

Lupa rakennustyön tai toimenpiteen aloittamiseen tai suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman

Aloittamisoikeutta voi hakea perustellusta syystä rakennuksen osan tai koko rakennuksen rakentamiselle ennen kuin kyseinen lupa on lainvoimainen. Rakennustöiden aloittamisella tarkoitetaan rakennuksen perustuksen valutöitä tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

Hakemus rakennustyön aloittamiseksi käsitellään aikaisintaan samanaikaisesti rakentamista koskevan lupahakemuksen kanssa. **Varsinainen lupa tulee olla kuitenkin myönnetty ennen kuin rakennustyöt saa aloittaa tai toimenpiteisiin ryhtyä.** Käytännössä aloittamisoikeuslupa sallii siis töiden aloittamisen rakennusluvan myöntämisen jälkeen, mutta ennen kuin kyseinen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Asemakaavan mukaisissa hankkeissa aloittamisoikeutta voi hakea myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä valitustapauksissa.

Lupaviranomainen harkitsee tapauskohtaisesti, voidaanko aloittamisoikeus myöntää. Aloittamisoikeuden mukainen rakennustyö ei saa tehdä mahdollista luvasta tehtävää valitusta tai muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Rakennuksen tai sen osan purkamislupaan tai puiden kaatamiseen ei voida myöntää aloittamisoikeutta. Hankkeita, jotka sisältävät rakennusluvassa hyväksytyjä asemakaavamääräyksestä poikkeamia, ei voida aloittaa aloittamisoikeusluvalla.

Jos rakennuslupa on myönnetty lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen nojalla, rakentamisen saa aloittaa vasta, kun poikkeamispäätös on lainvoimainen. Tällöin rakennuslupaan voidaan myöntää aloittamisoikeus, mutta aloittamisoikeuskin tulee voimaan vasta, kun poikkeamispäätös on lainvoimainen.

Hakeminen

Aloittamisoikeutta haetaan hankkeen varsinaisen lupahakemuksen yhteydessä tai erillisellä hakemuksella. Aloittamisoikeushakemus on aina perusteltava.

Hakijana tulee olla rakennuspaikan haltija eli sama kuin rakennustoimenpidettä koskevassa lupahakemuksessakin.

Haettaessa tulee ilmoittaa vakuuden luonne. Vakuudeksi hyväksytään käteinen, pankkitalletus ja pankin tai vakuutuslaitoksen antama takaus. Hakemuksessa on ilmoitettava pankkitalletuksen ollessa kyseessä pankin nimi ja konttori, tilinnumero ja talletussumma. Pankin tai vakuutuslaitoksen takauksessa hakemukseen tulee merkitä takaustodistuksen tiedot.

Vakuuden asettaminen

Aloittamisoikeuden hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuus määritellään niin suureksi, että rakennuspaikka voidaan sillä tarvittaessa ennallistaa, jos lupapäätös kumotaan tai sitä muutetaan. Yleensä omakotitalojen kohdalla vaadittu vakuus on 2 000 euroa ja muutosluvista 500–1 000 euroa toimenpiteestä riippuen. Suuremmissa kohteissa vakuus on lähtökohtaisesti 5 000–10 000 euroa. Kussakin tapauksessa vaadittu vakuus ilmoitetaan hakijalle erikseen. Hakijan tulee pyydettyessä esittää luotettava selvitys ennallistamiskustannuksista.

Vakuudeksi hyväksytään käteinen, pankkitalletus ja pankin tai vakuutuslaitoksen antama takaus. Pankkitalletukseen tulee liittyä aina pankin antama kuittaamattomuustodistus. Takauksen tulee olla voimassa niin kauan, kunnes ko. lupa saa lainvoiman.

Pankkitalletuksesta, joka annetaan pantiksi rakennusvalvonnalle, annetaan panttaussitoumus ja

- tilinomistajana tulee olla rakennuspaikan haltija eli sama kuin lupahakemuksessakin
- pantinhaltijaksi on merkittävä: Lahden kaupunki, rakennusvalvonta
- panttaussitoumuksessa on oltava kuittaamattomuustodistus.

Pankin tai vakuutuslaitoksen antamassa takauksessa

- takaus tulee olla annettu rakennuspaikan haltijalle eli samalle kuin lupanhakija
- takauksen tulee olla voimassa, kunnes lupapäätös on saanut lainvoiman.

Vakuus on luovutettava rakennusvalvonnalle ennen aloittamislupaa koskevan päätöksen tekemistä. Sovi vakuuden jättämisestä vakuuksia hoitavan lupakäsittelijän kanssa.

Maksu

Aloittamisoikeuspäätöksestä peritään kulloinkin voimassa olevan [rakennusvalvontataksan](#) 7.5 §:n mukainen maksu.

Vakuuden takaisinsaaminen

Vakuus luovutetaan takaisin ainoastaan hakijalle tai hakijan tätä varten valtuuttamalle asiamiehelle, jolta vaaditaan yksilöity valtakirja. Mikäli hakijana on yhtiö tai muu yhteisö, eikä valtakirjaa ole esitetty, vakuus luovutetaan ainoastaan toiminimenkirjoittajalle, jonka tulee esittää tästä oikeudestaan asianmukainen selvitys.

Vakuuden palauttamisesta tulee sopia vakuuksia hoitavan lupakäsittelijän kanssa.

Rakentamisen valmistelu ilman aloittamisoikeutta ennen päätöksen lainvoimaisuutta

Seuraavia töitä voi tehdä luvan myöntämisen jälkeen:

- myönnetyn luvan mukainen kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu vastaava toimenpide
- rakennuksen perustuksen paalutustyö, jos työ tehdään rakennusvalvonnalle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti (työn voi tehdä rakentajan riskillä jo ennen luvan myöntämistäkin)
- kevyiden rakenteiden purkaminen, jos rakennukseen ja rakenteisiin ei kohdistu suojelumääräyksiä.

[Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §](#), [149 c §](#) ja [149 d §](#)