

Aloittamisoikeus vain perustellusta syystä

Luvan myöntänyt viranomainen voi antaa perustellusta syystä luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa sekä eräät laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseksi, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa (MRL 144 §, muutos 730/2005). Aloittamisoikeudesta päätetään edellä mainitun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakuviranomainen voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Aloittamisoikeus voidaan myös myöntää valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää (MRL 144.4 §)

Vakuuden määrä

”Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä jatkossa käytettäväksi seuraavaa MRL 144 §:n 2 momentissa tarkoitettun vakuuden laskentatapaa:

Luvan myöntävä viranomainen päättää yksittäistapauksittain kulloinkin vaadittavan vakuussumman ja perustelujen hyväksymisestä

- *Perustusten rakentamisen osalta 40 €/ pohjapinta-alan neliömetrimäärän m² kultakin rakennukselta, rakennelmalta ja toimenpiteeltä, pyöristäen seuraavalle täydelle 500 eurolle*
- *Rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi 40 €/ kunkin kerroksen, kellarin tai ullakon kokonaisalan neliömetrimäärän m², pyöristäen seuraavalle täydelle 500 eurolle*
- *Vakuussumma on vähintään 1000 euroa*

Kokonaisalan laskemisessa noudatetaan rakennusvalvonnan taksan kohtaa ”kokonaisalan laskenta”

- *Suurehkoilla, yksinkertaisilla hallimaisilla rakennuksilla vakuussummaa määrättäessä otetaan huomioon 5.000 m² ylittävältä osalta 50 %.”*

jatkuu

Hyväksyttävä vakuus

Vakuutena tulee käyttää luotto- tai rahalaitoksen taikka vakuutusyhtiön antamaa omavelkaista takausta tai rahatalletuspanttia (esim. talletus, jonka rahavarojen nostamiseen kunnalla on oikeus sekä siihen liittyvä kuittaamattomuustodistus).”

Vakuutena hyväksytään:

- Pankkitakaus tai vakuutusyhtiön takaus. Pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämä takaus voi olla yleisvakuus kaikesta vahingosta ja haitasta tai se voidaan antaa tarvittavalle vakuussummalle ja sen tulee olla voimassa niin kauan kuin lupapäätös saa lainvoiman.
- Pankkitalletus, jonka varojen nosto-oikeutta ei ole rajoitettu. Lisäksi tulee antaa tiliä koskeva pankin antama kuittaamattomuustodistus.

Vakuuden tulee olla voimassa siihen saakka kunnes lupapäätös on lainvoimainen. Vakuus jää rakennusvalvonnan haltuun kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Pankkitalletusten ja takausten tulee olla aloittamisoikeuden hakijan eli luvanhakijan nimissä. Luvan tultua lainvoimaiseksi vakuus luovutetaan vakuuden antajalle tai tämän vakuuden noutoa varten erityisesti valtuuttamalle asiamiehelle. Vakuutta noudettaessa on vakuuden antajan tai tämän asiamiehen todistettava henkilöllisyytensä.

Hallituksen esitys HE 112/2004 vp

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 1 momentin säännöksiä täsmennettiin siten, että aloittamisluvan myöntäminen edellyttäisi perusteltua syytä sekä sitä, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Hallintovaliokunta toteaa, että "perusteltu syy" ja se "ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi" ovat jossain määrin tulkinnanvaraisia ilmaisuja, mutta ne antavat mahdollisuuden ottaa huomioon käytännössä esiintyviä erilaisia tilanteita. ...

Hallintovaliokunnan näkemyksen mukaan pelkästään vakuuden asettamisella ei voida kaikissa tapauksissa turvata sitä, ettei muutoksenhaku voisi käydä täytäntöönpanotoimien vuoksi hyödyttömäksi. Lupaviranomaisen tulee punnita huolellisesti aloittamisluvan myöntämisen edellytyksiä sekä kiinnittää luvanhakijan huomiota mahdollisiin luvan kumoamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Soveltaminen ja maksu päätöksestä

Pääsääntöisesti aloittamisoikeuden hakeminen ei ole tarpeen viranhaltijapäätöksissä, joissa muutoksenhaun (oikaisuvaatimus) määräaika on 14 vuorokautta.

Lupapäätöksen antamisen jälkeen rakennustyön aloittamista edeltävää rakentamista valmistelevaa kaivamista, louhimista, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavia toimenpiteitä voidaan suorittaa noudattaen, mitä maisematyöluvasta on säädetty ja työstä on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle (MRL 149 d §). Vastaavaa työnjohtajaa edellyttäviä rakennustöitä ovat mm. rakennushankkeeseen liittyvät kaivaminen, täyttäminen, louhiminen, perustuksen paalutustyö sekä rakennuksen purkaminen. Rakennuksen perustuksen paalutustyö edellyttää lisäksi rakennusvalvontaan toimitettavaa paalutussuunnitelmaa ja työnjohtajan hyväksyntää. Asemakaava-alueella tai toimenpiderajoitusalueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai vastaavat toimenpiteet esim. rakennuspaikalla laajemmin edellyttävät ennen lainvoimaista rakennuslupaa erillistä maisematyölupaa (MRL 128 §).

Aloittamisoikeutta vakuutta vastaan ei voi käyttää purkamislupaan, suunnittelutarveratkaisuun eikä poikkeamispäätökseen.

Aloittamisoikeutta koskevasta päätöksestä peritään voimassa olevan taksan mukainen maksu. (Rakennusvalvontataksa 2015, 500 €).