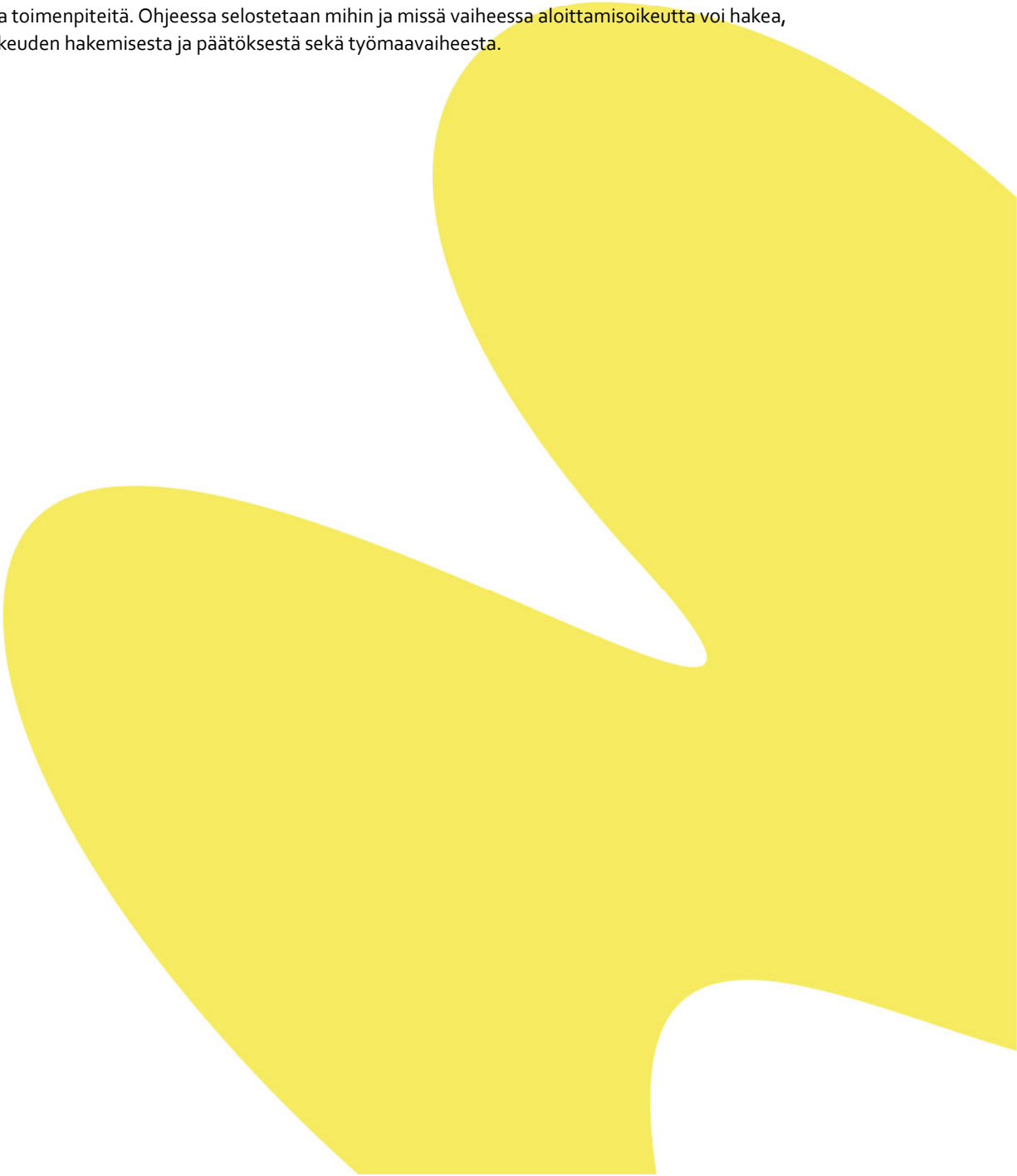


Aloittamisoikeus ja rakennustyötä valmistelevat toimenpiteet

Tämä ohje koskee rakennustöiden aloittamista ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman sekä rakennustyötä valmistelevia toimenpiteitä. Ohjeessa selostetaan mihin ja missä vaiheessa aloittamisoikeutta voi hakea, aloittamisoikeuden hakemisesta ja päätöksestä sekä työmaavaiheesta.



Sisällys

1	Aloittamisoikeutta voi hakea perustellusta syytä.....	3
2	Aloittamisoikeuden hakeminen	3
2.1	Milloin lupa on lainvoimainen?	3
3	Vakuuden asettaminen.....	4
4	Rakentamisen aloittaminen.....	4
5	Rakentamisen valmistelu ilman aloittamisoikeutta.....	5
6	Lisätietoja.....	6

1 Aloittamisoikeutta voi hakea perustellusta syystä

Aloittamisoikeutta voi hakea perustellusta syystä rakennuksen osan tai koko rakennuksen rakentamiselle ennen kuin lupa on lainvoimainen. Aloittamisoikeus voi koskea esimerkiksi rakennuksen perustustöiden tekemistä tai vaikka koko rakennuksen rakentamista.

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

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.

Rakennuksen tai sen osan purkamislupa ei voida myöntää aloittamisoikeutta. Jos lupa on myönnetty lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen nojalla, niin rakentamisen saa aloittaa vasta, kun poikkeamispäätös on lainvoimainen. Tällöin lupaan voidaan myöntää aloittamisoikeus, mutta aloittamisoikeuskin tulee voimaan vasta, kun poikkeamispäätös on lainvoimainen.

2 Aloittamisoikeuden hakeminen

Aloittamisoikeutta haetaan hankkeen varsinaisen lupahakemuksen yhteydessä kirjaamalla lupapisteen hankkeen kuvaus kenttään perusteluineen tai erillisellä hakemuksella jos lupapäätös on jo tehty. Aloittamisoikeushakemuksen sekä alkuperäisen vakuusasiakirjan toimittamisesta tulee sopia lupapäätäjän kanssa. Kuopiossa pääsääntöisesti vakuutta ei tarvitse toimittaa etukäteen vaan ainoastaan silloin kun joku hakee muutoksenhakua päätökseen (oikaisuvaatimus). Töitä saa jatkaa vasta kun päätöksessä edellytetty vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan. Jos ei ole hakenut aloittamisoikeutta varsinaisen lupahakemuksen yhteydessä niin aloittamisoikeutta voi hakea viimeistään 14 päivän kuluessa hankkeen lupapäätöksen valitusajan päättymisestä. Tämän määräajan jälkeen tehdystä hakemuksesta aloittamisoikeutta ei voida myöntää.

Aloittamisoikeuden hakijana toimii sama taho, joka hakee tai on hakenut hankkeelle luvan. Aloittamisoikeutta haetaan lupapäätöksen jälkeen lupapisteen kautta erillisellä toimenpiteellä. Aloittamisoikeushakemus on aina perusteltava. Aloittamisoikeuspäätöksen tekemisestä peritään rakennusvalvontataksan mukainen maksu.

2.1 Milloin lupa on lainvoimainen?

- Lupapäätös saa lainvoiman, kun muutoksenhaku-aika on kulunut umpeen eikä kukaan ole hakenut muutosta lupapäätökseen.
- Päätösajankohta, päätöksen tiedoksiantotapa ja -aika, sekä muutoksenhakuajan kesto kerrotaan lupapäätöksessä. Lupapäätöksiin liitetään muutoksenhakuohjeet.
- **Rakentamislain mukaiset lupapäätökset:** Lupapäätökset annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen muutoksenhakuun oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen

verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimus- tai valitusaikaan. Viranhaltijoiden lupapäätöksiin voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksiin voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset lupapäätökset: Lupapäätökset annetaan tiedoksi julkipanomenettelyllä. Muutoksenhakuun oikeutettujen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta oikaisuvaatimus- tai valitusaikaan. Viranhaltijoiden lupapäätöksiin voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksiin voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

- Rakennustöihin saa ryhtyä vasta, kun rakentamis-, rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupa on myönnetty ja lupapäätös on lainvoimainen tai kun lupaan on myönnetty aloittamisoikeus.

3 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.

Vakuuden määrä on 30 €- 90 €/rakennuksen peittoala-m² perustustöiden osalta. Jos töitä haetaan jatkettavaksi pidemmälle kuin perustustöiden osalle, harkitaan vakuuden määrä erikseen tehtävien töiden ja hankkeen mukaan. Jos kyse on muusta toimenpiteestä kuin rakennuksen rakentamisesta, vakuuden määrä harkitaan tapauskohtaisesti. Hakijan tulee tällöin esittää luotettava selvitys ennallistamiskustannuksista.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitalletukset ja erilaiset takaukset. Pankkitalletukseen tulee liittyä aina pankin antama kuittaamattomuustodistus. Takauksen tulee olla voimassa niin kauan, kunnes ko. lupa saa lainvoiman.

Pankkitalletusten ja takausten tulee olla aloittamisoikeuden hakijan eli luvanhakijan nimissä.

Vakuutta aloittamisoikeudelle ei tarvitse esittää jos hakijana on kunta, kuntayhtymä tai valtio.

Hakemusasiakirjat sekä vakuus toimitetaan Kuopion alueelliseen rakennusvalvontaan ko. Alueen lupapäätäjälle

4 Rakentamisen aloittaminen

Aloittamisoikeuden mukaiset toimenpiteet voi aloittaa heti, kun aloittamisoikeus on myönnetty. Aloittamisessa on noudatettava lupamääräyksiä.

Huomioitava on, että Itä-Suomen hallinto-oikeus voi valituksesta tai valituksen jälkeen tehdystä vaatimuksesta kumota ympäristö- ja rakennuslautakunnan antaman aloittamisoikeuden. Mikäli lupa on myönnetty poikkeamispäätöksen nojalla ja poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen, ei rakennustöihin saa ryhtyä myönnetystä aloittamisoikeudesta huolimatta ennen kuin poikkeamispäätös on lainvoimainen.

Kun lupapäätös saa lainvoiman, rakennusvalvontaan toimitettujen vakuuden palauttaminen on haettavissa rakennusvalvonnasta. Tällöin on esitettävä ko. lupapäätös ja siihen merkitty lainvoimaisuustodistus. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tekemään lupapäätökseen saa lainvoimaisuustodistuksen Itä-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta. Viranhaltijapäätöksen lainvoimaisuuden tarkastaa rakennusvalvonnan asiakaspalvelusta rakennusvalvonta(at) kuopio.fi

Vakuus luovutetaan ainoastaan hakijalle, jos tämä on luonnollinen henkilö, tai hakijan valtuuttamalle asiamiehelle. Hakijan tulee todistaa henkilöllisyytensä, ja asiamiehen tulee esittää yksilöity valtakirja vakuuden noutamista varten.

5 Rakentamisen valmistelu ilman aloittamisoikeutta

Seuraavia töitä voi tehdä jo **ennen luvan myöntämistä lupahakemuksen ollessa vireillä**:

- **Rakentamisen valmisteluun liittyvien puiden kaataminen**: Jos tontilta on välttämätöntä kaataa puita asemakaavan mukaisen rakentamisen jouduttamiseksi ennen luvan myöntämistä, aiotusta kaatamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan 14 vuorokautta ennen puiden kaatamista. Luvan hakijan on samaan aikaan tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta myös rakennuspaikalla. Ilmoitusmenettely kattaa vain puiden kaatamisen, ei muita rakentamista valmistelevia toimenpiteitä. Puita ei voi kaataa ilmoitusmenettelyllä, jos kaataminen poikkeaa asemakaavasta.

Puiden kaatamisesta on ilmoitettava Lupapisteessä vireillä olevan lupahakemuksen viestit - kentässä. Lisäksi on syytä olla yhteydessä hakemuksen käsittelijään joko puhelimitse tai sähköpostilla. Lupapisteeseen on ilmoituksen lisäksi liitettävä asemapiirros tai vastaava, johon kaadettavat puut on merkitty, sekä muu tarpeellinen selvitys mm. Liito-oravien kartoitetut esiintymät.

Kaatotyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvonta on todennut puiden kaatamisen mahdolliseksi. Jos rakennusvalvonta toteaa, että ehdotettu puiden kaataminen ei ole mahdollista ennen luvan myöntämistä, puiden kaataminen ratkaistaan lupapäätöksessä.

Seuraavia töitä voi tehdä **luvan myöntämisen jälkeen jo ennen luvan lainvoimaisuutta**:

- **Kevyitä purkutöitä**, joissa ei kosketa kantaviin rakenteisiin tai julkisivuun eikä suojelun alaisiin rakennusosiin. Suojellussa rakennuksessa ennakoivat purkutöitä tulee aina harkita etukäteen ja ottaa huomioon rakennussuojeluviranomaisten ohjeet. Purkutöitä suoritettaessa tulee huomioida rakennuksen säilyminen terveellisenä ja turvallisena. Talotekniikkajärjestelmien purkaminen ei saa edesauttaa rakennuksen kunnon tärvelymistä.

- **Kaivamista, louhimista, puiden kaataminen tai muita vastaavia toimenpiteitä**. Töiden tulee olla myönnetyn luvan mukaisia. Tarvittavista työjohtajista, erityisalan työjohtajista, suunnittelijoista sekä suunnitelmista ja selvityksistä on keskusteltava erikseen hankkeelle nimetyn tarkastusinsinöörin kanssa.

- **Rakennuksen perustuksen paalutustyö** saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutus suunnitelman mukaisesti. Hankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä ennen sen aloittamista

ja työssä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

6 Lisätietoja

Rakentamislaki 63 § sekä 78 §, maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §

Kuopion kaupunki

Alueellinen rakennusvalvonta

PL 1097 (Suokatu 42)

70111 Kuopio

Puhelin: 017 185 174

www.kuopio.fi

Y-tunnus: 0171450-7