

Rakentamislain mukaisen aloittamisoikeuden hyväksymiseen liittyvän vakuuden määrittäminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.06.2025 § 58
1496/02.05.00.00/2025

Aloittamisoikeus

Rakentamislain voimaantulo 1.1.2025 alkaen pidensi rakentamisen vaatiman luvan muutoksenhakuaikaa siten, että viranhaltijan tekemän päätöksen 14 päivän valitusaika on voimassa olevan rakentamislain mukaan 37 päivää, jossa on mukana tiedoksisaantiaika. Samoin rakennusvalvontaviranomaisen päätöksen oikaisuvaatimusaika on 37 päivää. Muutoksenhakuaikojen ollessa pitkiä, tämä aiheuttaa painetta töiden aloittamiselle ennen kuin rakentamislupa-tai maisematyölupa saavat lainvoiman.

Luvan myöntänyt viranomainen voi antaa perustellusta syystä luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamislupa, maisematyölupa tai 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 (RakL 78§). Aloittamisoikeudesta päätetään edellä mainitun päätöksen yhteydessä. Aloittamisoikeus voidaan myös myöntää valitusajan kuluessa 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta.

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: rakennustarkastaja Raisa Karinsalo p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä jatkossa käytettäväksi seuraavan vakuuden laskentatavan:

Luvan myöntävä viranomainen päättää tapauskohtaisesti kulloinkin vaadittavasta vakuussummasta ja perustelujen hyväksymisestä.

- Perustusten rakentamisen osalta 50 e/m2 pohjapinta-alan mukaisesti pyöristettynä seuraavaan täyteen 500 euroon.
- Rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi 75 e/m2.
- Vakuussumma on vähintään 5000 e.
- Suurehkoilla, yksinkertaisilla hallimaisilla rakennuksilla vakuussummaa määrättäessä otetaan huomioon 5000 m2 ylittävältä osalta 50 %.
- Maisematyöluvan vakuus on 1000 e/ha. Harvennushakkuun suorittamisessa 500 e/ha. Yli 5 ha hakkuissa vakuussummaa määrättäessä otetaan huomioon 5 ha ylittävältä osalta 50 %.

Vakuutena hyväksytään pankkitakaus tai vakuutusyhtiön takaus. 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 erityisesti valtuuttamalle asiamiehelle. Vakuutta noudettaessa on vakuuden antajan tai tämän asiamiehen todistettava henkilöllisyytensä.

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

Aloittamisoikeutta koskevasta päätöksestä rakennusvalvonta perii voimassa olevan taksan mukaisen maksu (Rakennusvalvontataksa 2025, 200 euroa hakemuksen käsittelyn yhteydessä, 250 euroa erillisessä käsittelyssä hakijan hakemuksesta).

Käsittely

Keskustelun kuluessa rakennustarkastaja teki uuden esityksen.

Uusi ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä jatkossa käytettäväksi seuraavan vakuuden laskentatavan:

Luvan myöntävä viranomainen päättää tapauskohtaisesti kulloinkin vaadittavasta vakuussummasta ja perustelujen hyväksymisestä.

Perustukset:

- Perustusten rakentamisen osalta 10-40 €/m² pohjapinta-alan mukaisesti pyöristettynä seuraavaan täyteen 500 euroon.

Suurehkoilla, yksinkertaisilla hallimaisilla rakennuksilla vakuussumma määritetään tapauskohtaisesti 10-40€/m² pohja-pinta-alan mukaisesti, kuitenkin vähintään 5000€

Rakennustyön jatkaminen perustusten lisäksi:

- Rakennustyön jatkamiselle perustusten rakentamisen lisäksi 10-40 €/m².
- Vakuussumma on vähintään 5000 €.
- Suurehkoilla, yksinkertaisilla hallimaisilla rakennuksilla vakuussummaa määritetään tapauskohtaisesti 10-40€/m² pohja-pinta-alan mukaisesti, kuitenkin vähintään 5000€.
- Maisematyöluvan vakuus on 1000 e/ha. Harvennushakkuun suorittamisessa 500 €/ha. Yli 5 ha hakkuissa vakuussummaa määrättäessä otetaan huomioon 5 ha ylittävältä osalta 50 %. Alle hehtaarin tonteille / kiinteistöillä vakuusmaksu on 500€

Vakuutena hyväksytään pankkitakaus tai vakuutusyhtiön takaus. 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 erityisesti valtuuttamalle asiamiehelle. Vakuutta noudettaessa on vakuuden antajan tai tämän asiamiehen todistettava henkilöllisyytensä.

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

Aloittamisoikeutta koskevasta päätöksestä rakennusvalvonta perii voimassa olevan taksan mukaisen maksu (Rakennusvalvontataksa 2025, 200 euroa hakemuksen käsittelyn yhteydessä, 250 euroa erillisessä käsittelyssä hakijan hakemuksesta).

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän uusi ehdotus yksimielisesti.