

Rakentamislain 78 §:n mukaisen aloittamisoikeuden vakuussumman päivittäminen

Kuntakehityslautakunta 11.02.2026 § 9
515/10.03.00.12/2025

Valmistelija

Aho Johanna, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Taustaa:

Rakentamislain (751/2023, RakL) 78 §:n mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamis- tai maisematyölupaa taikka 131–134 §:ssä tarkoitettu laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman edellyttäen, ettei päätöksen täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Puhutaan niin sanotusta aloittamisoikeudesta. Saman säännöksen 2 momentin mukaan luvan hakijan on asetettava hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuus on siis summa, jolla haettuun rakennusvaiheeseen asti rakennettuun kohteen purkaminen ja maaston palauttaminen alkuperäistä vastaavaan tilanteeseen edellyttää. Vakuuden asettamisvelvoite ei koske kuitenkaan valtiota, kuntaa, kuntayhtymää eikä seurakuntaa. Aloittamisoikeutta voi hakea joko lupahakemuksen yhteydessä tai erillisenä.

Lupapäätös annetaan tiedoksi hallintolain (434/2003, HL) 62 a §:n mukaisesti julkisella kuulutuksella ja tiedoksianto katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajankohdasta. Tämän jälkeen alkaa HL 49 c §:n mukainen oikeisuvaatimusaika, joka on 30 vuorokautta. Lupapäätös saa täten lainvoiman vasta 37 vuorokautta päätöksenteon jälkeen. Aloittamisoikeus on usein tarpeen kiireellisen aikataulun vuoksi.

Rakennusvalvonnalle osoitettu vakuus on joko pankkitalletusta koskeva panttaustodistus tai luottolaitoksen, rahalaitoksen tai vakuutusyhtiön antama takaustodistus. Vakuus luovutetaan takaisin hakijalle, kun lupapäätös on saanut lainvoiman.

Vakuuden summa tällä hetkellä ja esitys korotukseksi:

Tuusulassa vakuuden määrä perustustöiden osalta on tällä hetkellä 35 euroa / m² rakennettava peittopinta-ala. Vakuuden määrä on ollut sama ainakin reilut 20 vuotta. Tässä ajassa rakennus- ja purkamiskustannukset ovat kuitenkin kasvaneet, joten summaa on tarpeen tarkentaa, jotta se kattaisi todellisuudessa kustannukset, joita syntyy, mikäli päätöksen kumoaminen johtaisi rakenteiden purkamiseen ja alueen palauttamiseen tai hankkeen muuttamiseen. Vuoden 2000 alusta vuoden 2024 loppuun on

- kokonaisindeksi noussut 72,2 %
- työpanokset nousseet 62,2 %
- tarvikkeet nousseet 88,5 %
- palvelut nousseet 41,5 %

Näin ollen vakuuden summaa tulee jo pelkkien indeksienkin pohjalta tarkistaa.

Muiden rakennusvaiheiden, kuin perustustyövaiheen, osalta vakuussumma harkitaan aina tapauskohtaisesti riippuen hankkeesta. Muiden kuin perustustyövaiheeseen liittyvät vakuussummat määritellään hankkeeseen ryhtyvän arvion mukaisesti.

Rakennusvalvonta esittää, että aloittamisoikeuden vakuuden summaa perustustyövaiheen osalta tarkistetaan vastaamaan nykyisiä kustannuksia ja summaa nostetaan 35 eurosta 60 euroon / m² eli summaa korotetaan 58 %.

Esittelijä

kuntakehitysjohtaja Andersson Albert

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- tarkistaa rakentamislain 78 §:n mukaisen aloittamisoikeuden vakuussumman perustustöiden osalta vastaamaan paremmin nykyistä rakentamisen kustannusten tasoa siten, että vakuus perustustöiden osalta on 60 euroa/ rakennettava peittopinta-ala;
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- tarkistaa rakentamislain 78 §:n mukaisen aloittamisoikeuden vakuussumman perustustöiden osalta vastaamaan paremmin nykyistä rakentamisen kustannusten tasoa siten, että vakuus perustustöiden osalta on 60 euroa / m² rakennettava peittopinta-ala;
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.