

## Ohjeet hakijalle ja päätöksenteko

päivitetty 27.1.2022

### 1 Hankekartoitus

Esittle etukäteen alustavat suunnitelmat poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun valmistelijalle. Valmistelija selvittää, ovatko suunnitelmat sellaiset, joilla voit hakea lupaa vai tarvitseeko niihin tehdä muutoksia. Kun valmistelija on ilmoittanut, että poikkeamiselle on edellytyksiä, voit aloittaa hakemuksen ja sen liitteiden valmistelun.

### 2 Hakemuksen täyttäminen

[www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi)

Täytä hakemus Lupapisteessä, jonne voit kirjautua pankkitunnuksella tai mobiilivarmen-  
teella. Kohdista hakemuksesi hankkeen sijaintiin osoitteella, kiinteistötunnuksella tai karttahaulla. Sijainnin perusteella palvelu näyttää kiinteistön tiedot. Valitse toimenpiteeksi poikkeamisen hakeminen (poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu).

### 3 Hakemuksen liitteet (skannataan Lupapisteeseen)

#### Valtakirja

Tarvitset valtakirjan, jos et ole maanomistaja tai vuokraoikeuden haltija. Tarvitset valtakirjan myös silloin, jos hakijana on kuolinpesä. Tässä tapauksessa valtakirja tarvitaan kaikilta pesän osakkailta.

#### Ote kokouspöytäkirjasta

Lisää liitteeksi ote hallituksen tai yhtiökokouksen kokouspöytäkirjasta, mikäli hakijana on taloyhtiö. Pöytäkirjasta tulee selvitä, että taloyhtiö on tehnyt virallisen päätöksen poikkeusluvan hakemisesta.

#### Ote kaupparekisteristä

Lisää liitteeksi kaupparekisteriote, mikäli hakijana on yritys tai taloyhtiö. Kaupparekisterioteesta tulee selvitä, kenellä yhtiössä on nimenkirjoitusoikeus.

#### Todistus kiinteistön hallintaoikeudesta

Liitä mukaan esimerkiksi lainhuutotodistus, kauppakirja tms.

#### Asemapiirros

Liitä mukaan asemapiirros, jonka mittakaava on esimerkiksi 1:200 tai 1:500.

Saat pohjakartan osoitteesta <https://kartat.tampere.fi/www/lupakartta/>

Huolehdi, että asemapiirroksesta löytyvät ainakin seuraavat asiat:

- Rakennuspaikan kiinteistötunnus (kortteli- ja tonttinumerot/rekisteritunnus)
- Naapuritonttien/naapuritilojen kiinteistötunnukset
- Kerrosalalaskelma (rrakennusoikeus, aiemmin rakennettu kerrosala, mahdollisesti purettava kerrosala, uudisrakennuksen/laajennuksen kerrosala, jäljellä oleva kerrosala, rakennusoikeuden ylitys neliöinä ja prosentteina).
- Rakennuksen etäisyys tontin/rakennuspaikan rajoista ja päämitat
- Tontilla/rakennuspaikalla olevien rakennusten käyttötarkoitus
- Mahdolliset purettavat rakennukset
- Pohjoisnuoli
- Mahdollinen merkittävä maastotieto, esimerkiksi vesistö, järvi ja korkeuskäyrät
- Tonttiliittymä/kulkuyhteys rakennuspaikalle

Asemakaavoitetuilla alueilla lisäksi:

- Tontin korkeusasema (tontin rajapyykit, piha, kerrostasot, katualue, mahdollisesti naapuritontit)
- Poikkeukset asemakaavasta

#### Todistus tilan asumishistoriasta

Kun haet käyttötarkoituksenmuutosta lomarakennuspaikasta vakituiseen asuinkäyttöön, lisää liitteeksi todistus tilan asumishistoriasta sen rekisteröimisajankohdasta eteenpäin. Voit tilata maksullisen todistuksen:

Kansallisarkisto  
Aittatie 2, 13200 HÄMEENLINNA  
Puhelin 029 533 7140

Tietopyynnöt: <https://arkisto.fi/fi/palvelut/tietopyyntopalvelu>

Kansallisarkisto  
Rauhankatu 17, PL 258, 00171 HELSINKI  
Puhelin 029 533 7400  
Sähköposti: [kirjaamo@arkisto.fi](mailto:kirjaamo@arkisto.fi)

## 4 Suunnitelmat

### Pohjapiirros, julkisivut ja tarvittaessa leikkaus

Lisää liitteeksi aina pohjapiirros ja julkisivukuvat. Keskustele valmistelijan kanssa, tarvitsetko leikkauskuvan.

#### Pispalan-Tahmelan alue

- Katujulkisivukuva, jossa on esitetty myös viereisten naapurien julkisivut
- Viistokuvassovite vähintään kahdesta ilmansuunnasta

#### Aitolahden ja Teiskon alue

Jos hakemuksesi kohdistuu Aitolahden tai Teiskon alueelle, keskustele valmistelijan kanssa tarvitsetko pohjapiirrosta, julkisivu- tai leikkauskuvaa.

## 5 Naapurien kuuleminen

Valmistelija merkitsee Lupapisteeseen kuultavat naapurikiinteistöt. Sinun tulee hakea naapureiden allekirjoitukset asemapiirroksen, johon on kirjattu myös mahdolliset poikkeukset sekä teksti: *”Naapurikiinteistöjen haltijoina olemme saaneet tiedon tämän rakennushankkeen vireille tulosta. Meille on esitelty rakennushankkeen suunnitelmat ja poikkeamiset, eikä meillä ole niistä huomautettavaa”*.

Mikäli naapureilla on huomautettavaa, he voivat kirjoittaa sen asemapiirroksen tai erilliseen liitteeseen. Saat tilattua naapureiden yhteystiedot myös internetistä (tilaus on maksullinen): <http://kartat.tampere.fi/omistajaselvitykset/>

Jos sinulla on tiedossa naapureiden sähköpostiosoitteet, voit tehdä naapureiden kuulemisen Lupapisteessä.

### Jos kiinteistöllä on useampi omistaja, heitä jokaista on kuultava erikseen.

Mikäli haluat, voi kaupunki hoitaa naapurien kuulemisen puolestasi. Tällöin kaupunki perii sinulta 100 €/kuultava kiinteistö. Kuulemiseen menee aikaa vähintään 21 vuorokautta.

Neuvottele tarvittaessa valmistelijan kanssa muiden osallisten kuulemisesta esimerkiksi lehtikuulutuksella.

## 6 Yhteystiedot

Poikkeuslupien valmistelijat tavoittaa parhaiten ma-pe klo 9.30–14.30 välisenä aikana.

#### Asemakaavoitettu alue (kantakaupunki)

Toimistoarkkitehti Merja Kinos  
Frenckellinaukio 2 B  
p. 040 481 2571  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Pohjois-Tampere (Aitolahti-Teisko)

Kaavainsinööri Hilka Takalo  
Frenckellinaukio 2 B  
p. 050 562 0345  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

## 7 Maksut

Tampereen kaupunki (1.1.2022 alkaen)

### SUUNNITTELUTARVERATKAISU (MRL 72 §, 137 §)

PÄÄTÖS	MAKSU
Myönteinen päätös	1 150 €
Suunnittelutarveratkaisun uusiminen käyttötarkoitukseltaan saman sisältöisenä kahden vuoden kuluessa edellisestä hyväksytyt päätöksen raukeamisesta.	2 300 €
Yhdyskuntalautakunnan kielteinen päätös tai hakemuksen peruminen. Mikäli käsittely on edennyt naapurien kuulemisvaiheeseen, veloitetaan peruutetusta hakemuksesta hinnaston mukainen käsittelymaksu.	650 €
Viranomaisen toimesta tapahtuva naapurien kuuleminen	100 € / kuultava kiinteistö
Naapureiden kuuleminen lehti-ilmoituksella	350 € / kuulutuskerta

### POIKKEAMISPÄÄTÖS (MRL 171–174 §)

PÄÄTÖS	MAKSU
<b>Maksuluokka 1:</b> Asemakaavapäällikön päätös (poikkeama ei ole merkittävä)	900 €
<b>Maksuluokka 2:</b> Yhdyskuntalautakunnan päätös, poikkeama on vähäistä merkittävämpi tai valmistelu on vaativaa + 60 €/neliometri rakennusoikeuden ylittävästä kerrosalasta	1 800 €
<b>Maksuluokka 3:</b> Yhdyskuntalautakunnan päätös, poikkeama on merkittävä tai valmistelu on erittäin vaativaa + 60 €/neliometri rakennusoikeuden ylittävästä kerrosalasta.	4 000–8 000 €
Viranomaisen toimesta tapahtuva naapurien kuuleminen	100 € / kuultava kiinteistö
Naapureiden kuuleminen lehti-ilmoituksella	350 € / kuulutuskerta
Yhdyskuntalautakunnan kielteinen päätös tai hakemuksen peruminen. Mikäli käsittely on edennyt naapurien kuulemisvaiheeseen, veloitetaan peruutetusta hakemuksesta hinnaston mukainen käsittelymaksu.	650 €

Kohtuullistaminen: Enintään kaksi asuntoa käsittävissä hankkeissa lupamaksu on 50 % perustaksasta maksuluokissa 2 ja 3. Rakennusoikeuden ylityksen osalta maksu peritään täysimääräisenä.

# Poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun käsittelyvaiheet

## 1 TARVEHARKINTA

Keskustele ennen hakemuksen jättämistä valmistelijan kanssa, millaisesta hankkeesta on kyse.

Asemakaavoitetuilla alueilla uudet hankkeet käsitellään ensin poikkeuslupatyöryhmässä, joka kokoontuu joka toinen torstai. Ryhmään kuuluvat muun muassa kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja maakuntamuseon edustajat. Tarveharkinnan jälkeen selviää, onko poikkeaminen kaavasta mahdollista ja mitä suunnitelmia ja liitteitä tarvitset hakemuksesi liitteeksi.

Asemakaavoittamattomilla alueilla uudet hankkeet käsitellään yleiskaavoituksen omassa työryhmässä, joka kokoontuu joka toinen maanantai.

## 2 HAKEMUKSEN TOIMITTAMINEN KAUPUNGILLE

Toimita hakemus poikkeuslupien valmistelijalle Lupapisteen kautta sähköisesti [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi).

## 3 HAKEMUKSEN KÄSITTELY

Hakemuksen saavuttua Lupapisteeseen valmistelija lähettää lausuntopyynnöt tarvittaville viranomaistahoille. Lausuntopyyntöihin vastaamisaika on yleensä 14–30 vuorokautta.

Tarvittaessa kaupunki kuuluttaa hakemuksen paikallisessa lehdessä (Aamulehti).

Asemakaavoittamattomilla alueilla tehdään mahdollisesti luontoselvitys ja rakennuspaikan valokuvaus.

## 4 PÄÄTÖKSENTEKO JA VALITUSOIKEUS

Asiasta päättää lautakunta, asemakaavapäällikkö (asemakaavoitetuilla alueilla) tai rakennusvalvontapäällikkö.

Lautakunta kokoontuu kahden viikon välein tiistaisin.

Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden sisällä päätöksen antopäivästä lukien. Asemakaavapäällikön ja rakennusvalvontapäällikön päätöksistä voi tehdä oikaisuvaatimuksen 14 vuorokauden sisällä päätöksen antopäivästä lukien.

## 5 RAKENNUSLUPA

Tarvitset rakennuslupahakemuksen liitteeksi lainvoimaisuustodistuksen. Saat lainvoimaisuustodistuksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta, kun 30 vuorokauden valitusajaksi on umpeutunut. Saat ohjeet todistuksen hakemiseksi päätöksen mukana. Lainvoimainen päätös on voimassa päätöksessä mainitun ajan. Sinun on haettava rakennuslupaa päätöksen voimassaoloaikana.

Kaupunki tiedottaa asemakaavapäällikön ja rakennusvalvontapäällikön päätöksen lainvoimaisuudesta 14 vuorokauden oikaisuvaatimusajan päätyttyä. Lainvoimainen päätös on voimassa päätöksessä mainitun ajan. Sinun on haettava rakennuslupaa päätöksen voimassaoloaikana.

## 6 LASKUTUS

Poikkeamis-/suunnittelutarvepäätöksen valitusajan umpeuduttua kaupunki lähettää laskun päätöksestä.