

## 1 TOIMINTASÄÄNNÖN PERUSTA JA TARKOITUS

Tämä toimintasäntö perustuu Mäntsälän kunnan hallintosäännön 5. luku § 4 (Toimivallan edelleen siirtäminen).

Tällä toimintasäännöllä määritellään kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan organisointi ja hallintosäännön perusteella kuuluvan päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille.

Toimintasäännössä käytetyt lyhenteet

MAL	Maankäyttö, asuminen ja liikenne
ELY	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki)
MRL jakautuu jatkossa neljään osaan:	
RakL	Rakentamislaki

, sekä valmistelussa oleviin:

AKL	Alueidenkäyttölaki - maankäyttö ja kaavoitus
	Yhdyskuntakehittämislaki - kaavojen toteuttaminen ja maapolitiikka
	Yhdyskuntarakentamislaki (Kunnossapitolaki) – yleiset alueet ja hulevedet

## 2 KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN PERUSTEHTÄVÄ

2.1 Vastaa kuntakehityksestä ja kaupunkikuvasta, asuntopolitiikasta, yleis- ja asemakaavojen laatimisesta, kartasto- ja kiinteistötekniikan ja maapoliittisten asioiden valmistelusta sekä yhdyskuntarakenteen kehittämisestä.

2.2 Vastaa MAL-tulosalueelle kuuluvista kunnan joukkoliikennetehtävistä ja antaa joukkoliikenteen toimivaltaisena viranomaisena lausunnot, palvelutasopäätökset sekä hyväksyy lippuyhteistyösopimukset. Tehtävät muodostuvat kunnan koulu- ja ostopalveluliikenteestä, ELY:n sopimusliikenteestä, lippu- ja matkakaketjuyhteistyöstä sekä joukkoliikenteen markkinointi- ja kehittämistehtävistä sekä muista joukkoliikennetehtävistä, jollei toisin ole määrätty.

2.3 Vastaa MAL-tulosalueelle kuuluvista kuntakonsernin asuntoasioiden suunnittelusta, koordinoinnista ja kehittämisestä sekä näihin liittyvistä viranomaistehtävistä.

2.4 Toimii kunnassa alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena sekä vastaa muista alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaisista kunnalle kuuluvista viranomaistehtävistä. Tässä tehtävässä lautakunta on itsenäinen päätöksentekijä, jonka päätöksiin kunnan muilla toimielimillä ei ole otto-oikeutta (Kuntalaki 92 §). Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

### 3 KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN ORGANISAATIO

Toiminnallisesti kuntakehityslautakunnan alaiset työntekijät kuuluvat teknisen- ja elinvoimapalveluiden palvelualueeseen, mitä johtaa palvelualuejohtaja.

Työntekijät muodostavat maankäytön, asumisen ja liikenteen -tulosalueen, josta vastaa kuntakehitysjohtaja.

Kuntakehitysjohtajan sijaisena toimii kaavoituspäällikkö.

Kuntakehityspalveluiden tulosalueen sisällä on:

- kuntakehitys yhteiset palvelut, kiinteistö- ja mittaus-toimi, asuntotoimi ja joukkoliikenne hallinto - tulosyksiköt, joita johtaa kuntakehitysjohtaja
- rakennusvalvonnan tulosyksikkö, jota johtaa johtava rakennustarkastaja
- asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen tulosyksiköt, joita johtaa kaavoituspäällikkö.

### 4 KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN TEHTÄVÄT

Kuntakehityslautakunnan tehtävänä on vastata

- 4.1 itsenäisesti ja riippumattomasti rakennustoiminnan valvomisesta ja ohjaamisesta kunnassa ja muista alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa sekä -asetuksessa ja muissa säädöksissä rakennusvalvontaviranomaiselle säädetyistä tehtävistä sekä vastata kaikista kuntakuvaan ja -rakenteeseen liittyvistä asioista
- 4.2 kunnan lausuntojen antamisesta vähäistä suuremmissa rakentamiseen, kaavoitukseen sekä ympäristölupa-asioihin liittyvissä asioissa (naapurikuntien kaavat, naapurikuntien poikkeamisluvat, ympäristölupahakemukset, ympäristövaikutusten arviointiprosessit ja muut suunnitelmat)
- 4.3 yleis- ja asemakaavojen laatimisesta
- 4.4 kaavoituskatsauksen laatimisesta (AKL 7 §).
- 4.5 MAL-tulosalueelle kuuluvista kuntakonsernin asuntoasioiden suunnittelusta, koordinoinnista ja kehittämisestä sekä näihin liittyvistä viranomaistehtävistä
- 4.6 joukkoliikenteen lausuntojen ja päätösten antamisesta sekä muista joukkoliikennetehtävistä, jollei toisin ole määrätty.

### 5 KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖSVALTA

Sen lisäksi, mitä muutoin on määrätty lautakunnan päätettäväksi, lautakunta päättää tulosalueellaan seuraavat asiat:

- 5.1 asemakaava- ja yleiskaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
- 5.2 asemakaavan ajanmukaisuudesta (AKL 60 §)
- 5.3 korttelisuunnitelmien ja rakentamistapaohjeiden hyväksymisestä
- 5.4 rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta ja rantarakentamis-määräyksistä poikkeamisesta niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen rakentamislain tai alueidenkäyttölain mukaan kuuluu kunnalle

- 5.5 poikkeamisen myöntämisestä niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen rakentamislain tai alueidenkäyttölain mukaan kuuluu kunnalle
- 5.6 rakentamislupapäätös tai erillinen sijoittamislupapäätös suunnittelutarvealueella, jos luvassa tarkastetaan sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ja alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa
- 5.7 AKL 97 §:ssä tarkoitetun kehotuksen antamisesta maanomistajalle rakentaa asemakaava-alueella sijaitseva tontti
- 5.8 kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteista
- 5.9 asemakaavan mukaisten yleisten alueiden ja vähäisten tontinosien (asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien) alueiden, kasvillisuuden, rakennusten ja laitteiden korvaamisesta yli 60 000 euroa/kiinteistö
- 5.10 maa- ja vesialueiden vuokralle luovuttamista ja ottamista, kun vuosivuokra on alle 5 000 euroa ja vuokra-aika on yli 15 vuotta, pois lukien omakoti-, pari- ja rivitalotontit ja vähäiset maa-alueet
- 5.11 kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta (AKL 127 §)
- 5.12 asemakaavassa olevan kadunnimen tai korttelinumeron muuttamisesta
- 5.13 asemakaava-alueiden ulkopuolella olevien (haja-asutusalueiden) teiden nimet
- 5.14 Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle sekä Aluehallintovirastolle annettavista lausunnoista ympäristötoimen lupa-asioihin liittyen
- 5.15 kunnan lausuntojen antamisesta vähäistä suuremmissa rakentamiseen, kaavoitukseen sekä ympäristölupa-asioihin liittyvissä asioissa (naapurikuntien kaavat, naapurikuntien poikkeamisluvat, ympäristölupahakemukset, ympäristövaikutusten arviointiprosessit ja muut suunnitelmat)

## 6 KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN ALAISTEN VIRANHALTIJOIDEN PÄÄTÖSVALTA

### 6.1 Kuntakehitysjohdaja päättää:

- 6.1.1 suostumuksen antamisesta rakennuksen sijoittamiseen viittä metriä lähemmäksi kunnan omistaman alueen rajaa alueilla, joilla ei ole asemakaavaa ja asemakaava-alueilla lähemmäksi ko. rajaa kuin mitä kaavassa on määrätty
- 6.1.2 vaikutukseltaan vähäisten työ- ja sijoituslupien antamisesta teknisen lautakunnan hallinnoimien alueiden ulkopuolella (esim. johdot, ojat, tiet jne.)
- 6.1.3 asema- ja yleiskaavan ja niiden muutosten laatimis- ja käsittelykustannusten perimisestä
- 6.1.4 enintään 60 000 euron hankinnoista/sopimuksista
- 6.1.5 kiinteän omaisuuden myymisestä ja ostamisesta, kun kokonaiskauppahinta on alle 60 000 euroa sekä asemakaavan mukaisten yleisten alueiden (asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien) alueiden, kasvillisuuden, rakennusten ja laitteiden korvaamisesta alle 60 000 euroa/kiinteistö
- 6.1.6 vähäisten maa-alueiden (enintään 1000 m<sup>2</sup>) vuokraamisesta (esim. mainostaulua, mastoa ja laitetta varten)
- 6.1.7 kunnan omistamia kiinteistöjä koskevien tai kuntaa varten tehtävien rasitesopimusten hyväksymisestä
- 6.1.8 kartoitus- ja mittaustöiden kiinteistöille aiheuttamien haittojen ja vahinkojen korvaamisesta

6.1.9 asemakaavan pohjakarttojen hyväksymisestä

6.1.10 kunnan omakoti-, pari-, ja rivitalotonttien sekä alle 1 hehtaarin suuruisten yritystonttien myymisestä, vuokraamisesta ja takaisin ostamisesta valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti sekä lykkäyksen myöntämisestä omakoti-, pari-, ja rivitalotonttien tai alle 1 hehtaarin suuruisten yritystonttien myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamis- tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämistä

6.1.11 maa- ja vesialueiden (mukaan lukien peltoalueet) vuokralle luovuttamista ja ottamista, kun vuokra-aika on enintään 15 vuotta

6.1.12 allekirjoittaa lautakunnan päättämät sopimukset ja annettavat sitoumukset

6.1.13 sijoittamislupalausunnot- tai erillisesti haettu sijoittamislupapäätös- silloin kun kiinteistö sijaitsee oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ja päätös on osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti myönteinen

6.1.14 etuostolausuntojen antamisesta kiinteistökaupoissa, joissa kunta ei käytä etuosto-oikeutta

6.1.15 lunastuslain 58 §:n mukaisen enakkohaltuunottoluvan hakemisesta kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat

6.1.16 hyväksyy joukkoliikenteeseen liittyvät palvelutasomäärityksen mukaiset ELY:n kilpailuttamat joukkoliikenteen maksusitoumukset, joiden arvo enintään kohdan 6.1.4 mukainen

6.1.17 kunnan lausuntojen antamisesta vähäisissä rakentamiseen, kaavoitukseen sekä ympäristölupa-asioihin liittyvissä asioissa (naapurikuntien kaavat, naapurikuntien poikkeamisluvat, ympäristölupahakemukset, ympäristövaikutusten arviointiprosessit ja muut suunnitelmat)

**6.2 Johtava rakennustarkastaja** päättää sen lisäksi, mitä on säädetty rakennustarkastajan päätettäväksi:

6.2.1 lupamaksujen perimisestä yksittäisissä tapauksissa RakL 79 § mukaisesti

6.2.2 RakL 53 § mukaisista maisematyöluvista, lukuun ottamatta yleisten alueiden puunkaatoa, joista päättää kunnan viheralue mestari

6.2.3 RakL 131 § ja 132 § tarkoitetuista yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta tai RakL 133 § yhdyskuntateknisten laitteiden muuttamisesta ja poistamisesta ja RakL 134 § säädettyjen vähäisten laitteiden sijoittamisesta

6.2.4 RakL 78 § mukaisesta aloittamisoikeudesta viranhaltijoiden myöntämässä luvissa.

6.2.5 rakennustyön valvonnasta vahvistetun taksan mukaan kunnalle tulevat rakennuttajan suoritettavaksi määrätyt maksut

6.2.6 rakennusvalvontaviranomaisen puolesta ilmoituksen tekemisestä syytteen nostamiseksi RakL 153 § mukaisesti

6.2.7 yksityistielain 18.4 §:ssä rakennusvalvontaviranomaiselle määrätyt asiat

6.2.8 RakL 128 § mukaisista rakennusrasitteista

6.2.9 RakL 135 § mukaisista yhteisjärjestelyistä

Johtavan rakennustarkastajan tulee siirtää toimivaltaansa kuuluvan lupa-asian kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi, jos hankkeella on kunta- tai maisemakuvan, kaavoituksen toteutumisen, tulevan kaavoituksen taikka muun yleiseen etuun vaikuttavan seikan kannalta erityistä merkitystä.

### **6.3 Rakennustarkastaja päättää:**

6.3.1 rakentamisluvan myöntämisestä alle 600 m<sup>2</sup> asuinrakennukselle lukuunottamatta sijoittamisen edellytysten arviointia (josta erillinen päätös tai lausunto)

6.3.2 rakentamisluvan myöntämisestä talousrakennukselle lukuunottamatta sijoittamisen edellytysten arviointia (josta erillinen päätös tai lausunto)

6.3.3 rakentamisluvan myöntämisestä alle 1000 m<sup>2</sup> teollisuus-, liike- ja varistorakennukselle lukuunottamatta sijoittamisen edellytysten arviointia (josta erillinen päätös tai lausunto)

6.3.4 rakentamisluvan myöntämisestä maatalouden tuotanto- ja varistorakennuksille lukuunottamatta sijoittamisen edellytysten arviointia (josta erillinen päätös tai lausunto)

6.3.5 rakentamisluvan myöntämisestä kaikille rakennusten vähäisille laajennuksille ja muutoksille lukuunottamatta sijoittamisen edellytysten arviointia (josta erillinen päätös tai lausunto)

edellä kohdissa 6.3.1 – 6.3.5 mainitun sijoittamisen edellytysten arvioinnin (päätöksen tai lausunnon antaa lupapäätöstä varten):

- asemakaava-alueilla lausunto: kaavoituspäällikkö
- asemakaava-alueilla erillinen päätös: kuntakehitysjohdaja
- osayleiskaava-alueella jos ratkaisu on osayleiskaavan periaatteiden mukaan myönteinen: kuntakehitysjohdaja
- muissa tapauksissa: kuntakehityslautakunta

6.3.6 RakL 10 §:n mukaisen väliaikaisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään kymmenen vuoden ajaksi

6.3.7 kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärästä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 §:n mukaisesti

6.3.8 AKL 126 §:n mukaiset toimenpideluvat

6.3.9 rakentamisluvan voimassaolon jatkamisesta (RakL 77§)

6.3.10 rakennusjärjestyksessä toimenpidevelvollisuuden piiriin kuuluvien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta (AKL 129 §)

6.3.11 rakennuttajavalvonnan hyväksymisestä muissa kuin asuinrakennusten rakentamisessa (RakL 119 §)

6.3.12 vähäisestä poikkeamisesta rakentamislupa-asian yhteydessä tai erillisesti (AKL 175 §)

6.3.13 rakennustyön keskeyttämisestä RakL 146 §:n tarkoittamissa tapauksissa

6.3.14 vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä (RakL 89 §)

6.3.15 käyttää rakennusvalvontaviranomaiselle RakL 148 §:n mukaan kuuluvaa tarkastusoikeutta

6.3.16 muiden kuin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta

6.3.17 helpotuksen myöntämisestä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta (Pelastuslaki 75 §)

6.3.18 postilain 44 §:n mukaisesta postilaatikon sijoittamisesta.

Rakennustarkastajan tulee siirtää toimivaltaansa kuuluvan lupa-asian kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi, jos hankkeella on kunta- tai maisemakuvan, kaavoituksen toteutumisen, tulevan kaavoituksen taikka muun yleiseen etuun vaikuttavan seikan kannalta erityistä merkitystä.

#### **6.4 Asuntotoimenpäällikkö päättää:**

6.4.1 asukasvalinnoista

6.4.2 asuntolainoitukseen liittyvistä tehtävistä

6.4.3 asunto-ohjelman laatimisesta

#### **6.5 Lisäksi maankäyttöinsinööri valtuutetaan:**

6.5.1 maanmittaustoimituksen hakemisesta ja kunnan edustajana toimimisesta ko. toimituksissa

6.5.2 kiinteistönmuodostamislain mukaisen suostumuksen antamisesta kiinteistön muodostamiseen (KML 32, 34.3, 35.1 ja 36.1 §)

## **7. KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN ALAINEN LUPARYHMÄ JA SEN TEHTÄVÄ**

Kuntakehitysjohtaja päättää luparyhmän kokoonpanosta. Luparyhmään kuuluu rakennustarkastajat, kaavoittajat, kavasuunnittelijat ja kuntakehitysjohtaja.

7.1 Luparyhmä toimii tarvittaessa lausunnonantajana valmisteltaessa kuntakehityslautakunnan päätöstä rakennus- tai poikkeamislupa.

7.2 Luparyhmä toimii tarvittaessa lausunnonantajana valmisteltaessa kuntakehityslautakunnan kantaa kaupunkikuvaan vaikuttavaan lupa-asiaan tai hankkeeseen.

7.3 Luparyhmä toimii tarvittaessa lausunnonantajana muuhun yksittäiseen rakennus- tai muuhun lupaan, mikäli lupavalmisteliä katsoo luparyhmän kannanoton/lausunnon tarpeelliseksi