

Kuntakehityslautakunta 18.3.2020 §	lainvoimainen 8.4.2020
Kuntakehityslautakunta 17.4.2019 § 50	1.6.2019 voimassa
Maankäyttölautakunta 10.5.2017 § 56	1.6.2017
Kunnanhallitus 27.6.2016 § 168	
päivitys 8.6.2016 § 93	
Kunnanhallitus 27.6.2011 § 222	
Maankäyttölautakunta 18.5.2011 § 79	

KUNTAKEHITYSPALVELUIDEN TOIMINTASÄÄNTÖ 1.4.2020

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.

2. KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN PERUSTEHTÄVÄ

2.1 **Vastaa** kuntakehityksestä ja ”kaupunkikuvasta”, yleis- ja asemakaavojen laatimisesta, kartasto- ja kiinteistötekniisten ja maapoliittisten asioiden valmistelusta sekä yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Kaavoituksen tavoitteena on turvallisen, terveellisen, hyvän ja toimivan elinympäristön aikaansaaminen.

2.2 **Toimii** kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena sekä vastaa muista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnalle kuuluvista viranomaistehtävistä. Tässä tehtävässä lautakunta on itsenäinen päätöksentekijä, jonka päätöksiin kunnan muilla toimielimillä ei ole otto-oikeutta (KunL 92 §).

3. KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN ORGANISAATIO

Toiminnallisesti kuntakehityslautakunnan alaiset työntekijät kuuluvat konsernipalveluiden toimialaan, mitä johtaa hallintojohtaja.

Työntekijät muodostavat kuntakehityspalveluiden tulosalueen, josta vastaa kuntakehitysjohdaja. Kuntakehitysjohdajan sijaisena toimii johtava rakennustarkastaja.

Kuntakehityspalveluiden tulosalueen sisällä on rakennusvalvonnan tulosyksikkö, jota johtaa johtava rakennustarkastaja.

Tulosyksikköön kuuluu rakennustarkastajat ja lupasihteeri.

4. KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN TEHTÄVÄT

Kuntakehityslautakunnan tehtävänä on vastata

- 4.1. itsenäisesti ja riippumattomasti rakennustoiminnan valvomisesta ja ohjaamisesta kunnassa ja muista maankäyttö- ja rakennuslaissa, -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 ja muut suunnitelmat)
- 4.3. yleis- ja asemakaavojen laatimisesta
- 4.4. kaavoituskatsauksen laatimisesta (MRL 7 §).

5. KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖSVALTA

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

- 5.1. vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan laatimisesta ja asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- 5.2. yleiskaavaluonnoksen ja muun kuin vaikutukseltaan vähäisen asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
- 5.3. asemakaavan ajanmukaisuudesta (MRL 60 §)
- 5.4. korttelisuunnitelmien ja rakentamistapaohjeiden hyväksymisestä
- 5.5. rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta ja rantarakentamismääräyksistä poikkeamisesta niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluu kunnalle
- 5.6. poikkeamisen myöntämisestä niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluu kunnalle
- 5.7. suunnittelutarveratkaisujen myöntämisestä niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluu kunnalle
- 5.8. MRL 97 §:ssä tarkoitetun kehotuksen antamisesta maanomistajalle rakentaa asemakaava-alueella sijaitseva tontti
- 5.9. kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteista
- 5.10. asemakaavan mukaisten yleisten alueiden ja vähäisten tontinosien (asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien) alueiden, kasvillisuuden, rakennusten ja laitteiden korvaamisesta yli 20 000 euroa / kiinteistö
- 5.11. 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
- 5.12. kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta (MRL 127 §)
- 5.13. asemakaavassa olevan kadunnimen tai korttelinumeron muuttamisesta.

6. KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN ALAISTEN VIRANHALTIJOIDEN PÄÄTÖSVALTA

Kuntakehitysjohdaja päättää:

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
2. vaikutukseltaan vähäisten työ- ja sijoituslupien antamisesta teknisen lautakunnan hallinnoimien alueiden ulkopuolella (esim. johdot, ojat, tiet jne.)
4. vaikutukseltaan vähäisten asemakaavaaluonnosten nähtäville asettamisesta
5. asema- ja yleiskaavan ja niiden muutosten laatimis- ja käsittelykustannusten perimisestä
6. enintään 50 000 euron hankinnoista/sopimuksista
7. kiinteän omaisuuden myymisestä ja ostamisesta, kun kokonaiskauppahinta on alle 20 000 euroa sekä asemakaavan mukaisten yleisten alueiden (asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien) alueiden, kasvillisuuden, rakennusten ja laitteiden korvaamisesta alle 20 000 euroa / kiinteistö
8. Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle annettavista lausunnoista
9. vähäisten maa-alueiden (enintään 1000 m²) vuokraamisesta (esim. mainostaulua, mastoa ja laitetta varten)
10. kunnan omistamia kiinteistöjä koskevien tai kuntaa varten tehtävien rasitesopimusten hyväksymisestä
11. kartoitus- ja mittauksien kiinteistöille aiheuttamien haittojen ja vahinkojen korvaamisesta
12. asemakaavan pohjakarttojen hyväksymisestä.
13. 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 täyttämisestä
14. maa- ja vesialueiden (mukaan lukien peltoalueet) vuokralle luovuttamista ja ottamista, kun vuokra-aika on enintään 15 vuotta
15. allekirjoittaa lautakunnan päättämät sopimukset ja annettavat sitoumukset
16. suunnittelutarveratkaisuista, kun ratkaisu kuuluu kunnalle ja kiinteistö sijaitsee oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ja päätös on osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti myönteinen.

Maankäyttöinsinööri päättää:

1. etuostolausuntojen antamisesta kiinteistökaupoissa, joissa kunta ei käytä etuosto-oikeutta
2. maanmittaustoimituksen hakemisesta ja kunnan edustajana toimimisesta ko. toimituksissa.
3. kiinteistönmuodostamislain mukaisen suostumuksen antamisesta kiinteistön muodostamiseen (KML 32, 34.3, 35.1 ja 36.1 §)

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

1. lupamaksujen perimisestä yksittäisissä tapauksissa MRL 145 §:n mukaisesti
2. MRL 128 §:n mukaisista maisematyöluvista, lukuun ottamatta yleisten alueiden puunkaatoa, joista päättää kunnan puutarhuri
3. maankäyttö- ja rakennuslain 161 ja 161a §:n tarkoitetuista yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta tai 162 §:n yhdyskuntateknisten laitteiden muuttamisesta ja poistamisesta ja 163 §:ssä säädettyjen vähäisten laitteiden sijoittamisesta
4. MRL 144 §:n mukaisesta aloittamisoikeudesta viranhaltijoiden myöntämässä luvissa.
5. rakennustyön valvonnasta vahvistetun taksan mukaan kunnalle tulevat rakennuttajan suoritettavaksi määrätyt maksut
6. rakennusvalvontaviranomaisen puolesta ilmoituksen tekemisestä syytteen nostamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti
7. maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaisen tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi
8. yksityistielain 18.4 §:ssä rakennusvalvontaviranomaiselle määrätyt asiat
9. kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärästä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 §:n mukaisesti
10. maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisista rakennusrasitteista
11. maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisista yhteisjärjestelyistä

Johtava rakennustarkastaja voi 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.

Rakennustarkastaja päättää:

1. rakennusluvan myöntämisestä alle 600 m² asuinrakennukselle
2. rakennusluvan myöntämisestä talousrakennukselle
3. rakennusluvan myöntämisestä alle 1000m² teollisuus- ja varastorakennukselle
4. rakennusluvan myöntämisestä maatalouden tuotanto- ja varastorakennuksille
5. rakennusluvan myöntämisestä em. rakennusten laajennuksille ja muutoksille
6. maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaiset toimenpideluvat
7. rakennusluvan voimassaolon jatkamisesta (MRL 143 §)
8. rakennusjärjestyksessä toimenpidevelvollisuuden piiriin kuuluvien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta (MRL 129 §)
9. rakennuttajavalvonnan hyväksymisestä muissa kuin asuinrakennusten rakentamisessa (MRL 151 §)
10. vähäisestä poikkeamisesta rakennuslupa-asian yhteydessä (MRL 175 §)
11. rakennustyön keskeyttämisestä MRL 180 §:n tarkoittamissa tapauksissa
12. vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä (MRL 122 §)
13. vastaa rakennustuotteiden markkinavalvonnasta MRL 181 §:n mukaisesti
14. käyttää rakennusvalvontaviranomaiselle MRL183 §:n mukaan kuuluvaa tarkastusoikeutta

15. asemakaava-alueiden ulkopuolella olevien (haja-asutusalueiden) teiden nimet, nimikemuutokset ja osoitteet
16. muiden kuin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta
17. helpotuksen myöntämisestä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta (Pelastuslaki 75 §)
18. postilain 44 §:n mukaisesta postilaatikon sijoittamisesta.