

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
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
KML	Kiinteistönmuodostamislaki

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 matkaketjuyhteistyöstä 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 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena sekä vastaa muista MRL:n mukaisista kunnalle kuuluvista viranomaistehtävistä. Tässä tehtävässä lautakunta on itsenäinen päätöksentekijä, jonka päätöksiin kunnan muilla toimielimillä ei ole otto-oikeutta (Kuntalaki 92 §).

3 KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN ORGANISAATIO

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

Työntekijät muodostavat kuntakehityspalveluiden tulosalueen, josta vastaa kuntakehitysjohdaja.

Kuntakehitysjohdajan sijaisena toimii kaavoituspäällikkö.

Kuntakehityspalveluiden tulosalueen sisällä on rakennusvalvonnan tulosityksikkö, jota johtaa johtava rakennustarkastaja, sekä asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen tulosityksiköt, joita johtaa kaavoituspäällikkö.

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 §).
- 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 (MRL 60 §)
- 5.3 korttelisuunnitelmien ja rakentamistapaohjeiden hyväksymisestä
- 5.4 rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta ja rantarakentamismääräyksistä poikkeamisesta niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluu kunnalle
- 5.5 poikkeamisen myöntämisestä niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluu kunnalle
- 5.6 suunnittelutarveratkaisujen myöntämisestä niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluu kunnalle
- 5.7 MRL 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 20 000 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 (MRL 127 §)
- 5.12 asemakaavassa olevan kadunnimen tai korttelinumeron muuttamisesta

5.13 asemakaava-alueiden ulkopuolella olevien (haja-asutusalueiden) teiden nimet

5.14 Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle annettavista lausunnoista lupa-asioihin liittyen

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 20 000 euroa sekä asemakaavan mukaisten yleisten alueiden (asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien) alueiden, kasvillisuuden, rakennusten ja laitteiden korvaamisesta alle 20 000 euroa/kiinteistö

6.1.6 vähäisten maa-alueiden (enintään 1000 m²) 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 täyttämisestä

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 suunnittelutarveratkaisuista, kun ratkaisu kuuluu kunnalle ja 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 hyväksyy joukkoliikenteeseen liittyvät palvelutasomäärityksen mukaiset ELY:n kilpailuttamat joukkoliikenteen maksusitoumukset, joiden arvo enintään kohdan 6.1.4 mukainen

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

6.2.1 lupamaksujen perimisestä yksittäisissä tapauksissa maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaisesti

6.2.2 maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisista maisematyöluvista, lukuun ottamatta yleisten alueiden puunkaatoa, joista päättää kunnan viheraluemestari

6.2.3 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

6.2.4 maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 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 maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti

6.2.7 yksityistielain 18.4 §:ssä rakennusvalvontaviranomaiselle määrätyt asiat

6.2.8 maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaisista rakennusrasitteista

6.2.9 maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n 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 rakennusluvan myöntämisestä alle 600 m² asuinrakennukselle

6.3.2 rakennusluvan myöntämisestä talousrakennukselle

6.3.3 rakennusluvan myöntämisestä alle 1000 m² teollisuus-, liike- ja varistorakennukselle

6.3.4 rakennusluvan myöntämisestä maatalouden tuotanto- ja varistorakennuksille

6.3.5 rakennusluvan myöntämisestä kaikille rakennusten vähäisille laajennuksille ja muutoksille

6.3.6 maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaisen tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi

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

6.3.8 maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n mukaiset toimenpideluvat

6.3.9 rakennusluvan voimassaolon jatkamisesta (MRL 143 §)

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

6.3.11 rakennuttajavalvonnan hyväksymisestä muissa kuin asuinrakennusten rakentamisessa (MRL 151 §)

6.3.12 vähäisestä poikkeamisesta rakennuslupa-asian yhteydessä (MRL 175 §)

6.3.13 rakennustyön keskeyttämisestä MRL 180 §:n tarkoittamissa tapauksissa

- 6.3.14 vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymisestä (MRL 122 §)
- 6.3.15 vastaa rakennustuotteiden markkinavalvonnasta MRL 181 §:n mukaisesti
- 6.3.16 käyttää rakennusvalvontaviranomaiselle MRL183 §:n mukaan kuuluvaa tarkastusoikeutta
- 6.3.17 muiden kuin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta
- 6.3.18 helpotuksen myöntämisestä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta (Pelastuslaki 75 §)
- 6.3.19 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 lupavalmistelijä katsoo luparyhmän kannanoton/lausunnon tarpeelliseksi