KUNTAKEHITYSPALVELUIDEN TOIMINTASÄÄNTÖ 1.10.2026

muutokset keltaisella korostettuna

1 TOIMINTASÄÄNNÖN PERUSTA JA TARKOITUS

Tämä toimintasääntö 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
EVK	Elinvoimakeskus
LVV	Lupa- ja valvontavirasto
~~ELY~~	~~Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus~~
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
AKL	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

Kuntakehityslautakunta toimii tekniset- ja elinvoima palvelualueella ja vastaa:

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

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

2.4 MAL-tulosalueelle kuuluvista kuntakonsernin asuntoasioiden suunnittelusta, koordinoinnista ja kehittämisestä sekä näihin liittyvistä viranomaistehtävistä ja

2.5 toimii kunnassa rakentamislain 99 §:n sekä alueidenkäyttölain 21 §:n mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena sekä vastaa muista rakentamislain sekä alueidenkäyttölain 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 maankäyttöjohtaja ~~kuntakehitysjohtaja~~.

Maankäyttöjohtajan ~~Kuntakehitysjohtajan~~ sijaisena toimii kaavoituspäällikkö.

Kuntakehityspalveluiden tulosalueen sisällä on:
- kuntakehitys yhteiset palvelut, kiinteistö- ja mittaustoimi, asuntotoimi ja joukkoliikenne hallinto -tulosyksiköt, joita johtaa maankäyttöjohtaja ~~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 rakentamislaissa 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 asemakaavojen ja asemakaavamuutosten käynnistämisestä

5.2 maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisen sopimuksen asemakaavanmuutoksen tekemiseksi (ns. kaavatyösopimus) hyväksymisestä

5.3 asemakaava- ja yleiskaavaluonnoksen ja näiden muutosten nähtäville asettamisesta

5.4 asemakaavan ajanmukaisuudesta (AKL 60 §)

5.5 korttelisuunnitelmien ja rakentamistapaohjeiden hyväksymisestä

5.6 rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta ja rantarakentamis-määräyksistä poikkeamisesta niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen rakentamislain tai alueidenkäyttölain mukaan kuuluu kunnalle

5.7 poikkeamisen myöntämisestä niissä tapauksissa, joissa luvan myöntäminen rakentamislain tai alueidenkäyttölain mukaan kuuluu kunnalle, pois lukien 6.3.14 ja 6.3.15 mukaiset poikkeamiset

5.8 rakentamislupapäätös tai erillinen sijoittamislupapäätös asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla, kun päätösesitys on kielteinen

5.9 AKL 97 §:ssä tarkoitetun kehotuksen antamisesta maanomistajalle rakentaa asemakaava-alueella sijaitseva tontti

5.10 kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteista

5.11 asemakaavan mukaisten yleisten alueiden ja vähäisten tontinosien (asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien) alueiden, kasvillisuuden, rakennusten ja laitteiden korvaamisesta yli 60 000 euroa/kiinteistö

5.12 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

5.13 kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta (AKL 127 §)

5.14 asemakaavassa olevan kadunnimen tai korttelinumeron muuttamisesta

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

5.16 Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle sekä ~~Aluehallintovirastolle~~ Lupa- ja valvontavirastolle annettavista lausunnoista ympäristötoimen lupa-asioihin liittyen

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

5.18 laki sähköisen viestinnän palveluista (teledirektiivin mukainen) 229 §:n mukaiset rakennusvalvontaviranomaiselle määritetyt päätökset

5.19 kuljetussopimusten hyväksymisestä, jos hankinnan arvo on talousarviossa hyväksytyn mukainen.

6 KUNTAKEHITYSLAUTAKUNNAN ALAISTEN VIRANHALTIJOIDEN PÄÄTÖSVALTA

6.1 Maankäyttöjohtaja ~~Kuntakehitysjohtaja~~ 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 asemakaavojen ja asemakaavanmuutoksien osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta

6.1.5 enintään 60 000 euron hankinnoista/sopimuksista

6.1.6 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

6.1.7 kaikista kiinteän omaisuuden varauspäätöksistä (tontit, muut maa-alueet).

6.1.8 vähäisten maa-alueiden (enintään 1000 m²) vuokraamisesta (esim. mainostaulua, mastoa ja laitetta varten)

6.1.9 kunnan omistamia kiinteistöjä koskevien tai kuntaa varten tehtävien rasitesopimusten hyväksymisestä

6.1.10 kartoitus- ja mittaustöiden kiinteistöille aiheuttamien haittojen ja vahinkojen korvaamisesta

6.1.11 asemakaavan pohjakarttojen hyväksymisestä

6.1.12 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

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

6.1.14 allekirjoittaa lautakunnan päättämät sopimukset ja annettavat sitoumukset

6.1.15 sijoittamislupalausunnot- tai erillisesti haettu sijoittamislupapäätös- asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla silloin kun päätös on myönteinen

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

6.1.17 yleisten alueiden lunastuksien hakeminen AKL 96 §:n mukaisesti ja lunastuslain 58 §:n mukaisen ennakkohaltuunottoluvan hakemisesta kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat

6.1.18 hyväksyy joukkoliikenteeseen liittyvät palvelutasomäärityksen mukaiset Traficomin ~~ELY:n~~ kilpailuttamat joukkoliikenteen maksusitoumukset

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

6.1.20 päättää asuntotoimeen liittyvistä tehtävistä:
- valtion tukeman asuntotuotannon asukasvalintojen valvontatehtävät ja valvontatapapäätös
- asuntolainoitukseen liittyvistä tehtävistä
- asunto-ohjelman laatimisesta
- valmiuslain 7 luvun mukaiset asuntokannan säännöstelyviranomaiselle asetetut tehtävät ja niihin liittyvät valmistelutoimenpiteet

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

6.2.1 Lupa- ja valvontamaksujen määräämisestä yksittäisissä poikkeustapauksissa RakL 79 §:n mukaisesti

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

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 Kuntakehityslautakunnan päätösvaltaan kuuluvien rakentamislain alaisten päätösten valmistelu

6.2.5 RakL 78 §:n mukaisesta aloittamisoikeudesta kuntakehityslautakunnan myöntämissä luvissa

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

6.2.10 Valmiuslain 6 luvun mukaiset rakentamisen ja rakennustuotteiden sääntelyn kunnan rakennustarkastajalle osoitetut tehtävät

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 m² asuinrakennukselle
-asemakaava-alueella olevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisen rakennushankkeen osalta sijoittamisen edellytykset käsittelee rakennustarkastaja osana lupapäätöstä
-muutoin sijoittamisen edellytysten arvionnista lausunto tai erillinen päätös 6.3.6 mukaisesti.

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

- asemakaava-alueella olevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisen rakennushankkeen osalta sijoittamisen edellytykset käsittelee rakennustarkastaja osana lupapäätöstä
- asemakaava-alueen ulkopuolella olemassaolevaan rakennuspaikkaan rakennusjärjestyksen mukaisen liittyvän lisärakentamisen osalta sijoittamisen edellytykset käsittelee rakennustarkastaja osana

lupapäätöstä
-muutoin sijoittamisen edellytysten arvionnista lausunto tai erillinen päätös 6.3.6 mukaisesti

6.3.3 rakentamisluvan myöntämisestä alle 1000 m² teollisuus-, liike- ja varastorakennukselle lukuunottamatta sijoittamisen edellytysten arviointia (josta erillinen päätös tai lausunto)

-asemakaava-alueella olevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisen rakennushankkeen osalta sijoittamisen edellytykset käsittelee rakennustarkastaja osana lupapäätöstä
-muutoin sijoittamisen edellytysten arvionnista lausunto tai erillinen päätös 6.3.6 mukaisesti

6.3.4 rakentamisluvan myöntämisestä maatalouden tuotanto- ja varastorakennuksille, lukuun ottamatta sijoittamisen edellytysten arviointia (josta erillinen päätös tai lausunto)

- asemakaava-alueella olevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisen rakennushankkeen osalta sijoittamisen edellytykset käsittelee rakennustarkastaja osana lupapäätöstä
- muutoin sijoittamisen edellytysten arvionnista lausunto tai erillinen päätös 6.3.6 mukaisesti

6.3.5 rakentamisluvan myöntämisestä kaikille rakennusten vähäisille laajennuksille ja muutoksille
-sijoittamisen edellytykset käsittelee rakennustarkastaja osana lupapäätöstä

6.3.6 edellä kohdissa 6.3.1 – 6.3.4 mainitun sijoittamisen edellytysten arvioinnin antaa (lausunnon tai erillisen päätöksen lupapäätöstä varten):
- asemakaava-alueilla lausunto: kaavoituspäällikkö
- asemakaava-alueilla erillinen päätös: maankäyttöjohtaja ~~kuntakehitysjohtaja~~
- asemakaava-alueiden ulkopuolella lausunto, jos sijoittamisen edellytykset ovat myönteiset: kaavasuunnittelija
- asemakaava-alueiden ulkopuolella erillinen päätös, jos sijoittamisen edellytykset ovat myönteiset: maankäyttöjohtaja ~~kuntakehitysjohtaja~~
- mikäli sijoittamisen edellytykset ovat kielteiset: kuntakehityslautakunta
- rakentamislain 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan päättää kuntakehityslautakunta

6.3.7 Taksan mukaisista lupa- ja valvontamaksujen määräämisestä RakL 79 §:n mukaisesti

6.3.8 RakL 78 § mukaisesta aloittamisoikeudesta viranhaltijoiden myöntämissä luvissa

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

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

6.3.11 rakentamisluvan voimassaolon jatkamisesta (RakL 77§)

6.3.12 rakennusjärjestyksessä toimenpidevelvollisuuden piiriin kuuluvien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta

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

6.3.14 vähäisestä poikkeamisesta rakentamislupa-asian tai loppukatselmuksen yhteydessä (RakL 59 §)

6.3.15 Poikkeamisluvasta rakentamisluvasta vapautettujen rakentamishankkeiden osalta, kun poikkeaminen olisi myönnettävissä vähäisenä poikkeamisena rakentamisluvan yhteydessä

6.3.16 rakennustyön keskeyttämisestä RakL 146 §:n tarkoittamissa tapauksissa

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

6.3.18 käyttää rakennusvalvontaviranomaiselle RakL 148 §:n mukaan kuuluvaa tarkastusoikeutta

6.3.19 muiden kuin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta

6.3.20 helpotuksen myöntämisestä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta (Pelastuslaki 75 §)

6.3.21 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~~

6.4 ~~5~~ Lisäksi maankäyttöinsinööri valtuutetaan:

6.4 ~~5~~.1 maanmittaustoimituksen hakemisesta ja kunnan edustajana toimimisesta ko. toimituksissa

6.4 ~~5~~.2 kiinteistönmuodostamislain mukaisen suostumuksen antamisesta kiinteistön muodostamiseen (KML 32, 34.3, 35.1 ja 36.1 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiset aiemmat lupahakemukset, jotka ovat tulleet vireille ennen 1.1.2025 sekä ennen 1.1.2025 vireillä olleet rakennushankkeet käsitellään kuntakehityslautakunnan vuoden 2024 voimassaolleen toimintasäännön mukaisesti.