

YLIVIESKAN KAUPUNKI
RAKENNUSREKISTERIEN PÄIVITYSPROJEKTI
2021-2024
PROJEKTISUUNNITELMA

Sisältö

1. Lähtökohdat
2. Toteutus
 - 2.1 Projektin käytännöt
 - 2.2 Mittaus- ja tarkastuskäynnit
 - 2.3 Loppukatselmoimattomat rakennukset
 - 2.4 Viestintä
3. Resurssit
4. Hyöty
5. Projektioorganisaatio
 - 5.1 Projektin henkilöstö
 - 5.2 Ohjausryhmä
6. Riskit
7. Liitteet

1. Lähtökohdat

Ylivieskan kaupungin alueella sijaitsee 9689 kiinteistöä. Rakennuksia on rekisterissä 9366 kpl, rekisteristä puuttuvien rakennusten määrästä ei ole tietoa, muiden vastaavien projektien perusteella niitä on paljon.

Projektin tavoitteena on ajantasaistaa rakennusrekisterit, sekä saada kaupungille lisää kiinteistöverotuloja saattamalla verotuksen piiriin kuuluvat rakennukset verottajan tietoon. Tällöin myös kuntalaisten tasavertaisuus paranee.

Kiinteistön omistajalla on kiinteistöverotietojen tarkastus- ja ilmoitusvelvollisuus. Tätä velvollisuutta ei useinkaan hoideta, ja myös verottajan kunnilta saamissa tiedoissa on puutteita.

Rekistereiden paikkansapitämättömyys voi johtua mm:

- Rekistereiden järjestelmämuutoksissa tapahtuneista tiedonsiirtovirheistä
- Luvattomasta rakentamisesta
- Luvattomista rakennusten purkamisista
- Luvattomista käyttötarkoitusten muutoksista
- Luvitettujen rakennusten pyytämättä jääneistä ja sen vuoksi pitämättömistä katselmuksista
- Vanhaa rakennuskantaa puuttuu myös rekistereistä
- Yli 5 m² rakennukset kuuluvat kiinteistöverotuksen piiriin

Rakennuksen puuttuminen rakennusrekisteristä vaikeuttaa myös viranomaistoimintaa ja aiheuttaa haasteita päivittäisissä työtehtävissä. Rakennuksella ei tällöin ole myöskään laajuustietoja/käyttötarkoitusta, virallista osoitetta eikä sijaintitietoa missään virallisessa järjestelmässä. Sijainti- ja osoitetietoa käytetään mm. pelastustoiminnassa sekä maankäytön suunnittelussa. Esimerkiksi tuulivoimaan liittyviin yleiskaavoihin kerätään rakennustiedot vaikutuksien arvioimiseksi rakennusrekisteristä. Mikäli rakennus puuttuu rekisteristä, ei tämä suurella todennäköisyydellä tule myöskään huomioiduksi kaavoituksessa.

Kuntia, joissa vastaavan tyyppisiä projekteja on toteutettu tai aikomus toteuttaa on mm:

Kalajoki, Kajaani, Kokkola, Liperi, Varkaus, Uusikaupunki, Mikkeli, Heinola, Kangasniemi, Asikkala, Hämeenlinna, Jämsä, Kangasniemi, Kempele, Keuruu, Masku, Nivala, Pori, Salo ja Vaasa.

Projekteja on tehty vaihtelevilla käytännöillä, resursseilla ja tuloksilla. Tulosten perusteella voidaan kuitenkin olettaa kiinteistöveron tuoton nousevan, ja projektikulujen takaisinmaksuaika on ”muutaman vuoden”.

2. Toteutus

2.1 Projektin käytännöt

Kiinteistötietojen tarkastus tehdään alueittain. Alue kerrallaan verrataan rakennusrekisteriä, verottajan tiedossa olevia rakennuksia, ilmakuvia ja maastotietokantaa. Vertailussa hyödynnetään ristiin ajettuja rekisteritietoja Facta/verottaja/maastotietokanta.

Kiinteistöille joiden kohdalla havaitaan puutteellisia tietoja, lähetetään kyselylomake, johon kiinteistön omistaja ilmoittaa kiinteistöllä olevat rakennukset tietoineen (lukumäärä, pinta-ala, käyttötarkoitus, valmistumisvuosi ym.). Ilmoitettuja tietoja verrataan ilmakuvausaineistoon ja rakennusrekisterin tietoihin, näiden perusteella tehdään päätös mittauskäynnin tarpeellisuudesta.

Rekisteritietojen päivitys on usein myös mahdollista tehdä ilman kyselylomakkeen lähettämistä tai mittauskäyntiä. Mittaus- ja tarkastuskäynnit ovat työläitä, niiden minimoimiseksi kyselylomakkeesta tehdään mahdollisimman helposti täytettävä, riittävän kattava ja palautusvaihtoehdoksi kirjeen lisäksi sähköinen lomake kunnan nettisivuille.

2.2 Mittaus- ja tarkastuskäynnit

Kiinteistön omistajan kyselylomakkeelle ilmoittamat tiedot käydään läpi ja rekisterit päivitetään. Jos kuitenkin edelleen ilmenee epäselvyyksiä, tai kyselylomakkeeseen ei saada vastausta, tehdään kohdekäynti. Mittauskäynneistä ilmoitetaan etukäteen kiinteistön omistajalle ja varataan mahdollisuus olla paikalla mittauskäynnin aikana. Mittauskäynnistä jätetään ilmoitus kiinteistölle.

Mittauksen tekijät on oltava helposti tunnistettavissa kaupungin työntekijöiksi ja kiinteistöveroprojektiin liittyväksi (ennakkoilmoitus, esittäytyminen, vaatetus, henkilökortti). Mittaus tehdään ulkopuolelta, rakennusten sisälle ei mennä. Mittauksessa käytetään mm. lasermittaa ja paikkatiedon mittauksessa GPS mittalaitetta tarpeen mukaan.

Mikäli omistaja kieltää mittauksen suorittamisen, se tehdään viranomaistyönä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (MRL 183§).

Kaikki yli 5 m² rakennukset ilmoitetaan verottajalle. Luvattomat rakennukset vaaditaan luvalla rakennusvalvonnan harkinnan mukaan. Mahdolliset puretut rakennukset poistetaan rekisteritiedoista.

2.3 Loppukatselmoimattomat rakennukset

Vanhentuneet luvat, joiden myöntämisestä on yli viisi vuotta ja joissa on loppukatselmus pitämättä, käydään läpi ja ollaan tapauskohtaisesti yhteydessä luvanhakijaan. Pyydetään hoitamaan lupa-asiat kuntoon. Jos rakennus on keskeneräinen, neuvotaan hakemaan luvalla jatkoa. Valmistuneisiin rakennuksiin tehdään loppukatselmus.

Rakennusvalvonnassa on käytetty useita rakennusvalvontaohjelmistoja eri aikoina. Tiedonsiirroissa ohjelmien välillä on ollut puutteita. Jo vähäinenkin puute rakennusrekisteritiedoissa on voinut estää tiedonsiirron ohjelmasta toiseen. Nämä virheet rekisteritiedoissa päivitetään ja täydennetään.

2.4 Viestintä

Viestinnässä onnistuminen on projektin hyväksyttävyyden kannalta tärkeää. Selkeällä, oikea-aikaisella ja hyvin perustellulla viestinnällä saadaan informaation lisäksi myönteisempää suhtautumista ja sitä kautta sujuvuutta projektin läpiviemiseksi.

Alusta asti tiedotetaan koko kunnan alueella yleisellä tasolla projektin alkamisesta, perusteista ja etenemisestä. Projektia viedään eteenpäin alueittain, ja alueellinen tiedotus hoidetaan yksityiskohtaisemmin.

Projektin viestinnästä vastaavat Markus Jokitalo ja Iiris Nivala, jotka sopivat yhtenäisen viestintälinjan.

Yleisiä viestintäkanavia: sanomalehdet, kuntatiedotteet, kaupungin nettisivut ja some.

Alueellista tiedottamista: kirje, tienvarsikyltti, kaupungin nettisivut.

3. Resurssit

Kiinteistöveroprojektin vuosikustannukset on suunniteltu jakautuvan seuraavasti:

Budjetoitu ensi vuodelle (2021) 98 000€

Tähän on laskettu: henkilöstömenot, ohjelmistot sekä muut sivukulut.

4. Tuotot

Ylivieskan kiinteistöverotuotot vuosina 2016-2019

2019	5 073 834 €
2018	5 012 942 €
2017	4 886 004 €
2016	5 030 788 €

Arvio kiinteistöverotuoton noususta projektin ansiosta on epätarkka ja perustuu vastaaviin projekteihin muissa kunnissa. On arvioitu, että rakennus- ja kiinteistötietojen tarkistuksella voidaan saavuttaa noin 5-20% lisäys vuosittaiseen kiinteistöverokertymään. Arvion toteutumista seurataan ohjausryhmän toimesta projektin aikana.

5. Projektorganisaatio

Projektin organisaatio koostuu ohjausryhmästä, projektivastaavasta, projektihenkilöstä sekä mittausryhmästä.

5.1 Projektin henkilöstö

- Markus Jokitalo, rakennustarkastaja (50% työajalla)
- projektityöntekijä

5.2 Ohjausryhmä

Ohjausryhmä kokoontuu kuukausittain. Tarvittaessa ohjausryhmään kutsutaan asiantuntijoita esim. taloushallinnosta.

Ohjausryhmään kuuluu:

- Iiris Nivala, johtava rakennustarkastaja
- Esa Taka-Eilola, paikkatietoinsinööri

Asiantuntijoina toimivat tarvittaessa:

- Maria Puranen, maanmittausinsinööri
- Jari Törmänen, kartoittaja

6. Projektin riskit

Projektin riskejä ja niihin *ratkaisuja*

- Resurssien puute → projekti jää kesken → kuntalaisten epätasa-arvoinen kohtelu
Varmistetaan aluksi resurssit, mitoitetaan projekti oikein
- Suuri luvattomien rakennusten määrä → rakennusvalvonnan resurssit
Rakennusten luvituksessa käytetään tapauskohtaista harkintaa
- Huono viestintä → ei saada kuntalaisten hyväksyntää projektille
Panostetaan viestintään

7. Liitteet:

Tiedote (Liite 1)

TIEDOTE RAKENNUSREKISTERIEN PÄIVITYSPROJEKTISTA

XX.XX.XXXX

Rakennusrekisterien päivitysprojekti on käynnistymässä Ylivieskassa

Ylivieskan kaupungissa on käynnistymässä rakennusrekisterien päivitysprojekti. Projekti toteutetaan vuosina 2021-2024. Projektin tavoitteena on saada rakennusrekisterit ajan tasalle. Päivitettäviä rakennustietoja ovat mm. rakennusten lukumäärä kiinteistöllä, sijaintitieto, valmistumisvuosi, käyttötarkoitus ja pinta-ala.

Ajantasaiset rakennusrekisteritiedot ovat tärkeitä mm. rakennusvalvonnalle, maankäytön suunnittelulle ja pelastustoimelle. Päivitetyt rakennusrekisterit myös lisäävät kiinteistöverotuloja kunnalle sekä lisäävät kuntalaisten tasavertaisuutta verotuksessa, kun kaikki kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvat rakennukset saadaan rekistereihin.

Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämässä väestötietojärjestelmässä (VTJ) on tiedot rakennuksista ja niissä olevista huoneistoista. Aineisto tunnetaan myös nimellä Rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR). Tiedot pohjautuvat kuntien toimittamiin rakennuslupatietoihin. Ennen vuotta 1980 valmistuneista rakennuksista tiedot on pääsääntöisesti saatu vuoden 1980 väestö- ja asuntolaskennasta, josta saadut tiedot eivät ole täysin kattavia.

Rekistereissä olevat puutteet johtuvat mm. vanhasta rakennuskannasta, järjestelmämuutoksista ja niissä tapahtuneista tiedonsiirtovirheistä, luvattomasta rakentamisesta sekä pyytämättömistä loppukatselmuksista.

Kiinteistön omistajalla on tarkastus- ilmoitusvelvollisuus verottajalle kaikista kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvista rakennuksista. Kunnalla on tiedonantovelvollisuus VTJ:lle kunnan alueella olevista rakennuksista.

Projektissa käydään alueittain läpi kaikki Ylivieskan 9689 kiinteistöä vertaamalla kartta-aineistoa, ilmakuvia ja rekisteritietoja. Epäselvissä tapauksissa kiinteistön omistajaan ollaan yhteydessä ja pyydetään ilmoittamaan kiinteistöllä olevat rakennukset tietoineen. Ilmoitettujen tietojen perusteella päätetään mahdollisesta tarkastus- ja mittauskäynnin järjestämisestä (MRL 183§)

Lisätietoja:

Markus Jokitalo
rakennustarkastaja
040 6151904
markus.jokitalo@ylivieska.fi