

Rakennuskannan tarkastusmittaukset

§ 177

Kunnanhallitus 24.6.2019 § 136

Kunnanvaltuusto päätti kokouksessa 6.11.2017 (KV § 67), että kiinteistöveropohjan tarkastaminen selvitetään. Toteutusvaihtoehtoja valmisteltiin viranhaltijatyönä keväällä 2018, johon liittyen KPMG Oy:ltä tilattiin rekisteritietojen tilanneselvitys.

Kärkölen kunta teetti syyskuussa 2018 Kärkölen kunnan kiinteistöverorekisterin ja kunnan rakennusvalvonnan tietojen vertailun Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmään rekisteröimiin rakennusten osoitetietoihin.

Väestörekisterikeskuksen julkaisema tietoaaineisto suodatettiin siten, että saatiin erotettua muusta aineistosta Kärkölen kuntaa koskeva data. Tätä tietoaaineistoa verrattiin Kärkölen kunnan kiinteistöverorekisteriin käyttämällä pysyvää rakennustunnusta yksilöivänä tunnisteena.

Vertailun perusteella havaittiin lukuisia eroavaisuuksia näiden rekisterien välillä. Kiinteistöverorekisteristä puuttuvat rakennukset muodostavat noin 29 % Kärkölen kunnassa sijaitsevista rakennuksista. Ero näiden kahden aineiston välillä on siis huomattava. Kiinteistöverotuksen pohjana olevien tietojen oikeellisuus on kunnan kiinteistöverokertymän kannalta keskeistä.

Kuntasuunnittelutoimikunta käsitteli asiaa kokouksessaan 4.12.2018 (§ 14) ja keskustelussa todettiin, että kiinteistöverotuksen pohjana olevien tietojen oikeellisuus on kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun ja kunnan kiinteistöverokertymän kannalta keskeistä.

Kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 10.12.2018 (KV § 54) määrätä kiinteistöverokannan selvittämisen valtuustotason sitovaksi tavoitteeksi kunnanhallitukselle.

Kansliapäällikkö pyysi tarjoukset selvittämistyön toteuttamisesta kahdelta yritykseltä. Tarjousten lisäksi selvitettiin miten alueen muut kunnat ovat vastaavaa selvitystyön toteuttaneet. Osa kunnista oli palkannut kuntaan oman määräaikaisen työntekijän suorittamaan tarkastusta.

Kunta päätyi toteuttamaan hankkeen omana työnä, koska onnistuimme rekrytoiminaan vastaavaa työtä toisessa kunnassa tehneen kokeneen henkilön suunnittelemaan ja vastaamaan toteutuksesta. Valittu toteuttamisratkaisu on osoittautunut kustannustehokkaaksi ja vaikuttavuudeltaan paremmaksi.

Rakennuskannan selvittämiseen liittyvät maastotyöt ovat tähän mennessä toteutettu pääasiassa Järvelä keskustan alueella ja kohteina ovat olleet erityisesti kerrostalot.

Tällä hetkellä tarkastettujen rakennusten verorekisterin pinta-alatiedot ovat olleet yhteensä noin 16 600 m² ja tarkastuksissa rekisteritietoihin on tullut lisäystä noin 7 260 m².

Kiinteistöveron lisäysvaikutus tarkastetun 3 642 m² osalta tulee olemaan noin 6.700 € arvioituna rakennuksissa olleilla €/m² arvoilla. Verottaja tekee muutettujen tietojen perusteella päätökset, jonka jälkeen tarkka euromäärä voidaan tarvittaessa raportoida.

Kiinteistöveron lisäysvaikutusta muun tarkastetun noin 3 600 m² osalta ei voida arvioida. Tarkastusten kohteena ovat olleet muun muassa yli 2 000 m² varastohalli sekä seurakunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä vajaat 700 m².

Merkittävä osa tarkastustehtävää on ollut rekisterien perus- ja lähtötietojen päivittäminen. KPMG Oy:n tekemässä rekisteritietojen tilanneselvityksessä tunnistettiin tietopoikkeamia 1.227 rakennuksen tiedoissa. Näistä on tarkastettu ja tehty korjauksia 180 rakennuksen osoitetietoihin ja lähes 300 rakennuksen numeraalisiin tietoihin.

Lisäksi vuosina 1950-1987 pidettyyn luparekisteriin on tehty merkittävä päivittäminen. Selvitystyön alkaessa 2.1.2019 kunnan tiedostossa oli hakijan nimi ja luvan numero, mutta ei tarkastuksen ja kiinteistöomistuksen kannalta olennaista kiinteistötunnusta. Tiedostossa oli 2.578 luvan hakijatiedot ja 2.567 luvan tiedot. Tähän mennessä (19.6.2019) on tarkastettu 2.325 lupaa sekä niistä selvitetty ja tallennettu silloinen kiinteistötunnus luparekisteriin. Lupien kiinteistötunnuksen perusteella on tähän mennessä saatu päivitettyä 722 kiinteistön rekisteritiedot ajan tasalle.

Rakennuskannan tarkastusmittaus on projektina edennyt keskeytyksittä, mutta selvitystyötä on ollut ennakoitua merkittävästi enemmän. Rakennuskannan tarkastajan työn tueksi on palkattu työllisyystoimin kaksi avustajaa, joiden kanssa maastotyöt etenevät koko kesän ajan.

Tämän hetkiseen tilanne- ja rekisteritietoihin pohjautuen on perusteltua ennakoita, ettei rakennuskannan kattava tarkastustyö valmistu vuoden 2019 aikana.

Valmistelijat: kansliapäällikkö ja rakennuskannan tarkastaja

Pormestari:

Kunnanhallitus merkitsee rakennuskannan tarkastamisen tilanneselvityksen ja käydyn keskustelun tiedokseen.

Kunnanhallitus päättää asettaa tarkastusmittausten tekemiselle ohjaavan tavoiteaikataulun, johon perustuen rekisteritietojen tilanneselvityksessä tunnistettujen tarkastettavien kohteiden mittaukset valmistuvat 2019 vuoden aikana.

Päätös:

Valtuuston II varapuheenjohtaja Hannu Nurminen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Kunnanhallitus merkitsee rakennuskannan tarkastamisen tilanneselvityksen ja käydyn keskustelun tiedokseen.

Kunnanhallitus siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseensa, johon pyydetään toimitettavaksi ajantasainen katsaus tarkastettavien rekisteritietojen tilanteesta, tarkastettujen kohteiden lukumäärästä sekä maastotöiden etenemisen aikataulusta.

Kunnanhallitus pyytää myös toimialajohtajan selvityksen kustannusrakenteesta, tavoiteaikataulun töiden loppuunsaattamisesta sekä menettelytavoista työn suorittamiseksi loppuun parhaimmalla mahdollisella tavalla. Kunnanhallitus painottaa työn saamista valmiiksi vuoden 2019 aikana.

Kunnanhallitus 12.8.2019 § 147

Tekninen johtaja Ville Partio vastaa kunnanhallituksen 24.6.2019 (§ 136) selvityspyyntöön seuraavaa:

Hankkeen kustannukset muodostuvat vuonna 2019 rakennuskannan tarkastajan palkkakustannuksista (noin 43.900 €) ja tarkastamista avustavien palkkatuella työllistettyjen hankeavustajien palkkakustannuksista (noin 9.900 €).

Todellinen vaikutus kiinteistöverokertymään selviää vasta tulevien vuosien aikana. Kunta ei pysty vaikuttamaan verottajan päätöksentekoaikatauluun, mutta oletamme osan tiedoista päivittyvän jo vuoden 2020 verotietojen pohjaksi. Hankkeen päätyttyä verokertymän lisäys jää pysyväksi ja hanke tulee kääntymään tulokseltaan positiiviseksi.

Lähtötietojen puutteiden ja epäselvyyksien tarkastaminen on ollut odotettua työläämpää. Rekisteritietojen ajantasaistaminen on ollut pakollinen lisätyö, jota ilman hankkeen eteneminen ei olisi ollut mahdollista ollenkaan.

Aikataulullisesti hanke etenee nopeammin vasta, kun taustamateriaali on saatu selvitettyä eikä tämä ylimääräinen työvaihe enää hidasta hankkeen etenemistä. Kaikki kiinteistöt läpikäyden ei alun perinkään oletettu hankkeen valmistuvan vuoden 2019 loppuun mennessä.

Selvitystyön päättymisen jälkeen alkaa vielä toinen vaihe, jossa mahdollisesti löytyvien kokonaan luvattomien rakennusten jatkotoimenpiteet jäävät rakennusvalvonnan selvitettäväksi. Hankkeen valmistumisajankohdan arviointi on tässä vaiheessa mahdotonta. Hyvä tavoite olisi vuoden 2020 lopussa, mutta hanke on tuskin valmis tuolloin. Konsulttityönä tilatussa tilanneselvityksessä olleet 1227 poikkeamaa ovat mahdollisesti selvitettyinä tuolloin.

Parhaaseen lopputulokseen päästään, kun hanketta jatketaan ammattitaitoisen ja osaavan henkilön kanssa ja että hankkeelle esitetään rahoitusta myös ensi vuoden talousarviossa.

Valmistelija: tekninen johtaja

Pormestari:

Kunnanhallitus merkitsee rakennuskannan tarkastamisen tilanneselvityksen ja käydyn keskustelun tiedokseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäksi kunnanhallitus edellyttää ajantasaisen tilannekatsauksen veropohjan selvittämisestä 4.11.2019 kunnanhallituksen kokoukseen.

Täytäntöönpano, Pöytäkirjanote: tekninen johtaja

Muutoksenhaku, Muutoksenhakukielto

Kunnanhallitus 4.11.2019 § 205

Selvitystyön tekijöitä on työllistännyt osaltaan hankkeeseen liittyvät teknisen ja rakennusvalvonnan asiat. Nämä selvitystyöt ovat osaltaan parantaneet niin paikkatieto kuin arkistomateriaalin laatua ja valmistanut sähköisten palveluiden käyttöönottoa. Lisäksi rakennusvalvonnan asiakaspalvelu on muodostunut osaksi hanketta ja samalla pystytty käymään tietty kiinteistö läpi omistajan kanssa tehokkaasti.

Pelkästään KPMG Oy:n tekemän rekisterivertailun perusteella tunnistettujen kohteiden läpikäyminen verokertymän lisäämiseksi ei ole perusteltua. Listaus sisältää jo olemassa olevan rakennuksen, jolla on pysyvä rakennustunnus eikä esimerkiksi kokonaan puuttuvia rakennuksia. Eli hankkeen loppuun saattamiseksi samalla rakennuspaikalla saattaisi joutua käymään kahdesti, jos lisäselvityksessä kiinteistöltä löytyy muutakin selvitettävää, kuin listauksessa mainittu.

Läpikäytyjä neliöitä niiden rakennusten osalta, joilla on vaikutusta verokantaan, on yhteensä noin 25 700 m². Verotiedoista puuttuneita neliöitä on löytynyt rekisterien päivityksen ja maastomittausten yhteydessä 8 786 m². Näistä 4 887 m²:n laskennallinen arvio (rakennus ennestään verotettu, josta €/m² x muutos=arvio) verokertymän muutokseen on n +8 800€. 3 899 m² on sellaisia, joiden vaikutusta kertymään ei pysty arvioimaan. Neliöiden pysyvä vaikutus verokertymään selviää tulevien vuosien aikana.

Muun projektiin liittyneen selvitystyön tuloksena on päivitetty useiden kohteiden rekisteritietoja Locus-järjestelmässä niin osoitteiden, käyttötarkoitusten kuin rakennusten varusteiden, pinta-alojen ja lupatietojen osalta. Toisaalta varustetietojen päivityskin voi nostaa rakennuksen verotettavaa arvoa, mutta tämän kertymään vaikuttava arvo on mahdotonta arvioida. Näiden muutosten lukumääriä ei ole kirjattu ylös.

Rakennuslupalistaa on käyty läpi vuodet 0–1986. Ensin on lisätty hakemusten aikaisia kiinteistötunnuksia 2438 kpl ja vuoden 2019 kiinteistötunnuksia 2008 kpl.

Valmistelija: tekninen johtaja

Pormestari:

Kunnanhallitus merkitsee rakennuskannan tarkastamisen tilanneselvityksen ja käydyn keskustelun tiedokseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Pöytäkirjanote: tekninen johtaja, rakennuskannan tarkastaja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kunnanhallitus 30.11.2020 § 177
686/10.03.00/2020

Valmistelija

tekninen johtaja ville.partio@karkola.fi puh. 044-770 2226

Tilanne 24.11.2020:

Verottajan kunnalle toimittaman listauksen mukaan läpikäytäviä rivejä on 5 692 kappaletta. Rivimäärä koostuu kiinteistöistä ja niillä olevista rakennuksista omistajatietojen mukaan. Riveillä oleva tieto on omistajan itsensä ilmoittamaa ja tarkastamaa.

Locus ohjelmiston rakennusrekisterin mukaan läpikäytäviä rakennuksia tilassa *valmis rakennus* on 4369 kappaletta. Lisäksi ohjelma listaa 519 rakenteilla olevaa rakennusta. Näissä on kaikki loppukatselmoimattomat sekä ne, joiden loppukatselmustieto ei ole kirjautunut järjestelmään.

Näiden listausten vertailulla KPMG:n saama 1227 rakennuksen listaus koostuu pääasiassa rekisteritietojen virheistä ja puutteista esimerkiksi pinta-aloissa, ominaisuustiedoissa tai sijainnissa. Lisäksi rekistereissä on kohteita, joiden tiedot ovat yhtenäiset, mutta väärät. Listauksessa on myös esimerkiksi maatalouden verotuksen piiriin kuuluvia rakennuksia, joiden tiedot eivät vaikuta kiinteistöverokertymään, mutta rekisteritieto on syytä korjata oikeaksi aineiston parantamiseksi.

Aivan hankkeen aluksi ei pidetty listaa rakennuksista, jotka käytiin läpi ilman muutoksia tai korjattiin vain ominaisuustietoja. Aluksi kirjattiin ylös vain rakennukset joiden pinta-alatiedot muuttuivat. Noin kuukausi projektin alkamisen jälkeen kirjattiin ylös kaikki läpikäytyt kohteet kappalemäärään.

Läpikäytyjä ja kirjattuja rakennuksia on 573 kpl ja pinta-ala on muuttunut 397 rakennuksessa. Pinta-alan lisäys on kaikkiaan 19 869 m². Tästä määrästä pystytään arvioimaan hinta 10 577 neliölle ja kertymän lisäys tältä osin on arvioitu olevan 16 924 euroa. Lisäksi on 9 292 m² joille ei ole vertailua neliöhinnalle. Oletettavasti näille neliöille määräytyvä vero ei ole yhtä suuri kuin keskimäärin tuossa arviossa mukana olevilla neliöillä. Lisäksi mitattuja rakennuksia, joita ei ole vielä kirjattu on 550 rakennusta 227 kiinteistöllä.

Tämän työn osalta ei ole vielä taulukoituja arviotietoja mahdollisista muutoksista.

Tällä hetkellä rakennuskannasta on siis läpikäyty noin 25 %. Lisäksi osoitetieto on korjattu useammalle kymmenelle rakennukselle.

Jätelautakunnalle on selvitetty rakennusten kuntoa ja käyttötarkoitusta viikoittain. Arkistosta löytyvää materiaalia on läpikäyty ja listattu kiinteistötunnuksittain nykytilanteen mukaiseksi.

Miksi rakennusten rekisteritietojen päivittäminen on myös tärkeää:

Ympäristöministeriössä on hallitusohjelman mukaisesti käynnissä työ, jossa luodaan valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä. Järjestelmä kokoaa yhteen rakennus- ja suunnitelmatiedot yhteensopivassa muodossa. ([Ryhti-hanke](#))

Ryhti-hankkeen rinnalla käynnissä on työ yhteentoimivien tietorakenteiden määrittämiseksi. Kaava- ja rakennustiedon standardit ja hallintamallit sovitaan yhdessä alan kanssa ja otetaan käyttöön tietojärjestelmätyössä. Muutoksen vaatima lainsäädäntö tehdään osana maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kokonaisuudistusta, joka muuttaa muun muassa kaava- ja rakennustietojen käsittelyä. MRL sekä uusi laki Kirje 26.6.2020 Diaarinro VN/15746/2020 2 (3) rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä on tarkoitus viedä eduskuntaan vuonna 2022. Näin uusi tietojärjestelmä tulisi käyttöön vuoden 2022 lopulla.

Miten kunta valmistautuu uuteen tietojärjestelmään?

Monilla kunnilla rakennetun ympäristön digitalisaatio on jo pitkällä. Osalla taas rakennetun ympäristön digiloikka on vielä alkuvaiheessa. Alkuun on hyvä kartoittaa, minkälainen on maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvän tiedon hallinnan nykytilanne: missä järjestelmissä tiedot sijaitsevat, missä muodossa ja miten niitä nykyisin tallennetaan ja käytetään sekä millaiset sopimukset järjestelmistä on tehty.

Tiedon käytettävyys edellyttää jatkossa huolellisesti suunniteltua tietojen laadun hallintaa. Kaavat kannattaa viimeistään nyt saattaa sähköiseen muotoon ja yhtenäiseen rakenteeseen, jolloin myös valtakunnallisen yhteentoimivuuden rakentaminen helpottuu.

Parhaillaan määritellään tietomalleja, joiden mukaisina suunnitelma- ja rakennustietoja jatkossa tallennetaan uuteen tietojärjestelmään. Tavoitteena on, että määritykset saadaan käyttöön kunnissa vuoden 2021 aikana.

Jatkoa ajatellen osa mahdollisesta määrärahavarauksesta voitaisiin osoittaa aineistojen korjaamiseen sekä rakennusrekisterissä että kaavoituksessa.

Esittelijä pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus Kunnanhallitus merkitsee rakennuskannan tarkastamisen tilanneselvityksen ja käydyn keskustelun tiedokseen.

Päätös

Riikka Karjalainen teki muutetun päätösehdotuksen siten, että kunnanhallitus päättää jatkaa rakennuskannan tarkastusmittausta projektin valmiiksi saattamiseksi pikaisesti. Miia Salminen ja Tapani Suokas kannattivat Riikka Karjalaisen päätösehdotusta.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto