

Marko Riihimäki

Rakennuskannan inventoinnin hanke

Keuruun kaupunki

Opinnäytetyö

Kevät 2016

SeAMK Tekniikka

Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Tekniikka

Tutkinto-ohjelma: Rakennusalan työnjohto koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Marko Riihimäki

Työn nimi: Rakennuskannan inventoinninhanke

Ohjaaja: Olli Isopahkala

Vuosi: 2016

Sivumäärä: 34

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan Keuruun kaupungin rakennuskannan inventoinnin hanketta. Samanlaiset hankkeet ovat ajankohtaisia monessa eri kunnassa, ensimmäiset ovat tulleet jo päätöksiin, muutamia on juuri käynnistetty ja useita hankkeita tullaan aloittamaan tulevaisuudessa. Kiinteistöjen rekisteröintitiedot ovat monelle omistajalle ja viranomaiselle tarpeellisia, mutta rekisteritiedoissa on eroavaisuuksia.

Paras lopputulos rekisteröinnissä saadaan yhteistyössä kiinteistöjen omistajien, hankkeen kartoittajan ja viranomaisten kanssa, kun tietojen päivitys saadaan ajan tasalle. Suurin hyöty tiedoista on kiinteistön omistajalle, kun heillä on vastuu ja ilmoitusvelvollisuus tietojen oikeellisuudesta.

Avainsanat: Hanke, kiinteistö, kiinteistörekisteri, kiinteistöveroitus.

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Technology

Degree programme: Construction Site Management

Specialisation: Building Construction

Author: Marko Riihimäki

Title of thesis: Building stock inventory project

Supervisor: Olli Isopahkala

Year: 2016

Number of pages: 34

This thesis studied an inventory project concerning the building stock of Keuruu city. Similar projects are topical in many municipalities. The first ones have been completed already, some are just about to be launched and a number of projects will be started in the future. The registration information of real estates is necessary for many owners and authorities, but there are discrepancies in the register files.

The best results can be obtained when the real estate owners, project authorities, and the mapper are working together to update the register files. The greatest benefit of the information is gained by the property owners, as they are responsible for the accuracy of the data and thus also have an obligation to inform the authorities about the changes.

Keywords: project, real estate, land registry, real estate tax.

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	1
Thesis abstract.....	2
SISÄLTÖ	3
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo	5
Käytetyt termit ja lyhenteet	6
1 JOHDANTO	8
2 INVENTOINTI HANKE	11
2.1 Hankkeen tarkoitus	11
2.2 Hankekuvaus	12
3 KIINTEISTÖREKISTERITIEDOT	13
3.1 Facta-kuntarekisteri	13
3.2 Maistraatti	13
3.3 Rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR).....	14
3.4 Väestörekisterikeskus (VRK)	14
3.5 Väestötietojärjestelmä (VTJ).....	16
4 KIINTEISTÖKANTA	18
4.1 Kiinteistöjen määrä.	18
4.2 Havaittuja tietoeroja lähteissä	19
5 KIINTEISTÖVEROTUS.....	21
5.1 Kiinteistön omistaja	21
5.2 Kiinteistön verotusarvo.....	23
5.3 Kiinteistöverotuksen historia	24
6 HANKKEEN TOTEUTUS	27
6.1 Tiedotus	27
6.2 Toimistotyö.....	27
6.3 Mittaustyö	29
6.4 Tiedostoista puuttuvat rakennukset	31
7 POHDINTA	32

LÄHTEET 34

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuva 1. Keuruun vanhakirkko	22
Kuva 2. Rakennusmaata haja-asutusalueella	26
Taulukko 1. Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan 1980–2014	10
Taulukko 2. Kiinteistömäärät Keuruu	18
Taulukko 3. Kiinteistöt joissa asutaan Keuruu	19
Taulukko 4. Tiedostojen vertailu	20

Käytetyt termit ja lyhenteet

Asuinrakennus	Asuinrakennuksia ovat erilliset pientalot, rivi- ja kerrostalot.
Facta	Facta on kuntarekisteritietojen ylläpitoon ja hyödyntämiseen kehitetty selainpohjainen ohjelmisto.
Hanke	Suunnitelma.
Inventointi	Kirjaus.
Kerrosala	Ulkoseinien ulkopintojen rajoittama pinta-ala.
Kiinteistö	Maa-alue, millä voi sijaita rakennuksia.
Kiinteistövero	Kiinteistön omistajan kiinteistön sijaintikunnalle vuosittain maksama vero.
Kiinteistöveroprosentti	Kiinteistön sijaintikunnan kunnanvaltuusto määrää veroprosentit maapohjalle ja rakennuksille niiden käyttötarkoituksen mukaan.
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä.
Maistraatti	Valtion paikallishallintoviranomainen ja myös viraston nimi.
PRT	Pysyvä rakennustunnus.
Rahu-kortti	Ote Facta-kuntarekisteristä.
Rakennus	Kiinteistön ainesosa.
Rakennuskanta	Rakennusten lukumäärä kiinteistöllä.
Rakennusjärjestys	Rakentamista ohjaava paikallinen säädös.

Rekisteri	Luettelo.
RH-lomake	Rakennushankelomake.
RHR	Rakennus- ja huoneistorekisteri.
Ylläpitorajapinta	Mahdollistaa sanomapohjaisen, reaaliaikaisen rakennus- hanke- ja rakennustietojen ilmoitustoiminnot ja rajatut ylläpito- toiminnot kunnan rakennusvalvonnan ohjelmiston ja väestötietojärjestelmän välillä.
VTJ	Väestötietojärjestelmä on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä.
VRK	Väestörekisterikeskus.

1 JOHDANTO

Suomessa on tuhansia kiinteistöjä, joilla voi sijaita erilaisia rakennuksia. Rakennuskannasta suurin osa on asuinrakennuksia.

Rakennuskanta, johon ei lasketa kesämökkejä eikä myöskään maatalous- tai muita talousrakennuksia, käsitti vuoden 2014 lopussa kaikkiaan 1,5 miljoonaa rakennusta. Asuinrakennuksia, joista suurin osa on erillisiä pientaloja, oli koko rakennuskannasta 85 prosenttia. Muita kuin asuinrakennuksia oli yhteensä 220 000 eli 15 prosenttia koko rakennuskannasta. Asuinrakennuksista lähes 58 prosenttia on rakennettu vuonna 1970 tai sen jälkeen, erillisistä pientaloista 55 prosenttia ja kerrostaloista 65 prosenttia. (Rakennukset ja kesämökit, Tilastokeskus. [Viitattu 29.11.2015].)

Rakennuskannan koko kerrosala oli vuoden 2014 lopussa yhteensä yli 461 miljoonaa neliometriä. Rakennusten keskimääräinen pinta-ala oli noin 310 neliometriä, muiden kuin asuinrakennusten keskimääräinen pinta-ala oli 293 neliometriä. Kerrosalaan suhteutettuna asuinrakennusten osuus koko kerrosalasta oli vain 63 prosenttia. Muista kuin asuinrakennuksista teollisuusrakennukset olivat kerrosalaltaan suurin ryhmä. Rakennuskanta kasvoi 13 500 rakennuksella.

Suomessa oli vuoden 2014 lopussa 1 497 500 rakennusta. Edellisvuodesta rakennuskanta kasvoi 13 500 rakennuksella. Vuodesta 1990 rakennusten määrä on kasvanut 335 100 rakennuksella eli noin 29 prosenttia. Vanhoja ennen vuotta 1921 valmistuneita rakennuksia oli noin 78 000 eli 5 prosenttia rakennuskannasta. Rakennuskannasta yli kolme neljäsosaa oli erillisiä pientaloja. Kerros- ja rivitalot muodostivat sen sijaan alle kymmenesosan koko rakennuskannan määrästä. Kerrosalana mitattuna kerrostalot muodostivat kolmasosan kaikkien asuinrakennusten kerrosalasta. (Rakennukset ja kesämökit, Tilastokeskus. [Viitattu 29.11.2015].)

Kaksi kolmasosaa rakennuksista on yksikerroksisia. Rakennuskannasta 67 prosenttia oli yksikerroksisia rakennuksia. Lukumääräisesti suurin osa rakennuskantaan kuuluvista rakennuksista on pientaloja. Yksi- ja kaksikerroksiset rakennukset muodostivat yhteensä 95 prosenttia koko rakennuskannasta. Suomalaisista yksi- ja kaksikerroksisissa rakennuksissa asuu 3,6 miljoonaa eli 68 prosenttia. Vähin-

tään neljäkerroksisia rakennuksia oli 27 592, joista suurin osa oli asuinkerrostaloja. Vähintään neljäkerroksisissa asuinkerrostaloissa asuu yli miljoona suomalaista (1 187 000). Rakennus, jossa on kymmenen kerrosta tai enemmän, on jo melko harvinainen. Koko maassa tällaisia maamerkkejä on noin 300. Näistä varsinaisia asuin kerrostaloja on noin 210.

Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2014 lopussa Suomessa oli 500 400 kesämökkiä. (Rakennukset ja kesämökit, Tilastokeskus. [Viitattu 29.11.2015].)

Väestötietojärjestelmä on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä. Se sisältää tiedot yli kolmesta miljoonasta rakennuksesta ja lähes kolmesta miljoonasta asunnosta. Rakennuksista rekisteröidään muun muassa rakennustunnus, sijainti, omistaja, pinta-ala, varusteet ja liittymät verkostoihin, käyttötarkoitus sekä valmistumisvuosi.

Rekisteri sisältää kaikki asuinrakennukset ja kesämökit sekä tärkeimmät teollisuus- ja tuotantorakennukset. Vanhoja maatalouden talousrakennuksia, vajoja ym. vähäisempiä piharakennuksia ei järjestelmästä välttämättä löydy. Niitä arvioidaan olevan noin 300 000 - 500 000. Luku on saatu vertaamalla maastotietojärjestelmän ja VTJ:n rakennustietoja keskenään. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Taulukko 1. Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan 1980–2014
(Tilastokeskus 2015)

Käyttötarkoitus	1980	1990	2000	2010	2014
Kaikki rakennukset	934 845	1162410	1299624	1 446 096	1497534
A. Asuinrakennukset	842 662	1012163	1120714	1 234 602	1277699
Erilliset pientalot	775 678	914 928	1002747	1 101707	1139290
Rivi- ja ketjutilat	22 613	52 522	66 281	76 241	79 362
Asuin kerrostalot	44 371	44 713	51 686	56 654	59 047
C-N Muut rakennukset	92 183	150 247	178 910	211 494	219 835
C Liikerakennukset	21 926	33 138	40 294	41 961	42 868
D Toimistorakennukset	7 551	9 913	11 037	10 835	10 846
E Liikenteen rakennukset	10 640	36 784	45 225	54 716	56 363
F Hoitoalan rakennukset	3 992	5 796	6 978	8 058	8 606
G Kokoontumisrakennukset	6 659	10 231	12 943	13 509	13 977
H Opetusrakennukset	7 750	8 545	9 136	8 903	8 867
J Teollisuusrakennukset	19 507	29 106	36 437	40 629	42 799
K Varastorakennukset	8 730	5 446	6 423	27 170	29 833
L,N Muut rakennukset	5 428	6 948	10 437	5 713	5 676

2 INVENTOINTI HANKE

2.1 Hankkeen tarkoitus

Rakennuskannan inventoinnin hanke perustuu Keuruun kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymään, vuoden 2015 talousarvion kohtaan 4.3. Hankkeen tarkoituksena on saattaa verohallinnon ja rakennusvalvonnan kiinteistökohtaiset rakennustiedot mahdollisimman yhdenmukaisiksi.

Tavoitteena on kerätä kaikkien Keuruulla sijaitsevien rakennusten perustiedot. Ajantasaiset rakennustiedot tallennetaan Facta kuntarekisteriin ja välitetään edelleen Väestötietorekisterikeskukselle (VRK). VRK tallentaa tiedot väestötietojärjestelmän (VTJ) rakennus- ja huoneistorekisteriin (RHR). (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Hanke ja ajantasainen rakennus- ja huoneistorekisteri vaikuttavat myönteisesti monella tavalla. Viranomaistyö rakennuslupavaiheessa ja asiakaspalvelu rakennuksen omistajan vaihdoksen yhteydessä helpottuvat.

Suurin hyöty hankkeesta saadaan kiinteistöverotuksessa. Verovelvollisen on tarkistettava hänelle lähetetyn kiinteistöverotuspäätöksen selvitysosioon merkityt, kiinteistöä koskevat tiedot. Hänen on myös ilmoitettava mahdollisista puutteista ja virheistä verohallinnolle. Rakennuskannan inventointi -hanke palvelee em. asiassa kiinteistönomistajaa, sillä korjatut ja tarkastetut rakennustiedot välittyvät verohallinnolle hankkeen avulla, väestötietojärjestelmän kautta. Ajantasaisen rakennusrekisterin avulla siis varmistetaan, että Keuruun kaupungin alueella toimitettava kiinteistöverotus on oikeudenmukaista ja tasapuolista. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

2.2 Hankekuvaus

Rakennuskannan inventoinnin hanke toimii Keuruun kaupungin alueella. Kiinteistö kerrallaan tarkastetaan, mitä tietoja kiinteistöllä olevista rakennuksista on Facta-kuntarekisterissä. Factassa olevia tietoja verrataan verottajan rakennustietoihin, rakennus- ja huoneistorekisterin tietoihin sekä maastotietokantaan ja ilmakuviin. Tietojen vertailun avulla määritellään kiinteistö kerrallaan lisäselvitysten tarve.

Mikäli arvioidaan, että kiinteistön rakennustiedot eivät ole ajan tasalla, lähetetään kiinteistön ja/tai rakennuksen omistajalle kirje. Kirje sisältää saatekirjeen, hanke-esitteen, otteen rakennus- ja huoneistorekisteristä, palautettavan rakennustietojen kyselylomakkeen ja maksuttoman palautuskuoren. Kiinteistönomistajan tulee täyttää kyselylomake, korjata rakennus- ja huoneistorekisteriotteen virheelliset tiedot ja palauttaa asiakirjat hankkeelle. Maastokauden aikana käyvät mittaushenkilöt, kiinteistönomistajan niin halutessa, paikan päällä mittamassa rakennukset ulkomi-
toin. Niille rakennuksille, jotka puuttuvat Factasta määritetään sijainti. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Factan (kaupungin) rakennus- ja huoneistorekisteristä puuttuneiden rakennusten tarkastetut tiedot lisätään Factaan. Samalla tarkastetaan kiinteistöllä jo aiemmin tiedossa olleiden rakennusten tiedot. Factasta rakennustiedot välitetään edelleen Väestörekisterikeskukselle.

Hankeen aikana kerätään ja tarkastetaan n. 9400 kiinteistön rakennustiedot. Kaupungin rakennusrekisterin mukaan Keuruulla on 5818 kiinteistöä, joilla on rakennuksia. Verottajan rakennustietokannan mukaan vastaava luku on 5660. Kiinteistöistä 5386 kpl on samoja kiinteistöjä verottajalla ja Factassa. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

3 KIINTEISTÖREKISTERITIEDOT

3.1 Facta-kuntarekisteri

Facta on kuntarekisteritietojen ylläpitoon ja hyödyntämiseen kehitetty selainpohjainen ohjelmisto. Facta koostuu erilaisia käyttäjäryhmiä palvelevista osajärjestelmistä: kaavoitus, kiinteistöt ja maaomaisuus, rakennusvalvonta, ympäristö ja ympäristöterveys, väestötiedot, tiedon hyödyntäminen ja paikkatietoratkaisut.

Factan ominaisuuksia täydentävät avoimet rajapinnat mahdollistavat tiedon siirtämiseen eri järjestelmien ja sovellusten välillä. Avoimien rajapintojen avulla voidaan siirtää mm. kuntarekisteritietoja paikkatietopalveluiden käyttöön, perustietoja muihin sovelluksiin, väestö- ja osoitetietoja esim. Väestörekisterikeskuksesta Factaan sekä julkaista paikkatietopalveluita Factasta. Muuttuneet rakennustiedot ilmoitetaan (välitetään) väestörekisterijärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisteriin Facta-kuntarekisterin kautta. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

3.2 Maistraatti

Maistraatit ovat osa valtion paikallishallintoa. Maistraatit vastaavat alueensa väestötietojärjestelmästä, holhousasioista sekä valtakunnallisesta kuluttajaneuvonnasta. (Maistraatti. [Viitattu 8.4.2016].)

Maistraatit antavat todistajapalveluina julkisen notaarin ja kaupanvahvistajan palveluja. Julkisten notaarien tehtäviin kuuluvat muun muassa allekirjoitusten ja asiakirjajäljennösten oikeaksi todistaminen. Maistraateista saa myös apostillitodistuksia, joilla laillistetaan ulkomaille meneviä asiakirjoja. (Maistraatti. [Viitattu 9.4.2016].)

3.3 Rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR)

Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja kutsutaan kansainvälisen käytännön mukaisesti rakennus- ja huoneistorekisteriksi (RHR). Tiedot rakennushankkeista saadaan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Maistraatit ylläpitävät henkilöiden ja huoneistojen välisiä asumiseen liittyviä yhteystietoja. Yhteistyössä kuntien kanssa maistraatit ylläpitävät erilaisia rakennusten tietojen muutoksia ja korjauksia sekä osoite- ja äänestysaluetietoja.

Kiinteistörekisteriviranomaiset eli maanmittaustoimistot ja kunnat vastaavat rakennusten sijoittumisesta oikealle kiinteistölle ylläpitämällä väestötietojärjestelmän rakennustunnuksia. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

3.4 Väestörekisterikeskus (VRK)

Väestörekisterikeskus on Keuruun alueella rakennus- ja huoneistorekisterinpitäjä. Viranomaisilla, henkilöillä, yrityksillä ja yhteisöillä on velvollisuus ilmoittaa tiedot rekisterinpitäjälle välittömästi sen jälkeen, kun tiedoissa on todettu lisäys-, muutostai korjaustarve taikka rekisterinpitäjä on esittänyt lisätieto- tai selvityspyynnön. Tiedot on ilmoitettava henkilön, kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston yksilöinti- ja tunnistetietoineen. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista.

2 luku

Väestötietojärjestelmään talletettavat muut tiedot.

21 §

Kiinteistöä ja muuta rekisteriyksikköä koskevat tiedot.

Kiinteistötunnuksen ja määräalatunnuksen muodostumisesta säädetään kiinteistörekisteriasetuksessa (970/1996).

Kiinteistön ja muun rekisteriyksikön tunnistetietoina sekä omistamista ja hallintaa koskevina tietoina talletetaan väestötietojärjestelmään.

1) kiinteistötunnus, määräalatunnus tai kiinteistölle tai muulle rekisteriyksikölle mahdollisesti annettu muu tunniste.

2) kiinteistön tai muun rekisteriyksikön nimi.

3) tieto siitä, onko kyse kiinteistöstä vai sen määräalasta.

4) kiinteistön tai muun rekisteriyksikön osoitetiedot.

5) kiinteistön tai muun rekisteriyksikön muodostusta koskevat tiedot.

6) kiinteistön tai muun rekisteriyksikön hallintalaji.

7) omistajan ja haltijan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai syntymäaika taikka yritys- ja yhteisötunnus tai mahdollinen muu haltijan yksilöivä tieto.

8) omistajan ja haltijan osoite tai muut yhteystiedot.

9) saantopäivä ja hallintaosuus.

22 §

Rekisteröitävät rakennukset ja huoneistot.

Väestötietojärjestelmään talletetaan tietoja rakennuslupaa edellyttävistä rakennuksista sekä niissä olevista asuinhuoneistoista ja toimitiloista lukuun ottamatta seuraavia rakennuksia.

1) kokonaan vieraan valtion lähetystön, kaupallisen edustuston tai lähetetyn konsulin viraston käytössä olevat rakennukset ja hallinnassa olevat erilliset huoneistot.

2) puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen hallinnassa olevat muut kuin henkilökunnan asuinrakennukset.

3) maanalaiset rakennukset, joita käytetään pääasiassa varastotiloina tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen.

4) yksinomaan nesteiden säilyttämiseen tarkoitettut rakennukset.

5) tilapäiset ja kevytrakenteiset rakennukset.23 § (30.10.2014/852)

Rakennustunnus.

Kun rakennushankkeen tai rakennuksen tiedot talletetaan ensimmäisen kerran väestötietojärjestelmään, Väestörekisterikeskuksen on annettava sille rakennustunnus. Rakennustunnus muodostuu numerolla yksi alkavasta yhdeksännumeroisesta luvusta ja luvun perään liitettävästä tarkistusmerkistä. Tarkistusmerkki muodostetaan jakamalla luku 31:llä, jolloin saatu jakojäännös osoittaa 2 §:n 4 momentissa tarkoitettua taulukon mukaisesti tarkistusmerkin. Rakennustunnus on yksilöllinen ja pysyvä. (A 25.2.2010/128.)

3.5 Väestötietojärjestelmä (VTJ)

Väestötietojärjestelmää pidetään yhteiskunnan toimintojen ja tietohuollon sekä sen jäsenille kuuluvien oikeuksien ja velvollisuuksien mahdollistamiseksi, toteuttamiseksi ja turvaamiseksi. Se on yleinen valtakunnallinen perusrekisteri, joka sisältää laissa säädetyt tiedot henkilöistä, kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista sekä hallinnollisista ja muista vastaavista aluejaoista. Väestötietojärjestelmän päävastuullisia rekisterinpitäjiä ovat maistraatit ja Väestörekisterikeskus. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Keuruun kaupunki on tehnyt Väestötietorekisterikeskuksen kanssa sopimuksen rakennustietojen ilmoittamisesta ylläpitorajapinnan avulla. Teknisenä käyttöyhteytenä Väestörekisterikeskuksen ja kaupungin välillä toimii Facta-kuntarekisteri.

Tilastokeskus ylläpitää kunnan osa-aluekoodeja eli kaupunginosakoodeja sekä yritys- ja yhteisötunnuksia ja toimittaa ne väestötietojärjestelmään säännöllisin väliajoin.

Rakennusten lähiosoitteet, rakennustunnukset ja keskipisteen koordinaattitiedot muodostavat väestötietojärjestelmässä koko maan kattavan osoitetietojärjestelmän perustan. Väestötietojärjestelmään rekisteröidyt henkilöt ovat liitettävissä rakennus- ja huoneistotunnusten avulla rakennusten keskipisteiden koordinaatteihin. Rakennukset voidaan puolestaan yhdistää tunnistetietojen perusteella yhteiskunnan muihin perusrekistereihin. Tämä mahdollistaa väestötietojärjestelmän hyödyntämisen erilaisissa paikkatietosovelluksissa. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

4 KIINTEISTÖKANTA

4.1 Kiinteistöjen määrä.

Keuruun kaupungin alueella on yhteensä 9417 kiinteistöä. Kiinteistöjen määrä kylittäin eli kaupunginosittain Facta WebGISin mukaan on koottu alla olevaan taulukkoon. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Taulukko 2. Kiinteistömäärät Keuruu
(Keuruun kaupunki 2015)

Kaupunginosanumero eli		
Kylänumero	Kylän nimi	Kiinteistöjen määrä
401	Ampiala	271
402	Haapämäki	860
403	Jukojärvi	155
404	Keuruu	1337
405	Liesjärvi	393
406	Loila	50
407	Pihlajavesi	1760
408	Pohjoislahti	1003
409	Suojärvi	192
410	Suolahti	2734
411	Valkialahti	591
412	Isojärvi	5
413	Sinervämäki	1
414	Tarhapää	4
Yhteensä		9356
Kuntanumerolla 249	yhteensä	9417

Keuruun kaupungissa väestötietojärjestelmän mukaan on 2677 kiinteistöä, joilla on vakituista asutusta. Alla olevassa taulukossa on vakituisen asutuksen kiinteistö-

jen määrät kylittäin. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Taulukko 3. Kiinteistöt joissa asutaan Keuruu
(Keuruun kaupunki 2015)

Kylänumero	Kylän nimi	kpl kiinteistöjä, joissa vakituista asutusta
401	Ampiala	41
402	Haapamäki	373
403	Jukojärvi	37
404	Keuruu	165
405	Liesjärvi	44
406	Loila	5
407	Pihlajavesi	190
408	Pohjoislahti	272
409	Suojärvi	15
410	Suolahti	1419
411	Valkialahti	116
412	Isojärvi	0
413	Sinervämäki	0
414	Tarhapää	0
Yhteensä		2677

4.2 Havaittuja tietoeroja lähteissä

Factan ja verottajan rakennustiedot poikkeavat jossain määrin toisistaan. Factan rakennusmäärästä ja pinta-aloista on poistettu maa- ja metsätalousrakennukset, jotta luvut ovat vertailukelpoisia verottajan vastaavien lukujen kanssa. Alla olevaan taulukkoon on koottu rakennusten määrä kylittäin Factan ja verottajan mukaan sekä lukujen erotus. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Taulukko 4. Tiedostojen vertailu
(Keuruun kaupunki 2015)

kaupunginosanumero	Kaupunginosan nimi	Rakennusten määrä			Rakennusluvattien mukaan
		Facta: rakennusten määrä	Verottaja: rakennusten määrä	Erotus: Facta-verottaja	määrä kpl
401	Ampiala	241	112	129	134
402	Haapamäki	972	961	11	451
403	Jukojärvi	187	161	26	187
404	Keuruu	1683	1606	77	1447
405	Liesjärvi	352	311	41	253
406	Loila	60	56	4	34
407	Pihlajavesi	1781	1724	57	1442
408	Pohjoislahti	1234	1226	8	1050
409	Suojärvi	143	130	13	131
410	Suolahti	3609	3487	122	2992
411	Valkialahti	626	613	13	455
412	Isojärvi	0	4	-4	0
413	Sinervämäki	0	0	0	0
414	Tarhapää	4	0	0	0
Yhteensä		10892	10391	497	8576
Kuntanumerolla 249	yhteensä	10937	10396		8840

5 KIINTEISTÖVEROTUS

5.1 Kiinteistön omistaja

Kiinteistövero on kiinteistön omistajan, kiinteistön sijaintikunnalle vuosittain maksama vero. Sen perusteena ovat kiinteistöveroprosentit ja kiinteistön arvo. Vero määrätään sille, joka omistaa kiinteistön ja/tai rakennuksen kalenterivuoden alkaessa. Kiinteistövero koskee pääsääntöisesti kaikenlaisia rakennuksia ja rakennelmia, myös keskeneräisiä.

Verohallinnolle ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa pieniä, kokonaispinta-alaltaan alle 5 m² suuruisia, taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä rakennuksia, joiden rakentamiseen ei tarvitse rakennuslupaa. Tällaisia rakennuksia ja rakennelmia ovat kesämökkien tavanomaiset laiturit ja omakotitalojen ja vapaa-ajan asuntojen pihapiirissä olevat kevytrakenteiset piharakennukset, kuten leikkimökit, puutarhavajat, puusuojat ja pienet jätesuojat. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Kiinteistöverosta kokonaan tai osittain vapaita ovat maatilakiinteistöt, autiokirkot (Keuruulla Keuruun ja Pihlajaveden vanhat kirkot), linnat, linnoitukset, luostarit, aluevalvontaan ja puolustuslaitoksen tarpeisiin käytetyt kiinteistöt, vesialueet, torit, kadut, tiet, raideliikenteen väylät, hautausmaat sekä kuntien, edustustojen ja konsulaattien kiinteistöt. Kiinteistöveron piiriin kuuluu kuitenkin mm. maatilakiinteistöjen asuin- ja tuotantorakennukset maapohjineen, -sekä rakennusmaaksi määritetyt alueet.

Kiinteistöverotus toimitetaan (Kiinteistöverolain mukaan 22 pykälän 3 momentin mukaan) verohallinnon rekisterissä olevien, verovelvollisen antamien ja sivullisilta tiedonantovelvollisilta (verotusmenettelystä annetun lain 3 luvun säännösten nojalla) saatujen tietojen sekä asiasta saadun muun selvityksen perusteella.

Kaupungin huoneisto- ja rakennusrekisteriin (Factaan) merkityt uudet tiedot siirtyvät verottajan kiinteistörekisteriin sähköisesti rakennuslupien myötä. Maa-alueita koskevat kiinteistötiedot verottaja saa Maanmittauslaitokselta. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Verottaja saa verovelvollisesta kiinteistö- ja rakennustietoja suoraan myös verovelvolliselta. Nykyisen lainsäädännön mukaan verohallinto lähettää verovelvolliselle, jolle maksuunpannaan kiinteistövero, selvityksen kiinteistöverotuksen perusteena käytetyistä kiinteistöä ja sen käyttötarkoitusta koskevista tiedoista. Verovelvollisen on tarkistettava hänelle lähetettyyn selvitykseen merkityt tiedot ja ilmoitettava mahdollisista virheistä ja puutteista verohallinnolle. Verovelvollisen on myös ilmoitettava ne perusparannukset ja huomattavat korjaustoimenpiteet, joista puuttuu tieto selvitysosalta. Samalla kun verovelvollinen ilmoittaa puuttuvan rakennuksen, hänen on ilmoitettava sen kiinteistön tiedot, jolla rakennus sijaitsee. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Tuloverotusta varten verovelvollisen tulee antaa veroilmoituksessaan tiedot kiinteistövarallisuudestaan. Verottaja ottaa huomioon nämä tuloverotuksen toimittamiseen annetut tiedot arvioidessaan kiinteistöveronkorotuksen tai oikaisun edellytyksiä.

Maa- ja metsä-talouden kiinteistöverotus poikkeaa muiden kiinteistöverotuksesta. Kiinteistöverotuksessa tarvittava tieto maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten menojäännöksestä saadaan maatalouden ja metsätalouden tuloverotusilmoituksella, jolla myös verovapaiden maa- ja metsätalousrakennusten muuttuneet pinta-alatiedot voidaan ilmoittaa. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)



Kuva 1. Keuruun vanhakirkko
(Keuruun kaupunki internetsivut 2016).

5.2 Kiinteistön verotusarvo

Kiinteistön verotusarvo perustuu arvostamislakiin, valtiovarainministeriön asetukseen sekä Verohallinnon vuosittain vahvistamiin laskentaperusteisiin. Kiinteistölle lasketaan verotusarvo sen ominaisuuksien perusteella. Verotusarvo on lähtökohdaisesti yhtä suuri kuin rakennuksen käypä arvo eli todennäköinen myyntihinta. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Verotusarvo lasketaan erikseen maapohjalle ja rakennukselle. Koko kiinteistön verotusarvo saadaan laskemalla yhteen maapohjan ja rakennusten arvot.

Myös keskeneräisestä rakennuksesta määrätään kiinteistövero. Verotusarvoksi tulee valmiina olevaa osaa vastaava osuus koko rakennuksen jälleenhankinta-arvosta. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Kiinteistön sijaintikunnan kunnanvaltuusto määrää veroprosentit ja maapohjalle ja rakennuksille niiden käyttötarkoituksen mukaan. Veroprosentin suuruus päätetään eduskunnan säätämien ala- ja ylärajojen mukaisesti.

Kiinteistöveroprosentit Keuruulla v. 2015 ovat seuraavat: yleinen kiinteistövero 1 %, vakituisen asunnon kiinteistövero 0,4 %, muun asuinrakennuksen 1 %, yleishyödyllisen yhteisön kiinteistövero 0,2 %. Rakentamattomalle rakennuspaikalle tai voimalaitoksille ei ole Keuruulla määrätty erikseen kiinteistöveroa. Yleistä kiinteistöveroprosenttia käytetään mm. maapohjaan sekä vapaa-ajan asuntoon silloin, kun niille ei ole vahvistettu omaa veroprosenttia. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Kunnanvaltuusto voi määrätä yleiseksi kiinteistöveroprosentiksi 0,8-1,55 %. Vakituksia asuntoja koskeva vero on 0,37–0,8 %. Muiden asuinrakennusten veroprosentti on 0,8-1,55 %. Yleishyödyllisten yhteisöjen omistamille kiinteistöille kunta voi halutessaan antaa verovapauden. Em. vero voi kuitenkin olla enintään 1,00 %. Kunnanvaltuusto voi määrätä rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentiksi 1,00–3,00 % vuodessa (pääkaupunkiseudulla vähintään 1,5 %). Voimalaitosten veroprosentti on 0,60–2,85 %. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Kiinteistöveron suuruus on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön arvosta. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Verovelvollisen on tarkistettava kiinteistöveron perusteena olevat tiedot. Tarkistamisvelvollisuus koskee selvitykseen merkittäviä maapohjan ja rakennuksen tietoja.

Maapohjan tarkastamisvelvollisuus koskee pinta-alaa, rakennusoikeutta, kaavatilannetta, rantaoikeutta, käyttötarkoitusta sekä omistus- ja hallintaoikeutta.

Rakennusten tarkistamisvelvollisuus koskee rakennuksen jälleenhankinta-arvon laskennan perusteena käytettyjä tietoja: rakennuksen valmistumisvuosi, pinta-ala, kantava rakenne, rakennuksen käyttötarkoitus, ja puuttuuko rakennuksesta vesijohto, viemäri, keskuslämmitys tai sähköistys. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

5.3 Kiinteistöverotuksen historia

Vuotuinen kiinteistövero otettiin käyttöön vuonna 1993 korvaamaan hajanaista kiinteistöihin kohdistuvaa verotusta. Kiinteistövero korvasi kiinteistöjen harkintaverotuksen, asuntotulon verotuksen ja katumaksun. Samassa yhteydessä poistettiin manttaalimaksu. Kiinteistöverosta tuli kokonaan kunnallinen vero. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Vuoden 2012 alusta lähtien kunnat ovat saaneet kiinteistöveronsa heti itselle. Aiemmin ne tekivät mutkan valtion kassan kautta, jolloin kiinteistövero otettiin huomioon verotuloihin perustuvaa valtionosuuden tasausta laskettaessa. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Kiinteistöveron perusteita on kiristetty v. 2014 monin eri tavoin. Kiinteistöveron kiristymisen tavoitteena on ollut vahvistaa kuntien kiinteistöveropohjaa. Rakennuksiin kohdistuvat korotukset olivat v. 2014 yhteensä noin 8 %, koostuen rakennuksen verotusarvojen perusteena käytettävien yksikköarvojen 7,14 % korotuksesta ja rakennusindeksin 0,9 % muutoksesta. Myös asuinrakennukseen verotusarvon laskennassa sovellettavaa ikälennuksen enimmäismäärän maksimia pienennettiin 80 %:sta 70 %:iin. Vuonna 2014 nostettiin myös yleisen ja asuinrakennusten vero-

prosenttien ala- ja ylärajoja. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Myös rakennusmaan verotusarvoja korotettiin v. 2014. Rakennusmaan verotusarvojen perusteena olevia ns. aluehintoja korotettiin 2 %:lla ja niiden tavoitetasoja nostettiin 73,5 %:sta 75 %:iin. Haja-asutusalueilla rakennusmaan verotusarvon vahvistettiin olevan vähintään 0,75 e/m². (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)



Kuva 2. Rakennusmaata haja-asutusalueella
(Marko Riihimäki 2016).

6 HANKKEEN TOTEUTUS

6.1 Tiedotus

Keuruun kaupunki on aloittanut Rakennuskannan inventointi -hankkeen rakennus- ja huoneistorekisterin saattamiseksi ajan tasalle. Tavoitteena on kerätä kaikkien Keuruulla sijaitsevien rakennusten perustiedot. Ajantasaiset ja tarkastetut rakennustiedot välitetään edelleen väestötietojärjestelmän (VTJ) rakennus- ja huoneistorekisteriin. (Keuruun kaupunki, [viitattu 25.2.2016].)

Suunnitelma tiedottamisesta

- hankkeesta laaditaan lehdistötiedote ja järjestetään tiedotustilaisuus
- hankkeelle laaditaan oma nettisivu, jossa on tiedote hankkeesta, tulostettava ja sähköisesti täydennettävä rakennustietojen kyselylomake, kyselylomakkeen täyttöohjeet sekä oheistietoja.
- hankkeesta ilmoitetaan Suur-Keuruussa ja pyritään tekemään lehtijuttu
- mikäli mittaus-/kartoituskäyntejä tehdään alueittain, voidaan haja-asutusalueella laittaa mitattavien teiden varteen, mittauksista edeltävällä viikolla, laminoitu A3-kokoinen kyltti. Kyltissä kerrotaan lähetetystä rakennustietojen kyselylomakkeesta, joka pyydetään täyttämään nettisivulla ja tulevista mittauksista. Kyltissä annetaan myös perustiedot hankkeesta. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

6.2 Toimistotyö

Kiinteistön omistajille lähetään kiinteistön rakennustietoja koskeva, Rakennuskannan inventointi hankkeelle palautettava rakennustietojen kyselylomake. Lomakkeeseen tulee kirjata kaikki kiinteistöllä sijaitsevat, kerros-alaltaan yli 5 m² kokoiset rakennukset ja rakennelmat sekä niiden rakennustiedot. Lomakkeella kiinteistönomistajalta voi pyytää myös maksutonta mittauskäyntiä. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Lomakkeen voi palauttaa joko maksuttomassa palautuskuoressa paperisena tai täyttää se sähköisesti sivulla [www.keuruu.fi/asukkaat/asuminen-ja-rakentaminen/Rakennuskannan inventointi -hanke](http://www.keuruu.fi/asukkaat/asuminen-ja-rakentaminen/Rakennuskannan_inventointi_hanke). Lomakkeen voi tallentaa omalle koneelle ja lähettää sähköpostin liitteenä osoitteeseen rakennus@keuruu.fi. Lomakkeen voi myös täyttää sähköisesti, tulostaa ja palauttaa maksuttomassa palautuskuoressa. Rakennuksista pyydetään lomakkeella ne tiedot, jotka voidaan syöttää Factaan. Kysymykset on otettu Maistraatin Rakennushankeilmoituslomakkeesta, RH 1. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Kiinteistönomistajan ilmoittamat rakennustiedot tarkastetaan ja niiden paikkansa pitävyys arvioidaan. Korjatut rakennustiedot ja rekisteristä puuttuvien rakennusten tiedot välitetään väestörekisterikeskukselle Factan kautta. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Factaan kirjataan rakennuksista seuraavat tiedot.

- kunnan osa-alue ja kiinteistötunnus
- pysyvä rakennustunnus
- rakennuksen sijaintikoordinaatit
- omistajan nimi
- omistajalaji (esimerkiksi henkilö, asunto-osakeyhtiö, kunta tai valtio)
- rakennuspaikan hallintaperuste (oma tai vuokrattu)
- rakennuksen koko (esimerkiksi kerrosala ja kerrosten lukumäärä)
- varusteet (esimerkiksi hissi, sauna, koneellinen ilmastointi, huoneisto-WC)
- valmistumisvuosi
- rakennusluokitus esim. asuinrakennus, vapaa-ajan asunto, talousrakennus
- liittymät verkostoihin (esimerkiksi viemäri, vesi ja sähkö)
- rakennus- ja julkisivumateriaali (esimerkiksi puu, betoni tai lasi)
- pääasiallinen lämmitystapa (esimerkiksi öljy-, sähkö- tai puulämmitys)
- pääasiallinen lämmityksen polttoaine (esimerkiksi öljy, sähkö, puu tai maalämpö)

- huoneistojen lukumäärä. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Keskeistä hankkeen hallinnassa on pitää asioista kirjaa. Excel-taulukkoon tallennetaan tiedot kiinteistötunnuksella ja osoitteella. Huomioidaan, että samalla omistajalla on usein omistuksessa useampia kiinteistöjä.

Kirjaa pidetään seuraavista asioista:

- puhelinsoitot
- sähköpostit
- palautetut lomakkeet
- palaverit
- sovitut asiat
- sovitut tapaamiset
- tulostetut kartat lisäselvityksin
- mittauskäynnit kellonaikoinen ja päiväyksinen
- lisätehtävät kiinteistöittäin.

Hankkeen ajankäyttöä seurataan toisessa Excel-taulukossa ja siihen kirjataan toimistotyöpäivät, matka-ajat, matkakilometrit ja maastotyöpäivät. Asiat kirjataan ylös viikoittain. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

6.3 Mittaustyö

Kiinteistön omistajat voivat tilata hankkeelta maksuttoman mittauskäynnin. Mittauskäynti tilataan ottamalla yhteyttä hankkeeseen tai rastittamalla/kirjoittamalla pyyntö rakennustietojen kyselylomakkeeseen. Mittauskäynnin ajankohta sovitaan kiinteistönomistajan kanssa. Rakennukset voidaan mitata myös silloin, kun kiinteistönomistaja ei ole paikalla. Mikäli rakennukset ovat hajallaan, nopeuttanee kiinteistönomistajan läsnäolo mittauksia. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Mittauskäyntejä tehdään v. 2015 elokuusta, viikosta 33 lähtien. Mittauskäynnit pyritään tekemään ma-to, klo 9-16. Mittauskäynnillä on mukana mittamies ja hankkeen työntekijä. Rakennukset mitataan ulkomitoin ja niiden sijainti merkitään, ilma-kuvaan. Hankeen myöhäisemmässä vaiheessa sijainti pyritään merkitsemään suoraan Facta-mapsiin.

Mittauskäynnin varusteet.

- kiinteistönomistajan täyttämä lomake
- rahu-kortit eli otteet Facta-kuntarekisterissä olevien rakennusten tiedoista.
- kartta ja/tai ilmakeku kiinteistön pihapiiristä
- puhelin
- mittanauha
- lasermittari rakennusten ulkomittojen mittaamiseen ja rakennuksen pinta-alan määrittämiseen. (Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma 2015.)

Kerrosala on maankäyttöön ja rakennusoikeuteen liittyvä käsite, jonka määrittelee Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) pykälässä 115.

- Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. (§ 115, mom. 1)
- Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinienulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. (§ 115, mom. 3) Kerrosten alat sekä ullakon ja kellarin kerrosalaan luettavien osien alat lasketaan standardin käsitteitä käyttäen kerrostasoaloina. Koska kerrosalaan luetaan ullakolla ja kellarikerroksissa väin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat, rakennuksen kerrosala voi olla pienempi kuin rakennuksen bruttoala. (RT 12-11055. 1.12.2011.)

6.4 Tiedostoista puuttuvat rakennukset

Hankkeessa kerättyjen kiinteistön rakennustietojen pohjalta pyydetään tarvittaessa kiinteistön omistajia selvittämään kiinteistön rakennusten tilanne. Hankkeen aikana tullaan mahdollisesti havaitsemaan tapauksia, joissa kiinteistöltä löytyy rakennus, jolla ei ole lupaa ja jota ei ole rakennus- ja huoneistorekisterissä (rh-rekisteri). Näissä tapauksissa rakennusvalvonta tarkastaa rakennuksen luvantarpeen. Tarkastelun pohjana käytetään rakennuksen rakennushetkellä voimassa ollutta lakia ja rakennusjärjestystä. Rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 1959 ja sen osauudistus on tullut voimaan vuonna 1990. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 2000.

Keuruun ensimmäinen rakennusjärjestys on vahvistettu vuonna 1975. Muut rakennuslain aikaiset rakennusjärjestykset ovat vuosilta 1984, 1991 ja 1998. Ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan päivitetty rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2004. Sitä seuraava rakennusjärjestys vuodelta 2013 on voimassa tällä hetkellä. Lakien ja rakennusjärjestysten vaihtuessa myös vaatimukset ja käytännöt erilaisten rakennusten luvanvaraisuudelle ovat osittain muuttuneet. Tästä syystä rakennusvalvonta tarkastaa luvantarpeen tapauskohtaisesti joka kerta, kun rh-rekisteristä puuttuva rakennus havaitaan. Rh-rekisteristä puuttuvien rakennusten luvantarvetta tarkastellaan muun muassa rakennushetkellä voimassa olleiden lain ja rakennusjärjestyksen perusteella. Epäselvissä tapauksissa rakentamisen ajankohtaa pyritään selvittämään yhdessä kiinteistön omistajan kanssa. Lupa myönnetään aina, kun myöntämiselle löytyy perusteet. (Keuruun kaupunki, [viitattu 7.4.2016].)

7 POHDINTA

Keuruun kaupungin rakennuskannaninventointi -hankkeessa on tutkittu myös muiden kaupunkien ja kuntien vastaavia projekteja. Yleinen ongelma on ollut monella hankkeella yhteistyö muiden viranomaisien kanssa. Koetaan mm. veroviranomaisien kanssa tapahtuva yhteistyö haasteelliseksi ja korjattavien tietojen välitys mutkikkaaksi tietojärjestelmien eroavaisuuksien vuoksi. Järjestelmät eivät keskustele keskenään ja tiedonsiirto vaikeutuu. Eräät toimijat ovat saaneet lähetettyä tiedot suoraan verottajalle täydennyspyyntöjen kautta, mutta tiedon pitäisi kulkea VTJ:n kautta ja tietojen korjaus sinne on saattanut olla haastavaa. Maistraattien toiminta on myös pahasti ruuhkaantunut resussipulan vuoksi, mihin se on joutunut säästöleikkauksien vuoksi.

Yhteistyötä maanlaajuisesti on lähdetty parantamaan järjestämällä seminaareita, joissa päästään keskustelemaan asioista eri näkökulmista. Mukana ovat olleet mm. VRK, Tilastokeskus, Verohallinto, Maistraatti sekä eri kuntien ja kaupunkien edustajia. Luennoissa todettu mm. että kun järjestelmät kehittyvät ja käyttäjät perehtyvät järjestelmiin, laatu paranee ajan myötä. Järjestelmää ei ole rakennettu lyhyessä ajassa, joten muutoksetkaan eivät ole nopeita.

Väestörekisterikeskuksen kanta on kuntien ilmoitusten tiedonkulun nopeutumisiksi, että he toimittaisivat tiedot suoraan järjestelmään eikä maistraatin kautta. Koska kunnilla on tietojen ilmoitus- ja oikeellisuudentarkastus velvoite. Vaikka rekisterinpitäjä olisikin maistraatti. Kunta voi rajapinnan kautta ilmoittaa nuo tiedot suoraan väestötietojärjestelmään. Joten ei ole järkeä siinä, että kunta ensin lähettäisi paperilla oikean tiedon maistraatille ja maistraatti kunnan pyynnöstä sen rekisteröisi väestötietojärjestelmään. Noin kaksisataa kuntaa on siirtynyt rekisterinpitäjäksi.

Suurimmat puutteet rekistereissä ovat olleet talousrakennuksien ilmoittamisessa. Eri aikakauden rakennusjärjestykset tai niiden puutteellisuus on vaikuttanut lupahakemuksiin sekä niiden sisältöön. Kaikkia vanhoja ilmoitusluvallisia rakennuksia ei ole syötetty sähköisiin järjestelmiin ja osa tiedoista voi puuttua myös sen vuoksi.

Mittaustyössä oleellista on, että perehtyy kiinteistön asiakirjoihin ja maastossa todetaan kiinteistön rakennukset. Samalla pystytään arvioimaan asiakirjojen olevien tietojen perusteella, ovatko merkityt rakennukset kartassa oikeilla paikoilla ja tiedoista puuttuvien rakennusten paikka, kerrosala ja valmistusvuosi pystytään arvioimaan sekä kirjaamaan. Ennakkosuunnittelu työn sujuvuuden kannalta on tärkeää ja vallitsevat sääolosuhteet kannattaa ottaa huomioon. Sateisella säällä on mielekkäämpää tehdä toimistossa suunnitelma- ja kirjaustöitä kun kirjata mittaus-tietoja ulkona. Toimisto- ja maastotöiden jaksottelu tuo tehokkuutta ja vaihtelua aikaa vieviin tiedostovertailuihin ja kirjaamisiin tietokoneella.

Useat kiinteistönomistajat ovat olleet tyytyväisiä mittauksiin ja ovat apuna myös selvittämässä vanhojen rakennuksien valmistumisaikakautta, jos niille ei ole ikää pystynyt muuten määrittämään ja mikäli niitä ei ole tiedostoissa. Myös hyvä ennakkotiedottaminen hankkeista ja mittausajankohdista lisää asiakastyytyväisyyttä.

LÄHTEET

Keuruun kaupunki, rakennuskannan inventoinnin hankesuunnitelma. 2015. Vain sisäiseen käyttöön.

Keuruun kaupunki. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 25.2.2016]. Saatavana: <http://www.keuruu.fi/bannerit/873-rakennuskannan-inventointi-hanke>.

Keuruun kaupunki rakennuslautakunta. 9.3.2016. [Verkkosivu]. [Viitattu 7.4.2016]. Saatavana: <http://www.keuruu.fi/ptk/kokous/20162481-6.HTM>.

Maistraatti. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 8.4.2016]. Saatavana: <http://www.maistraatti.fi/fi/Tietoa-maistraateista/>.

Maistraatti toimintamalli. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.4.2016]. Saatavana: <http://www.maistraatti.fi/fi/Tietoa-maistraateista/Toimintamalli/>.

Rakennukset ja kesämökit, Tilastokeskus. 28.5.2015. [Verkkosivu]. [Viitattu 29.11.2015] Saatavana: <http://www.stat.fi/til/rakke/>

RT 12-11055. 1.12.2011. Rakennuksen pinta-alat. Helsinki: Rakennustieto.

A 25.2.2010/128. Valtioneuvoston asetus väestötietojärjestelmästä.