

Rakennusrekisterin päivitys Kuhmalahden rantaosayleiskaava- alueella



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Visamäki, rakennustekniikan koulutusohjelma

syksy, 2018

Susanna Niinivirta

Rakennustekniikan koulutusohjelma
Visamäki

Tekijä	Susanna Niinivirta	Vuosi 2018
Työn nimi	Rakennusrekisterin päivitys Kuhmalahden rantaosayleiskaava-alueella	
Työn ohjaajat	Hannu Fagerlund ja rakennustarkastaja Outi Toivonen	

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö koostaa Kangasalan rakennusvalvonnalle suoritetun Kuhmalahden rakennusrekisteriprojektin toimintamallin ja tulokset. Projektin tavoitteena oli ajantasaistaa Kuhmalahden rakennusrekisteri rantaosayleiskaavan suunnittelualueella. Rantaosayleiskaava-alue käsittää noin 9 900 hehtaaria entisen Kuhmalahden kunnan ranta-alueita.

Kaupungin rakennusrekisterin sisältöä verrattiin Väestötietojärjestelmän rekisteriin sekä kiinteistöverotietoihin. Korjaukset suoritettiin rekisteriverailun, rakennuslupien sekä maastokäynneillä kerättyjen tietojen perusteella Facta-kuntarekisteriin.

Projektin pääasiallisena tarkoituksena oli selkiyttää kaava-alueen rakennusrekisteritietoja kaavasunnittelua varten, mutta rakennusvalvonnan toiveesta tarkastelua laajennettiin koskemaan myös yksittäisten rakennusten ominaisuuksia. Tarkastelussa mukana oli 637 kiinteistöä, joista 51 vaati maastokäyntiä. Ajantasaistettu rakennusrekisteri nopeuttaa rakennusvalvonnan työtä sekä helpottaa rekisterin ylläpitoa.

Avainsanat rakennus- ja huoneistorekisteri, rakennusvalvonta, rantaosayleiskaava, kiinteistö, rakennuspaikka

Sivut 28 sivua, joista liitteitä 3 sivua

Degree Programme of Construction Engineering
Visamäki

Author	Susanna Niinivirta	Year 2018
Subject	Updating the building data register in the area of Kuhmalahti local shore master plan	
Supervisors	Hannu Fagerlund, Outi Toivonen	

ABSTRACT

This Bachelor's thesis compiles the results of a six-month project made for Building Inspection. The purpose of the project was to update the building register of Kuhmalahti in the area of the local shore master plan. The thesis was commissioned by Kangasala Building Inspection.

The local shore master plan covers 9 900 hectares of shores in former municipality of Kuhmalahti. In the project 637 real estates were analyzed. The real estates were also visited totaling 51 field visits. The main aim was to improve the information content of the building data register to speed up the administration work and facilitate the maintenance of the register in the future.

The method used in the project was to compare the recorded information of different registers. The sources of information compared were municipal building data register, recorded building data in Finnish Population Information System and report on property taxes.

As a result of the project the data in the building register was updated based on building permits, findings on register comparison and field visits.

Keywords building data register, building inspection, local shore master plan, real estate

Pages 28 pages including appendices 3 pages

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	KANGASALA.....	2
2.1	Kuhmalahti	2
3	LAIT JA MÄÄRÄYKSET.....	2
3.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	3
3.2	Rakentamista koskevat asetukset.....	3
3.3	Kunnan toimintaa ja viranomaisia säätelevät lait.....	4
4	KUHMALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA.....	4
4.1	Kaava-alue	5
4.2	Kaavan tarkoitus ja vaikutukset	7
4.3	Rakennuspaikat	8
5	RAKENNUSVALVONTA.....	9
5.1	Kangasalan rakennusjärjestys	9
5.2	Luvanmukaisuus.....	10
5.3	Poikkeamislupamenettely.....	10
6	REKISTERIT JA OHJELMISTOT.....	11
6.1	Facta-kuntarekisteri	11
6.2	Väestötietojärjestelmä.....	12
6.3	Kiinteistöveroselvitys	12
7	PROJEKTIN TOTEUTUS.....	13
7.1	Tiedonhankinta	13
7.2	Rakennuslupa-arkisto.....	14
7.3	Rekisterivertailu	15
7.4	Tietojen analysointi ja toimenpiteet.....	15
7.5	Maastokäynneistä tiedottaminen.....	15
7.6	Maastotyö	16
7.7	Tulokset.....	16
7.8	Tavallisimmat suoritettut rekisteritoimenpiteet.....	17
7.8.1	Puuttuvan VTJ-PRT:n lisääminen.....	17
7.8.2	Virheet rakennusten sijaintitiedoissa.....	18
7.8.3	Puuttuvien valmiiden rakennusten lisääminen rekisteriin kantarakennuksena.....	18
7.8.4	Rekisteristä purkamatta jääneet, jo puretut rakennukset.....	18
7.9	Kohdattuja ongelmia.....	18
7.9.1	Konvertoinnin yhteydessä lupanumeroihin tehdyt muutokset.....	18
7.9.2	Haamurakennukset	19
7.9.3	Rakennuslupien siirtäminen toiselle rakennukselle paikkatieto- ohjelmassa.....	19

8	YHTEENVETO	20
9	POHDINTA.....	20
	9.1.1 Kehitysehdotuksia	21
	9.1.2 Vaihtoehtoisia toteutustapoja	21
	LÄHTEET	23

Liitteet

Liite 1	Tiedote maastokäynneistä, sähköinen ilmoitustaulu
Liite 2	Lehtitiedote maastokäynneistä, Sydän-Hämeen Lehti

1 JOHDANTO

Tämä työ toteutettiin Kangasalan kaavoitukselle ja rakennusvalvonnalle. Työ käsittelee Kuhmalahden rakennusrekisteriprojektia, jonka tavoitteena oli ajantasaistaa kaupungin rakennusrekisteritietoja. Projektille oli varattu aikaa puoli vuotta ja se toteutettiin vuoden 2018 huhtikuun ja syyskuun välisenä aikana.

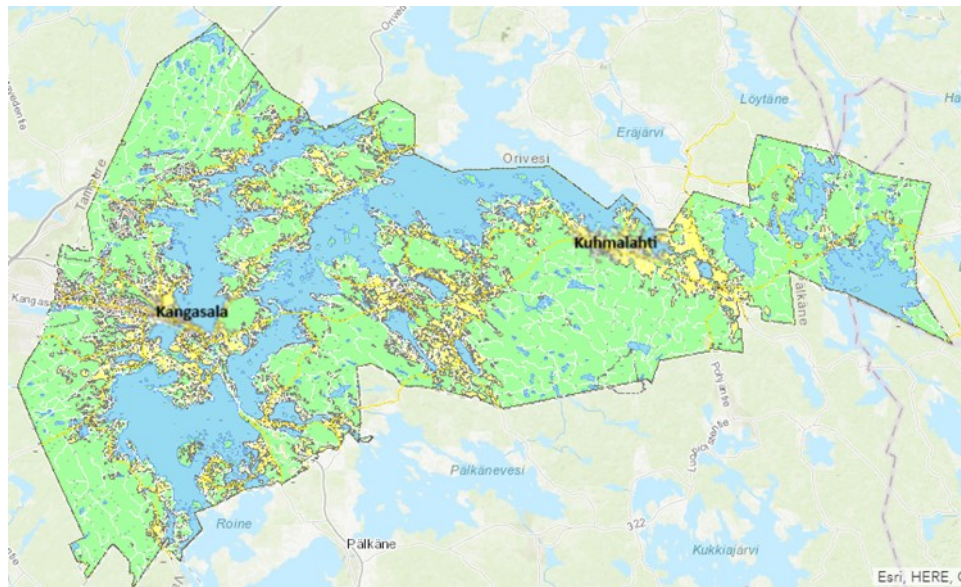
Projekti toteutettiin Kangasalla Kuhmalahden rantaosayleiskaava-alueella. Kaavaluonnoksen suunnitteluvaiheessa oli havaittu useita virheitä rakennusrekisteritiedoissa. Rakennusvalvonnan toiveesta samalla tarkasteltiin ja korjattiin laajemmin alueen rakennusrekisteritietoja.

Projektin aikana tarkasteltiin kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia ja niiden rekisteritietoja. Puutteellisia ja virheellisiä tietoja korjattiin vertaamalla kaupungin rakennusrekisterin tietoja Väestörekisterikeskuksen rakennusrekisteriin sekä verottajan tietoihin. Olemassa olevien rekisteritietojen lisäksi projektissa hyödynnettiin rakennuslupia sekä maastokäynneillä kerättyä materiaalia.

Projektin toimintamalli sisältää kolme vaihetta, joista ensimmäisessä kerätään ja vertaillaan jo olemassa olevia tietoja. Jos löydettyjen tietojen perusteella ei pystytä tekemään tarvittavia korjauksia, vaaditaan maastokäynti kohteessa todellisen tilanteen selvittämiseksi. Viimeisessä vaiheessa suoritetaan tarvittavat toimenpiteet rekisterin ajantasaistamiseksi. Tässä työssä pääpaino pidetään rekisterivertailussa, mutta maastokäyntejä ei voitu välttää, sillä kaikista rakennuksista ei ole löydettävissä riittävästi tietoja. Ajantasaiset rekisteritiedot mahdollistavat kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun uudessa kaavassa sekä helpottavat rakennusvalvonnan työtä ja rakennusrekisterin ylläpitoa tulevaisuudessa.

2 KANGASALA

Kangasala on 1865 vuonna perustettu kaupunki Pirkanmaan maakunnassa. Vuonna 2005 Kangasala ja Sahalahti yhdistyivät uudeksi Kangasalaksi, ja vuonna 2011 Kangasalaan liitettiin Kuhmalahden kunta. Kunnasta kaupungiksi Kangasala on muuttunut vuoden 2018 alussa. Naapurikunnat ovat Kuhmoinen, Lempäälä, Orivesi, Padasjoki, Pälkäne, Tampere ja Valkeakoski. Kangasalan kokonaispinta-ala on 870 km², josta maapinta-alaa on noin 660 km² ja vesipinta-alaa noin 210 km². Alueen suurimmat järvet ovat Längelmävesi, Roine ja Vesijärvi. Vesistöjen rantaviivan pituus on yhteensä lähes 800 km. (Kangasala n.d.)



Kuva 1. Kangasalan kartta. (Kangasala n.d.)

2.1 Kuhmalampi

Kuhmalampi on entinen kunta, joka liittyi Kangasalaan vuoden 2011 alussa. 221 km²:n suuruinen alue sijaitsee Kangasalan itäosassa rajautuen Padasjoen ja Kuhmoisten kuntiin. Kunnan lakkautushetkellä vuoden 2010 lopussa alueella oli 1 040 asukasta. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017) Nykyisin Kuhmalahden alueella asuu noin 3 % Kangasalan väestöstä. (Kangasala n.d.)

3 LAIT JA MÄÄRÄYKSET

Suomessa maankäyttöä ja rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslailla. Maankäyttö- ja rakennuslakia täydentävät tarkemmat säädökset löytyvät maankäyttö- ja rakennusasetuksesta sekä ympäristöministeriön asetuksista. (Ympäristöministeriö 2017.)

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 astui voimaan 1.1.2000 kumoten vuoden 1959 rakennuslain. Laissa säädetään alueiden käytöstä, suunnittelusta sekä rakentamisesta, ja sen rinnalla sovelletaan yleislaeista muun muassa hallinto- ja kuntalakeja. (Ympäristöministeriö 2017.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 sekä sitä täydentävä maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 sisältävät säännöksiä muun muassa seuraavista aihealueista (Ympäristöministeriö 2016)

- kaavoitus
- rakennusjärjestys
- tonttijako
- ranta-alueiden suunnittelu ja rakentaminen
- rakentamista koskevat yleiset edellytykset ja vaatimukset
- rakentamisen luvat ja valvonta.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus käynnistettiin alkuvuodesta 2018. Ympäristöministeriön verkkosivuston mukaan kokonaisuudistuksen tavoitteena on: ”yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, kehittää rakentamisen ohjausta ja helpottaa lain toimeenpanoa. Uudistuksessa otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen tulevaisuuden näkymät, aluehallinnon muutokset ja jatkuvasti muuttuva toimintaympäristö.” (Ympäristöministeriö 2018.)

3.2 Rakentamista koskevat asetukset

Rakentamista koskevia asetuksia on uudistettu maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 958/2012 mukaisesti. Muutossäädös on astunut voimaan vuoden 2013 alusta ja asetukset on uudistettu vaiheittain viiden vuoden siirtymäajan kuluessa. Aiemmin rakentamista koskevat tarkemmat säännökset ja ohjeet ovat olleet koottuna suomen rakentamismääräyskokoelmaan, jonka määräyksiä on sovellettu siirtymäajan umpeutumiseen 31.12.2017 asti. Uudistuksen tavoitteena on ollut selkeyttää ja yhtenäistää rakentamisen sääntelyä ja sen soveltamista koskevia määräyksiä. Rakentamismääräyskokoelmasta löytyneitä ympäristöministeriön antamia ohjeita vaatimukset täyttävistä ratkaisuista ei anneta enää asetuksina, vaan velvoittavat säännökset löytyvät uudistetuista asetuksista. (Ympäristöministeriö 2018.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 117§ säännökset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999) teknisistä vaatimuksista koskevat seuraavia aihealueita

- suunnittelu ja valvonta
- rakenteiden lujuus ja vakaus
- paloturvallisuus
- terveellisyys
- käyttöturvallisuus

- esteettömyys
- meluntorjunta ja ääniolosuhteet
- energiatehokkuus.

3.3 Kunnan toimintaa ja viranomaisia säätelevät lait

Hallintolaki 434/2003 koskee valtion ja kunnan viranomaisia, se on hallinnon toimintaa säätelevä yleislaki. Lain tarkoituksena on toteuttaa ja edistää hyvää hallintaa ja oikeusturvaa hallintoasioissa sekä edistää hallinnon palveluiden tuloksellisuutta ja laatua. (Hallintolaki 434/2003.)

Kuntalaki 410/2015 sovelletaan kunnan hallinnon ja talouden järjestämisessä. Jokaisessa kunnassa on valtuuston määrittelemä hallintosääntö, joka säätelee kunnan toimintaa ja päätöksentekoa yhdessä kuntalain kanssa. Kuntalain tarkoituksena on luoda edellytykset kunnan asukkaiden itsehallinnon ja vaikuttamismahdollisuuksien toteutumiseksi sekä edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellista kestävyttä. (Kuntalaki 410/2015.)



Kuva 2. Kangasalan kaupunkiorganisaatio. (Kangasala n.d.)

4 KUHMALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Alueiden käytön suunnittelun ja kaavoituksen tavoitteena on luoda hyvä elinympäristö, ohjata yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämistä sekä turvata palveluiden saatavuus ja työpaikat ympäristö ja luontoarvot huomioiden. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 §4 ja 5.)

Kunnat ovat vastuussa alueidensa yleis- ja asemakaavoituksesta. Kuntien kaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin vuonna 2017. Pitkän tähtäimen suunnittelua Kangasalla ohjaavat maakuntakaavan lisäksi kaupunkistrategia, vuonna 2017 hyväksytty strateginen yleiskaava sekä Tampereen kaupunkiseudun kuntien yhteinen rakennesuunnitelma. Yleiskaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. (Kangasala.fi n.d.)

Valtioneuvoston määrittelemät valtakunnalliset tavoitteet, joita on käytetty Kuhmalahden rantaosayleiskaavan laatimisen lähtökohtana ovat sisällöltään seuraavanlaiset

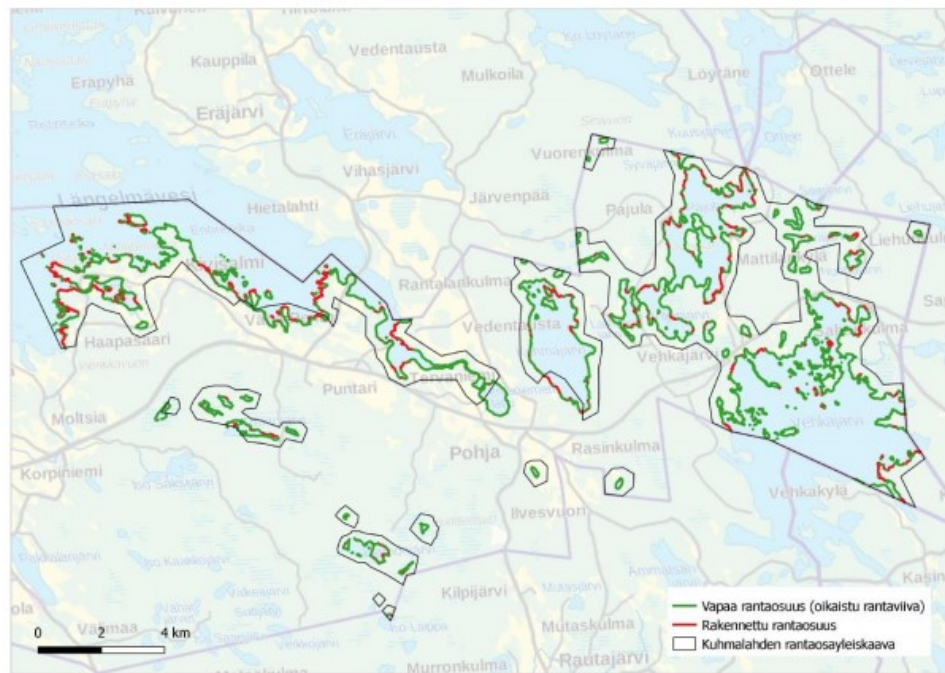
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maakunnalliset tavoitteet kaavasunnittelussa tulevat maakuntakaavasta. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017.)

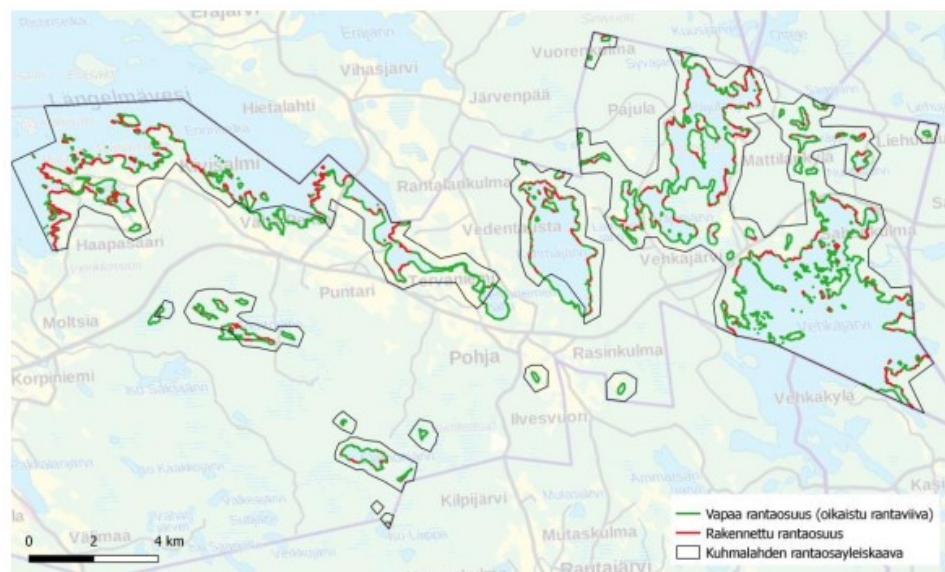
Kaavan osallisten, eli maanomistajien päätavoitteena uudessa kaavassa on uusien rantarakennuspaikkojen saaminen. Kaavaluonnoksessa on esitetty tavoitteen täyttyvän 70:llä uudella rakennuspaikalla, joista 3 on asuinrakennuspaikkoja ja loput 67 lomarakennuspaikkoja. Lisäksi Kuhmalahden Kirkonkylän ja Pohjan kyliin samanaikaisesti laadittavissa yleiskaavoissa on esitetty 15:ta uutta rantarakennuspaikkaa. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017.)

4.1 Kaava-alue

Kuhmalahden rantaosayleiskaava-alue sijoittuu entisen Kuhmalahden kunnan ranta-alueille. Suunnittelualue kattaa rantavyöhykkeen, joka ulottuu noin 200 m:n päähän rantaviivasta mantereelle. Alueella oikaistua rantaviivaa on 255 km, josta vapaan rantaosuuden määrä on 189 km ja rakennetun 66 km. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017.)



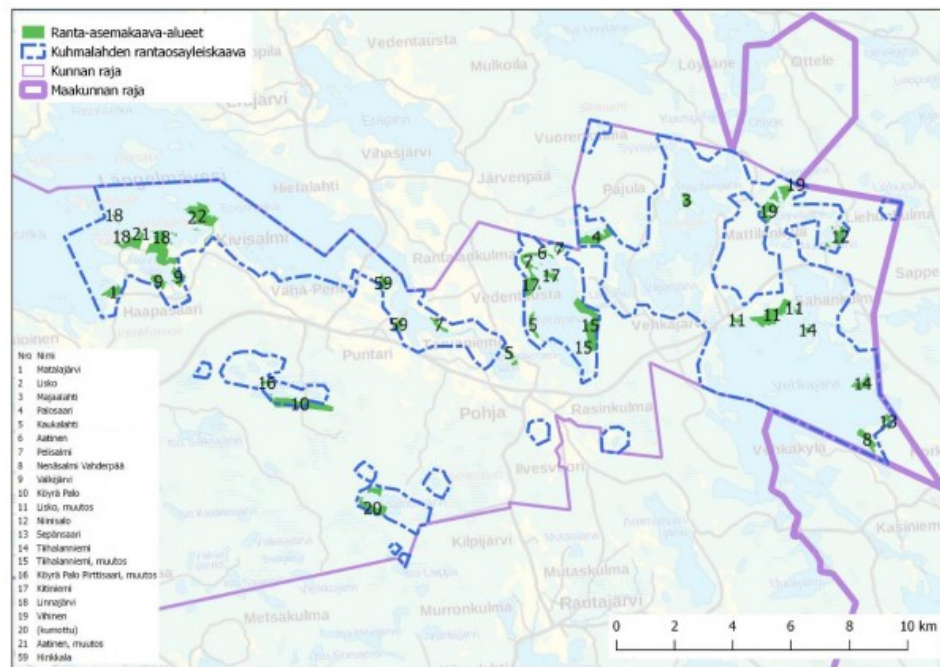
Kuva 3. Vapaan rantaosuuden määrä lähtötilanteessa, kun ranta-ase-
makaavojen rakentamattomat rakennuspaikat katsotaan va-
paiksi rannoiksi. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017)



Kuva 4. Vapaiden rantaosuuksien määrä kaavan toteuduttua, kun
ranta-ase-
makaavojen rakentamattomien rakennuspaikkojen
katsotaan varaavan rantaviivaa. (Kaavaluonnosvaiheen kaava-
selostus 2017)

Kaava on tullut vireille vuonna 2016 kaavoituskatsauksessa. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteisia yleiskaavoja aiemman, vuonna 2002 hyväksytyn rantaosayleiskaavan kumouduttua hallinto-oikeudessa. Suunnittelualueelle sijoittuu Vekajärven kyläalueelle vuonna 2003 aloitettu Vekajärven osayleiskaavaluonnos sekä useita voimassa olevia ranta-ase-
makaavoja. Kuhmalahden oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava ei kumoa

alueella voimassa olevia ranta-asemakaavoja. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017.)



Kuva 5. Suunnittelualue ja alueen voimassa olevat ranta-asemakaavat. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017)

4.2 Kaavan tarkoitus ja vaikutukset

Rantaosayleiskaavan tarkoituksena on määrittää alueen rantarakennuspaikkojen lukumäärä emätilakohtaista mitoitusperiaatetta käyttäen. Rantaosayleiskaava vahvistuu oikeusvaikutteisena, jolloin se oikeuttaa suoriin rakennuslupiin poistaen poikkeamislupamenettelyn käytöstä. Poikkeamislupamenettelyn poistuttua rakentamisen määrän odotetaan lisääntyvän, sillä rakennuspaikat ja rakennusoikeus ovat valmiiksi tiedossa. Uusi kaava vaikuttaa myös yhtenäisten vapaiden ranta-alueiden säilymiseen, sillä uudet rakennuspaikat sijoitetaan kaavassa ryhmiin tai jo olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen. Näin varmistetaan, että yhtenäisen vapaan rantaviivan osuus säilyy mahdollisimman suurena. Poikkeamislavin tehty rakentaminen saattaisi ajan kuluessa hajauttaa rakennettuja alueita samalla pirstoen rakentamatonta rantaviivaa. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017.)

Yhtenä alueen haasteista, johon Kuhmalahdelle laadittavissa yleiskaavoissa pyritään vaikuttamaan, on väestön vähentyminen ja ikääntyminen. Kaavaselostuksen taulukosta (Tilastokeskus, 2015) selviää suunnittelualueen ikärakenne, jossa alle 13-vuotiaat lapset ja 18-40-vuotiaat työikäiset ovat aliedustettuina. Yli 65-vuotiaat taas ovat selvästi yliedustettuina, kun ikärakennetta verrataan koko Suomen tilanteeseen. Kaavan avulla alueen väestömäärä pyritään säilyttämään nykyisellä tasolla. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017.)

4.3 Rakennuspaikat

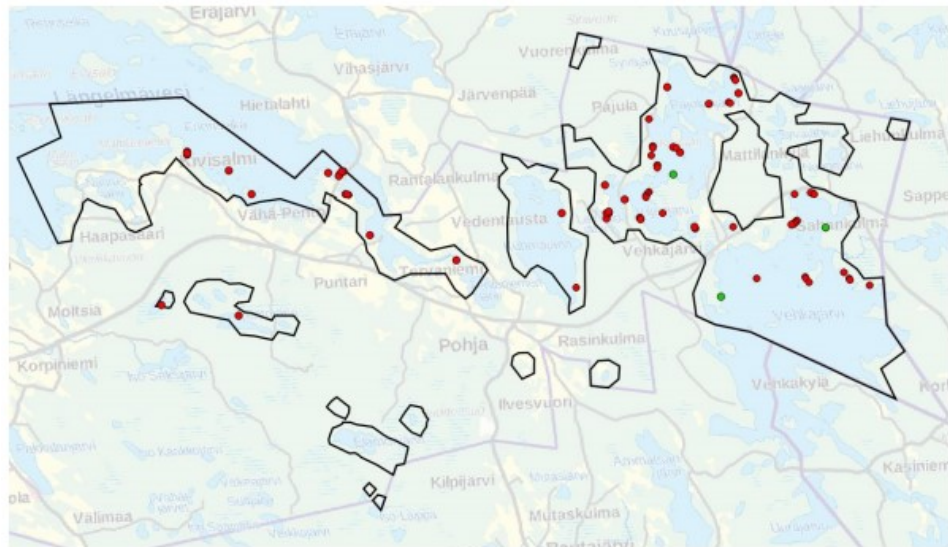
Uudet rakennuspaikat jaetaan emätilaperiaatteen mukaisesti, jolloin huomioidaan tiloista jo lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan rakennettu asuinrakennuksen, vapaa-ajan asunnon tai erillisen saunan rakennuspaikka sekä maatilán rakennuspaikka, joka sisältää asuinrakennuksen. Myös rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeamis- tai rakennuslupa, katsotaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Emätilaperiaatteen tavoitteena on varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu uusia rakennuspaikkoja määrittäessä. Tarkastelun lähtökohtana käytetään rakennuslain 370/1958 voimaantuloavuotta. (Kuhmalahden yleiskaavojen mitoitusperiaatteet 2017.)

Rantavyöhykkeellä rakennusoikeus perustuu muunnetun rantaviivan pituuteen ja mitoitusluokkaan. Laskentatavassa huomioidaan rantaviivan muoto sekä rakennuskelpoisuus. Muunnetun rantaviivan pituus määritellään maastokarttatarkastelulla. Yli 100 m:n päässä rantaviivasta olevat rantavyöhykkeelle sijoittuvat, kuitenkin rantaan rajoittumattomat rakennuspaikat kuluttavat rakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa. (Kuhmalahden yleiskaavojen mitoitusperiaatteet 2017.)

Uuden kaavan mitoitusperiaatteet ja lomarakennuspaikkojen etäisyydet noudattavat kaupungin tekemiä linjauksia olemassa olevissa rantaosayleiskaavoissa ja rakennusjärjestyksessä. Kaavan toteutuminen ja rakennuspaikkojen rakentuminen riippuu maanomistajien halukkuudesta ryhtyä rakentamaan tai myymään uusia rakennuspaikkoja. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017.)

Taulukko 1. Rakennuspaikkojen lukumäärä.

	Olemassa olevat rakennuspaikat	Uudet rakennuspaikat
Asuinrakennuspaikat	120	3
Lomarakennuspaikat	537	67
Maatilat	33	0
yhteensä	690	70



Kuva 6. Uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen suunnittelualueella, punaisella lomarakennuspaikat ja vihreällä asuinrakennuspaikat. (Kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus 2017)

5 RAKENNUSVALVONTA

Maankäyttö- ja rakennuslain §21 mukaan rakennusvalvonnan viranomais-tehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu toimielin, ei kuitenkaan kunnanhallitus. Kunnassa tulee olla myös rakennustarkastaja rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.) Kangasalla rakennusvalvonnan toimiala kuuluu viranomaislautakunnan vastuualueelle.

5.1 Kangasalan rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä annetaan määräykset kunnan alueella tapahtuvaa rakentamista koskien paikalliset olosuhteet sekä kulttuuri- ja luontoarvot huomioiden. Rakennusjärjestys ei kumoa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 §14.) Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.8.18 ja sillä on kumottu Kangasalan 2.2.15 voimaan astunut rakennusjärjestys.

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksessä asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa uuden rakennuspaikan on oltava vähintään 5 000 m². Jos rakennus liitetään viemäriverkkoon, saa rakennuspaikka olla pienempi kuin 5 000 m², ei kuitenkaan alle 2 000 m². Rannalla olevan lomarakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 m². Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan rannanpuoleisen rajan pituuden tulee olla vähintään 50 m. Tällaiselle rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto ja kaksi saunarakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala

saa olla enintään 120 m², lisäksi voidaan rakentaa yksi enintään 15 m²:n suuruinen vierasmaja ja talusrakennuksia. Kokonaiskerrosala lomarakennuspaikalla ei saa ylittää 160 m². Muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja saunarakennuksen etäisyys vähintään 15 m. Alle 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa rantamaisemaa rikkovia rakennuksia tai rakennelmia, esimerkiksi huvimajoja tai grillikatoksia. Vähimmäisetäisyyksiä ei sovelleta venevajan rakentamisessa. Ranta-alueelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sulautumiseen ympäristöönsä esimerkiksi korkeusaseman, muodon sekä julkisivumateriaalien ja värien valinnoilla. Helpotuksena luvanvaraisuudesta rakennusjärjestys sallii yhden enintään 20 m²:n suuruisen piharakennelman rakentamisen ilman toimenpidelupaa. (Kangasalan rakennusjärjestys 10.8.18.)

5.2 Luvanmukaisuus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä rakennuslupa tarvitaan lähes kaikkeen rakentamiseen. Rakennuslupa tarvitaan myös uudeen rakentamiseen verrattavissa olevaan korjaus- ja muutostyöhön, rakennuksen laajentamiseen sekä käyttötarkoituksen olennaiseen muutokseen. Vähäisiin rakennushankkeisiin, kuten rakennelmien pystyttämiseen riittää toimenpidelupa. (Ymparisto.fi 2015.) Kangasala on määrittellyt tarkemmin rakennusjärjestyksessään toimenpiteen luvan- ja ilmoituksenvaivaisuutta.

5.3 Poikkeamislupamenettely

Poikkeamislupaa tarvitaan aina kun rakennetaan asemakaava-alueen ulkopuolelle tai ranta-alueelle, jossa ei ole voimassa ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista rantayleiskaavaa. Poikkeamislupaa tarvitaan myös silloin, kun rakennetaan asemakaava-alueella määräyksistä poiketen. (Ymparisto.fi 2017.) Poikkeamista haetaan kunnalta, joka voi myöntää poikkeuksen rakentamista koskevista määräyksistä maankäyttö- ja rakennuslaissa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 §171) luetelluin edellytyksin ”Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Poikkeamislupa myönnetään rakennuspaikan omistajalle tai hallitsijalle. Selvityksenä omistaja- tai hallintaoikeudesta käytetään hakemukseen liitettävää lainhuutotodistusta, kaupunkikirjaa tai vuokrasopimusta. Lisäksi

hakemukseen liitetään asemapiirros, arvio rakentamisen vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut ja selvitys naapurien kuulemisesta. (Kangasala n.d.)

Ranta-alueelle rakennettaessa voidaan myöntää rakennuslupa ilman poikkeuslupaa jo olemassa olevan vapaa-ajan asunnon tai vakituisen asuinrakennuksen yhteyteen kuuluvalla talousrakennukselle, asuinrakennuksen korjaamiselle tai vähäiselle laajennukselle. Tällöin rakennuksen ja laajennuksen yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 60 m² tai laajennuksen koko enintään 10 % alkuperäisestä. (Ymparisto.fi 2017.)

Yleensä edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ranta-alueelle täytyvät, kun kysymyksessä ei ole uuden rakennuspaikan muodostuminen, vaan laajennetaan jo olemassa olevaa asuinrakennusta tai korvataan vanha rakennus uudella. Ranta-alueelle uuden rakennuspaikan muodostava rakentaminen voi saada poikkeamisluvan esimerkiksi, jos rakennuspaikka sijaitsee aiemmin vähän rakennetulla emätilalla ja jonka rantaviivan mitoitus on ennestään alhainen. (Ymparisto.fi 2013.)

6 REKISTERIT JA OHJELMISTOT

Projektin rekisterivertailuvaiheessa tärkeimmät käytetyt rekisterit olivat Väestötietojärjestelmän rakennusrekisteri, verottajan rekisteri maksetuista kiinteistöveroista sekä Facta-kuntarekisteri. Paikkatiedon tarkasteluun käytettiin FactaMap-paikkatieto-ohjelmaa.

6.1 Facta-kuntarekisteri

Facta-kuntarekisteri on CGI:n tuottama selainpohjainen palvelinohjelmisto kuntien rekisteritietojen hallintaan. Facta-kuntarekisteri koostuu erilaisista osajärjestelmistä mm. rakennusvalvonta, kiinteistö, ympäristö sekä väestö. Jokaiselle käyttäjälle luodaan työtehtävän mukaiset käyttöoikeudet, joilla rajataan pääsyä kuntarekisterin tietoihin sekä mahdollisuuksia muokata tietoja. (CGI 2015.)

Facta rakennusvalvonta on kehitetty rakennusvalvonnan tarpeisiin helpottamaan valvonta- ja lupa-asioiden hallintaa. Se myös sisältää rakennus- ja huoneistorekisterin. Rekisteristä voi hakea rakennuslupien ja rakennusten tietoja käyttämällä hakukriteerinä esimerkiksi lupatunnusta, kiinteistötunnusta, pysyvää rakennustunnusta (VTJ-PRT) tai Factan omaa pysyvää rakennusnumeroa. Jokaiselle rakennukselle on annettu Factassa viisinumeroinen pysyvä rakennusnumero, joka helpottaa rakennusten yksilöintiä sekä käsittelyä. (CGI 2015.)

Rakennuslupa-asiointi Kangasalla on siirtynyt Lupapiste-palveluun, jossa kuntalainen laittaa lupahakemuksensa sähköisesti vireille ja voi seurata sen etenemistä. Lupapisteestä haettu lupa liitteineen siirtyy Facta rakennusvalvontaan, josta päätökset ja dokumentit siirtyvät automaattisesti takaisin Lupapisteeseen. (CGI 2015.)

6.2 Väestötietojärjestelmä

Väestötietojärjestelmä on sähköinen rekisteri, joka sisältää henkilötietojen lisäksi muun muassa tiedot rakennuksista, rakennushankkeista, huoneistoista sekä kiinteistöistä. Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja kutsutaan rakennus- ja huoneistorekisteriksi (RHR). Väestötietojärjestelmän rekisteritietoja ylläpidetään ja tarkastetaan yhteistyössä kuntien ja maistraattien kanssa. (Väestörekisterikeskus n.d.) Rakennuksista rekisteröidään esimerkiksi

- rakennustunnus
- sijaintikoordinaatit
- omistajatiedot
- pinta-ala
- käyttötarkoitus
- valmistumispäivä
- varusteet
- lämmitystapa ja polttoaine
- liittymät verkostoihin
- lupatunnus.

Tiedot rakennushankkeista Väestötietojärjestelmään saadaan kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta. Ilmoitusvelvollisuus perustuu Väestötietojärjestelmän ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annettuun lakiin 661/2009 ja valtioneuvoston asetukseen Väestötietojärjestelmästä 128/2010. (Väestörekisterikeskus n.d.)

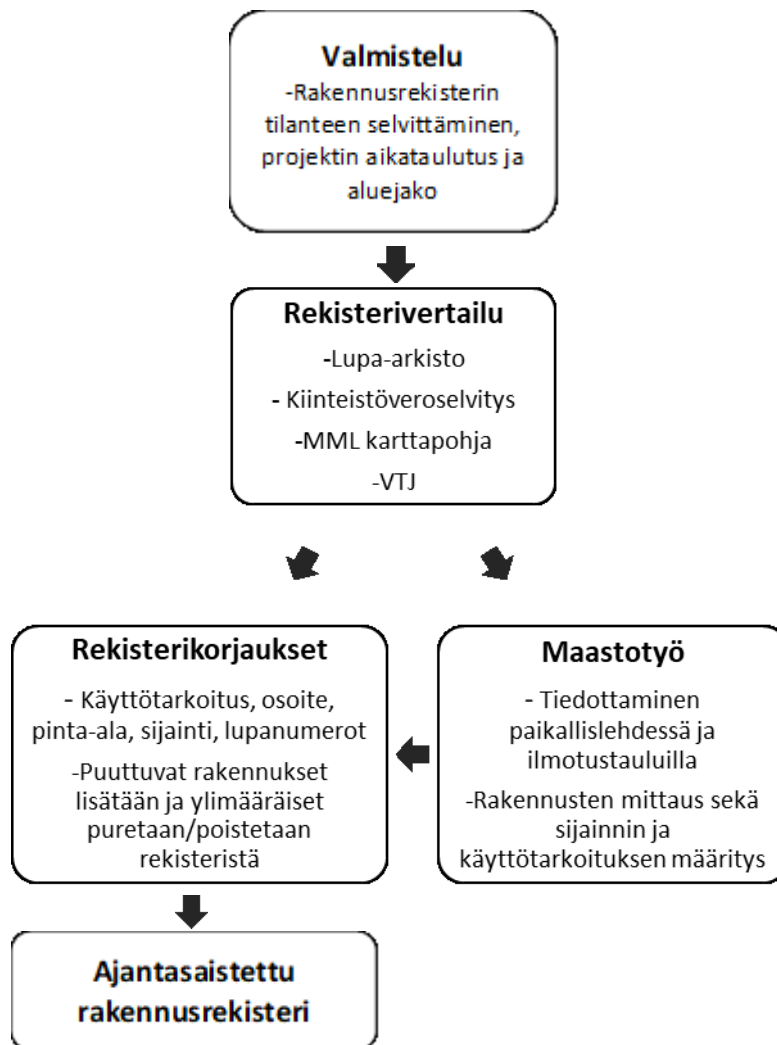
Perustiedot Väestötietojärjestelmän rekisteriin on kerätty vuonna 1980 väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä lomakekyselynä rakennusten sekä huoneistojen omistajilta ja haltijoilta. 1.11.80 lähtien tiedot luvanvaraisista rakennushankkeista on saatu suoraan kunnista. (Väestörekisterikeskus n.d.)

6.3 Kiinteistöveroselvitys

Kiinteistöveroselvitys on verottajalta saatava excel-taulukko, johon on listattu kiinteistön verotettavat rakennukset. Tiedot on järjestetty kiinteistötunnuksen perusteella numerjärjestykseen. Taulukoituna ovat kiinteistön nimi ja sillä sijaitsevat rakennukset, rakennuksen käyttötarkoitus, rakennusvuosi ja pinta-ala sekä VTJ-PRT, jos se on verottajalla tiedossa.

7 PROJEKTIN TOTEUTUS

Yhtenä opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa toimintamalli projektin toteutukseen. Kuvassa 7 on esitetty projektin päävaiheet sekä huomioitavat seikat.



Kuva 7. Toimintamalli rakennusrekisteritietojen parantamiseen.

7.1 Tiedonhankinta

Projektin lähtökohtana on käytetty Etelä-Savon maakuntaliiton julkaisemaa ohjeistusta ”Rakennustietoja sisältävien rekistereiden täydentämisen ja eheyttämisen menetelmät”, joka sisältää kunnille suunnatun toimintamallin rakennusrekisteritietojen tarkistushankkeelle. Julkaisu keskittyy pitkälti kiinteistöverotukseen, mutta perustoimenpiteet ovat hyödynnettävissä tavoitteista ja toimintamalleista riippumatta. Tässä projektissa ei

otettu kantaa kiinteistöverotuottoon, sillä se ei ollut tavoitteiden ja käytävissä olevien resurssien kannalta tarkoituksenmukaista.

Suurimpana erona Etelä-Savon maakuntaliiton ohjeistuksen esittämään toimintamalliin on rekisterivertailun ja maastotyön suhde. Ensisijaisesti rekisteritiedot pyritään tarkastamaan ja korjaamaan ilman maastokäyntiä. Paikan päällä käynti tulee ajankohtaiseksi, jos löydettävissä olevien tietojen perusteella ei pystytä suorittamaan tarvittavia rekisteritoimenpiteitä. Monissa vastaavanlaisissa projekteissa käytössä ollut lomakekysely suljettiin jo projektin suunnitteluvaiheessa pois sen aiheuttaman lisätyön ja -kustannusten takia.

7.2 Rakennuslupa-arkisto

Kuhmalahdella myönnetyt rakennusluvut 1990-luvulta alkaen, sekä kuntaliitoksen jälkeen myönnetyt luvat ovat kohtuullisen helposti löydettävissä rakennuslupa-arkistosta. Näiden rakennuslupien lupanumerot usein löytyvät Factasta valmiiksi rakennuksen tietoihin kirjattuna. Ongelmana ovat vanhemmat, ennen 1990-lukua myönnetyt rakennusluvut, joita voi olla hankala löytää kohtuullisella vaivannäöllä. Vanhojen rakennuslupien etsiminen on aikaavievää ja lisää helposti manuaalisen selvitystyön määrää.

Kuhmalahden lupa-arkiston hyväksytyt rakennusluvut vuodesta 1949 vuoteen 1994 löytyvät hakijan sukunimen mukaan aakkostetusta hakemistosta. Usein kiinteistö on vaihtanut omistajaa, joten luvan alkuperäisen hakijan sukunimeä voi olla hankala selvittää. Lähteitä, joista tiedot saattavat löytyä ovat esimerkiksi myöhemmin myönnettyihin lupiin liitetyt asiakirjat, kuten kauppakirja, lahjakirja, vuokrasopimus tai vanha lainhuudatusasiakirja. Joissain tapauksissa lupaan on liitetty kiinteistön lohkomisasiakirjoja, joista selviää kiinteistöjen silloisten omistajien tiedot.

Koska löydetty lupa voi olla hankalaa kohdistaa tiettyyn rakennukseen on siitä löydyttävä asemapiirros ja karttaote tai muu tieto, jonka perusteella toimenpiteet voidaan kohdistaa oikein. Karttaotteesta selviää kiinteistön tarkka sijainti kartalla ja asemapiirroksesta rakennuksen sijainti suhteessa muihin rakennuksiin. Poikkeus- tai rakennuslupapäätöksestä selviää uuden rakennuksen rakentamiseksi asetetut ehdot, kuten vanhan rakennuksen purku tai sen käyttötarkoituksen muutos. Ennen rekisteritietojen korjaustoimenpiteiden suorittamista tulee selvittää kiinteistön mahdolliset purku- ja muutosluvat, onko rakennusta laajennettu tai sen käyttötarkoitusta muutettu? Välillä voi eteen tulla myös tapauksia, jolloin arkistoitu lupa on rauennut eikä rakennusta ole koskaan rakennettu.

7.3 Rekisterivertailu

Rekisteritietojen tarkastelu suoritetaan paikkatieto-ohjelmalla ja tietoja verrataan saatavilla oleviin rakennuslupiin sekä muihin rekistereihin. Rakennusluvasta ilmenee esimerkiksi rakennuksen pinta-ala sekä sijainti kiinteistöllä.

Vanhat rakennusluvut sisältävät niukasti tietoa, sillä 1960-luvulle asti Kuhmalahdella oli käytössä hakemusohje, johon kirjattiin hakija nimen ja ammatin lisäksi vain rakennuksen käyttötarkoitus, pinta-ala sekä suoritettava rakennustoimenpide. Joihinkin lupiin on liitetty rakennuksen pohjapiirros, asemapiirros löytyy vanhojen lupahakemusten liitteistä vain harvoin. 1960-luvun alusta lähtien hakemuksessa vaadittiin tarkempia tietoja esimerkiksi rakentamisesta käytettävistä materiaaleista sekä hankkeen rahoituksesta, suunnittelijasta ja valvojasta. Liitteeksi vaadittiin selvitys rakennuspaikan hallinnasta, rakennuskaavaote, asemapiirros, sekä rakennuksen pohjapiirros. Vanhoissa rakennusluvuissa ongelmana on usein lupatietojen vähäisyys sekä se, ettei voida yksiselitteisesti todeta rakennusluvun kuuluvan tietylle kiinteistölle tai rakennukselle.

7.4 Tietojen analysointi ja toimenpiteet

Tarkastelun helpottamiseksi kaikki kiinteistön rakennusluvut tulee olla nopeasti saatavilla. Rekisteritietojen tarkastelu suoritetaan paikkatieto-ohjelmalla ja korjaukset suoritetaan Factan rakennusrekisteriin.

Maanmittauslaitoksen karttapohjasta saa hyvän yleiskuvan kiinteistöllä olevista rakennuksista. Myös ilmakuvaa voidaan hyödyntää, jos alueen maasto ja kasvillisuus sen sallivat. Tarkastelussa keskitytään rakennuksen sijainnin, käyttötarkoituksen, pinta-alan ja osoitetietojen oikeellisuuteen. Löydettyjen rakennuslupien lupanumerot lisätään rekisteriin rakennuksen tietoihin. Jos rakennuksen rekisteritietoihin tehdään korjauksia, lähetetään tiedot edelleen Väestötietojärjestelmään. Pinta-alatietoja muokattaessa on hyvä muistaa, että aikaisemmin rakennusten pinta-ala on laskettu eri tavalla kuin nykyisin.

7.5 Maastokäynneistä tiedottaminen

Koska projektissa ei ollut käytössä lomakekyselyä, joka olisi antanut mahdollisuuden tiedottaa maastokäynneistä suoraan kiinteistölle, valittiin tiedotuskanavaksi paikallislehti ja kaupungin sähköinen ilmoitustaulu. Tiedotteessa kerrottiin projektin tarkoitus, maastokäynneillä tehtävät toimenpiteet sekä lisätietoja antavien henkilöiden yhteystiedot. Turhien kyselyiden ja yhteydenottojen välttämiseksi mukaan liitettiin karttakuva, johon merkittiin alueet, joille maastokäynnit suuntautuivat. Tiedotteiden mallit ovat liitteissä 1 ja 2.

7.6 Maastotyö

Ennen maastotyön aloittamista kartoitetaan tarkistettavat kohteet ja suoritetaan tarvittava tiedotus alueille. Suunnitelmallisen etenemisen takaamiseksi merkitään kaikki tarkastettavat kiinteistöt kartalle, jolloin syntyy kokonaiskuva kartoitettavista alueista ja reittisuunnittelu on helpompaa. Maastokäynnille varataan mukaan asianmukaiset suojarusteet, esimerkiksi turvakengät ja huomioliivi, ensiapuvälineet sekä kuvallinen henkilökortti.

Maastokäyntiä varten kohdekiinteistöistä otetaan karttaotteet, jossa näkyvät kaikki kiinteistön rakennukset. Myös rakennusten rekisteritiedot, haetut rakennusluvut ja havainnot rekisterivertailuvaiheesta on hyvä olla saatavilla. Maastokäynnin yhteydessä tarkastetaan kiinteistön rakennusten käyttötarkoitukset ja sijainnit sekä tarvittaessa rakennukset mitataan ulkomitoin ja kuvataan. Kaikki tarkastelut suoritetaan rakennusten ulkopuolelta. Maastokäynnin jälkeen kerätyt tiedot päivitetään rakennusrekisteriin.

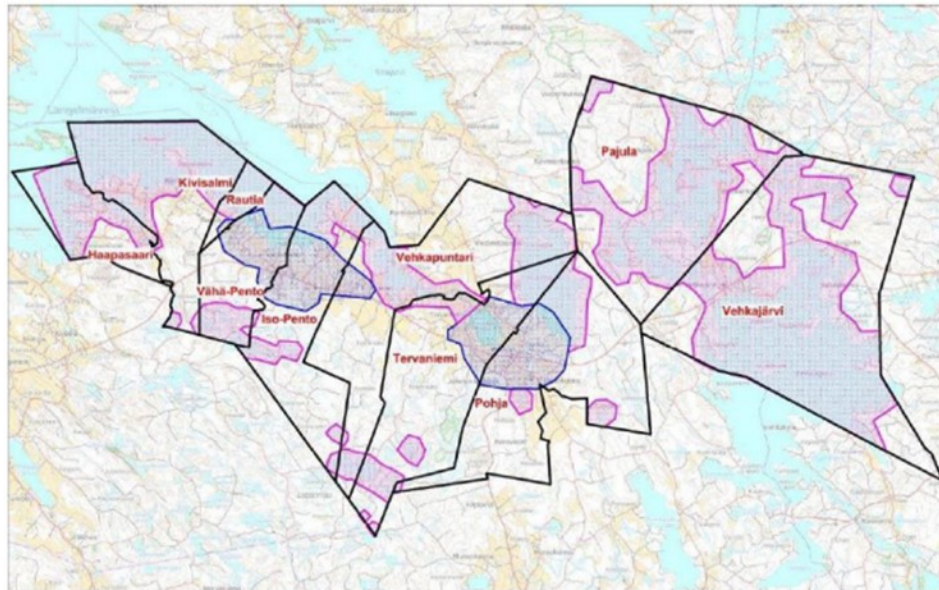
Rakennusten sijaintien määrittämiseksi projektissa käytössä oli Trimble R2 vastaanotin sekä Collector for ArcGIS sovellus, johon tiedot kerättiin. Rakennusten pinta-alat selvitettiin mittanauhalla mittaamalla.

7.7 Tulokset

Projektin aikana tarkastelussa mukana oli 637 kiinteistöä, joista 51 vaati maastokäynnin. Taulukossa 2 esitetään tarkasteltujen kiinteistöjen jakautuminen alueella.

Taulukko 2. Tarkastelussa mukana olleet kiinteistöt rekisterikylittäin.

Rekisterikylä	kiinteistöjen lkm	maastokäynti
Haapasaari	92	16
Rautio	7	0
Isopento	43	2
Kivisalmi	55	5
Pajula	162	11
Pohja	9	0
Tervaniemi	15	1
Vehkajärvi	170	7
Vehkapuntari	59	2
Vähäpento	18	0
Ämmätsä	7	7
Yhteensä	637	51



Kuva 8. Entisen Kuhmalahden rekisterikylät. (Hinnerichsen 2016).

Rekisteriselvitysten yhteydessä havaittiin, että entiseen Luopioisten kuntaan kuuluneen Ämmätsän kyläalueen rakennusluvut ovat liitosten yhteydessä jääneet Pälkäneen rakennuslupa-arkistoon. Luopioinen yhdistettiin Pälkäneeseen vuonna 2007 ja Kuhmalahden kuntaliitoksen yhteydessä vuonna 2011 osa Ämmätsän kylästä liitettiin Pälkäneestä Kangasalaan. Rakennuslupien lisäksi alueen rekisteritiedot eivät olleet siirtyneet liitoksen yhteydessä Kangasalle. Projektin aikana rakennusluvut siirrettiin Pälkäneeltä Kangasalle ja alueen rakennusrekisteritiedot lisättiin Factaan.

Maastokäyntien yhteydessä ilmeni, että kaikista talousrakennuksista ei ollut tehty asianmukaista ilmoitusta tai rakennuslupahakemusta. Ilmoittamatta jääneet rakennukset olivat yleensä varastoja tai vierasmajoja. Tyyppillisin rekisteristä puuttuva rakennus oli sauna. Maastokäynneillä havaittiin myös kaksi rakennuspaikkaa, joiden rakennukset eivät ole olleet vuosiin käytössä ja ovat purkukuntoisia.

7.8 Tavallisimmat suoritettavat rekisteritoimenpiteet

Projektin aikana rekisteriin lisättiin ja sieltä poistettiin huomattava määrä rakennuksia. Lähes 50:n rakennuksen tiedot lähetettiin maistraattiin poistettavaksi rekisteristä. Yleisin korjaustoimenpide oli rakennuksen koordinaattitietojen korjaaminen.

7.8.1 Puuttuvan VTJ-PRT:n lisääminen

Pysyvä rakennustunnus on otettu Väestötietojärjestelmässä käyttöön vuonna 2014. Käyttöönoton yhteydessä kaikille Väestötietojärjestelmän rakennuskannassa oleville rakennuksille on luotu VTJ-PRT. Osa Factassa olevista rakennuksista on jäänyt ilman pysyvää rakennustunnusta, sillä

niistä ei ole ollut tietoja Väestötietojärjestelmän rekisterissä. VTJ-PRT toimii rakennuksen tunnistetietona, joka on kaikilla Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisterissä olevilla rakennuksilla. Pysyvä rakennustunnus on 9 merkkiä pitkä 1-alkuinen numerosarja, jonka lopussa on aakosnumeerinen tarkistemerkki. (Väestörekisterikeskus n.d)

Jos rakennukselta puuttuu pysyvä rakennustunnus, rakennuksen puuttuvat tiedot täydennetään ja rakennukselle annetaan tai haetaan VTJ-PRT. Tämän jälkeen tiedot lähetetään Väestötietojärjestelmään.

7.8.2 Virheet rakennusten sijaintitiedoissa

Rekisteristä löytyy useita tapauksia, jossa rakennus on sijoittuneena vesistöalueelle tai väärälle kiinteistölle. Ennen rakennuksen koordinaattitiedot laskettiin käsin kartalta, joten virheen tekemisen mahdollisuus oli suuri. Myöhemmin kun koordinaatit on siirretty tietokantaan ovat tiedot saattaneet olla jo valmiiksi virheellisiä.

7.8.3 Puuttuvien valmiiden rakennusten lisääminen rekisteriin kantarakennuksena

Rakennuksen tiedot täydennetään halutulla tarkkuudella, kuitenkin vähintään perustiedot, joita ovat käyttötarkoitus, sijainti, osoite ja pinta-ala. Lisäksi voidaan täydentää tiedot liittymistä ja varusteista sekä asuinhuoneistoista. Lopuksi rakennukselle annetaan tai haetaan VTJ-PRT ja tiedot lähetetään Väestötietojärjestelmään.

7.8.4 Rekisteristä purkamatta jääneet, jo puretut rakennukset

Rakennuksen tilanne päivitetään rekisteriin merkitsemällä se puretuksi. Puretut rakennukset jäävät Factassa näkyviin kiinteistön tietoihin. Rakennuksen poistaminen Väestötietojärjestelmän rakennusrekisteristä vaatii puretun rakennuksen tietojen lähettämistä maistraattiin, joka suorittaa rakennuksen poiston.

7.9 Kohdattuja ongelmia

Projektin aikana havaittiin monenlaisia ongelmia, jotka vaikeuttavat rekisterin ylläpitoa. Hankalin tapaus oli kappaleessa 7.9.1 esitetty 200-etuliite, joka aiheuttaa eniten ongelmia rekisterin ylläpitoon. Kohtiin 7.9.1-7.9.3 on tehty koosteet yleisimmistä projektin aikana vastaan tulleista ongelmista.

7.9.1 Konvertoinnin yhteydessä lupanumeroihin tehdyt muutokset

Kuntaliitoksen aikaan Kuhmalahden rakennusrekisteritiedot yhdistettiin Kangasalan rakennusrekisteriin konvertoimalla. Kuhmalahden luvat on erotettu Kangasalla samana vuonna myönnettyistä luvista lisäämällä

konversion yhteydessä lupanumeroon 200-etuliite. Esimerkiksi Kuhmalahdella vuonna 1999 myönnetty rakennuslupa järjestysnumerolla 99 merkitään lupanumerolla 289 99-2099-R. Projektin yhteydessä selvitettiin mahdollisuutta purkaa tämä etuliite, sillä lupanumerossa esiintyy kuitenkin erottavana tekijänä kuntatunnus, Kangasalan luvisa 211 ja Kuhmalahden vanhoissa luvisa 289. 200-etuliite aiheuttaa ongelmia tietojen lähettämisessä Väestötietojärjestelmään. Lähetettäessä tietoja rekisteri ilmoittaa, että rakennuksella on jo uudislupa, eikä tietojen lähettäminen tällöin onnistu. Tämä johtuu siitä, että Väestötietojärjestelmän rekisterissä jo olevassa lupanumerossa ei ole Factasta löytyvää 200- etuliitettä. Jos lupatiedot eivät vastaa toisiaan, ei tietoja voida lähettää.

7.9.2 Haamurakennukset

Rakennukset, joilta puuttuu valmistumispäivä, vaikka uudisrakennushanke on valmis tai rakennuksiin liittyy rakentamistoimenpiteitä, joiden perusteella niiden pitäisi olla valmiita. Tällaiset rakennukset ovat niin sanottuja haamurakennuksia, jotka eivät muodosta järjestelmässä rakennusta eikä niitä siten päästä käsittelemään paikkatieto-ohjelmassa. Projektissa ongelma ratkaistiin CGI:n suorittamalla massa-ajolla, jolloin rakennuksille lisättiin keinotekoisesti valmistumispäivämäärät, jotta rakennusten rekisteritietoja päästiin muokkaamaan. Toimenpide ei kuulu normaalin ylläpidon piiriin, joten palvelusta peritään lisämaksu. Toimenpiteen kohteeksi valikoitui joukko rakennuksia tietyin hakuehdoin ja kaikki listautuneet kohteet vaativat jonkinlaisia jatkotoimenpiteitä. Ongelmallisiksi osoittautuivat toimenpideluvan alaiset jätevesijärjestelmät sekä maisematyöluvut, jotka joutuivat ajolistalle. Tällöin myös jätevesijärjestelmälle tai maisematyöluvulle muodostui rekisteriin rakennus, vaikka normaalisti niiden ei kuulu listautua rakennuksina.

7.9.3 Rakennuslupien siirtäminen toiselle rakennukselle paikkatieto-ohjelmassa

Hankkeiden erottaminen saman pysyvän rakennusnumeron alta on toimenpide, jota kunnassa ei pystytä itse suorittamaan. CGI:lle on tässä tapauksessa tehtävä erillinen palvelupyyntö, joka on maksullinen. Pyynnössä eritellään luvat, jotka halutaan siirtää sekä rakennusnumerot, joiden alle ne halutaan siirrettävän. FactaMap-paikkatieto-ohjelmassa kunta pystyy itse siirtämään luvat toiselle rakennukselle, mutta toiminto siirtää aina kaikki lähderakennuksen luvat kohderakennukselle. Toimenpide on helppo suorittaa, mutta se vaatii tarkkuutta ja aiheuttaa runsaasti manuaalista lisätyötä.

8 YHTEENVETO

Jo projektin alkuvaiheessa kannattaa huomioida rakennuskannan ikä ja rakennuslupien löydettävyyden. Vanhoja rakennuksia ei ole välttämättä tarvinnut luvittaa tai luvan löytyminen voi olla hankalaa. Monesti myös vanhojen lupien puutteellisuus sekä tietojen vähyyden tekee mahdottomaksi luvan kohdistamisen tiettyyn rakennukseen. Etukäteen tulee huomioida myös se, että kunta ei välttämättä pysty itse suorittamaan kaikkia rekisteritoimenpiteitä tai se ei ole kannattavaa. Palvelun ylläpitäjä saattaa periä lisämaksua tietojen massa-ajoista sekä normaalin ylläpidon ylittävistä toimenpiteistä.

Toimistossa suoritettava rekisterivertailu on järkevintä tehdä talvella, jolloin resurssilisäykset voitaisiin keskittää kesän maastokaudelle mittaukseen. Kesällä väylien kunto sekä loma-asuntojen saavutettavuus ovat paremmat sekä maastotyö mielekkäämpää.

Rekisterivertailuun pohjautuva parannustyö tuottaa hyviä tuloksia, kun kaikilta kiinteistöiltä on saatavissa riittävästi tietoa. Rekisterivertailulla voidaan havaita selkeät virheet rekisterissä. Selvitystyöllä luodaan alueen rekisterille hyvä pohja, jonka käyttömukavuus on parempi ja ylläpito helpompaa. Monissa kunnissa, kuten myös Kangasalla, yleisenä käytäntönä on korjata rekisteritietoja sitä mukaan, kun virheitä ilmenee, esimerkiksi lupaprosessin tai katselmuksien aikana.

Projektin aikana törmättiin monenlaisiin ongelmiin ja huomattiin että alueen rekisteritietojen tila oli odotettua huonompi. Kaikki ongelmat saatiin kuitenkin ratkaistua ja valmiit ratkaisumallit nopeuttavat ja helpottavat työtä tulevaisuudessa.

9 POHDINTA

Projektin tavoitteena oli parantaa Kuhmalahden rakennusrekisterin tilaa ja tavoitteet saavutettiin kohtalaisella tarkkuudella aikataulun puitteissa. Asuinrakennukset ja rakennuspaikkojen muodostuminen priorisoitiin korkeimmalle ja talousrakennukset jätettiin toissijaisiksi. Tämänkaltaisia myönnytyksiä jouduttiin tekemään tiukan aikataulun, alueen laajuuden ja resurssien vähyyden takia. Projektin suorittaminen rekisteritietoja vertailun sotiin tarkoitukseen erinomaisesti ja rakennusrekisterin laatua saatiin parannettua huomattavasti. Projektin toteutusmalli toimi hyvin tällä alueella, koska rakennuskanta koostuu pääasiallisesti 1960-luvun lopulla tai sen jälkeen rakennetuista rakennuksista, joten lupatietoja oli kohtuullisesti saatavilla. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakennukset on myös usein korvattu uusilla tai rakennuksiin on suoritettu luvanvaraisia korjauksia tai muutostöitä. Projektissa rekisterin parannusta suoritettiin pelkästään

rantaosayleiskaavan rajaamalla alueella. Aluerajaus on tarkka, mikä voi aiheuttaa epätasalaatuisuutta rekisteritiedoissa, sillä alueella on voimassa useita ranta-asemakaavoja, jotka jäivät tarkastelun ulkopuolelle. Rajaus jättää ranta-alueille pistemäisiä alueita, joilla rekisterin parannustoimenpiteitä ei ole suoritettu. Tällöin viereistenkin kiinteistöjen rekisteritiedoissa laatu ja ajantasaisuus voivat erota suuresti toisistaan.

Opinnäytetyön tavoitteena oli koota projektin toimintamalli ja tulokset, jotta havaintoja voitaisiin hyödyntää tulevaisuudessa. Opinnäytetyön tavoite toteutui ja se kokoa kattavasti projektin sisällön. Samalla havaittiin toimintamallin aiheuttamia ongelmia sekä löydettiin parannusehdotuksia. Opinnäytetyöprosessi lisäsi tietoa rakentamista säätelevistä laeista ja määräyksistä. Lisäksi se auttoi ymmärtämään rakennusvalvonnan ja kaavoituksen rooleja ja tehtäviä kaupunkiorganisaatiossa.

9.1.1 Kehitysehdotuksia

Useissa kunnissa käytössä ollut kyselylomake on varteenotettava lisä rekisterivertailun rinnalle. Kyselyllä voidaan saada tietoa, joka ei välttämättä selviä olemassa olevista rekistereistä. Esimerkkejä hankalista tapauksista ovat ilman purkulupaa puretut rakennukset sekä rakennukset, joiden käyttötarkoitusta on muutettu. Kiinteistönomistajalla voi olla myös tietoa aiemmin haetuista rakennusluvista, joista ei ole rekisterimerkintää. Lomakekysely voi myös antaa paremman ja avoimemman mielikuvan suoritettavasta projektista, kun kuntalaiselle annetaan mahdollisuus osallistua. Lomakekysely on useissa vastaavanlaisissa projekteissa todettu hyödylliseksi työkaluksi rekisterivertailussa ja kiinteistönomistajien antamat tiedot pääsääntöisesti paikkansapitäviksi.

Lomakekyselyn mukaan ottamisen lisäksi maastokäyntien määrää tulisi ehdottomasti lisätä, sillä ne tarjoavat arvokasta lisätietoa. Rekisterivertailulla ei pystytä havaitsemaan luvattomia tai ilmoittamatta jääneitä rakennuksia eikä myöskään rakennusten todellista kuntoa. Luvattomien rakennusten löytäminen on tärkeää, jotta niiden turvallisuus sekä määräystenmukaisuus voitaisiin varmistaa ja, jotta rakennuksille saataisiin haettua asianmukaiset luvat hankaluuksien välttämiseksi tulevaisuudessa.

9.1.2 Vaihtoehtoisia toteutustapoja

Jos tavoitteena olisi tehdä perusteellinen rakennusrekisterin parannus, tulisi alueen jokaiselle rakennetulle kiinteistölle suorittaa maastokäynti, jotta kaikki rakennukset saataisiin kerättyä rekisteriin. Jos projektiin otettaisiin mukaan kiinteistöverotietojen päivitys, tulisi huomioida kuntalaisten tasa-puolinen kohtelu ja pyrkiä suorittamaan selvitystyö koko kunnan alueella. Tämä tarkoittaisi huomattavia investointeja sekä ajallista sitoutumista projektiin.

Esimerkkitapauksena koko kunnan alueella suoritettavasta rekisterin parannuksesta voidaan käyttää Asikkalassa vuosina 2012-2017 suoritettua projektia. Projektin tarkoituksena oli saattaa kunnan rakennusrekisteri ajantasaiseksi sekä samalla päivittää kiinteistöverotiedot. Koko kunnan alueella suoritettava tarkastelu koettiin kannattavaksi investoinniksi, sillä verotuoton lisääntyessä projektin odotetaan maksavan itsensä parissa vuodessa takaisin. Asikkalan tarkastelussa mukana oli reilut 6 000 kiinteistöä ja rakennuksia projektin aikana mitattiin noin 13 500 kappaletta. (Asikkala 2017.) Vaikka Kangasalan ja Asikkalan tilanteet eivät ole täysin vertailukelpoisia huomattavan väestöeron takia, voidaan kuitenkin todeta, että halukkuuden löytyessä projekti on mahdollista laajentaa koko kunnan kattavaksi. Kangasalan kokoisessa kaupungissa tämä voisi tarkoittaa jopa 5-10 vuoden sitoutumista ja investointeja työhön. Toisaalta voidaan myös pohdita, etteikö kaupungilla ole oikeasti varaa investoida projektiin, joka maksaisi itsensä lopulta takaisin.

Koska todennäköisesti projektia ei tulla koskaan suorittamaan näin suuressa mittakaavassa, voitaisiin selvittää mahdollisuutta ulkoistaa selvitystyön vertailuanalyysi yritykselle, esimerkiksi CGI:lle. Todennäköisesti ulkoistaminen ei poistaisi kaupungin työn osuutta kokonaan ja ajallinen säästö olisi rahallista säästöä merkittävämpi. Muita toteutusvaihtoehtoja voisivat olla alueellisten projektien suorittaminen tarpeen ilmetessä tai rekisterin päivityksen jatkaminen päivittäisessä työssä. Entiseen tapaan jatkaminen vaatisi rakennusvalvonnassa yhteistä sopimusta jatkuvasta parannustyöstä, jotta kaikki sitoutuisivat korjaamaan virheitä niiden ilmetessä.

LÄHTEET

Asikkala (2017) Rakennuskannan tarkastusprojekti/Asikkalan kunta. Haettu 26.08.2018 osoitteesta <http://dynasty.phnet.fi/asikkala/kous/20171805-3-1.PDF>

CGI (2015). Fakta-kuntarekisteri. Haettu 17.07.2018 osoitteesta https://www.cgi.fi/sites/default/files/files_fi/Brochures_publications/fakta_kuntarekisteri_esite_2015-03-17.pdf

Etelä-Savon maakuntaliitto (2016). Rakennustietoja sisältävien rekistereiden täydentämisen ja eheyttämisen menetelmät. Etelä-Savon maakuntaliiton julkaisu 144/2016. Haettu 27.07.2018 osoitteesta http://www.esavo.fi/resources/public//Maakuntaliitto/Julkaisut/Rakennustietoja%20sis%C3%A4lt%C3%A4vien%20rekistereiden%20t%C3%A4ydent%C3%A4misen%20ja%20eheytt%C3%A4misen%20menetelm%C3%A4t_julkaisu%20144_2016.pdf

Hallintolaki 434/2003. Haettu 01.08.2018 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434>

Hinnerichsen M. (2016) Kuhmalahden rekisterikylät. Haettu 25.07.2018 osoitteesta https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2018/04/32_Kaavaluonnosten-selostus.pdf

Kangasala (n.d.) Avaintietoa Haettu 03.08.2018 osoitteesta <https://www.kangasala.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-kangasalasta/avaintietoa/>

Kangasala (n.d.) Kaavoitus. Haettu 25.07.2018 osoitteesta <https://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/>

Kangasala (n.d.) Kangasalan kartta. Haettu 31.07.2018 osoitteesta <https://kangasala.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0b7ffe87646b4ee38637adfcdf65d2c>

Kangasala (n.d.) Kaupunkiorganisaatio. Haettu 03.08.2018 osoitteesta <https://www.kangasala.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/hallinto-ja-talous/organisaatio/>

Kangasala (n.d.) Suunnittelutarveratkaisu ja ranta-alueen poikkeamislupa. Haettu 26.07.2018 osoitteesta <https://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen-rakentaminen-ja-tontit/suunnittelutarveratkaisu-ja-ranta-alueen-poikkeamislupa/>

Kangasalan rakennusjärjestys 10.08.2018. Haettu 14.08.2018 osoitteesta <https://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen-rakentaminen-ja-tontit/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>

Kuhmalahden rantaosayleiskaavan kaavaluonnosvaiheen kaavaselostus (2017). Haettu 25.07.2018 osoitteesta https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2018/04/32_Kaavaluonnosten-selostus.pdf

Kuhmalahden yleiskaavojen mitoitusperiaatteet (2017). Haettu 26.07.2018 osoitteesta https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2018/04/32_Liite-2-Kuhmalahden-yleiskaavojen-mitoitus-periaatteet-.pdf

Kuntalaki 410/2015. Haettu 01.08.2018 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150410#Pidp446441904>

Maankäyttö- j rakennuslaki 132/1999 haettu 25.07.2018 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Rahikainen, P. (2016). *Haja-asutusalueen rakennuskannan inventointi Toimintamalli case Mikkeli*. Opinnäytetyö. Maanmittaustekniikka. Metropolia ammattikorkeakoulu. Haettu 17.07.2018 osoitteesta <https://docplayer.fi/40963427-Haja-asutusalueen-rakennuskannan-inventointi-toimintamalli-case-mikkeli.html>

Väestökisterikeskus (n.d). Milloin väestötietojärjestelmän pysyvä rakennustunnus tulee käyttöön ja miten se tapahtuu? Haettu 21.08.2018 osoitteesta <https://eevertti.vrk.fi/usein-kysyttya>

Väestökisterikeskus (n.d.) Rakennustiedot. Haettu 06.08.2018 osoitteesta <https://vrk.fi/rakennustiedot>

Väestökisterikeskus (n.d.) Väestötietojärjestelmä. Haettu 01.08.2018 osoitteesta <https://vrk.fi/vaestotietojarjestelma>

Väestökisterikeskus (n.d) Väestötietojärjestelmän pysyvä rakennustunnus. Haettu 17.08.2018 osoitteesta <https://vrk.fi/vaestotietojarjestelman-pysyva-rakennustunnus>

Väestökisterikeskus (n.d.) Väestötietojärjestelmän historia. Haettu 06.08.2018 osoitteesta <https://vrk.fi/historia>

Ympäristöministeriö (2017). Lainsäädäntö ja ohjeet maankäytössä ja rakentamisessa. Haettu 31.07.2018 osoitteesta http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet

Ympäristöministeriö (2016). Maankäyttö- ja rakennuslaki. Haettu 31.07.2018 osoitteesta <http://www.ym.fi/fi->

[FI/Maankaytto ja rakentaminen/Lainsaadanto ja ohjeet/Maankaytto ja rakennuslaki](#)

Ympäristöministeriö (2018). Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Haettu 31.07.2018 osoitteesta [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto ja rakentaminen/Lainsaadanto ja ohjeet/Maankayton ja rakentamisen valmisteilla oleva lainsaadanto/Maankaytto ja rakennuslain uudistus](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto%20ja%20rakentaminen/Lainsaadanto%20ja%20ohjeet/Maankayton%20ja%20rakentamisen%20valmisteilla%20oleva%20lainsaadanto/Maankaytto%20ja%20rakennuslain%20uudistus)

Ympäristöministeriö (2018). Suomen rakentamismääräyskokoelma. Haettu 31.07.2018 osoitteesta [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto ja rakentaminen/Lainsaadanto ja ohjeet/Rakentamismääräyskokoelma](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto%20ja%20rakentaminen/Lainsaadanto%20ja%20ohjeet/Rakentamismääräyskokoelma)

Ymparisto.fi (2017). Poikkeamisluvat rantarakentamisessa. Haettu 26.07.2018 osoitteesta [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi luvat ja ymparistovaikutusten arviointi/Luvat ilmoitukset ja rekisterointi/Maankayton ja rakentamisen luvat/Poikkeamisluvat rantarakentamisessa](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi%20luvut%20ja%20ymparistovaikutusten%20arviointi/Luvat%20ilmoitukset%20ja%20rekisterointi/Maankayton%20ja%20rakentamisen%20luvut/Poikkeamisluvat%20rantarakentamisessa)

Ymparisto.fi (2013). Poikkeamista puoltavia seikkoja. Haettu 26.07.2018 osoitteesta [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi luvat ja ymparistovaikutusten arviointi/Luvat ilmoitukset ja rekisterointi/Maankayton ja rakentamisen luvat/Poikkeamisluvat rantarakentamisessa/Poikkeamista puoltavia seikkoja](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi%20luvut%20ja%20ymparistovaikutusten%20arviointi/Luvat%20ilmoitukset%20ja%20rekisterointi/Maankayton%20ja%20rakentamisen%20luvut/Poikkeamisluvat%20rantarakentamisessa/Poikkeamista%20puoltavia%20seikkoja)

Ymparisto.fi (2015). Rakennusluvan hakeminen. haettu 26.07.2018 osoitteesta [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi luvat ja ymparistovaikutusten arviointi/Luvat ilmoitukset ja rekisterointi/Maankayton ja rakentamisen luvat/Rakennusluvan hakeminen](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi%20luvut%20ja%20ymparistovaikutusten%20arviointi/Luvat%20ilmoitukset%20ja%20rekisterointi/Maankayton%20ja%20rakentamisen%20luvut/Rakennusluvan%20hakeminen)

Ymparisto.fi (2017). Tarvitaanko suunnitteluratkaisu vai poikkeamispäätös? Haettu 26.07.2018 osoitteesta [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi luvat ja ymparistovaikutusten arviointi/Luvat ilmoitukset ja rekisterointi/Maankayton ja rakentamisen luvat/Tarvitaanko suunnittelutarveratkaisu vai poikkeamispäätös](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi%20luvut%20ja%20ymparistovaikutusten%20arviointi/Luvat%20ilmoitukset%20ja%20rekisterointi/Maankayton%20ja%20rakentamisen%20luvut/Tarvitaanko%20suunnittelutarveratkaisu%20vai%20poikkeamispäätös)

TIEDOTE MAASTOKÄYNNISTÄ, SÄHKÖINEN ILMOITUSTAULU



08.08.2018

Tiedoksi Kuhmalahden kiinteistönomistajille

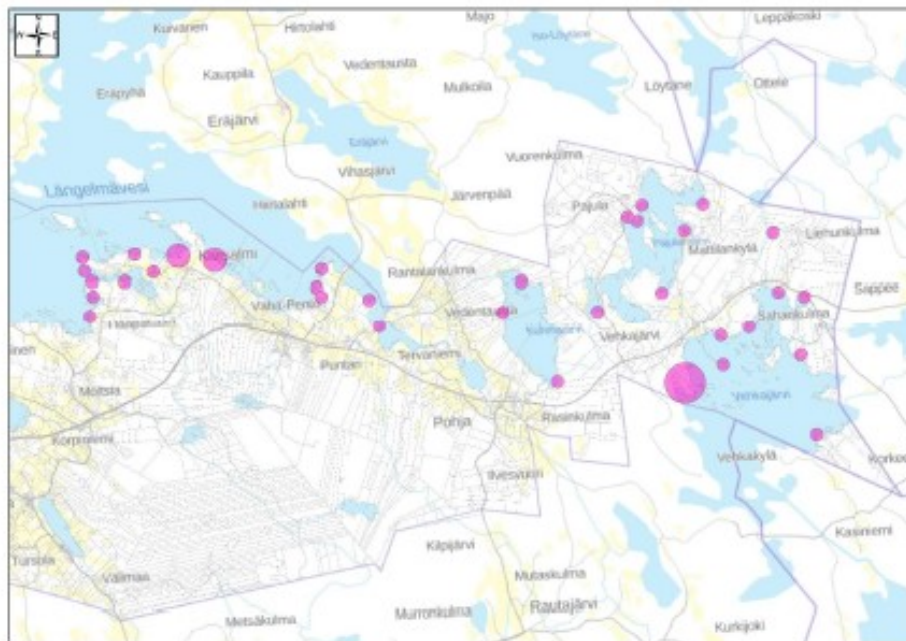
Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta suorittaa rakennus- ja huoneistorekisterin aineiston parannusta Kuhmalahden rantaosayleiskaavan suunnittelualueella. Kiinteistöille tullaan suorittamaan tarkastuskäyntejä viikkojen 33 ja 39 välisenä aikana. Ensisijaisesti käynnit kohdistetaan liitteenä olevan karttakuvan osoittamille alueille.

Tarkastuskäynnillä varmennetaan, että kaikki kiinteistön rakennukset ovat kirjattuna järjestelmään ja niiden käyttötarkoitukset sekä sijainnit ovat oikein. Lisäksi rakennukset tullaan mittaamaan ulkomitoin.

Tarkastuskäynnit eivät edellytä kiinteistönomistajalta mitään toimia tai läsnäoloa kiinteistöllä. Kaikki toimenpiteet suoritetaan rakennusten ulkopuolelta.

Käynnit suoritetaan 13.8.18–28.9.18 virka-aikaan klo 8-16.

Lisätietoja antaa:



LEHTITIEDOTE, SYDÄN-HÄMEEN LEHTI

TIEDOKSI KUHMALAHDEN KIINTEISTÖNOMISTAJILLE

Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta suorittaa rakennus- ja huoneistorekisterin aineiston parannusta Kuhmalahden rantaosayleiskaavan suunnittelualueella. Kiinteistöille tullaan suorittamaan tarkastuskäyntejä viikkojen 33 ja 39 välisenä aikana.

Tarkastuskäynnillä varmennetaan, että kaikki kiinteistön rakennukset ovat kirjattuna järjestelmään ja niiden käyttötarkoitukset sekä sijainnit ovat oikein. Lisäksi rakennukset tullaan mitaamaan ulkomitoin.

Tarkastuskäynnit eivät edellytä kiinteistönomistajalta mitään toimia tai läsnäoloa kiinteistöllä. Kaikki toimenpiteet suoritetaan rakennusten ulkopuolelta.

Käynnit suoritetaan 13.8.18–28.9.18 virka-aikaan klo 8-16.

Kaupungin sähköiseltä ilmoitustaululta löytyy karttakuva, johon on merkitty alueet, joille tarkastuskäynnit ensisijaisesti kohdistetaan.