

Rakennusrekisterien tarkistaminen Mänttä-Vilppulassa

Väliraportti toukokuu 2023



Sisällys

1. Projekti ja sen tavoitteet.....	3
2. Aikataulu	4
3. Käsittelyvaiheet	5
4. Työryhmä	5
5. Tilanne toukokuu 2020 / arvio kestosta	6
6. Tilanne joulukuu 2020	6
7. Vuosi 2021, vaihe 2 (Kolhon alue).....	7
8. Tilanne maaliskuu 2022 / arvio kestosta.....	7
9. Tilanne huhtikuu 2023 / arvio kestosta	8
10. Toimintatapa/ tiedon keräämisen suorittaminen	9
11. Hankkeen kustannukset	10
12. Liitteet	10



1. Projekti ja sen tavoitteet

Mänttä-Vilppulan kaupungin tekniset palvelut on päättänyt käynnistää rakennusrekisterien tarkistustyön. Työn keskeisimpänä tarkoituksena on saattaa kaupungin rakennusrekisteri ajan tasalle koskien rakennuksia, jotka puuttuvat rekisteristä, tai joiden tiedoissa on rekisterissä puutteita. Samalla tasapuolistetaan kiinteistöverojen maksamista kaupungin alueella. Kiinteistönomistajien kannalta rakennusten luvallisuus ja ajantasaiset tiedot helpottavat muun muassa kiinteistön myyntiä ja vaikuttavat mahdollisiin vakuutuskorvauksiin.

Kiinteistöjen arvo Suomen kansallisvarallisuudesta on noin 70 %. Joidenkin arvioiden mukaan Suomessa jää maksamatta sata miljoonaa euroa kiinteistöveroa olemassa olevista rakennuksista. Syitä tähän on useita. Laki, säädökset ja rakennusjärjestykset kunnissa ovat muuttuneet vuosien varrella. Aiemmin on ollut mahdollista rakentaa ilman lupaa tai suullisella luvalla rakennuksia, jotka puuttuvat rakennusrekisteristä ja joista ei välttämättä ole ilmoitettu verottajalle. Mänttä-Vilppulassa kuntaliitos on tapahtunut 2009, ja sitä ennen Mäntässä ja Vilppulassa on ollut käytössä erilaiset rakennusjärjestykset ja tulkinat.

Kiinteistöveroon vaikuttaa maapohjan sekä sillä sijaitsevien rakennusten arvo. Rakennusten verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen koko, ikä, rakennusmateriaali ja varustus. Kiinteistöveroprosentin määrää kunta. Verovelvollisella on velvollisuus huolehtia, että verottajan tiedot hänen omistamiensa kiinteistöjen osalta pitävät paikkansa. Rakennuslupaa vaativista uusista rakennuksista sekä laajennuksista tieto verottajalle tulee kunnilta.

Väestörekisterikeskus ylläpitää maanlaajuista väestötietojärjestelmää, ja kattaa tiedot henkilöistä, kiinteistöistä, rakennuksista, huoneistoista sekä hallinnollisista ja muista vastaavista aluejaoista. Lain Väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalvelusta 23 §:n mukaan rekisterinpitäjällä on oikeus saada tietoja muilta viranomaisilta, kuten kunnilta, ja kuntien omat rakennusrekisterit toimivatkin väestörekisterin pohjana. Myös muun muassa verottajan aineisto koostuu tästä rekisteristä, mutta kiinteistöjen omistajat voivat ilmoittaa tietoja myös verottajalle itse. Rekisterien tiedot eivät siis ole täysin yhteneväisiä, mikä osaltaan selittää eroja verottajan ja kuntien tiedoissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain rakennetun ympäristön hoitoon liittyvien 166-170 §:ien perusteella rakennusvalvontaviranomaisella on velvollisuus valvoa rakennusten kuntoa ja MRL:n määräysten noudattamista.




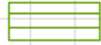


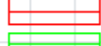
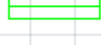
Rakennusrekisterien ajantasaisuus helpottaa niin rekisterin käyttäjän kuin monien rekisteriä tietopohjanaan käyttävän viranomaistahon työtä. Kuntalaisille se varmistaa tasapuolisen kohtelun. Jo nyt esim. myyntitilanteesta ensimmäisellä inventoidulla alueella voidaan todeta, kuinka



helppoa on kertoa myytävästä kohteesta, kun kaikki rakennukset ovat rekistereissä.

Uuden rakentamislain myötä kartoitustyön tärkeys korostuu lain voimaan tultua 1.1.2025. Lakimuutoksen jälkeen rakennetut rakennukset/rakennelmat saadaan lisättyä rekisteriin ja ilmoitettua verottajalle, mikäli rakentaja ei niitä itse ole asianmukaisesti ilmoittanut. Lisäksi myös mahdollisesti vastoin määräyksiä tehdyt rakennukset/rakennelmat tulevat vastaan käyntien yhteydessä ja niihin pystytään puuttamaan asianmukaisesti.

Mänttä-Vilppulassa eroavaisuuksia rakennusrekisterin, verottajan tietojen sekä kartalta näkyvien rakennusten välillä on paljon.

Vertailu (kuntarekisteri rakLkm - verottaja rakLkm)		
	Rakennusrekisterissä enemmän rakennuksia mitä verottajalla	(775)
	Rakennusrekisterissä ja verottajalla sama määrä rakennuksia	(4685)
	Verottajalla enemmän rakennuksia kuin rakennusrekisterissä	(616)
Vertailu (MML mtk karttapohja RakeLkm - kuntarekisteri rakLkm)		
	Karttapohjasta puuttuu	(81)
	Rakennusrekisterissä enemmän	(219)
	Rakennusrekisteristä puuttuu kaikki rakennukset	(648)
	Rakennusrekisteristä puuttuu rakennuksia	(3489)
	Yhtäsuuri	(1639)

Projektin ensimmäinen osa kestää kolme vuotta (kesäkauden 2022 loppuun saakka), minkä jälkeen projektin saavuttamat tavoitteet sekä mahdollinen jatko sekä toteuttamistavat arvioidaan uudelleen. Tarkemmat, yksityiskohtaisemmat aika- ja taloudelliset tavoitteet asetetaan projektin alkuvaiheessa projektisuunnitelman tarkentamisen yhteydessä.

2. Aikataulu

Kesä 2019

- Projektisuunnitelmaa käsiteltiin 25.6.2019 § 77 teknisen lautakunnan kokouksessa ja tekninen lautakunta päätti käynnistää rakennusrekisterien tarkistusprojektin.



- Projektiin rekrytoidaan projektisuunnittelija elokuussa 2019.

Elokuu - Joulukuu 2019

- Projektisuunnitelman tarkistaminen ja täsmentäminen
- GDPR:n mukaisen rekisteriotteen ja tietosuojaselosteen laatiminen
- Suunnitelma projektin tiedottamisesta ja keskustelut työryhmässä
- Hankkeesta tiedottaminen
- Suunnitelma projektin periaatteista sekä aluejaosta laaditaan ja käsitellään työryhmässä
- Kokeilukäynnit ja niiden vaatimat muutokset suunnitelmaan syys-lokakuussa

Marraskuu 2019 – Toukokuu2020

- Projektin varsinainen toteutusvaihe käynnissä.

3. Käsittelyvaiheet

- Projekti rakennusrekisterien tarkastamiseksi
 - tekninen lautakunta 25.6.2019
 - kaupungin hallitus 1.7.2019
 - kaupungin valtuusto 19.8.2019
- Täyttölupa, tekniset palvelut, kaavoituspalvelut
 - kaupunginhallitus 12.8.2019
- Tarkastajan/ projektityöntekijän virkavaali
 - tekninen lautakunta 29.10.2019
- Kriteerit luvantarpeelle
 - tekninen lautakunta 3.12.2019
- Väliraportti 2020
 - tekninen lautakunta 9.6.2020

4. Työryhmä

Projektille on määritelty kaupungin viranomaisista ja toimihenkilöistä koostuva työryhmä, jonka tarkoituksena on toimia asiantuntijoina sekä ohjata projektin toteutusta siten, että mahdollisimman moni näkökulma tulee huomioiduksi hankkeen edetessä. Työryhmän tehtävänä on myös osoittaa tarvittavat henkilöt projektityöntekijän rekrytointiprosessiin tarvittaessa.

Alkuperäinen työryhmä:

Riina Jorasmaa, Markku Takala, Mika Niinilampi, Markus Auvinen

Työryhmä 1.6.2021 alkaen:

Julia Virtanen (kaupunkisuunnittelupalvelut- yksikkö), Markku Takala (Rakennustarkastaja), Santtu Markkula (Projektityöntekijä)

Henkilöiden vaihtuessa projektin työryhmään nimetään heidän seuraajansa tai vastaavassa roolissa organisaatiossa toimiva viranhaltija tai toimihenkilö. Tiedot päivitetään projektisuunnitelmaan.

5. Tilanne toukokuu 2020 / arvio kestosta

Projektin kokonaiskestoksi arvioidaan noin viisi vuotta. Projektin ensimmäinen osa kestää kolme vuotta (kesäkauden 2022 loppuun saakka), minkä jälkeen projektin saavuttamat tavoitteet sekä mahdollinen jatko arvioidaan uudelleen.

Kiinteistökartoitus alkoi tammikuussa 2020. Alueeksi valikoitui maantieteellisesti Pohjaslahden pohjoisosa. Kirjeet lähetettiin kaikille kiinteistönomistajille ennen joulua 2019. Alueen 1 kiinteistökäynnit on lisätty rekisteriin ja näitä kiinteistöjä oli kaikkiaan 73 kappaletta, jotka lähetetään verottajalle loppuvuodesta 2020 yhteisajona.

Nyt vuorossa on alue 2 Pohjaslahdella, joka on kokonaisuudessa käyty lävitse toukokuun loppuun 2020. Kiinteistöjä, joista tieto lähtee verottajalle, on tällä hetkellä 143 kappaletta. Tämän jälkeen postitukseen lähtee postitukseen alue kolme.

Vuoden 2020 aikana Pohjaslahti saadaan rakennuksien osalta loppuun. Syksyn 2020 aikana kerätty materiaali tulisi kerätä rakennusvalvonnan järjestelmään ja loppuvuonna 2020 lähettää kootusti verottajalle.

6. Tilanne joulukuu 2020

Vuoden 2020 alue 416 (Pohjaslahti) on kokonaisuudessa valmis. Verottajalle ja väestörekisteriin lähetettyjä rakennuksia 18.12.2020 lähti 987 kappaletta. Pohjaslahdella kiinteistökäynnit suoritettiin jokaisella kiinteistöllä (kiinteistöjä n.1830). Poikkeamaa oli n. 987 kappaleessa. Aikaa alueeseen kului se mitä oli suunniteltu. Tällä hetkellä lisättyjä rakennuksia on 987 kpl. (tilanne 18.12.2020). Pohjaslahti valikoitui alun perin kohteeksi maantieteellisistä syistä. Muutoinkin hanke etenee maantieteellisesti kohti asemakaava- alueita.



Hankkeeseen liittyvät menot ovat suuremmat kuin tulot hankkeen alkuvuosina. Tuloja kertyy kiinteistöverotuloista vasta 2021 lähtien, sekä rakennus- ja toimenpideluvista sitä mukaa, kun niitä käsitellään.

Valmistuneen alueen perusteella voidaan todeta, että jaettujen alueiden perusteella hankkeen kokonaiskesto on n. 9 vuotta. Hankkeessa suoritettava maastotyö etenee nopeammin kuin suoritettava kirjaaminen rakennusrekisteriin. Käyty materiaali täytyy käydä lävitse ja kirjata rekistereihin.

7. Vuosi 2021, vaihe 2 (Kolhon alue)

Seuravaksi on vuorossa vaihe 2 (alue 405 Kolho). Ensimmäisille kiinteistön omistajille alueella on kirjeet lähetetty ja vastauksia odotetaan maaliskuulle 2021. Tämän jälkeen siirrytään maastotyöhön.

Maastotyön edetessä kirjeet seuraaville lähtevät kesän 2022 aikana. Kokonaisuudessa tämä suuri alue on arvioitu kestävän kaksi vuotta. Lisäksi tähän alueeseen kuuluu muutamia pienempiä alueita, jotka tullaan samalla käymään lävitse (402-403-404).

Projektityöntekijä vaihtui 1.6.2021, jonka perehdytykseen kului kesäelokuu, koska perehdytyksessä jouduttiin käymään sekä kiinteistökarttoituksen, että rakennustarkastajan tehtävät läpi. Jotta rakennustarkastajan lomien ajan voitiin lupakäsittelyä hoitaa keskeytyksettä. Tästä syystä maaliskuulle suunniteltua maastotyötä päästiin jatkamaan täysipäiväisesti vasta lokakuun alusta alkaen.

Lokakuun aikana ehdittiin käydä 85:llä kiinteistöllä suorittamassa maastokäynti. Näiden käyntien perusteella on löydetty poikkeamaa 16 kappaleella kiinteistöjä. Näiltä kiinteistöllä rekisteriin on lisätty 25 kappaleta rakennuksia. Loppuvuoden aikana pyritään vielä käymään mahdollisimman monella kiinteistöllä ja kirjaamaan näiden tiedot rekisteriin ja lähettää edelleen verottajalle tämän vuoden ajoa varten.

Koko alueesta Kolhon alue on n. 25 %. Arvioitu kesto kokonaisuudessa n. 2 vuotta lokakuun 2021 alusta.

8. Tilanne maaliskuu 2022 / arvio kestosta

Kolhon aluetta on nyt ehditty kartoittaa vuoden 2021 lokakuun alusta asti täysipäiväisesti, pois lukien lyhytaikaiset Rakennustarkastajan tuuraukset (yhteensä 11pv). Tarkempi erittely käydyistä kohteista esitetään karttaotteissa liitteenä.

Kiinteistöverot vuonna 2020 olivat 2,85 M€ ja vuonna 2021 3,07 M€. Luvut eivät ole vertailukelpoisia, sillä kiinteistöverotus siirtyi verovelli-



suuskohtaiseen verotukseen vuonna 2020, joten vuoden 2020 verotuloja on erääntynyt vuodelle 2021 reilut 10%. Verojen osalta muutoksia on näkyvissä vasta vuoden 2021 jälkeen.

Yhteensä kiinteistöjä on ehditty Kolhon alueella käydä kartoittamassa vuonna 2022 maaliskuun loppuun mennessä 207kpl. Poikkeamia järjestelmästä tarkistetuista kiinteistöistä tänä vuonna on löytynyt tähän mennessä 91:llä ja näiden perusteella rekisteriin on lisätty yhteensä rakennuksia/neliöitä 188kpl. Lisäksi lupaa vaativia rakennuksia/rakennelmia on käynneillä löytynyt 19kpl tähän mennessä.

Alkuvuoden käyntien perusteella yllä mainittu n. 2 vuoden aikataulu lokakuun 2021 alusta Kolhon alueen kartoituksen osalta, on tämänkin hetken arvion perusteella vielä paikkansa pitävä.

Tällä hetkellä kartoituksessa on menossa Kolhon keskustan alue, josta suurimmalla osalla kiinteistöjä kohdekäynnit alkavat olla suoritettuna. Keskusta alueen jälkeen kartoitusta jatketaan Riihontien varrella oleviin kiinteistöihin ja siitä edelleen kohti Loilanniemessä sijaitsevia kiinteistöjä.

Tämän jälkeen vuorossa on Keuruuntien ja Innalan ristin välinen alue Pohjaslahdentien pohjoispuolella niiden kiinteistöjen osalta, joille kirjeet on jo aiemmin lähetetty. Kun tälle alueelle päästään, niin lähetetään seuraavat kirjeen ensimmäisille Mäntän alueella sijaitseville kiinteistön omistajille, jonka jälkeen viimeisenä alueena on Vilppula. Sekä Mänttä, että Vilppula koostuvat molemmat asemakaava- ja haja-asutusalueista. Käytyjen kohteiden perusteella arvio näiden alueiden kartoituksen kestolle on n. 3 vuotta kummallekin, eli projektin kokonaiskeston arvio on tällä hetkelle vuoden 2029 loppuun.

9. Tilanne huhtikuu 2023 / arvio kestosta

Kiinteistökartoituksen osalta työ keskeytyi väliaikaisesti 1.5.2022 – 31.12.2022, henkilöstö järjestelyistä johtuen. Tämän ajan kiinteistökartoituksen projektityöntekijä toimi rakennustarkastajan viransijaisena. Varsinaista kiinteistökartoitusprojektia päästiin jatkamaan vuoden 2023 alusta.

Vuoden alusta kiinteistöjä on ehditty käydä kartoittamassa 193kpl. Poikkeamia tarkistetuista kiinteistöistä on tämän vuoden aikana löytynyt tähän mennessä 89:llä, ja näiden perusteella on rakennuksia/neliöitä lisätty 136kpl. Lisäksi lupaa vaativia rakennuksia/rakennelmia on käynneillä löytynyt 1kpl.

Aiemmassa raportissa mainittu 2 vuoden aikataulu Kolhon alueen kartoituksen osalta on edelleen ajankohtainen. Tähän aikatauluun tulee



kuitenkin huomioida kiinteistökartoitukseen aiheutunut katkos. Eli Kolhon alueen osalta valmistumisaikataulu on siis vuoden 2024 kesällä. Tämä katkos tulee myös vaikuttamaan projektin kokonaiskeston vastaavasti.

Tällä hetkellä kartoituksessa on menossa Uittosalmentien ja sen varrella sijaitsevat kiinteistöt. Näistä suurin osa alkaa olla käytynä. Näiden jälkeen Kolhossa siirrytään Kureniemen ja Mustakorven alueelle.

Kartoitustyön lisäksi käynnissä on tällä hetkellä uusien kirjeiden lähetyksen ensimmäisille Mäntän alueen kiinteistöille. Joka Lautakunnan päätöksen mukaisesti on vuorossa seuraavaksi Kolhon alueen jälkeen.

Kolhon alueiden jälkeen siirrytään kartoitustyössä Mäntän alueelle. Mäntän alueesta ensimmäisenä tulee olemaan vuorossa Juholan ja Mustanlahden alueen kiinteistöt. Myös Mäntän alueella olevia saaria pyritään kartoittamaan mahdollisimman paljon sulan veden aikana tulevan kesänä.

Kiinteistöverotiedot verohallinnon tietojen perusteella on esitelty liitteessä, jossa näkyvissä vuodet 2021, 2022 ja 2023 (ennuste).

10. Toimintatapa/ tiedon keräämisen suorittaminen

Kenttätyötä suoritetaan Trimble R1 mittalaitteella. Riippumatta älylaitteesta (iOS tai Android) Trimble R1 tuottaa luotettavamman ja tarkemman paikannuksen esimerkiksi paikkatiedon keruuseen, tarkastustointintaan tai omaisuuden hallintaan kuin olemassa oleva älylaite omalla paikannusjärjestelmällään.

Trimble R1 tukee useita satelliittijärjestelmiä, mukaan lukien GPS, GLONASS, Galileo ja BeiDou. Mittaustulos maastossa saadaan puolen metrin tarkkuuden kaikkialla missä on saatavissa mobiiliyhteys tai vaihtoehtoisesti korjauksen saa satelliitin kautta, jopa syrjäisillä alueilla.

Saatu data menee omaan järjestelmään puhelimesta olevan ESRI:n ArcGis Collector -sovelluksen kautta, josta mittauksia voi myös seurata suoraan reaaliajassa.

Maastokäyntien jälkeen havaitut uudet rakennukset/ rakennelmat lisätään rakennusvalvonnan omaan järjestelmään. Verottajalle tieto menee Digi- ja väestötietoviraston (entinen VRK) kautta. Rakennuksille laitetaan kokonaisala kerrosalojen lisäksi. Kokonaisala on se, mitä verottaja seuraa, sekä mistä verotetaan. Nämä tullaan tarkastamaan kaikissa suoritetuissa kiinteistökäyntien kohteissa. Tämä on syy, miksi eri järjestelmien välillä voi tällä hetkellä olla eri alatietoja (kerrosala – kokonaisala).



11. Hankkeen kustannukset

Projektissa työskentelee yksi henkilö (0,6 hv)

Tarkempi erittely erillisessä liitteessä

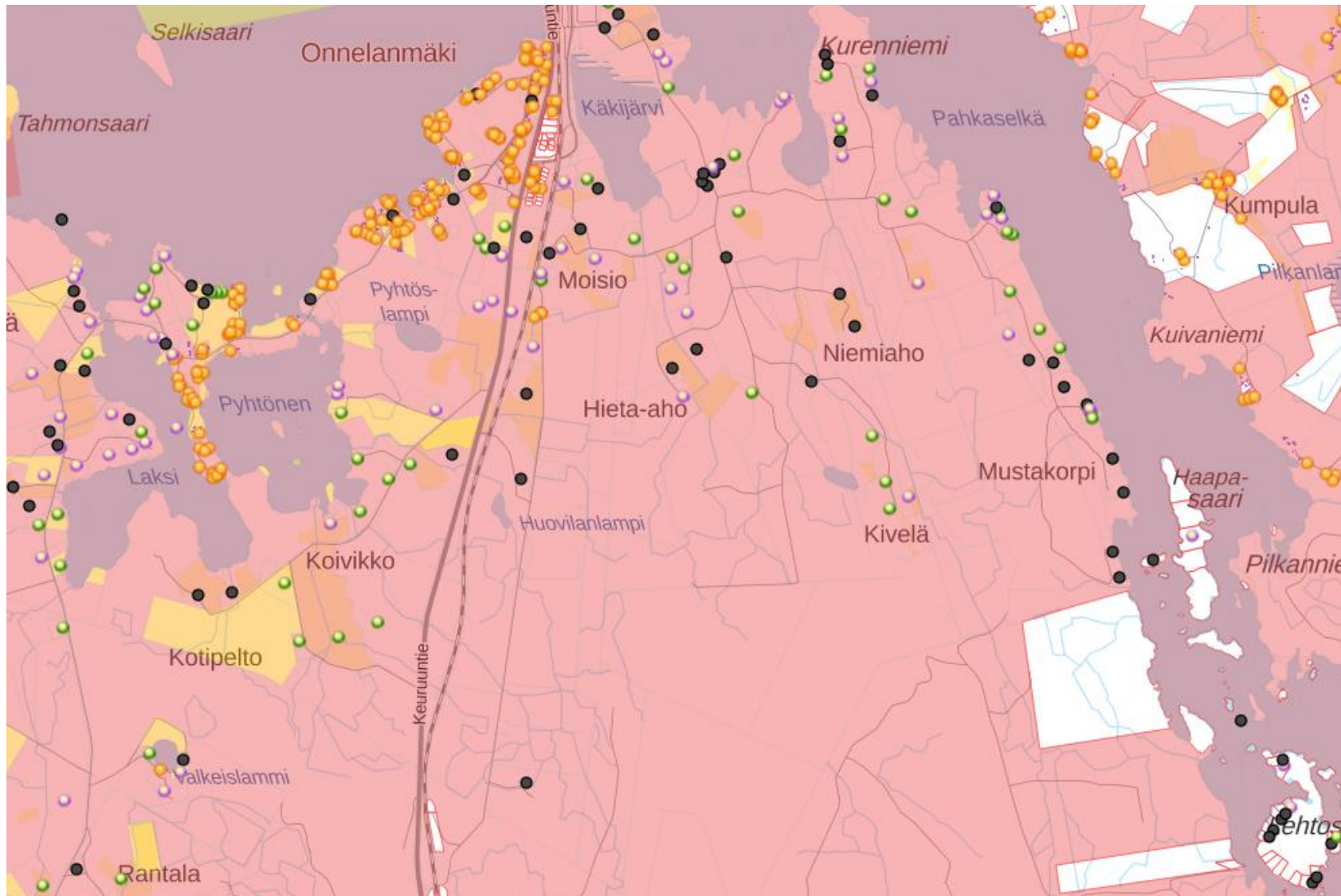
12. Liitteet

Karttaote tilanteesta huhtikuu 2023 / jatkovaiheet

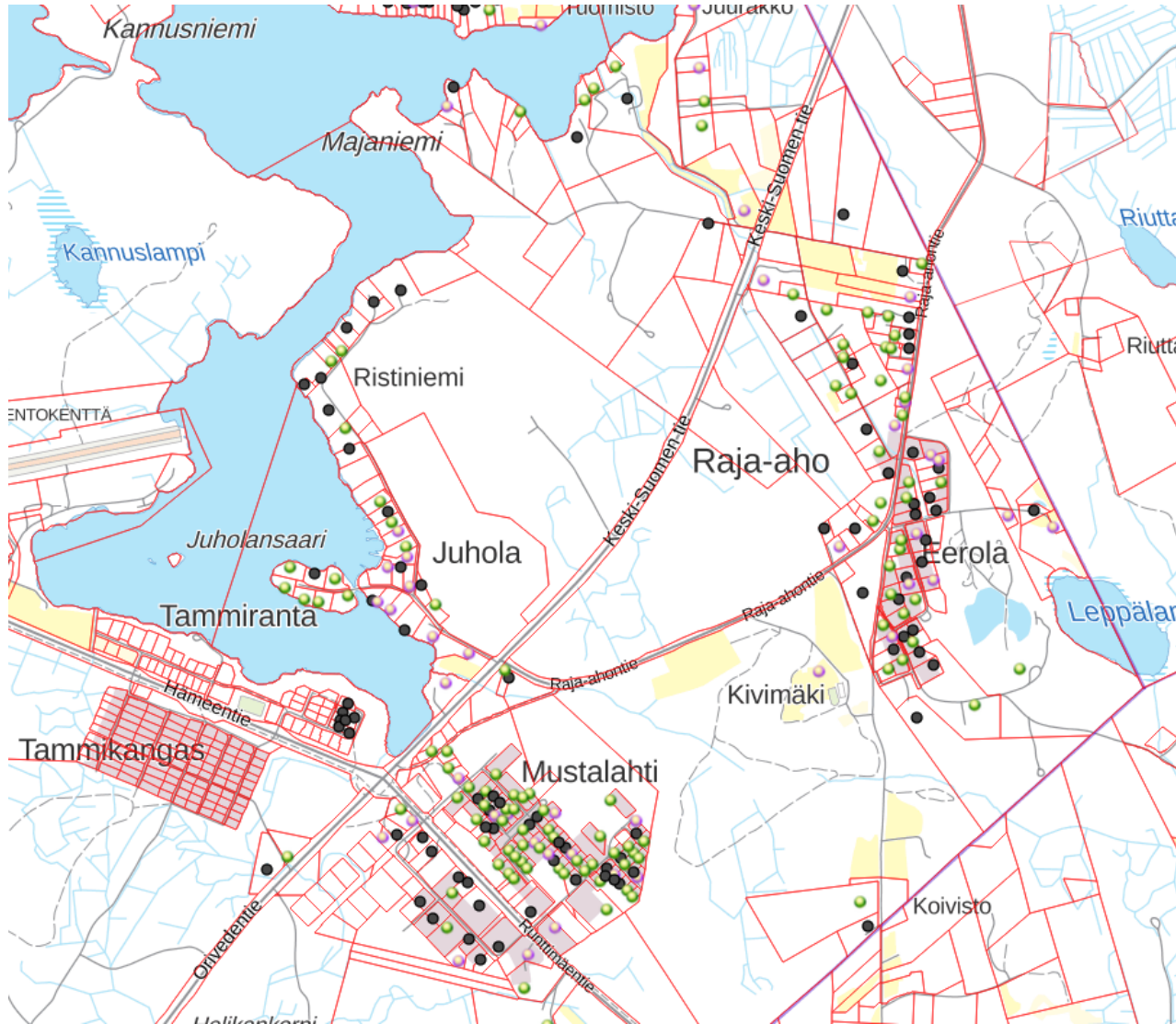
Hankkeen kustannukset

Kiinteistöverotiedot





Kartoituksen tämän hetken tilanne Kolhon osalta. Nyt menossa Laksin ja Pyhtösen järven ympäristö, jonka jälkeen siirrytään junaradan itäpuolelle kohti Kurenniemeä ja Mustakorpea.



Kolhon alueen jälkeen siirrytään Mäntän alueelle, jossa ensimmäisenä vuorossa Raja-aho, Juhola ja Mustalahti.

Kustannus	Projetisuunnitelma varattava summa (€)	Vuosi 2022 (€) Maaliskuun loppuun mennessä	Vuosi 2023 (€)
Projektityöntekijän kustannus (tehtävä-kohtainen palkka lisineen ja henkilöstö-kuluineen)	3000 €/kk teht.koht. 1500 €/kk lisät ja henkilöstökulut	8800	37500
GPS-laite	3 500 €		
Kalusto(tietokone/läppäri, puhelin, tabletti, toimistotarvikkeet, ICT)	2 500 €	300	150
Muut kulut (vaatteisto, koulutukset, matka- ja majoituskulut)	5000 €/vuosi	1090	1900
Oman auton käyttö	500 €/kk	397	255
Tiedottaminen (lehti-ilmoitukset, kirjeet)	200 € vuosi	50	5617
Sisäinen vuokra	130 €/kk	390	1300
Projetisuunnitelman vuosikustannusarvio	71260	11027	46722

Projektin kustannusten seuranta

1.1 Maksuunpantu kiinteistövero: asiakkaan kiinteistöveron määrä oikeudellisen muodon, veron suuruuden ja kiinteistön sijaintikunnan mukaan muuttujina Alue, Kiinteistövero, Tiedot, Asiakkaan oikeudellinen muoto ja Vuosi

	2021	2022	2023 (ennakkotieto)
508 - Mänttä-Vilppula			
Maksuunpantu kiinteistövero yhteensä			
Kiinteistövero, euroa			
YHTEENSÄ	3 080 836	3 177 855	3 349 801
Henkilöasiakkaat	1 401 617	1 441 444	1 537 000
Asunto-osakeyhtiöt	482 810	491 653	523 544
Osakeyhtiöt	677 464	710 907	793 681
Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
Muut kiinteistöosakeyhtiöt	66 631	65 760	70 440
Julkisyhteisöt ja niiden liikelaitokset	213 681	218 571	208 785
Seurakunnat
Muut	98 192	102 683	64 411

Verotustiedot verohallinnon tilastotietokannasta (katsottu 26.4.2023)