

Kiinteistökartoituksen suorittamisen käytänteiden muuttaminen

Tekninen lautakunta 03.12.2019 § 124
201/2018

Mänttä-Vilppulan tekninen lautakunta on kokouksessaan 25.06.2019 § 77 päättänyt käynnistää Rakennusrekisterien tarkistusprojektin. Tarkoituksena on yhdenmukaistaa rakennusvalvonnan ja verohallinnon kiinteistökohtaisia rakennustietoja. Tarkastustyön tavoitteena on tarkastaa jokaisen alueella sijaitsevan rakennetun kiinteistön rakennustiedot ja osoitteet sekä vesi-huoltovarusteet ja jätevesijärjestelmät. Projektisuunnitelman mukaisesti projektiin on rekrytoitu avustava rakennustarkastaja, suunniteltu projektin tiedottamista ja tehty suunnitelmat maastokäyntien käynnistämiseksi. Ennen maastokäyntejä on tarpeen tuoda teknisen lautakunnan päätettäväksi kriteerit, joiden mukaan maastossa toimitaan, kun päätetään luvan tarpeesta.

Hankkeessa kerättyjen kiinteistöjen rakennustietojen pohjalta pyydetään tarvittaessa kiinteistön omistajia selvittämään kiinteistöllä olevien 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 luvan tarpeen.

Tarkastelun pohjana käytetään rakennuksen rakennushetkellä voimassa ollutta lakia ja rakennusjärjestystä.

Rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 1959. Vuonna 1975 tuli voimaan laki rakennuslain muuttamiseksi (674/1975) ja sen toinen osauudistus on tullut voimaan vuonna 1990 (696/1990). Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 2000.

Mäntän ensimmäinen rakennusjärjestys on vahvistettu vuonna 1963. Muut rakennuslain aikaiset rakennusjärjestykset ovat vuosilta 1991, 2002. Vilppulan rakennuslain aikaiset rakennusjärjestykset ovat vuosilta 1995 ja 2001. Sähköinen rakennusrekisteri otettiin käyttöön Vilppulassa vuonna 2005.

Mänttä-Vilppulan kaupunki syntyi kuntaliitoksella 1.1.2009. Mänttä-Vilppulan ensimmäinen yhteinen rakennusjärjestys on astunut voimaan 2010.

Ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan päivitetty rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2010 ja on voimassa tällä hetkellä. Lakien ja rakennusjärjestysten vaihtuessa myös vaatimukset ja käytännöt erilaisten rakennusten luvittamiselle 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.

(Valmistelija avustava rakennustarkastaja Mika Niinilampi, puh. 044 0979 254)

Esittelijän (vt. tekninen johtaja Sippari) päätösesitys:

Tekninen lautakunta hyväksyy seuraavan käytännön RH -rekisteristä puuttuvien rakennusten tuomiseksi rekisteriin:

- Ennen vuotta 1975 rakennetut rakennukset, joita ei löydy RH -rekisteristä, lisätään rekisteriin ilman rakennuslupaa.
- Vuodesta 1975 eteenpäin RH -rekisteristä puuttuvien rakennusten tilanne tarkistetaan tapauskohtaisesti ja mikäli luvan tarve ilmenee, se myönnetään rakennushetkellä voimassa olleen lain ja rakennusjärjestyksen perusteella aina, kun myöntämiselle löytyy perusteet. Lupamaksu määräytyy voimassa olevan taksan mukaisesti.
- Vuodesta 1975 eteenpäin luvantarvetta tarkastellaan etenkin asuinrakennusten ja loma-asuntojen osalta.
- Saunarakennusten luvantarvetta tarkastellaan vuodesta 1991 eteenpäin.
- Muiden rakennusten, esimerkiksi pienten talousrakennusten (liiterit ym.), rakennelmien, laajennusten, katoksien (ajoneuvokatokset), vesirajalaitteiden (suurehkot laiturit, rantaterassit) sekä jätevesien käsittelyjärjestelmien luvantarvetta tarkastellaan 2005 vuodesta eteenpäin. Myös kiinteistöllä sijaitsevat purkukuntoiset rakennukset kuten mm. hylätyt vajat on ilmoitettava vuodesta 2005 alkaen.

Asian käsittely kokouksessa:

Puheenjohtajan avattua keskustelun Sirpa Väisänen esitti, että:

- Muiden rakennusten, esimerkiksi pienten talousrakennusten (liiterit ym.), rakennelmien, laajennusten, katoksien (ajoneuvokatokset), vesirajalaitteiden (suurehkot laiturit, rantaterassit) sekä jätevesien käsittelyjärjestelmien luvantarvetta tarkastellaan 2007 vuodesta eteenpäin. Myös kiinteistöllä sijaitsevat purkukuntoiset rakennukset kuten mm. hylätyt vajat on ilmoitettava vuodesta 2007 alkaen.

Timo Rauhalampi ja Jani Frisk kannattivat Sirpa Väisäsen esitystä.

Päätös:

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä seuraavan käytännön RH -rekisteristä puuttuvien rakennusten tuomiseksi rekisteriin:

- Ennen vuotta 1975 rakennetut rakennukset, joita ei löydy RH -rekisteristä, lisätään rekisteriin ilman rakennuslupaa.
- Vuodesta 1975 eteenpäin RH -rekisteristä puuttuvien rakennusten tilanne tarkistetaan tapauskohtaisesti ja mikäli luvan tarve ilmenee, se myönnetään rakennushetkellä voimassa olleen lain ja rakennusjärjestyksen perusteella aina, kun myöntämiselle löytyy perusteet. Lupamaksu määräytyy voimassa olevan taksan mukaisesti.
- Vuodesta 1975 eteenpäin luvantarvetta tarkastellaan etenkin asuinrakennusten ja loma-asuntojen osalta.
- Saunarakennusten luvantarvetta tarkastellaan vuodesta 1991 eteenpäin.
- Muiden rakennusten, esimerkiksi pienten talousrakennusten (liiterit ym.), rakennelmien, laajennusten, katoksien (ajoneuvokatokset), vesirajalaitteiden (suurehkot laiturit, rantaterassit) sekä jätevesien käsittelyjärjestelmien luvantarvetta tarkastellaan 2007 vuodesta eteenpäin. Myös kiinteistöllä sijaitsevat purkukuntoiset rakennukset kuten mm. hylätyt vajat on ilmoitettava vuodesta 2007 alkaen.

Kiinteistökartoituksen toteuttamistapaa muutetaan uuden rakentamislain johdosta ja työn aikana saatujen kokemusten perusteella.

Kiinteistökohtaisten kirjeiden lähettäminen ennakoon lopetetaan. Tiedottaminen hankkeen etenemisestä tehdään kaupungin rakennusvalvonnan kotisivuilla, tienvarsikyltein ja sosiaalisessa mediassa. Mikäli kohteella tehtyjen mittauksien osalta on epäselvyyksiä, ollaan kiinteistönomistajaan yhteydessä. Kiinteistönomistajien kanssa ei sovita ennakkotapaamisia.

Rekisterien vertailuun ja päivitykseen hyödynnetään Factan uutta Verotiedot-sovellusta. Kiinteistökäyntien yhteydessä keskitytään vain ko. kiinteistöillä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Puuttuvat rakennukset mitataan ja viedään rekisteriin, olemassa olevien tiedot arvioidaan rekisterin ja havaintojen perusteella, sekä mitataan tarvittaessa. Kaikki rakennukset ja rakennelmat kuvataan ja viedään karttasovellukseen entiseen tapaan.

Puuttuvien kohteiden luvan hakemisen tarve selvitetään teknisen lautakunnan 3.12.2019 §124 päätöksen mukaisesti huomioiden kuitenkin uuden rakentamislain myötä luvantarpeesta vapautetut kohteet. Käyntien yhteydessä tarkistetaan myös kohteiden osoitteet ja niiden merkintä.

Valmistelu ja lisätiedot:
rakennustarkastaja Markku Takala,
markku.takala(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 428 8229

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja Ville Keränen
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää muuttaa kiinteistökartoituksen suorittamistavan esityksen mukaisesti.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.