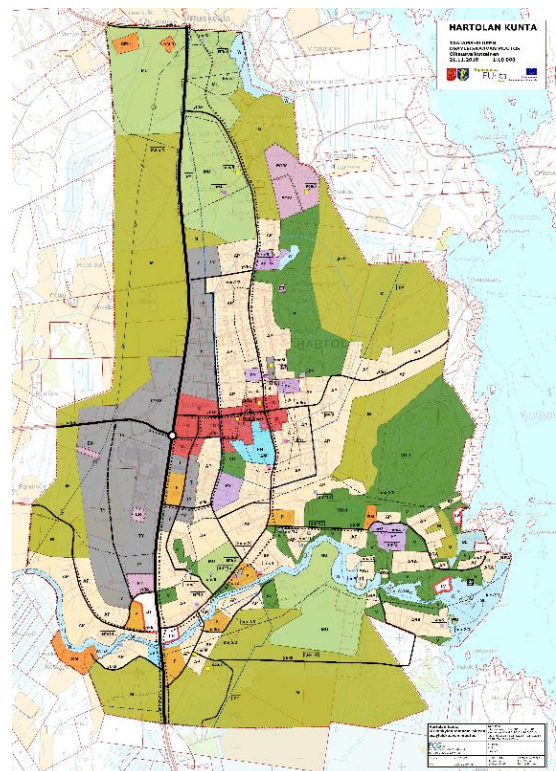
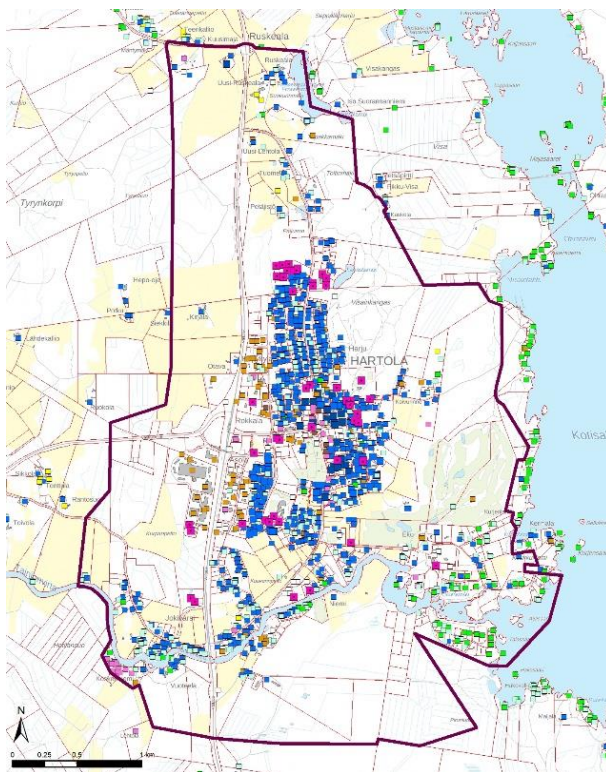


Hartolan kunta

Keskustaajaman kiinteistöveroselvitys

HANKESUUNNITELMA



Kärkkäinen Risto

14.4.2021

Sisällysluettelo

1	Tehtävänmäärittäminen	1
2	Työn kuvaus	2
3	Rakennustietojen tarkistusten toteutuksen suositukset	2
3.1	Laserekeilausaineiston käyttö hankkeessa tarjoaa niukasti hyötyä	3
4	Tiedottaminen	4
5	Tulosaineistot	4
6	Raportointi	5
7	Työssä käytettävät sovellukset	5

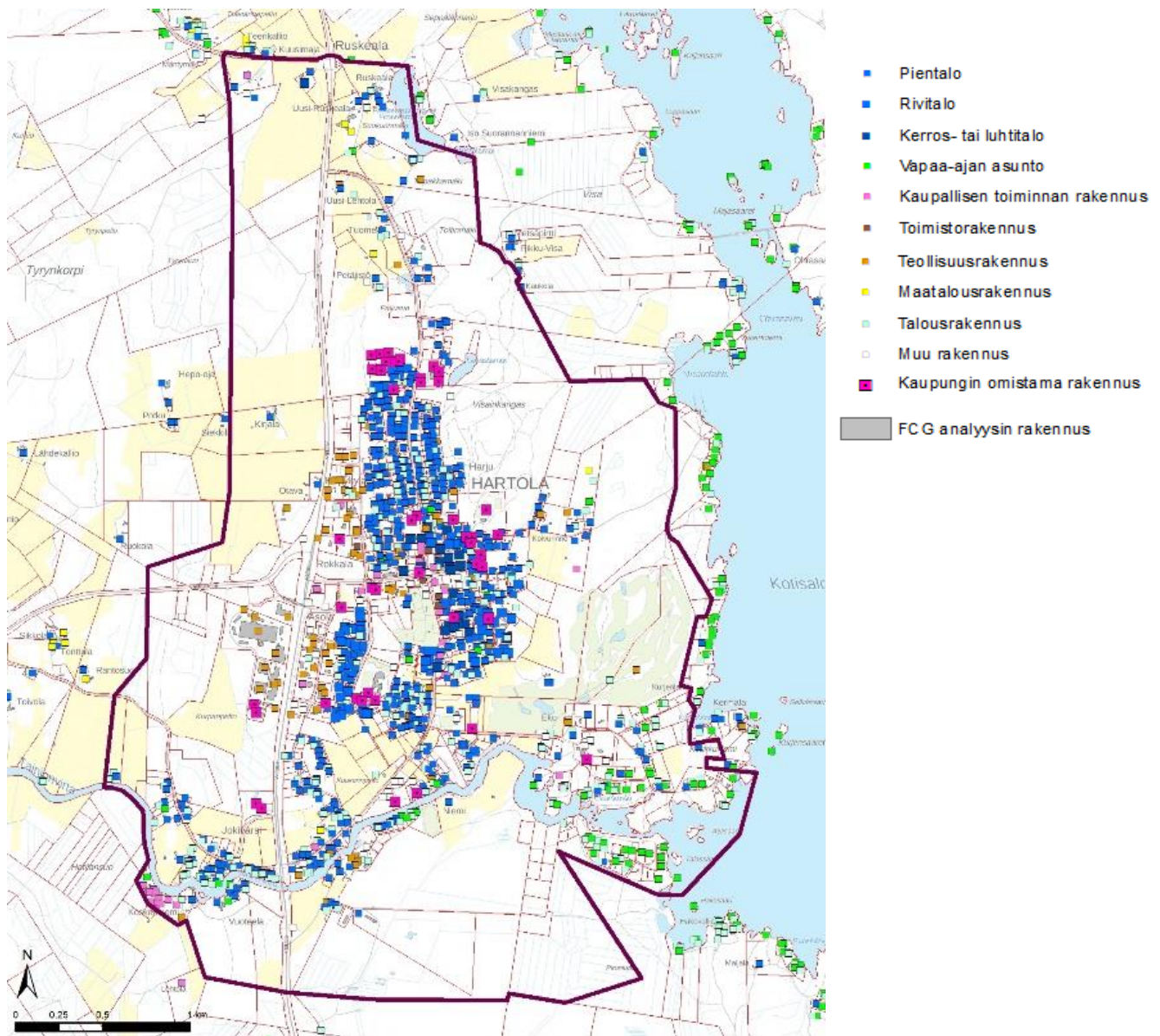
14.4.2021

Keskustaajaman kiinteistöveroselvitys

1 Tehtävämääritys

Hartolan kunnan määrittelemällä keskustaajaman alueella (Kuva 1) on rakennettuja kiinteistöjä, eli kiinteistöjä, joilla sijaitsee vähintään yksi rakennus, yhteensä 716 kpl. Rakennuksia alueella on Maanmittauslaitoksen maastotietokannan perusteella 2930 kpl ja kunnan rakennusrekisterin mukaan 1191 kpl.

Hankkeessa on tarkoitus tehdä kiinteistövero- ja rakennusrekisteritietojen tarkistukset ja päivitykset kyseisellä alueella.



Kuva 1: Keskustaajaman selvitysalue ja kunnan rekisterissä olevat rakennukset

Työn tavoitteena on toteuttaa selvitysalueiden osalta kiinteistöverotietojen ja kunnan rakennusrekisteritietojen päivittäminen mahdollisimman hyvin ajan tasalle. Tiedot on tarkoitus päivittää selvityksen aikaisia tarkistustietoja sekä rekisteri- ja kiinteistötietoja hyödyntäen.

14.4.2021

2 Työn kuvaus

Tarkistustyö ja rakennustietojen päivitys on tarkoitettu kohdistua kunnan määrittelemälle keskustajaman alueelle.

Työssä tarkistetaan rakennusten perustiedot kunnan rakennusrekisterin ja Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisterin tiedonsiirtovaatimukset huomioiden ja Verohallinnon kiinteistöverotuksen ohjeistuksen mukaisesti. Hankkeessa selvitetään tiedot, joita käytetään rakennusrekisterin ja Verohallinnon kiinteistöverotuksen rakennustietojen päivitykseen. Kunta toimittaa työn alussa työn toteuttajalle tuoreen rakennusrekisteriotteen ja Verohallinnolta uusimman saatavissa olevan kiinteistöveroluettelon. Rakennusten ajantasaiset tiedot selvitetään ja toimitetaan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle sekä viedään edelleen kunnan ja rekisterijärjestelmän toimittajan toimesta eri viranomaisrekistereihin. Kunta tilaa hankkeen loppuvaiheessa kunnan rakennusrekisterijärjestelmän toimittajalta tiedonsiirtomuotoon koostetuista tarkistusaineistoista tiedonsiirtoajopalvelun kunnan rakennusrekisteriin ja Digi- ja väestötietoviraston (DVV) Väestötietojärjestelmän Rakennus- ja huoneistorekisteriin sekä DVV:ltä muuttuneista rakennustiedoista poimintapyynnön Verohallinnolle.

Rakennusrekisterin, tiedonsiirron ja kiinteistöverotuksen kannalta tulee hankkeessa rakennuksista tarkistaa ja tarvittaessa päivittää mahdollisimman kattavasti:

- Kiinteistötunnus
- Pysyvä rakennustunnus
- Rakennusnumero
- Valmistumisvuosi (tai sen arvio)
- Käyttötarkoitus
- Kokonaisala
- Kerrosala (lisättävien rakennusten osalta)
- Tilavuus (lisättävien rakennusten osalta ja muutoin kiinteistöverotukseen tarvittaessa)
- Kerrosluku
- Koordinaattitiedot
- Osoitetiedot
- Varusteet
- Kantavien rakenteiden rakennusaine
- Mahdollinen pääasiallinen lämmitystapa
- sekä muita kiinteistöverotukseen vaikuttavia rakennustietoja.

Työn alkuvaiheessa määritellään ja tarkennetaan lopputietona toimitettavan rakennustiedon sisältö ja muoto.

3 Rakennustietojen tarkistusten toteutuksen suositukset

Työssä tulee huolehtia tarkistetun ja päivitettävän tiedon laadunvalvonnasta, niin että rekistereiden ja tiedonsiirron kannalta pakolliset rakennustiedot ovat varmennettuna, käsiteltyinä ja siirrettävissä kunnan ja DVV:n rekistereihin sekä Verohallinnolle.

Työssä suositellaan tarkistaa kaikki alueella sijaitsevat rakennukset pois lukien kunnan omistamat rakennukset sekä maa- tai metsätalouskäytössä olevat rakennukset, koska näiden rakennustietojen tarkistamisella ei ole kiinteistöverotuksen kannalta merkitystä. Mikäli työssä keskitytään tarkistamaan vain aiemmin rekistereistä puuttuneet rakennukset, jää suurin osa kiinteistöverotuloista edelleen saamatta ja toisaalta virheellisiä tietoja korjaamatta.

Myös koska vanhoissa kunnan rakennusrekisteritiedoissa on tyypillisesti paljon puutteita ja virheellisiä tietoja, on rakennustietojen oikeellisuus syytä tarkistaa ja varmentaa ennen tietojen välittämistä muihin rekistereihin. Toisin sanoen, jos tarkistuksessa keskitytään vain kunnan ja Verohallinnon rekisteritietoja vertailemalla selvittämään puuttoksia kiinteistöverotiedoissa, säilyvät kunnan tiedoissa olleet virheet ja puutteet rekisterissä ja välittyvät silloin myös Verohallinnon tietoihin.'

Tulosten kannalta tehokkainta työ on suorittaa tarkistuskäynneillä kiinteistöille. Tällöin samalla saadaan kaikki kokonaisala selvitettyä ja varmennettua sekä myös virheelliset ja puutteelliset rekisteritiedot kattavasti korjattua. Rakennusten todellisten tietojen tarkistukset ja varmennukset on myös hankala suorittaa muutoin kuin kiinteistöikäynneillä.

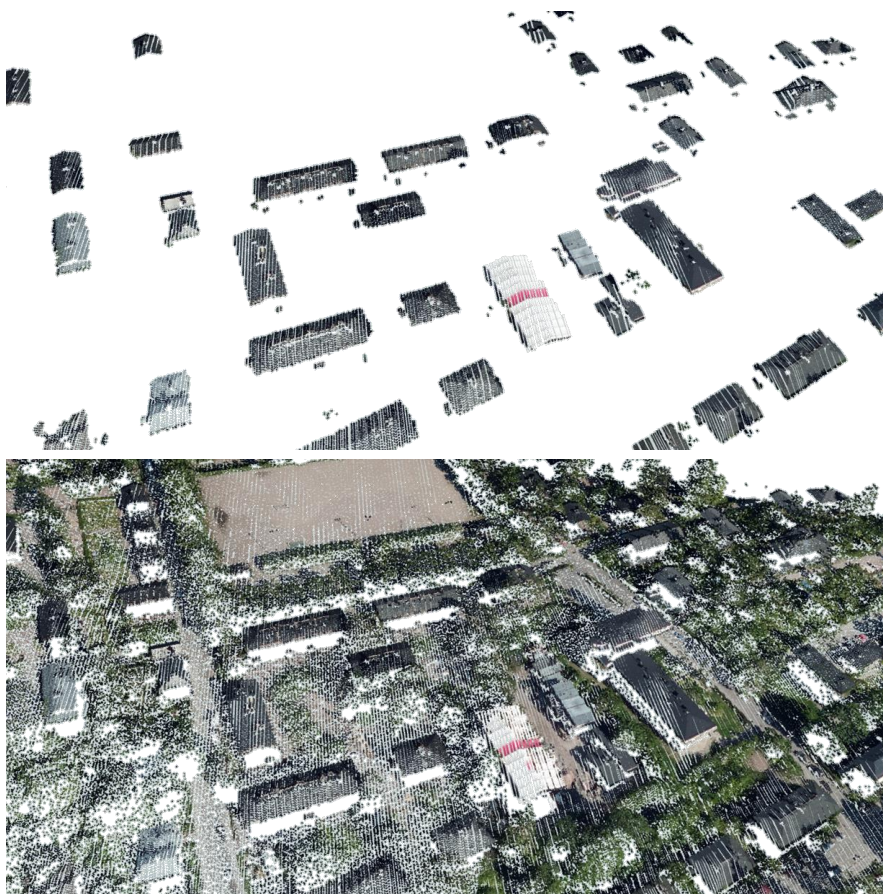
14.4.2021

Joidenkin alueilla sijaitsevien rakennusten osalta on tarpeen tutkia myös rakennuslupapiirustuksia tarvittavien rakennustietojen selvittämiseksi. Kunnan rakennusvalvonnan on hyvä varautua tarvittaessa toimittamaan luvat ja piirustukset tarkistajien käyttöön.

Rakennuskohteiden kuvaus on suositeltavaa työssä tarvittavaa tietojen jatkokäsittelyä sekä mahdollisia kunnan rakennusvalvonnan toimia varten. Kuvat auttavat rakennusvalvontaa mahdollisessa rakennusten tietojen jatkokäsittelyssä tai jatkotoimien suunnittelussa.

3.1 Laserkeilausaineiston käyttö hankkeessa tarjoaa niukasti hyötyä

Kunnalla on käytössään tuore laserkeilausaineisto keskustaajaman alueelta. Keilausaineistot ovat toimivia mm. kartoitukseen, mallintamiseen ja analysointiin, mutta huonosti rekisteritietojen tarkistukseen tai muodostamiseen. Laserkeilausaineiston käytössä kiinteistöveroselvityksessä ja rakennusrekisterin inventoinnissa on haasteita, joiden vuoksi sen käyttöä selvityksessä ei kuitenkaan suositella tai siitä ei saada varsinaista hyötyä.



Kuvat: Helsingin kaupungin laserkeilausaineisto. Yllä laserkeilauspisteet luokituksella: Rakennus

Haasteina keilausaineiston avulla rakennusrekisterin tietoja tutkittaessa ovat mm.:

- Kokonaisalan mittaus
 - o Erityisesti kellarit, yläkerrat, ulkoseinän tasot, syvennykset, katokset jne. ovat vaikeita, elleivät mahdollisia
 - o Epätarkkoja ja virheellisiä tuloksia paljon
 - o Tulosten oikeellisuutta mahdoton varmentaa ilman mittausta paikan päällä
- Rakennusten yksilöinti
 - o Mitkä rakennuksista ovat jo rekisterissä, kun vanha sijainti ja yksilöintitieto ovat rekistereissä sekaisin
- Pakolliset rekisteritiedot vaativat joka tapauksessa selvityksen:
 - o Käyttötarkoitus, kerrosluku, valmistumisvuosi, varustelut jne.

14.4.2021

4 Tiedottaminen

Kunnan on hyvä tiedottaa hankkeesta normaaleissa tiedostuskanavissaan sekä jakamalla tiedotteet alueelle. Tarkistajien on hyvä lisäksi jättää kiinteistöille tarkistuskäynnin yhteydessä tiedote suoritetusta rakennustietojen tarkistuksesta. Hankkeelle on hyvä nimetä kunnalta yhteyshenkilö tiedotteissa ilmoitettavaksi.

5 Tulosaineistot

Tarkistettujen rakennustietojen päivittäminen rekisteriin yksitellen on aikaa vievää ja syö kunnan rakennusvalvonnan resursseja suhteettoman paljon. Tästä syystä selvityksessä tarkistettujen rakennustietojen rekisteripäivitys ja -lisäys kannattaa tehdä pääosaltaan selvitysaineiston pohjalta massa-ajona ja käyttää rakennusvalvonnan aikaresursseja mieluummin rakennusvalvonnan tarkempaa huomiota vaativien rakennusten tietojen käsittelyyn. Tarkistusten yhteydessä kannattaa heti kategorisoida, mitkä tiedot voi päivittää suoraan ja mitkä mahdollisesti vaativat rakennusvalvonnan huomiota muutosten tai lupa-asioiden suhteen.

Hankkeen tulosaineistot tulee viimeistellä päivitysajoa varten kunnan ja rakennusrekisterin järjestelmätoimittajan työn alkuvaiheessa määrittelemään sähköiseen tiedonsiirtomuotoon. Kunta voi hoitaa yhdessä rekisterijärjestelmän toimittajan kanssa uusien rekisteriin lisättävien rakennusten pysyvien rakennustunnusten (PRT) tilaamisesta ja toimittamisesta Digi- ja väestövirastolta. Tämä saadaan tehokkaasti suoritettua tiedonsiirron yhteydessä massakäsittelyä hyödyntäen.

Työssä on hyvä muodostaa rakennusvalvonnan käyttöön erillinen luettelo tarkistuksissa löytyneistä kunnan rekisteristä puuttuvista rakennuksista mahdollista lupakäsittelyä varten sekä erillinen luettelo puretuista tai muusta syystä rakennusvalvonnan huomiota vaativista rakennuksista. Niin mahdollisia lupia vaativien rakennusten läpikäynti ja kunnan lupatoimien harkinta kuin huomioiden käsittelykin vaativat molemmat kunnalta arviolta joitakin henkilötyöpäiviä, riippuen kunnan linjauksista (millaisten rakennusten lupa-asiat otetaan tarkempaan käsittelyyn). Mahdolliset lupakäsittelyyn menevät rakennukset työllistävät sitten kunnan rakennusvalvontaa lähes normaalin lupakäsittelyn verran.

Työssä muodostetaan rakennustietoaineisto kunnan rekisteriin ja Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisteriin lisäämistä ja ajoa varten kunnan rakennusrekisterijärjestelmän toimittajan määrittämässä tiedonsiirtomuodossa sekä rakennustietojen tiedonsiirtoaineistojen eteenpäin toimittamisen väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisteriin sekä Verohallinnolle.

Työssä tulisi muodostaa seuraavanlaiset tulosaineistot:

- Tiedonsiirtoaineisto rekisteriin ajoa varten
 - Listaus kaikista päivitettävistä ja lisättävistä rakennuksista ja niiden tiedoista excel-tiedostona rekisterijärjestelmätoimittajan määrittelemässä tiedonsiirtomuodossa
 - Tilaaja voi tämän avulla tilata rekisteriin ajon rekisterijärjestelmätoimittajaltaan
- Lisätietoa rakennusvalvonnan harkintaa ja käsittelyä varten
 - Rekisteriin lisättävät rakennukset
 - Rakennukset, joiden käyttötarkoitusta tulisi muuttaa
 - Puretut rakennukset
 - Muusta syystä rakennusvalvonnan huomiota vaativat rakennukset
- DVV-poimintatilauslomake rakennustunnukseen verohallinnolle toimitettavista tiedoiltaan muuttuneista rakennuksista
- Raportti työstä ja sen tuloksista

14.4.2021

Koska ulkopuolisilla ei ole kirjoitusoikeutta kunnan rakennusrekisteriin, kunta vastaa yhdessä rekisterijärjestelmän toimittajan kanssa rakennustietojen viennistä rekistereihin. Arviona on, että rekistereissä jo olevien rakennusten tietojen päivittäminen ei vaadi kunnalta muuta työtä kuin aineistojen toimittamisen ja työstä sopimisen järjestelmätoimittajan kanssa. Rekisteriin lisättävien rakennusten osalta kunnan rakennusvalvonnan pitää tilata rakennuksille pysyvät rakennustunnukset. Tähän menevä työaika riippuu rekisterinjärjestelmän toimittajan mahdollisuudesta lisätä kyseiset kohteet rekisteriin ajon yhteydessä pysyvien rakennustunnusten VTJ-tilauslistalle. Tilauslistan avulla pysyvien rakennustunnusten hankkimiseen menevä työaika jää kunnan osalta arviolta joidenkin henkilötyöpäivien mittaiseksi ja tarkistusluontoiseksi.

6 Raportointi

Työn tuloksista muodostetaan loppuraportti. Tulokset käsitellään loppupalaverissa ja niissä esitetään työn kulku, tarkistettujen rakennusten määrät ja kiinteistöverotukseen vaikuttavat kokonaisalatiedot ja niiden muutokset tyypeittäin sekä arvio odotettavissa olevasta kunnan kiinteistöverotulojen lisäyksestä.

7 Työssä käytettävät sovellukset

Kiinteistöillä tehtävää tarkistustyötä voi tehostaa paikkatietoa ja rekisteriaineistoja hyödyntävillä mobiileilla sovellusratkaisuilla, jolloin kaikki rekisteriaineistot ovat käytettävissä maastossa, rakennusten vertailu olemassa oleviin rekisteritietoihin on tehokasta ja rekisteritietoja voidaan päivittää luotettavasti lähtötietojen pohjalta. Myös jälkityö tehostuu, jos sovellus mahdollistaa tarkistuksen yhteydessä otettavien rakennuskuvien kytkennän tarkistettaviin rakennustietoihin. Sähköiset kattavat aineistot on myös mahdollista muuttaa tehokkaasti rekisterijärjestelmän toimittajan vaatimaan tiedonsiirtomuotoon kunnan henkilöresursseja säästävää automaattista tiedonsiirtoa varten.

Tiedonsiirtoaineistojen laadunvarmistuksen kannalta on hyvä, että työn toteuttajalla on käytössään tiedon sisällön ja muodon oikeellisuuden tarkistavia algoritmeja käyttäviä sovellusratkaisuja.