

Kunnanhallitus	§ 245	09.12.2019
Valtuusto	§ 61	18.12.2019
Kunnanhallitus	§ 205	14.09.2020

Kiinteistökartoituksen eteneminen

90/10.03.00/2017

KH 09.12.2019 § 245

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kiinteistökartoitus alkoi vuonna 2017. Valtuusto teki päätöksen kiinteistökartoituksen aloittamisesta tavoitteenaan saada kartoitus tehtyä 3 vuoden aikana. Kartoitustyö on edennyt hitaasti eikä tavoitteeseen ole päästy. Kartoituksen tekemisen hinta on tämän seurauksena ylittynyt ennakoarviosta. Hankkeen menot 3 vuodessa on ollut 288.447 euroa ja tulot noin 100.000 euroa, joista lähes kaikki on ollut työllistämistukia. Nettomenot ovat olleet 188.447 euroa.

Tähän mennessä kunnassa on kartoitettu 1115 kiinteistöä, joista järjestelmään on syötetty 186 kiinteistön korjatut tiedot. Vain 16 kiinteistöä on ilmoitettu verottajalle vuonna 2018. Tänä ja ensi vuonna ilmoittamista on tarkoitus jatkaa.

Käytännössä 16,7 % mitatuista kiinteistöissä on puutteellisesti haettu rakennuslupa tai vastaava, joka ei ole ollut valvontaviranomaisen tiedossa.

Vapaa-ajan kiinteistöjä on kunnassa yhteensä n. 2450 ja vakinaiseen asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä n. 1750 kpl.

Mittaukset on tulee tehdä vielä 3000 kiinteistöä, jos kaikki kunnan kiinteistöt mitataan. Tämän vuoksi hanketta ja sen toteuttamistapaa sekä laajuutta on syytä arvioida uudelleen kustannusten valossa.

Tekninen toimi on selvittänyt kunnan taajama-alueen kiinteistöjen kartoitusmahdollisuuksia taajaman pohjakarttaa varten tehdyn ilmavalokuvauksen pohjalta. Lisäksi on selvitetty olisiko kartoitus annettavissa konsulttiyritykselle. Tekijäksi tulee valita sellainen yritys, jolla on riittävän laaja kokemus kiinteistökartoituksesta.

Kunnan omana työnä toteutettu kartoitusmenetelmä on ollut huomattavasti aikaa ja työvoimaa sitova ja kallis.

Tavoitteena on että konsulttiyritys syöttää tiedot kartoituksen tuloksista kiinteistörekisteritietokantaan. Arvioitu hinta tästä jää huomattavasti alle tähän saakka toteutuneiden kustannusten.

Jo mitatuista kiinteistöistä voi vielä löytyä korjattavia tietoja, joiden syöttäminen annetaan konsulttiyritykselle. Työt aloitetaan heti tammikuun alusta.

Jos konsulttiyrityksen toimittama kartoitus ja tietoja siirtäminen rekisteriin onnistuu hyvin, tehdään loputkin kartoituksesta konsulttiyrityksen toimesta.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä muutetun suunnitelman kiinteistökartoituksen toteuttamiseksi ja asia annetaan valtuustolle tiedoksi.

Päätös
VALT 18.12.2019 § 61 Hyväksyttiin.

Ehdotus Kunnanvaltuusto merkitsee kiinteistökartoituksen muutetun suunnitelman tiedoksi.

Päätös
VALT 18.12.2019 § 61 Hyväksyttiin.

Ehdotus Kunnanvaltuusto merkitsee kiinteistökartoituksen muutetun suunnitelman tiedoksi.

Päätös Hyväksyttiin.

KH 14.09.2020 § 205

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Kiinteistökartoitus on edennyt odotettua hitaammin vuonna 2020. Taajaman pohjakartta-aineiston piti olla valmiina marraskuussa 2019, mutta se myöhästyi toimittajan puolelta tammikuun 2020 loppuun, jonka jälkeen pohjakartta-aineisto saatiin oikeanlaisena kunnan käyttöön vasta elokuun lopulla 2020.

Vuonna 2019 vietiin aiemmin tehtyjen maastomittausten tietoja rekisteriin. Lokakuun loppuun mennessä 2019 mitattuja kiinteistöjä on ollut 1129 kpl. Keväällä ja kesällä 2020 mittauksia ei ole tehty. Mittaustuloksista käyttökelpoisia on arvion mukaan noin 1000 kpl. Valitettavasti osa mittaustuloksista on todettu käyttökelvottomiksi, koska niistä puuttuu rakennusten mittoja, kuvia, karttoja tai ne ovat muuten epäselviä. Epäselvät aineistot käydään läpi syksyn 2020 aikana. Myös rakennus- ja huoneistorekisteriin vietäviä maastomittauksia on siten vielä jäljellä loppuvuodeksi 2020.

Mittaukset on tehty aiempina vuosina pääosin akselilla Vehkasalonsaari – Vuorenkyläntie pohjoispuoli, ja vuosi sitten kesällä 2019 siirryttiin

mittaamaan Jääsjärven ranta-alueita. Vuoden 2020 loppuun mennessä saadaan vuonna 2019 mitatut kiinteistöt suurimmaksi osaksi läpikäytyä niin, että puuttuvat rakennukset ja rakennelmat on lisätty rekisteriin.

Projektin määräaikainen toimistosihteeri tekee rakennustietojen syöttöä kunnan ja verottajan rekisteriin. Hankkeeseen on palkattu vuoden 2020 loppuun saakka osa-aikaisena kartoittaja (60 %) insinööriopiskelija tekemään maastomittauksia ja uusien kiinteistöjen lisäämisiä rekisteriin. Työn etenemistä seurataan jatkuvasti päivitettävään seurantataulukkoon.

Maastomittaukset kiinteistöille on aloitettu uudelleen syksyllä 2020 ja niitä on tarkoitus jatkaa vuoden 2021 aikana siten, että kaikki ranta-alueet saadaan sinä aikana mitattua. Saarissa olevien kiinteistöjen omistajille lähetetään kysely rakennuskannasta, minkä pohjalta tiedot korjataan rakennus- ja huoneistorekisteriin. Saarikiinteistöille ei lähtökohtaisesti tehdä mittauskäyntejä. Rakennustiedot tarkastetaan ilmakuvista ja tarvittaessa tarkistusmittauksilla.

Tavoitteena on käydä koko kunta systemaattisesti läpi, kuitenkin siten, että kiinteistöverotuksellisesti merkityksettä rakennustietoja ei enää jatkossa kerätä. Maastomittauksissa priorisoidaan rantarakennusalueita, joilla on kokemuksen mukaan eniten virheellisiä rekisteritietoja. Hankkeen tavoitteena on verottajalla olevien virheellisten kiinteistöverotietojen korjaaminen. Kerätty tieto helpottaa samalla tulevia rakennuslupakäsittelyjä ja kiinteistön jäljellä olevan rakennusoikeuden laskemista. Tämä on osa hankkeen tavoitteita, mutta mittaustietoja ei ensisijaisesti kerätä tätä tarvetta silmällä pitäen.

Ranta-alueiden ulkopuolelle jäävien kiinteistöjen omistajalle lähetetään kysely rakennuskannasta, minkä pohjalta tiedot korjataan rakennus- ja huoneistorekisteriin. Kiinteistöille ei lähtökohtaisesti tehdä mittauskäyntejä. Rakennukset tarkastetaan ilmakuvista ja tarvittaessa käydään tekemässä tarkastusmittauksia. Tämä menettely tarkoittaa muutosta aikaisempaan menettelytapaan, jossa kaikki rakennukset ja rakennelmat käytiin paikan päällä mittaamassa. Tämä nopeuttaa prosessin valmistumista huomattavasti. Näin toteutettuna hanke valmistuu vuonna 2022.

Kiinteistön omistajien ilmoitukset rekisterimuutosten osalta tehdään haja-asutusalueilla kunnan omana työnä. Kuningasidea-hankkeen asioin.fi -palvelua ei ole toistaiseksi saatu toimivaksi CGI:n kautta. Muutetut rekisteritiedot näkyvät asiakkaalle CGI:n palvelussa mikä osaltaan nopeuttaa prosessia.

Vuonna 2021 tehdään taajama-alueen kiinteistöjen rakennuskantakartoitus konsulttityönä. Kartoituksen perustietolähteenä on tilatun pohjakarttatyön aineisto. Valittu konsultti tekee rakennusten mittaukset ja kiinteistöjen omistajille lähetetään asiasta ilmoitus ja pyyntö tarvittaessa huomauttaa

mahdollisista puutteista tiedoissa. Hankitun rakennustiedon laadun varmentamiseksi kunta tarkastaa osan konsultin aineistosta suhteessa kunnan rakennus- ja luparekisteriin. Tälle hankinnalle esitetään hankkeen käyttötalouteen noin 30 000 € ostopalvelun määrärahaa vuodelle 2021.

Teknisen johtajan esittämä henkilöstötarve hankkeelle on 2,5 henkilötyövuotta vuonna 2021 ja 1,3 henkilötyövuotta vuonna 2022.

Vuoden 2021 kustannukset hankkeelle ovat näin ollen yhteensä noin -140.000 euroa.

Taajama-alueen rakennuskantakartoituksen valmistelu ja valvonta kuuluu teknisen johtajalle. Taajaman ulkopuolisten alueiden maastomittausten ja rekisterisihteerin työnohjaus siirtyi toukokuussa 2019 teknisen toimen toimistosihteerille.

Kiinteistökartoituksen myötä kiinteistöverojen maltillinenkin kasvuvarvio (10%) tuo 130 000 €/v lisääntyneen vuosittaisen verotuoton 2022 alkaen.

Kiinteistökartoituksen ja älykäs arkisto hankkeen nettomenot vuosilta 2017-2019 ovat olleet yhteensä noin 190 000 €, jonka yhtenä tavoitteena on ollut lupapalvelujen kehitystyö nykyaikaiseksi sähköiseksi palveluksi. Älyarkisto-hankkeen (päättynyt vuonna 2019) tavoitteena on ollut vanhojen paperisten rakennuslupatietojen muuttaminen sähköisiksi. Tämän työn kustannusvaikutus on ollut noin puolet käytetyistä määrärahoista vuosina 2017-2019, joskin myös tähän on saatu hankerahaa.

Vuonna 2020 kiinteistökartoitushankkeen kustannusvaikutus syyskuuhun mennessä on noin -38 000 €. Toteutuman seuraamista vaikeuttaa se, että kyseiselle kustannuspaikalle on kohdistunut vuonna 2020 virheellisesti siihen kuulumattomia palkkakuluja, jotka oikaistaan tilinpäätökseen mennessä.

Kunnanjohtajan ehdotus	Kunnanhallitus merkitsee kiinteistökartoitus -hankkeen etenemisen tiedoksi ja antaa asian edelleen valtuustolle tiedoksi.
Päätös	Hyväksyttiin.