

Ympäristölautakunta	§ 56	02.07.2020
Kunnanhallitus	§ 177	03.08.2020
Ympäristölautakunta	§ 7	11.02.2021
Ympäristölautakunta	§ 32	21.04.2021

Maanmittauslaitoksen analyysi Hartolan rakennuskannasta

9/10.03.00/2021

YMPLTK 02.07.2020 § 56

Asian valmistelija: rakennustarkastaja Matti Nikupeteri puh 044-7432236

Hartolan kunta on saanut Maanmittauslaitokselta analyysin Hartolan rakennustiedoista. Analyysi on ollut kunnalle maksuton.

Maanmittauslaitos tukee kuntia rakennustiedon (geometria ja ominaisuustiedot) parantamisessa. Maanmittauslaitos ja Digi- ja väestötietovirasto tekevät yhteistyötä, jotta kuntien osoite- ja rakennustiedot (geometria ja ominaisuustiedot) saataisiin oikein väestötietojärjestelmään. Tietojen ajantasaisuus on tärkeää paitsi kunnan näkökulmasta, mutta myös siksi että yhteistyö MML:n Maastotietokannan ja DVV:n ylläpitämän VTJ:n välillä on jouhevampaa.

Maanmittauslaitos lisää maastotietokannan rakennuksiin PRT-tunnukset, jotta rakennustiedosta saadaan KMTK-yhteensopivaa ja JHS210-suosituksen mukaista. Tätä kutsutaan rakennusten linkitystyöksi.

Rakennusten linkityksessä Maanmittauslaitos etsii maastotietokannan rakennuksille vastinrakennukset väestötietojärjestelmästä. Linkityksessä maastotietokannan rakennukselle tallennetaan vastinrakennuksen pysyvä rakennustunnus, käyttötarkoitus ja kerrosluku.

Linkitystä toteutetaan yksi kunta kerrallaan ja kunta saa prosessin päätteeksi Maanmittauslaitokselta VTJ-PRT-analyysiksi kutsutun raportin, joka on vihjetietotyyppinen esitys korjattavista rakennustiedoista.

Kunta voi hyödyntää analyysia halutulla tavalla rakennustietojen (geometria ja ominaisuustiedot) kuntoon saattamisessa. Kunta tekee itse päätöksen siitä, mitä rakennustietoja korjataan kunnan järjestelmässä, ja minkälaista tieto on korjauksen jälkeen. Maanmittauslaitos toivoo vähintään rakennusrekisterin

sijaintipisteiden korjaamista raportin ehdotusten perusteella. Tämän jälkeen kunta toimittaa tiedot muutoksista DVV:lle kunnan tavanomaisten järjestelmien tai selainkäyttöliittymän avulla.

Vaihtoehtoisesti kunta voi hyödyntää koordinaattitietojen korjauksen massapäivitysmahdollisuutta. Kuntien käytössä on määrämuotoinen Excel-taulukko, jonka avulla voi ilmoittaa koordinaattikorjaukset.

Analyysin tuloksissa tulee huomioida monta tulosta vääristävää tekijää. Maanmittauslaitos merkitsee maastotietokantaan vain yli 10 m² suuremmat rakennukset. Verottaja huomio vain yli 5 m² suuremmat rakennukset ja rakennelmat. Kunnan lupapäätöksistä on ei ole siirtyneet valtion järjestelmiin toimenpideilmoituksissa ja -luvista olevat rakennelmat/rakennukset kuin vasta noin vuoden ajan. Maastotietokanta perustuu pitkälle ilmakuviin ja kokemusten mukaan niistä puuttuu myös osa tiheimmissä metsissä olevia rakennuksia ja rakennelmia. Kuntaa ja kunnan asiakkaita kiinnostaa kaikki kiinteistöillä olevat rakennukset koska niistä riippuu jäljellä oleva rakennusoikeus ja kiinteistövero.

Analyysin mukaan Hartolassa on maastotietokannan mukaan 15.493 rakennusta. Näistä puuttuu rakennus- ja huoneistorekisteristä 8160 rakennusta (52,7 %). Vertailun perusteella täysin oikein sijaintinsa ja ominaisuuksiensa puolesta on vain 1902 rakennusta (12,3 %). Vertailu perustuu huhti-toukokuun 2020 aikana rekistereissä olleeseen rakennuskantaan.

Selvityksen perusteella voidaan arvoida viime vuosina tehdystä kunnostustyöstä huolimatta Hartolan rekisteritietojen menneen vuosikymmenten aikana oletettua huonompaan kuntoon.

Jatkossa rekisteritietojen kunnostamisessa tulisi korostaa pitkäjänteistä ja järjestelmällistä työtä erityisesti aktiivikäytössä olevien tietojen osalta (rakennusluvat, kiinteistökaupat). Käytössä onkin ollut tätä tukevia työskentelytapoja.

Myös kiinteistötietojen syöttämistä järjestelmiin tulisi tehostaa ulkoistamalla tallennustyötä. Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan lainsäädäntöä valtakunnallisen, keskitetyn rakennusrekisterin perustamiseksi.

Hartola on ollut osaltaan aktiivisesti esittämässä rahoitusta ja resursseja rakennustietojen parantamiseksi. Rahoitus mahdollisuuksia kannattaa seurata aktiivisesti ja osallistua jatkossakin hakukierroksiin.

Päätösehdotus Ympäristölautakunta merkitsee analyysin tiedokseen ja pyrkii osaltaan edistämään toiminnassaan rakennustiedon oikeellisuutta ja laatua. Asia on tärkeää pitää esillä seudullista rakennusvalvontaa koskevissa neuvotteluissa varaamalla tähän työhön riittävät resurssit. Myös käynnistyvässä kiinteistökartoituksen kilpailutuksessa tulee huomioida analyysin tulokset.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti. Lautakunta päätti lähettää asian tiedoksi kunnanhallitukselle.
KH 03.08.2020 § 177

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus merkitsee Maanmittauslaitoksen analyysin Hartolan rakennuskannasta tiedoksi.

Asian käsittely Kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että asia palautetaan lisäselvitystä varten uudelleen valmisteluun ympäristölautakunnalle kunnes Hartolaa koskeva aineisto on lopullisesti valmistunut.

Päätös Hyväksyttiin kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus.
YMPLTK 11.02.2021 § 7

Valmistelija:
Janne Myntti, tekninen johtaja, 044 743 2252,
email: janne.myntti@hartola.fi

Maanmittauslaitos vertasi keväällä 2020 Hartolan kunnan Digi- ja väestötietovirastolla olevaa rakennuskantaa omiin tietoihinsa. Niiden perusteella toimitettiin kuntaan rakennusanalyysi.

Johtava asiantuntija Jaakko Uusitalo Maanmittauslaitokselta totesi analyysiä lähettäessään mm. seuraavaa:

- kyseessä on vihjetieto, jonka avulla kunta voi löytää virheitä VTJ-aineistosta
- kuntien oma perusaineisto on yleensä parempilaatuista kuin VTJ:ssä oleva
- tavoitteena on kansallisen koontirekisterin tietosisällön parantaminen ja sitä kautta laadukkaan keskitetyn rekisterin mahdollistaminen

Maanmittauslaitoksen maastotietokannan ja kunnan rakennusrekisterin välinen eroavaisuus tulee ilmi kiinteistökartoituksen valmistuttua. Kiinteistökartoituksessa tullaan huomattava osa kiinteistöistä mittaamaan paikan päällä tai mittaus tehdään laserkeilauksen perusteella. Saatu aineisto on huomattavasti laadukkaampi kuin pääosin ilmakeinon perustuvassa

maastotietokannassa. Kunnan kannalta merkittävämpi tieto on väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisterin oikeellisuus.

Maastotietokannan epätarkkuuden johdosta kunnan rakennusrekisterin ja maanmittauslaitoksen maastotietokannan eroavaisuuksien selvittäminen ei ole kunnan kannalta olennaista. Kunnan rakennuskannan eravaisuus suhteessa rakennus- ja huoneistorekisteriin ilmenee kiinteistökartoituksen valmistuttua. Hankkeen suunniteltu valmistumisaika on vuoden 2022 loppuun mennessä.

Kunnanhallitus on pyytänyt ympäristölautakunnalta lisäselvitystä asiassa, kun Hartolaa koskeva aineisto on kokonaisuudessaan valmis.

Rakennustarkastajan päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. merkitä kunnanhallituksen selvityspyynnön tiedoksi.
2. raportoida kunnanhallitukselle havaituista rakennus- ja huoneistorekisterin korjausmääristä kiinteistöverohankkeen valmistuttua.

Päätös

Lautakunta päättää yksimielisesti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Pyydetään selvittämään, mistä järjestelmien eroavaisuudet johtuvat.

YMPLTK 21.04.2021 § 32

Valmistelija:

Pirjo Kemppe, toimistosihteeri, 044 743 2293, pirjo.kemppi@hartola.fi

Rekistereiden välillä on tehty vertailuja. Kunnan käytössä on tällä hetkellä vuoden 2019 verotustiedot (päivittyvät viikolla 16), kunnan oma rakennusrekisteri ja VTJ:n rakennusrekisteri. Lisäksi käytössä on MLL:n ja VTJ:n välillä tehty rakennusanalyysi.

Esimerkkikiinteistöiksi on otettu kaksi kiinteistöä, joista toinen sijaitsee haja-asutusalueella ja toinen taajama-alueella. Kiinteistöjen sijaintia ei tästä vertailusta pystytä tunnistamaan.

Haja-asutusalueella sijaitseva aktiivimaatila:

RHR (Hartolan kunta	VTJ (DVV)	Verottaja (CitySuite)	Maanmittaus aitos
Asuinrakennus 77 k-m2	Asuinrakennus 77 k-m2	Asuinrakennus 144 k-m2 tiedot on	Asuinrakennus 131 k-m2

Aitta 41 k-m2 Rakennettu 1800-luvulla Leikkimökki 4 k-m2	puuttuu	omistaja oikaissut verottajalle puuttuu	Merkitty maanmittauslai toksen aineistoon
Varasto 62 k-m2	puuttuu	alle 5 k-m2	Merkitty Maamittauslait oksen aineistoon
Varasto 62 k-m2	puuttuu	ei ilmoiteta	Merkitty maanmittauslai toksen aineistoon
Riihi 68 k-m2	puuttuu	ei ilmoiteta	Merkitty maanmittauslai toksen aineistoon
Sauna 28 k-m2	Sauna 28 k-m2	Sauna 28 k-m2	Merkitty maanmittauslai toksen aineistoon
Navetta 205 k-m2	puuttuu	ei ilmoiteta	Merkitty maanmittauslai toksen aineistoon
Varasto 3 km2	puuttuu	alle 5 k-m2	Puuttuu

Maatilatalouden rakennuksia ei ilmoiteta verottajalle kiinteistöverotuksen kautta. Menevät maatilatalouden poistojen kautta.

Taajama-alueella sijaitseva omakotitalokiinteistö:

RHR (Hartolan kunta	VTJ (DVV)	Verottaja (CitySuite)	Maanmittausl aitos
Omakotitalo 118 k-m2	Omakotitalo 118 k-m2	Omakotitalo 180 k-m2 tiedot on omistaja oikaissut verottajalle	Merkitty maanmittauslai toksen aineistoon
Varasto puuttuu	puuttuu	puuttuu kartalta mitattuna	Merkitty maanmittauslai toksen

kuuluu aineistoon
ilmoittaa
verottajalle

Maanmittauslaitoksen taulukkoaineistosta ei löydy suoraan talousrakennuksia, jos niille ei ole siellä määritelty PRT:ta. Nämä näkyvät kuitenkin kartta-aineistossa (lähetetty rakennusanalyysin mukana).

Tämän vertailun perusteella Maanmittauslaitoksen ja kunnan rakennusrekisterin välillä on vähemmän eroavuuksia kuin Maanmittauslaitoksen ja VTJ:n rakennus- ja huoneistorekisterin välillä.

Teknisen johtajan ehdotus

Ympäristölautakunta merkitsee kyseisen selvityksen tiedokseen.

Päätös

Ehdotuksen mukaan sillä lisäyksellä, että pyydetään selvittämään miten kiinteistövero määräytyy tilanteessa, jossa maatalousyrittäjä on lopettanut maatalouden ja myynyt maatilaa toiselle osapuolelle.