

Hartolan kunnan rakennusrekisteri

158/00.02.10/2021

YMPLTK 05.10.2021 § 57

Valmistelija:

Pasi Hinkkuri, rakennustarkastaja, 044 743 2236

pasi.hinkkuri@heinola.fi

Hartolan ja Heinolan rakennusvalvonnan yhteistyössä on esiin noussut rakennusten laajuustietojen (kokonaisala) käsittelyn ero, kunnan rakennusrekisterissä ja Hartolan rakennusjärjestyksessä ei ole asiasta erillistä määrittelyä. Hartolassa on käytännössä ollut sama laskentaperiaate, kuin naapurimaaseutukunnissa toisin kuin useissa kaupungeissa. Hartolassa on myös kiinteistökartoitusprojektissa käytetty samaa laskentamallia, mikä on tasapuolistanut kiinteistöjen omistajien kohtelun. Tällä käytetyllä laskentamallilla on kunnan rakennusrekisterissä rakennustarkastajan käytössä monipuolisempi tieto kiinteistöjen rakennusten todellisista laajuuksista.

Rakennusrekisteristä on käynyt ilmi joitakin tapauksia, joissa pinta-aloja ja/ tai tilavuuksia on laskettu/ kirjattu ”ristikkäin” eli johdonmukaisuudessa on ollut puutteita.

Hartolassa käytetyssä laskentamallissa rakennuksen kokonaisalaan kuuluvat katetut kuistit, terassit, katokset ja vastaavat kantavan pilarilinjan ulkopintojen mukaan. Tämä tuo rakennusalan ammattilaiselle selkeän kokonaiskuvan rakennuksen kokonaismassasta ja sen soveltuvuudesta rakennuspaikalle jo luvitusvaiheessa.

Heinolassa kokonaisalan laskentatapa on erilainen (esitetty liitteessä ”VE; vaihtoehto), eikä tuo esiin rakennuksen kokonaismassaa. Tämä laskentatapa on hyvin saman kaltainen, kuin jota verottaja käyttää kiinteistöverorekisterissään.

Suomeen on tulossa vuonna 2023 uusi valtakunnallinen rekisteri, joka muuttanee/ yhtenäistää laskentaperiaatteita.

Näiden eri rekistereiden periaatteet ovat seuraavanlaiset:

- a. Kunnalla on oma rakennusrekisteri, johon uudet rakennukset ja laajuustietomuutokset tulevat rakennusvalvonnan luvituksen kautta. Kunta tarvittaessa korjaa myös itse rekisterissä olevia tietoja (esim. kiinteistöselvitykset) omaan rekisteriinsä. Rakennusvalvonta käyttää rekisteriä esimerkiksi luvitusten

lähtötiedoissa ja siitä annetaan tietoja kiinteistöjen omistajille sekä mahdollisesti kolmansille osapuolille (esim. kiinteistövälittäjät).

- b. Digi- ja väestöviraston rekisteri, jonne Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa kuntaa toimittamaan tietoja haettaessa lupaa rakentamiseen tai rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka rakennuksen purkamiseen. Olemassa olevien rakennusten tietojen päivitykseen ei ole velvoitetta, mutta kunta halutessaan saa sellaista tehdä.
- c. Verottajan rekisteri, jonne verosäädösten mukaan on kiinteistön omistajalla (= verovelvollinen) velvollisuus ilmoittaa itse tiedot. Verottajan säädösten mukaan verovelvollisen laiminlyödessä tietojen ilmoituksen voi verottaja esimerkiksi korottaa veroja. Hartolan kunta on saanut myös verottajalta ohjeistuksen, että vaikka verottaja saa muilta viranomaisilta tarkkailutietoja, ei se poista verovelvollisen kiinteistöverotuksen perusteena olevien tietojen tarkistamis- ja ilmoittamisvelvollisuutta. Verovelvollinen voi korjata tai ilmoittaa tiedot esimerkiksi OmaVerossa.

Ympäristöministeriössä on meneillään kaavoituksen ja rakentamisen säädösten muutostyö ja ministeriön virkamiesten esittelemän tulevan Kaavoitus- ja rakentamislain valmistelussa on lähdetty siitä, että luvan varaisuus ei tule olemaan verotuspohjan kuntoon laittoa varten. Tällä on monia muitakin vaikutuksia rakentamisen luvitukseen ja käytänteisiin. Uusi laki tuo myös muutospaineen kunnan rakennusjärjestyksen uusimisesta, lain tultua voimaan.

Rakennustarkastaja on valmistellut rakennusjärjestyksen liitteeksi kaksi eri vaihtoehtoa (VE; nykyinen ja VE; vaihtoehto) Hartolan kunnan rakennusten laajuustietojen laskentaperiaatteista, joissa eroa on kokonaisalan osalta.

Rakennustarkastajan ehdotus

Ympäristölautakunta päättää keskustelun jälkeen kumpi laajuustietojen laskentaperuste liitetään rakennusjärjestykseen, sekä esittää sen kunnanhallituksen ja edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että Hartolan kunnassa käytetään jatkossakin nykyistä vaihtoehtoa rakennuksen kokonaisalan laskemiseksi ja esittää edelleen kunnanhallitukselle ja valtuutolle rakennustiedot - nykyinen liitteen hyväksymistä ja liittämistä rakennusjärjestyksen liitteeksi.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto (kuntalaki)

Jakelu

kunnanhallitus
Heinolan rakennusvalvontatoimisto