

MIKKELIN KAUPUNKI

25.4.2023, v3

Rakennusvalvonta

Juho Tarikka

PROJEKTISUUNNITELMA

Kiinteistöveroprojekti

2018 kevät: v1 - alkuperäinen

2019 kevät: v2 - täydennetty mm. käsittelyn ja raportoinnin osalta

2023 talvi: v3 – seuranta ja jatkosuunnitelma (kohta 7)

Sisällys

1. Johdanto	3
1.1. Tausta	3
1.2. Kiinteistöverosta	4
2. Kohteet	5
2.1. Projektin kohdealue	5
2.2. Projektin kohderyhmät	7
3. Toteutus	8
3.1. Projektin tehtävät ja tavoite	8
3.2. Esityöt	8
3.3. Saatekirje ja ilmoituslomake	9
3.4. Käytännön työ maastossa	9
3.5. Tiedottaminen	11
3.6. Aineistojen käsittely	11
4. Resurssit	12
4.1. Organisaatio ja työntekijät	12
4.2. Henkilöstö	12
4.3. Laitteisto, kalusto, varusteet ja ohjelmistot	13
5. Aikataulu	13
6. Raportointi	13
7. Seuranta ja jatkosuunnitelma	14
7.1. Mitä on mitattu tähän mennessä?	14
7.2. Nykytilanne	16
7.3. Tulokset	18
7.4. Jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja	20
7.5. Projektin toteutus vuosina 2023-2027	28

1. Johdanto

1.1. Tausta

Mikkelin kaupunki aloittaa vuonna 2018 kiinteistötietojen tarkistushankkeen. Hanke kulkee nimellä kiinteistöveroprojekti. Projekti käynnistetään, koska on havaittu, että kaupungilla on tarvetta rakennustietoja sisältävien rekistereiden täydentämiseen ja eheyttämiseen. Etelä-Savon maakuntaliiton KUTITA-hanke 24.11.2015 - 31.12.2016 loi tähän toimintamallin ja ohjeistuksen. Vastaavanlaisia hankkeita on tehty tai on meneillään mm. Kangasniemellä, Heinolassa ja Laukaassa. Projekti pitää sisällään maastossa tehtäviä rakennusmittauksia ja rakennusrekisterin vertailua.

Ajantasainen ja oikea tieto rakennuskannasta on hyödyllistä etenkin taloudellisesti, sillä rekistereistä puuttuvat rakennukset saadaan kiinteistöveron piiriin. Kiinteistöverot tulevat kiinteistön sijaintikunnalle, se on kunnalle tärkeä tulonlähde ja sen tuotto on helposti ennustettavissa. Projektin myötä on ennustettavissa, että kiinteistöveroista saatava tuotto nousee merkittävästi ja lisääntyvä tuotto vähentää myös painetta nostaa kiinteistöveroprosenttia. Virheellisten tietojen korjaus ja puuttuvien tietojen lisääminen lisää myös tasa-arvoista verotusta kiinteistöjen omistajien välillä. Lisäksi tietojen oikeellisuus helpottaa kiinteistöjen omistajia esim. myyntitilanteissa. Kiinteistötietojen tarkistus myös auttaa rakennusvalvonnan toimintaa. Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 20 § mukaan kunnan tehtävänä on huolehtia rakentamisen valvonnasta ja ohjauksesta alueellaan.

Edellisen lisäksi Päivi Rahikainen on tehnyt vuonna 2016 Metropolia Ammattikorkeakoulussa opinnäytetyön, joka käsitteli haja-asutusalueen rakennuskannan inventointia. Työn päätavoitteena oli tuottaa toimintamalli Mikkelissä myöhemmin alkavalle rakennusten tarkistushankkeelle. Opinnäytetyössä oli mukana pienehkön alueen rakennuskanta, jossa havaittiin, että kaupungin alueella sijaitsee paljon rakennuksia, joista rakennusvalvonnalla ei ole ajantasaista tietoa. Työssä mukana olleen alueen perusteella voidaan olettaa, että kaupungin muillakin alueilla on vastaavanlaisia puutteita. Mikkelin kaupunginvaltuustossa on esitetty kiinteistöveroprojektin aloittamista 10.10.2016, § 126 (MliDno-2016-2126). Ajantasaisella rakennusrekisterillä saavutetaan kattavampi kokonaiskuva kaupungin alueella sijaitsevista rakennuksista.

Virheellisessä rakennuskannassa kaikille rakennuksille ei ole tarkkaa sijaintia tai oikeita pinta-alatietoja. Rakennukset, jotka on rakennettu ilman lupamenettelyä saattavat puuttua kokonaan rekisteristä. Tällaisia ovat esimerkiksi vanhat talousrakennukset ja rakennelmat, jotka ovat olleet rakennusjärjestyksen mukaan ilmoituksenvaraisia. Ilmoitusmenettelyllä käsitellyt lupia ei ole syötetty automaattisesti rekisteriin. Voi olla myös tapauksia, joissa omistaja on ilmoittanut rakennuksen verottajalle, mutta se puuttuu kaupungin rekisteristä. Joissain tapauksissa rakennukselle tehty laajennus tai perusparannus ei ole päätynyt verottajalle asti, vaikka itse rakennus olisikin rakennusrekisterissä ja verottajalla tiedossa.

1.2. Kiinteistöverosta

Kiinteistöveron perusteena on kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän kalenterivuoden kiinteistön verotusarvo ja sen mukainen rakennustilanne. Verotusarvo lasketaan vuoden viimeisen päivän (31.12.) tilanteen mukaan ja se määrätään sille, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa. Kiinteistöverotuksessa on jo pitkään käytetty hyväksi muiden viranomaisten Verohallinnolle antamia kiinteistöietoja. Keskeisiä tiedontoimittajia ovat olleet kunnat, maanmittauslaitos ja väestörekisterikeskus. Verotus voidaan toimittaa Verohallinnon rekisterissä olevien tietojen perusteella kuulematta verovelvollista asiasta erikseen. Verovelvollista on kuitenkin kuultava, jos hänen kiinteistöverotusta varten antamistaan tiedoista poiketaan olennaisesti. Jos verovelvollinen ei korjaa ja ilmoita verohallinnolle hänelle lähetetyssä selvityksessä olevia puutteellisia tai virheellisiä tietoja, hän laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa. Kiinteistöverosta säädetään tarkemmin kiinteistöverolaissa 20.7.1992/654, ja sen soveltamisesta ohjeistetaan Verohallinnon diaarinumerolla A11/200/2018.

Kiinteistövero suoritetaan maapohjan ja rakennusten osalta erikseen. Rakennuksen verotusarvo määräytyy rakennukselle määriteltävän jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikälennusten perusteella (Arvostamislaki 30 § 1 momentti). Verohallinnon jälleenhankinta-arvoasetuksessa määritelly rakennuksen pinta-ala poikkeaa MRL 115 §:n mukaisesta rakennuksen kerrosalan määrittelystä niin, että kaikki ullakon lämpöeristetyt tilat ja kellaritilat kokonaisuudessaan lasketaan rakennuksen pinta-alaan. Jälleenhankinta-arvoasetuksen mukainen rakennuksen pinta-ala on MRL:n mukaiseen kerrosalaan verrattuna yleensä vähän suurempi tai ainakin samaa suuruusluokkaa (Verohallinto A25/200/2017). Rakennuksen kokonaisala ja kerrosala ovat usein samat, esimerkiksi yksikerroksilla talousrakennuksilla. Kiinteistövero koskee myös keskeneräisiä rakennuksia, jolloin jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen valmistumisasteen mukaisesti (Verohallinto A11/200/2018). Kiinteistövero lasketaan kertomalla kiinteistön arvo kiinteistöveroprosentilla. Kiinteistöveroprosentin määrää kunta. Yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2018 Mikkelissä on 1,25 ja vakituisen asunnon 0,58.

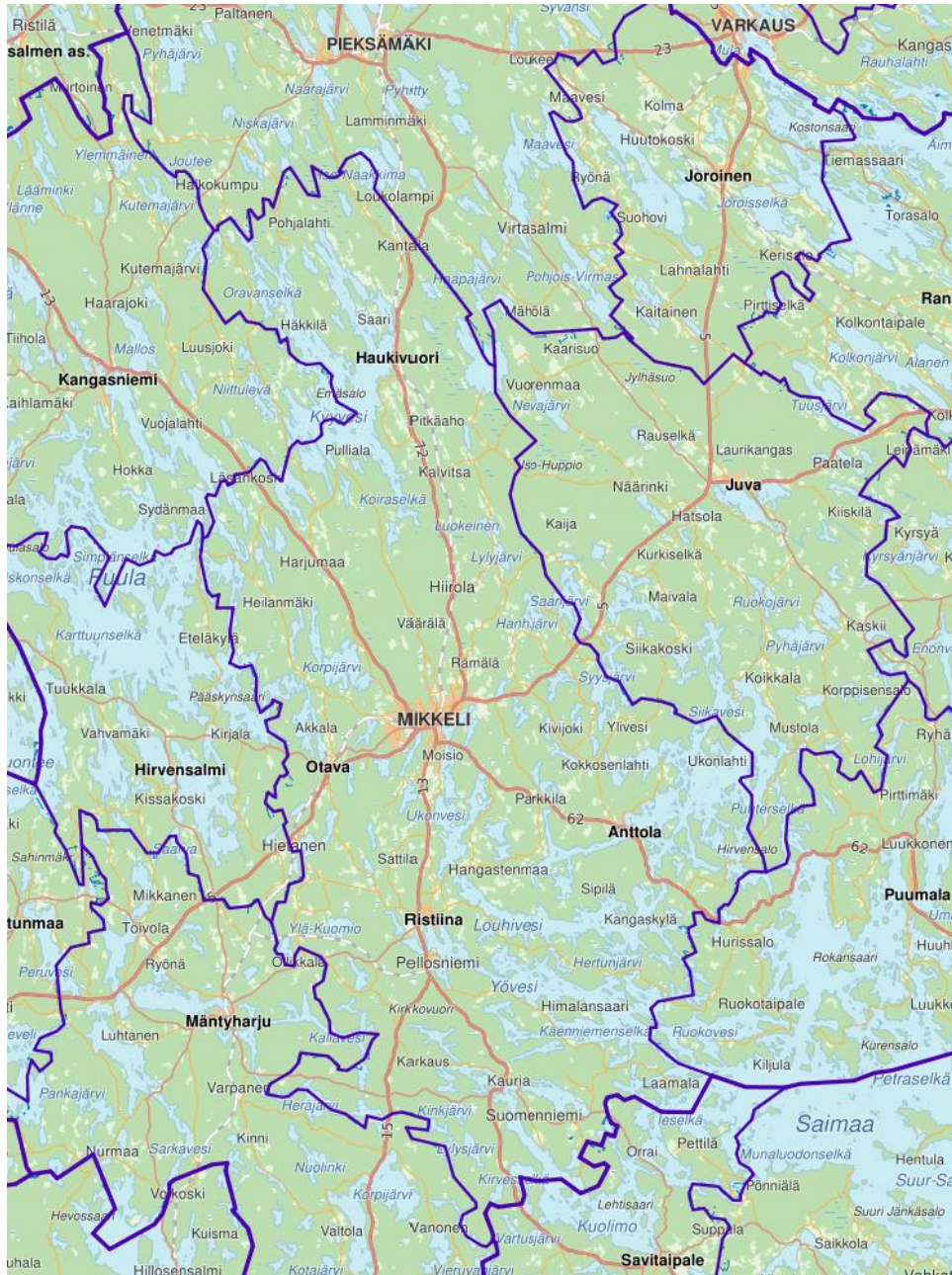
Kiinteistöverotuksessa rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan sitä alaa, johon lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat yhteen. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joiden vapaa korkeus on alle 160 cm. Kaikki yli 5 m² suuremmat kiinteät rakennukset ja rakennelmat tulisi saattaa verotuksen piiriin. Verotuksen ulkopuolelle jäävät siten esimerkiksi kevytrakenteiset leikkimökit ja puukatokset. Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %. Samoin tilapäiset rakennelmat ja rakennukset, kuten siirrettävät työmaakopit, jätetään kiinteistöveron ulkopuolelle (KHO:2016:102). Kiinteistöverotukseen eivät kuulu rakentamattomat metsä- ja maatalousmaat, jonka lisäksi verovapaita ovat muun muassa vesialueet, yleiset tiet, kadut, torit, hautausmaat, autiokirkot, linnat ja linnoitukset.

Kunta toimittaa kiinteistöjen mittauskäyntien yhteydessä kerätyt tiedot verohallintoon tarkastusta varten. Tämä on kiinteistöverolain vaatimusten mukaista (Kiinteistöverolaki 20 a §). Kiinteistön omistajat ovat kuitenkin velvollisia tarkastamaan kiinteistöveropäätöksensä ja ilmoittamaan puutteet ja virheet Verohallinnolle (Kiinteistöverolaki 16 §). Projektin myötä tulleet mahdolliset muutokset kiinteistön omistaja voi tarkistaa tästä Verohallinnon vuosittain lähettämästä selvityksestä. Kiinteistöveron saajana on kiinteistön sijaintikunta eli tässä tapauksessa Mikkelin kaupunki. Kaupunki ei kuitenkaan maksa omistamistaan kiinteistöistä veroa, paitsi jos ne sijaitsevat toisen kunnan alueella.

2. Kohteet

2.1. Projektin kohdealue

Projektin kohdealueena toimii Mikkelin kaupungin alue. Kaupungin pinta-ala on kuntaliitoksien jälkeen kasvanut noin 3 230 km²:iin, josta noin 680 km² on vesistöjä. Alueella on kiinteistöjä 43902, joista rakennettuja noin 25000, ja sen väkiluku on 54388 (joulukuu 2017). Vapaa-ajan asuntoja Mikkelissä on yli 10000. Kuten kuvasta 1 havaitaan, kaupungin pinta-ala on suurehko ja se on vesistöjen rikkoma, joten maastotöiden suunnittelussa omat haasteensa.



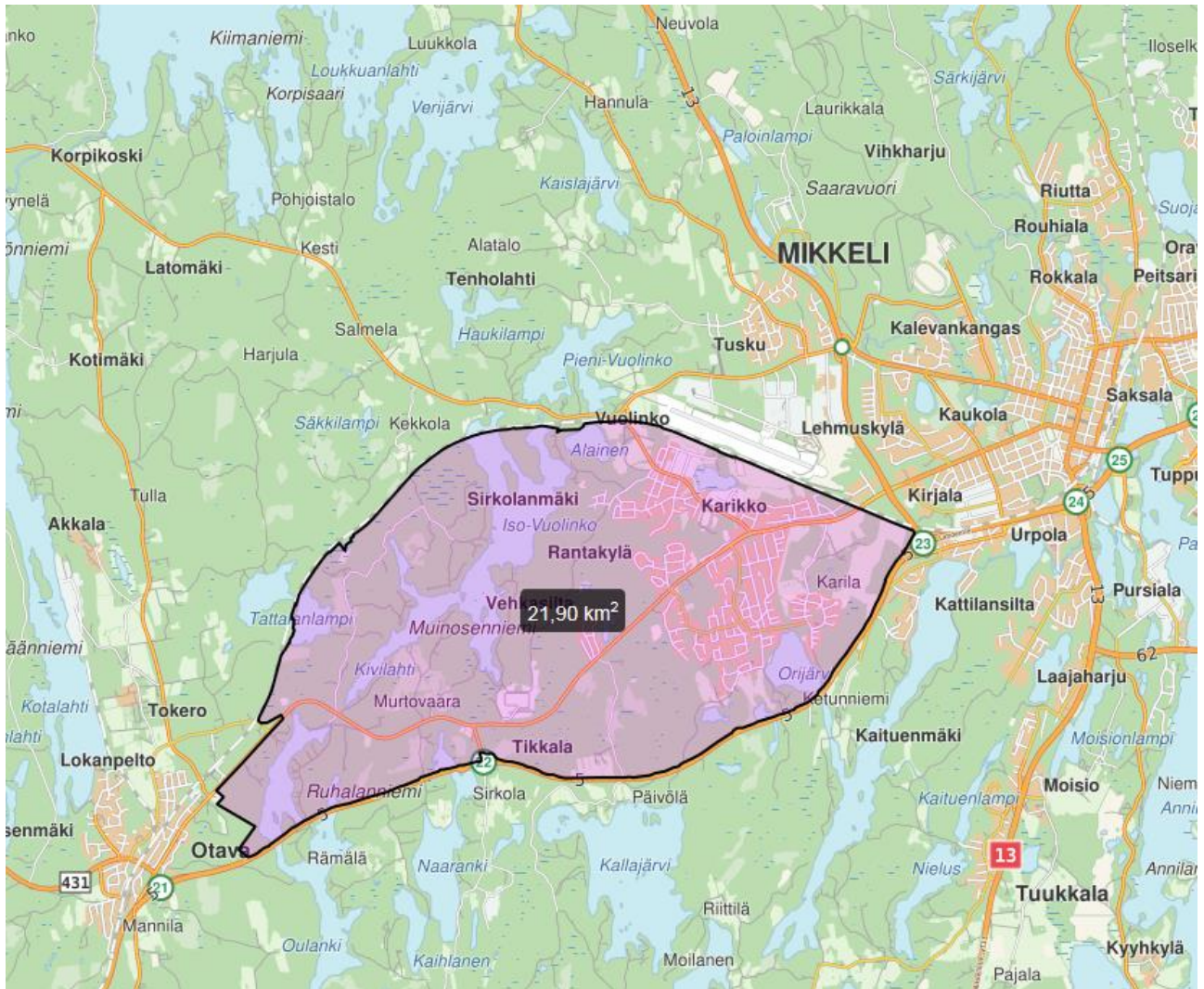
Kuva 1. Mikkelin ympäristökuntineen (lähde: paikkatietoikkuna.fi)

Alueen koon takia projekti on jaettava pienempiin osa-alueisiin. Kohdealueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennuksia mitataan ja vuonna 2018 tehtävät mittaukset suoritetaan kesällä pienellä koalueella.

Rakennusvalvonta on jaettu Mikkelin kaupungilla eri vastuualueisiin, joille jokaiselle on määrätty oma rakennustarkastaja. Janne Tervo ja Arttu Mönkölä huolehtivat kantakaupungista, Janne Hämäläinen Anttolasta ja Juvan suunnasta, Esko Nousiainen Haukivuoren, Kangasniemen suunnasta ja Rantakylästä, Juha Häyrinen Ristiinasta ja Suomenniemestä sekä Hannu Ahonen Suomenniemestä ja Otavasta.

Vuoden 2018 ensimmäisen koalueen kartoitukset keskittyvät Mikkelin kaupunkikeskustan itäpuolelle valtatie 5:n ja rautatien rajaamalle alueelle välillä Otava-Karikko. Tällä alueella on noin 1600 kiinteistöä

ja sen pinta-ala on noin 22 km² (Kuva 2). Alue sisältää muun muassa Rantakylän alueen, joka on asema-kaavoitettua aluetta. Alueella on paljon Mikkelin kaupungin ja yritysten omistamia kiinteistöjä, mutta myös kiinteistöjä, joilla sijaitsee vapaa-ajan rakennuksia. Tämän ensimmäisen koalueen jälkeen mitoituksia suunnitellaan alueesta luoteeseen Korpikosken, Vanhanmäen ja Kangasniemen suuntaan. Tarkoituksena on kiertää Mikkelin alue myötöpäivään, jolloin esimerkiksi Ristiinan ja Suomenniemen alueet jäävät projektin loppuvuosille.



Kuva 2. Kesän 2018 koalue.

2.2. Projektin kohderyhmät

Projektin asiakkaina toimivat kiinteistöjen ja rakennusten omistajat. Kiinteistön omistajia voivat olla esimerkiksi yksityiset henkilöt ja yritykset. Verovelvollisuus on yleinen, joten verovelvollisia ovat myös valtio, kunnat, seurakunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. Kunta ei kuitenkaan suorita veroa oman kuntansa alueella omistamastaan kiinteistöstä (Verohallinto A11/200/2018). Mikkelin kaupunki saa projektista todennäköistä hyötyä kiinteistöverotuoton lisääntymisen muodossa.

Maataloutta harjoittavat kiinteistöt on otettava erikseen huomioon, sillä niiden verotus toimitetaan erilailla tavallisiin kiinteistöihin nähden.

3. Toteutus

3.1. Projektin tehtävät ja tavoite

Projektin tavoitteena on eheyttää ja täydentää onnistuneesti rakennusrekisteriä. Lisäksi tavoitteena on pysyä projektille suunnitellussa aikataulussa. Inventoitavan alueen karttaa ylläpidetään paikkatieto-ohjelmalla, jolloin mittauksen etenemistä maastossa voidaan seurata. Rakennustietojen muutosta seurataan tilastoimalla. Ennen varsinaisia mittauksia selvitetään rakennusrekisterin tilanne ja tehdään tarvittavia laitehankintoja.

Maastotöillä varmistetaan rekistereiden ajantasaisuus. Kiinteistöjen rakennustiedot varmistetaan mitaamalla, ja lisäksi tarkastetaan kiinteistön postiosoitteet sekä kerätään vesihuoltoliittymien sijaintitiedot. Mittauksissa ja rekisterivertailuissa havaittu mahdollinen luvaton rakentaminen saatetaan rakennusvalvontaviranomaisen tietoon.

3.2. Esityöt

Projektiin tehdään esiselvitystä CGI:n toimesta, joka selvittää mahdollisuutta suorittaa kiinteistöveroanalyysi. Selvitys koostuu rakennusrekisterin laadunparannuksesta ja verotustietojen analysoinnista. Analyysissa selvitetään kaupungin rakennusrekisterin ajantasaisuutta, jotta jatkotoimenpiteet ovat selkeämpiä. Analyysin tuloksena saadaan tietoa rakennusrekisterin ristiriidoista, ja kartta ongelmakiinteistöistä kunnan alueelta. Selvityksen alussa huomattiin, että Mikkelin kaupungin alueella on paljon rakennuksia, joilla ei ole pysyvää rakennustunnusta (PRT). Tämä johtuu kuntaliitoksista ja rakennusten sijaintien parantamisesta. Lähtötilanteessa 1500 VTJ:n rakennusta ei ole täsmäytynyt ja 4400 Factassa olevaa rakennusta ei ole täsmäytynyt. PRT yksilöi rakennuksen ja se on otettu käyttöön väestötietojärjestelmässä vuonna 2014. PRT korvaa aiemman yksilöintijärjestelmän, joka muodostettiin kiinteistötunnuksen ja rakennusnumeron yhdistelmänä.

CGI:n aineistoanalyysissä vertaillaan mm. verottajan, kaupungin rakennusrekisterin ja Maanmittauslaitoksen maastotietokannan tietoja. Tämän pohjalta muodostetaan karttapohja ArcMapiin, jossa eroavaisuudet kiinteistöissä erottuvat eri värein ja kuvion. Aineistoanalyysin perusteella muodostettu karttapohja mahdollistaa etenkin taajama-alueilla paremman mittaustyön suunnittelun.

Projektin alussa selvitetään myös sopivan GNSS-mittalaitteen hankintaa. Mittalaitteella kerätään maastossa paikkatietoa eli kohteen (rakennuksen tai vesihuoltojärjestelmän) sijainti koordinaatteina ja sen ominaisuustietoja. Vaihtoehtoina ovat esimerkiksi Leica Zeno 20, Leica GG04 + Panasonic Toughpad – yhdistelmä sekä SatLab SLC.

Rakennusvalvonnan Geolaserilta 27.3.2018 saaman tarjouksen mukaan SatLab SLC GNSS RTK –vastaanotin maksaa 4500 e, kartoitussauva ja ulkoinen antenni (optio) 1400 e ja Android-tabletti Samsung Galaxy Tab2 Active (optio) 599 e. Tarjouksen mukaan laitteiden kanssa tabletksi käy muutkin Android-tabletit. Lisäksi Geolaserilta tarvitaan SmartNet tukiasemapalvelu, jonka kustannus on 1355 e/vuosi. Esitellytilaisuudessa laite vaikutti kevyehköltä yhdistelmältä tabletteineen ja sen oma XPad-ohjelmisto monipuoliselta ja helppokäyttöiseltä. Mittausohjelma GeoMax XPad on erillinen ohjelmisto, ja sen hinta on 1050 e.

Lisäksi Geotrim Oy tarjoaa maastokelpoista Android-pohjaista älypuhelinia (1350 e) ja Trimble R2 GNSS-vastaanotinta (5500 e), joka vaatii korjauspalvelun hankkimisen.

Kilpailutuksen jälkeen valittiin Leican tarjous.

3.3. Saatekirje ja ilmoituslomake

Projekti jatkuu keräämällä kohdealueelta kiinteistöjen omistajien osoitetiedot. Tämän jälkeen lähetetään kiinteistöjen omistajille saatekirje, jossa kerrotaan projektin tarkoitus ja perusteet sekä ohjeistetaan mukana toimitettavan kiinteistötietojen ilmoituslomakkeen täyttöön. Ilmoituslomakkeella kartoitetaan omistajilta esitiedot rakennuksien ominaisuuksista ja jätevesijärjestelmistä. Lomakkeella omistaja ilmoittaa mm. rakennuksen varusteet (esim. sähkö), rakennusvuoden ja rakennuksen pinta-alan.

Kirjeessä ohjeistetaan lomakkeen palauttamiseen rakennusvalvontaan mukana toimitettavassa palautuskuoressa. Ohjeistus pyritään pitämään selkeänä, jotta omistajien olisi mahdollisimman vaivatonta täyttää ja toimittaa ilmoitus kiinteistöiltään. Ohjeistuksessa selvitetään tapa rakennuksen pinta-alan laskemiseksi, ja muita rakennuksiin liittyviä termistöjä. Oikein täytetyt, riittävillä tiedoilla toimitetut ja määrääjassa palautetut ilmoituslomakkeet edesauttavat projektin pysymistä aikataulussa, sillä lisätietojen pyytäminen asiakkaalta ja epäselvyyksien ratkominen lisäävät työmäärää ennen maastomittauksia ja maastokäynnillä kuluva-aikaa.

Kirjeet postitetaan porrastetusti alue kerrallaan, jotta palautuvien lomakkeiden käsittely menee sujuvasti. Ilmoituslomake on tehty Verohallinnon kiinteistöveron ilmoituslomaketta ja kunnan rakennusrekisteriä mukaillen, jotta ylimääräisiltä epäselvyyksiltä vältyttäisiin. Kirjeiden ja lomakkeiden tulostaminen sekä postitus hoidetaan projektiin liitettyjen työntekijöiden voimin. Palautuskuorien postimaksua varten tehdään Postin kanssa sopimus vastauslähetysohjelmistopalvelunumerosta.

3.4. Käytännön työ maastossa

Maastokäyntien ja rekisteri- sekä rakennuslupakuvavertailujen avulla korjataan rakennuskanta-aineistoa. Maastokäynneillä suoritettavilla rakennusmittauksilla selvitetään rakennuskannan todellinen tilanne lupakuviin, ilmakeuviin, rekisteritietoihin ja asiakkaan ilmoitukseen verrattuna. Rakennusrekisteristä puuttuvien rakennusten tarkastamiseksi maastokäynti on välttämätön. Asiakkaan halutessa

mittauskäynnistä ilmoitetaan kiinteistön omistajalle ennakoon (esim. tekstiviesti) ja sovitaan mahdollinen tapaaminen mittauskäynnille. Mittauksista ilmoitetaan lisäksi tienvarsikylteillä.

Mittaus suoritetaan maastossa rakennusten ulkomitoin, joten rakennusten sisälle ei ole tarvetta mennä. Rakennusten ulkomittojen mittaaminen tehdään mittanauhalla tai vaihtoehtoisesti lasermitauslaitteella. Mittauksissa otetaan huomioon kaikki kiinteistöveron mukaiset rakennukset ja rakennelmat (yli 5 m² ja >160 cm jne.). Rakennuksista piirretään vihkoihin kuva mittoineen, joka numeroidaan vastaamaan GNSS-laitteen juoksevaa numerointia. Tällä tavoin vihkojen rakennustiedot voidaan yhdistää GNSS-laitteen tietoihin. Vihkoihin ja mittauslaitteeseen merkataan myös rakennustyyppi (talousrakennus, sauna, vapaa-ajan rakennus jne.). Kuvassa olevien rakennuksen ulkomittojen perusteella lasketaan sitten rakennuksen pinta-ala. Mittauskäynneillä kohteen ilmoituslomake on mukana, jolloin niiden tietoja pystytään vertaamaan paikan päällä vallitsevaa todelliseen tilanteeseen. Lomakkeisiin tehdään tarpeen tullen lisämerkintöjä esimerkiksi ilmoittamatta jätetyistä rakennuksista, ja lomakkeisiin tehdään mittajan kuittaus- ja päivämäärämerkinnät.

Rakennuksista kerätään paikkatieto GNSS-laitteella, jotta rakennus voidaan viedä rakennusrekisteriin oikeilla koordinaateilla ja täsmäyttää kartalle oikeaan kohtaan. Rakennuksen lisääminen rekisteriin ei onnistu ilman oikeita koordinaatteja. Mittauskäynnin yhteydessä tarkistetaan myös kiinteistön osoite-numero ja otetaan sijaintitiedot kiinteistön vesihuoltojärjestelmistä (juomavesikaivojen ja saostuskaivojen ym. paikat). Virheet rakennusrekisterin osoitetiedoissa korjataan ajan tasalle. Rakennustietojen lisäksi kartoituskäynnillä selvitetään Mikkelin seudun ympäristöpalveluille kohdekiinteistön jätejärjestelmiä ja talousvesikaivoja. Näistä tietona kerätään järjestelmän tyyppi sekä sijaintitieto rakennusten mitausten yhteydessä.

Mittausryhmällä on kuvalliset henkilökortit, jotta käynnin epäselvyyksiltä vältytään. Jos kiinteistön omistaja kieltää rakennusten mittaamisen, hänen toivettaan noudatetaan. Mikäli kiinteistön omistajan ilmoittamissa tiedoissa havaitaan puutteita tai ristiriitaisuuksia maastotietoihin verraten, otetaan omistajaan uudelleen yhteyttä lisätietoja varten. Mittauskäynneillä pyritään käymään vähintään kahden mittaushenkilön toimesta, jolloin epäselvissä ja ongelmallisissa tilanteissa toinen pystyy toimimaan toistajana. Kiinteistöveroprojektin kartoituskäynnistä jätetään lisäksi palautelappu, joka toimii ilmoituksen suoritetusta käynnistä. Palautelappuun merkitään käynnin syy ja päivämäärä, jotta vältyttäisiin epäselvyyksiltä asiakkaiden kanssa. Palautelapussa on myös kohta mahdolliselle Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen käyntitarpeelle.

Kiinteistöveroprojektin alainen mittauskäynti on kiinteistön omistajalle maksuton. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin olla maastokäynnillä tarpeen ollen mukana, esimerkiksi kun epäillään luvattonta rakentamista ja mikäli tietoja ei saada muuten, joudutaan kiinteistölle suorittamaan virallinen tarkastuskäynti. Tarvittaessa rakennusvalvonnalla on oikeus perustelluista syistä päästä kiinteistölle, kuten juuri epäiltäessä puutetta rakennus- tai lupatiedoissa. Näin voidaan toimia esimerkiksi, kun asiakas kieltää kiinteistöveroprojektin alaiset mittaukset omistamallaan kiinteistöllä. Tällöin virallisesta tarkastuskäynnistä peritään kuitenkin rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu (MRL 145 §). Luvattomien rakennuksien ja laajennuksien osalta määrättävät mahdolliset lupa- ja muut maksut määräytyvät Mikkelin

kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaisesti. Tällaisissa tapauksissa rakennusten omistajaa kehoitetaan ottamaan yhteyttä vastualueen rakennustarkastajaan jatkotoimenpiteitä varten. Kuitenkaan vanhempia kuin vuoden 2000 rakennuksia, joilla ei löydy rakennuslupaa, ei luviteta uudelleen ja ne lisätään suoraan rakennusrekisteriin uusina rakennustietoina (edit 2023: koskee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti vapautettuja rakennuksia).

3.5. Tiedottaminen

Kiinteistöveroprojekti tulee luomaan mielenkiintoa asiakkaittensa joukossa. Tästä syystä tiedotuksella on projektissa merkittävä rooli. Tiedottaminen on hyvä aloittaa projektin alkuvaiheessa, jolloin projektin sisältö tulee riittävän aikaisin tutuksi. Riittävällä tiedottamisella varmistetaan myös, että mittauskäynti kiinteistöllä ei tule omistajille yllätyksenä. Projektin asioista tiedottamiseen nimetään mahdollisesti vastuuhenkilö, esimerkiksi projektivastaava tai toimistos sihteeri voi hoitaa tehtävän muiden töidensä ohella. Projektista tiedotetaan asiakkaille paikallisessa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Maastomittausten etenemisestä tiedotetaan tarkemmin rakennusvalvonnan internetsivuilla. Niitä kiinteistöjä varten, joilta ilmoituslomaketta ei ole saapunut, järjestetään erillinen kuulutus.

3.6. Aineistojen käsittely

Aineistojen käsittelyyn kuuluu useampi vaihe, mutta kokonaisuutena on tarkoitus verrata kartoituskäynnin havainnot muihin aineistoihin. Muita aineistoja ovat Maanmittauslaitoksen maastotietokanta, Verottajalta saadut ajantasaiset verotiedot, rakennusrekisteri sekä lupatiedot ja asiakkaan ilmoituslomake. Aineistokäsittelyn yhteydessä pidetään kirjaa kiinteistöjen kartoitustilanteesta ja seurataan aineiston käsittelytilannetta. Tämän lisäksi kerätään erilaisia tilastoja.

Etenkin lupatilanteen selvittäminen arkistokäynteineen on aikaa vievää, ja rakennuslupakuvien tulkinta vaatii suurta huolellisuutta. Epäselvät tapaukset, kuten esimerkiksi ristiriidat maastomittauksien ja lupatietojen kanssa, toimitetaan eteenpäin alueen vastaavan rakennustarkastajan selvitettäväksi. Joidenkin rakennusten mittaaminen ulkomitoin saattaa maastossa olla hankalaa ja epätarkkaa. Tällaisia ovat esimerkiksi usean kerroksen omaavat rakennukset. Näin piirustusten hyödyntäminen lupa-arkistosta onkin oleellinen osa projektin aineistonkäsittelyä ja niitä käytetään aina kuin mahdollista.

Vertailua kannattaa tehdä myös paikkatieto-ohjelmalla, jolloin kartalta nähdään helposti, milloin kartoituskäynnin havainnot eivät täsmää rakennusrekisterin kanssa. Lisäksi voidaan käyttää CGI:n tuottamaa karttapohjaa, josta selviää eroavaisuudet MML:n maastotietokannan, rakennusrekisterin ja Verottajan välillä kiinteistökohtaisesti.

Käsittelyssä havaitut puuttuvat rakennukset lisätään rakennusrekisteriin ja mahdolliset rekisterivirheet korjataan (kokonaisala, osoitetiedot, sijainti jne.). Muutokset rakennusrekisteriin välittyvät eteenpäin Väestörekisterikeskukselle, jonka väestötietojärjestelmään tiedot rekisteröityvät tiedonsiirtoväylien kautta. Ns. vanhojen rekisteristä puuttuvien rakennuksien tiedot ja rekisteriin tehdyt muutokset välitetään VRK:lta Verohallintoon vain kunnan esittämän pyynnön perusteella, eivätkä tiedot välity väestötietojärjestelmästä Verohallintoon automaattisesti. Uudet lisätyt rakennukset tai niiden muutokset, jotka ovat puuttuneet verottajalta, listataan PRT:n mukaan ja toimitetaan eteenpäin VRK:lle, jonka perusteella Verottaja tekee poiminnan verotukseen. Verotuksen kannalta oleelliset muutokset huomioidaan, sillä kokonaan verotuksesta puuttuvat rakennukset ja kokonaisalan merkittävät poikkeamat aiheuttavat suurimman vääristymän kiinteistöverotukseen. On huomioitavaa, että kunta on itsessään vastuussa ilmoittamiensa rakennustietojen oikeellisuudesta.

4. Resurssit

4.1. Organisaatio ja työntekijät

Projekti toteutetaan Mikkelin kaupungin teknisen toimen rakennusvalvonnassa. Rakennusvalvonta päättää rakentamisen lupa-asioista ja sen tehtävä on varmistaa turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön rakentumista. Se lisäksi huolehtii kunnassa rakentamisen ohjauksesta ja neuvonnasta. Rakennusvalvonta myös ylläpitää rakennus- ja huoneistorekisteriä lain vaatimalla tavalla. Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta sijaitsee kaupungin virastotalolla osoitteessa Maaherrankatu 9-11, 50100 MIKKELI.

Rakennusvalvonnan osastolla toimii projektiin palkattu projektivastaava, jonka päätehtävänä on kiinteistöprojektin vastuuhenkilönä toimiminen. Projektivastaava laatii projektisuunnitelman sekä projektin aikataulut, ja huolehtii projektin etenemisestä suunnitellusti. Projektivastaava lisäksi tiedottaa kuntalaisille kartoituksista, tekee rekisteri- ja lupa-asiakirjaversioita sekä korjaa ilmitulleet virheet rakennusrekisteriin. Projektivastaava välittää myös tiedot verottajalle ja ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle luvattomasta rakentamisesta.

Apuhenkilöinä projektissa toimivat määräaikaisesti rakennusmittaaja sekä rakennusrekisterikirjaaja. Projektivastaava suorittaa maastomittauksia yhdessä rakennusmittaajan kanssa. Lisäksi oman työpanoksensa laitehankintoihin ja paikkatieto-ohjelmistoihin ym. liittyen antaa Mikkelin kaupungin Maaomaisuuspalvelut-yksikkö.

4.2. Henkilöstö

-projektivastaava Juho Tarikka (puh. 040 1294981) toimii projektissa täyspäiväisesti ajalla 1.3.2018 - 1.3.2023

- rakennusmittaaja Jouni Rahikainen

- rakennusteksterikirjaajana toimiva toimistos sihteeri Annamari Terästi (puh. 040 1294996)
- rakennustarkastajat (eri vastualueet)
- muut kaupunkiorganisaation tahot:
ympäristösuunnittelija Heikki Tanskanen, maanmittausinsinööri Minna Frosti, maanmittausteknikko Seppo Lemettinen, johtava rakennustarkastaja Sari Valjakka ym.
- muut tahot: CGI-, ESRI- ja Leica-yhteyshenkilöt ym.

4.3. Laitteisto, kalusto, varusteet ja ohjelmistot

- GNSS-laite paikkatiedon keräämistä varten. (Leica GGO4 + Panasonic FZ-A2)
- mittanauhat, vihkot, laskin, suhdemitta ym.
- puhelin ja tietokone
- ohjelmistot: Facta-kuntarekisteri , ArcGIS/FactaMap, ArcGIS Online, ArcGIS Collector ym.
- auto liikkumista ja kalusto ym. kuljettamista varten (mittausryhmän jäsenen oma tai kaupungin leasingauto). Pääsääntöisesti käytetään projektin ajoihin kaupungin Seat Leon biokaasuautoa, joka varataan kaupungin sähköpostikalenterin kautta.

5. Aikataulu

Projekti on suunniteltu toteutettavaksi vuosina 2018 - 2023. On kuitenkin todettava, että oletettavasti koko Mikkelin alueen läpi käyminen viidessä vuodessa ei tule onnistumaan.

Keväällä 2018 käynnistetään projekti, tehdään projektisuunnitelma ja selvitetään tarpeellisia laitehankintoja. Projektin apuhenkilönä toimiva rakennusmittaaja pyritään palkkaamaan siten, että varsinaiset maastotyöt päästään aloittamaan viimeistään kesäkuulla 2018 ensimmäisen mittausalueen osalta. Maastossa tehtävät mittaukset suoritetaan pääosin välillä huhtikuu – lokakuu, sillä etenkin vapaa-ajan asunnoille ei talvella ole välttämättä aurattuja kulkuyhteyksiä. Etenkin talvikuukausina käsitellään mitaustuloksia muihin aineistoihin verraten.

6. Raportointi

Projektin kulkua seurataan ja ohjataan tarvittaessa pidettävillä palavereilla. Palavereja pidetään mm. kaupunkiorganisaation muiden tahojen kanssa.

Käydyistä maastomittauskohteista pidetään kirjaa sekä maastomittausvihkoon että merkinnöin kiinteistön yhteystiedot sisältävään postituslistaan. Aineiston käsittelyn yhteydessä seurataan mm. mitattujen rakennuksien määrää, rakennustyyppejä sekä mittauspäivien lukumäärää ja ilmoituslomakkeiden palautumisprosenttia. Lisäksi tilastoidaan verottajalle toimitettavien uusien rakennuksien ja mahdollisten muuttuneiden rakennusten pinta-alat.

Tilastojen ja projektin muiden asioiden pohjalta muodostetaan raportteja, jotka projektivastaava toimittaa rakennusvalvonnan esimiehelle johtoportaan raportointia varten. Raportteja tehdään säännöllisesti, esim. muutaman kuukauden välein.

7. Seuranta ja jatkosuunnitelma

7.1. Mitä on mitattu tähän mennessä?

Mikkelin kaupungin alueella on toteutettu vuosien 2018 – 2023 aikana kiinteistöveroprojektia. Projektin tarkoituksena on tarkistaa alueen rakennuskantaa ja saattaa rakennusrekisteritiedot ajan tasalle. Liitteenä olevissa kartoissa on esitelty inventointialueet 1-5, joille on postitettu kiinteistöveroprojektin ilmoituslomakkeita (ks. pdf-tiedostot). Mittauskäyntejä maastossa on kohdennettu näiden alueiden mukaisesti. Projekti aloitettiin ns. tyhjästä ja se painottui alussa mittauskäynteihin. Alussa perehdyttiin ohjelmistojen toimintaan, suunniteltiin toimintaa käytännössä sekä omaksuttiin toimiva käsittelyprosessi.

Vuoden 2018 maastokäynnit aloitettiin heinäkuussa Mikkelin kaupungin itäpuolella Valtatie 5:n ja rautatien rajaamalla alueella välillä Otava – Karikko. Käyntejä on syksyn aikana jatkettu haja-asutusalueella Otavan länsipuolella. Mittauskäynnit kohdistuivat kesän ja syksyn aikana haja-asutusalueelle, kaava-alueen kiinteistöjen mittaukset suoritettiin myöhemmin.

Kiinteistöveroprojekti suoritti vuonna 2018 lisäkartoituksena kiinteistöillä rakennusten mittauksia. Tämä lisäkartoitus kohdistui kiinteistöihin, jotka eivät ole palauttaneet tarkistushankkeen kyselykaavaketta. Lisäkartoitukset keskittyivät Rantakylän ja Otavan välille sekä Otavan taajamasta länteen Lahdentien ja Hirvensalmentien rajaamalle alueelle. Lisäkartoitukset suoritettiin vuoden 2019 tammikuun loppuun mennessä.

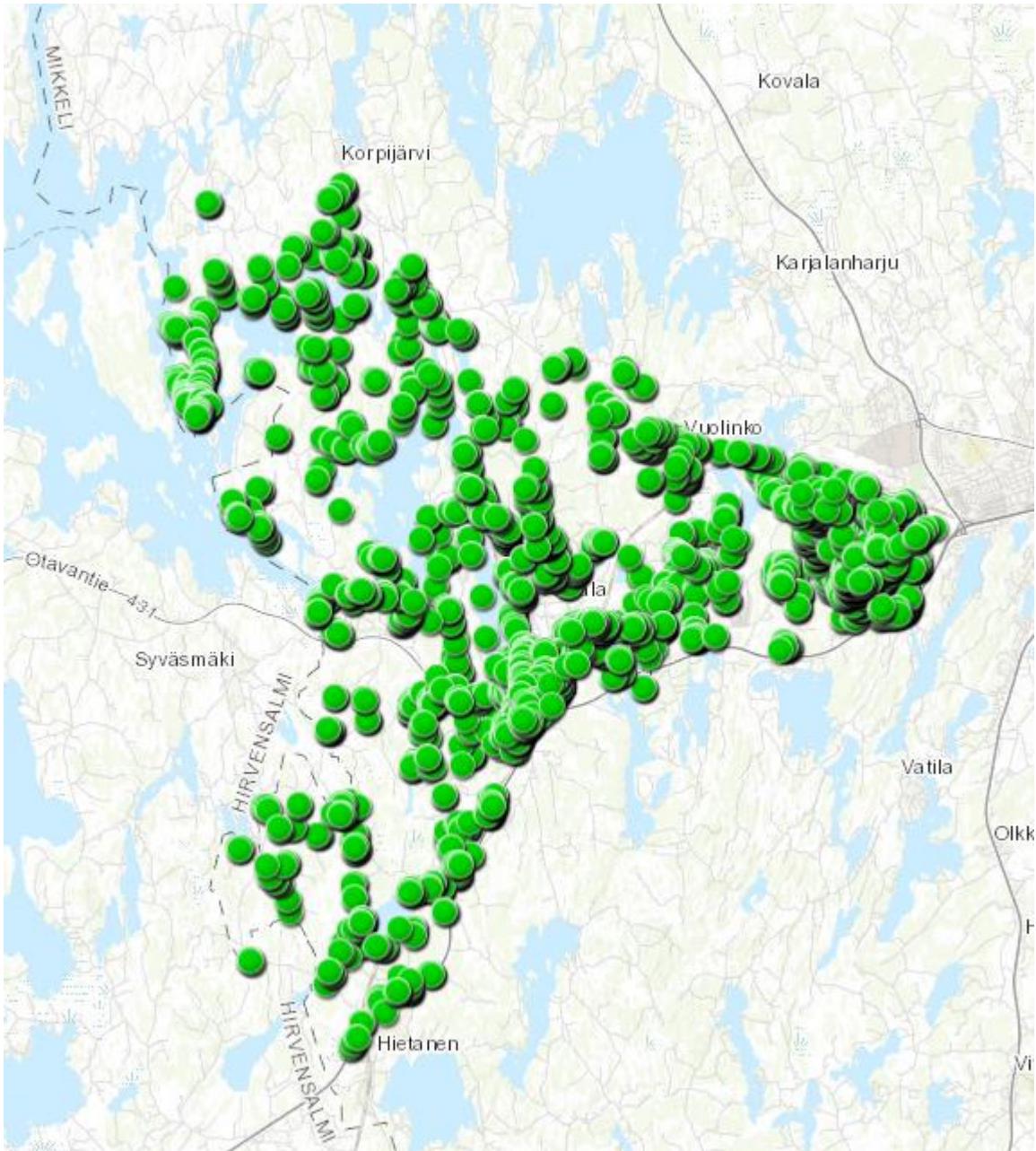
Vuoden 2019 kartoituskäynnit aloitettiin huhtikuussa Tokerosta, jonka jälkeen siirryttiin Otavan asema-kaava-alueelle. Tämän jälkeen kartoituskäyntejä suunnattiin Otavan pohjoispuolelle kohti Korpikoskea.

Kiinteistöveroprojekti suoritti vuonna 2020 lisäkartoituksena kiinteistöillä rakennusten mittauksia. Tämä lisäkartoitus kohdistui kiinteistöihin, jotka eivät ole palauttaneet tarkistushankkeen kyselykaavaketta. Lisäkartoitukset keskittyivät Otavan taajama-alueelle, jonka jälkeen maastokäyntejä kohdennettiin Rantakylään. Maastomittauksia jatkettiin keväällä 2021 Rantakylässä. Tämän jälkeen kartoituskäyntejä kohdennettiin haja-asutusalueelle Otavasta pohjoiseen, mm. Akkalaan.

Kiinteistöveroprojekti aloitti maastomittauskauden viikolla 18/2022. Keväällä se suoritti Rantakylässä lisäkartoituksena kiinteistöillä rakennusten mittauksia. Tämä lisäkartoitus kohdistui kiinteistöihin, jotka eivät olleet palauttaneet tarkistushankkeen kyselykaavaketta. Tämän jälkeen mittaukset siirtyivät takaisin haja-asutusalueelle Otavasta pohjoiseen. Loppukesän 2022 aikana maastomittaukset suuntautuivat Korpikoskesta Vanhamäen suuntaan. Vuoden 2022 maastomittauskausi päättyi marraskuun alussa, jolloin projekti oli edennyt Närvälän kylälle Puulan rannoille.

Kuten seuraavalla sivulla olevasta kuvasta on havaittavissa koko Mikkelin pinta-alaan verraten tähän mennessä mitattu alue ei ole suuri. Inventointialueet 1-2 on mitattu kokonaan, 3-4 alueet suurimmalta osin ja kuten aiemmin mainittua, alue 5 jäi Korpikosken tasolle vuonna 2022. Vesistöjen saarikohteita ei ole toistaiseksi mitattu maastossa. Kokonaisuutena mitatun alueen pinta-ala suhteessa koko Mikkelin alaan on n. 4 %.

Päinvastoin kuin haja-asutusalueilla, taajama-alueilla kuten Rantakylässä ja Otavassa, jokaista ilmoitettua kiinteistöä ei ole mitattu. Tämä siitä syystä, että asemakaava-alueella on tiukempi rakennusjärjestys ja tiheämpi rakennuskanta. Tällöin mitattavan osa-alueen läpikäynti nopeutui. Asemakaava-alueilla ensin tutkittiin kiinteistö kerrallaan esitietoja mm. rakennusrekisteristä ja verrattiin tietoja asiakkaan toimittamaan ilmoituslomakkeeseen. Jos rekisterissä havaittiin virheitä tai tiedoissa puutteita tai heräsi muuten epäily asiakkaan laittomasta toiminnasta, käytiin kiinteistön rakennukset mittaamassa maastossa. Muut kiinteistöt kierrettiin ohiajaen tarkastaen samalla kun verrattiin ilmoituslomakkeen tietoja, kuten rakennusten lukumäärää ja kokoa. Yhteensä rakennuksia on mitattu n. 4700 kappaletta.



Kuva 3. Kiinteistöveroprojektissa vuoden 2022 marraskuuna alkuun mennessä mitatut rakennukset. (lähde: ArcGIS Online)

7.2. Nykytilanne

Kuten aiemmin on aikataulua käsittelevässä luvussa mainittu ja projektin edetessä on havaittu, koko Mikkelin alueen läpi käyminen vuoteen 2023 mennessä ei onnistu. Tasapuolisuuden vuoksi on käytävä jo mitattujen ja käsiteltyjen alueiden lisäksi myös muut kiinteistöt. Projekti on edennyt hitaasti lähinnä maastomittausten kohde-etäisyyksien kasvaessa ja rakennusrekisterissä havaittujen suurien puutteiden vuoksi. Rakennusrekisterin eheytyks on osoittautunut hyvin hitaaksi prosessiksi, sillä monessa tapauksessa on havaittu, että rakennuksille ei ole haettu lain edellyttämää rakennuslupaa. Projektissa havaitut virheet, puutteet ja lupa-asioiden selvitykset ovat työllistäneet rakennusvalvonnan toimistosiihteereitä,

lupainsinööriä sekä rakennustarkastajia kiinteistöveroprojektin varsinaisten työntekijöiden lisäksi. Tältä osin projektista on ollut myös apua viranomaisvalvonnassa. Rakennusvalvontaviranomaisessa toiminut määräaikainen lupainsinööri on ollut yhteydessä kiinteistön omistajiin ja kehottanut hakemaan luvattomille rakennuksille luvat, jotka eivät ole olleet rakennusrekisterissä. Määräaikaisen lupainsinöörin tehtävä päättyy maaliskuussa 2023, jonka jälkeen tätä viranomaisvalvontatehtävää hoitavat rakennustarkastajat. Rakennusvalvonnan väliaikaiset henkilöstövajaukset ovat vaikuttaneet projektin työskentelyyn. Mikäli lupaa ei viranomaisen kehotuksesta haeta, viranomainen voi määrätä luvattomat rakennukset purettavaksi ja määräyksen tehosteeksi voidaan asettaa uhkasakko. Hallintopakkeinojen käyttö vie viranomaisresursseja niiden kuntalaisten lupakäsittelystä, jotka toimivat lain edellyttämällä tavalla. Viranomaisen toimivaltaan ja velvollisuuksiin kuuluu toimialueellaan lain noudattamisen valvonta.

Projektin toimistosiihteeriresurssi (rakennusrekisterikirjaaja) ei ole ollut käytettävissä alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Työntekijä on vaihtunut kahdesti ja aikaa on jouduttu käyttämään uuden henkilön perehdyttämiseen projektin toimintaan ja työskentelytapoihin. Vuoden 2022 aikana toimistosiihteerinä on ollut käytössä vain alkuvuodesta 50 % työajalla. Henkilöstöjärjestelyjen vuoksi käytännössä puolet projektin tähän mennessä olleesta kestosta siihteerinä ei ole ollut ollenkaan. Tämä on osaltaan hidastanut aineistojen käsittelyä ja rakennusrekisterin kirjaamista ja ylläpitoa. Vuoden 2023 alussa toimistosiihteerin työpanosta on käytössä 50 % kiinteistöveroprojektissa, jolloin toimistosiihteerä tekee jatkossa kiinteistöveroprojektin töitä vuoroviikoin.

Projektin alussa painotus oli maastomittauskäynneissä, sillä oli saatava aineistoa tulevia käsittelyitä varten ja ensimmäisenä vuonna mitattiinkin myös talviaikaan. Tämän jälkeen projektin mittauksia on keskitetty pääsääntöisesti huhti-lokakuu välille lumettomaan aikaan. Muu aika vuodesta on käytetty aineistojen käsittelyyn ja rekisterin eheyttämiseen. Kun toimistosiihteerä/rakennusrekisterikirjaajaa ei ole projektissa ollut käytettävissä ja maastomittauskausi on ollut käynnissä, aineistojen käsittelyä ei ole tehty.

Mikkelin kaupungin ympäristöpalvelujen valvontaa varten projektissa on kerätty myös jätevesikäsitelyjärjestelmien ja talousvesikaivojen sijaintitiedot, jotka eivät ole vielä olleet rekistereissä.

Tällä hetkellä rakennusvalvonnassa toimii johtavana rakennustarkastajana Sari Valjakka, jonka lisäksi omilla vastualueillaan toimii kuusi rakennustarkastajaa. Jussi Törrönen ja Teemu Männistö ovat kanta-kaupungin alueen rakennustarkastajia. Jani Minkkinen hoitaa Mikkelin pohjoista aluetta eli Hauki-vuorta, Kangasniemen suuntaa ja Rantakylää. Marko Kurvisen vastuulla on Anttola ja Juvan suunta ja Hannu Ahosella Ristiina. Suomenniemen ja Otavan alueella tarkastajana toimii Asta Rautiainen. Määräaikaisena lupainsinöörinä on toiminut Outi Korhonen, mutta hänen tehtävä päättyi helmikuussa 2023. Toistaiseksi tehtävää ei ole esitetty säätösyistä jatkettavaksi. Rakennusvalvonnassa seurataan, ovatko resurssit riittävät ja miten kiinteistöveroprojektista esiin tulleisiin luvattomiin rakentamisiin liittyvä asiakasneuvonta ja muu valvontaan liittyvä valmistelu saadaan jatkossa hoidettua virkatyön ohella vaikuttamatta merkittävästi lupakäsittelyaikoihin.

Itse kiinteistöveroprojektissa on toiminut projektivastaavana vuodesta 2018 lähtien Juho Tarikka, rakennusmittaajana Jouni Rahikainen ja tällä hetkellä toimistosiihteerinä toimii Riitta Kääriäinen. Toimistosiihteerä on rakennusrekisterikirjaajana käsitellyt aineistoja sekä hoitanut postituksia. Rakennusmittaaja on suorittanut maastomittauksia yhdessä projektivastaavan kanssa, ja kummatkin ovat talvikausina osallistuneet aineistojen käsittelyyn. Projektivastaavan toimenkuvaan on kuulunut myös

projektinhallinnan tehtävät. Tiedottaminen ja asiakaspalvelutehtävät ovat olleet kaikilla näillä projektin henkilöllä tärkeässä roolissa.

7.3. Tulokset

Ilmoituslomakkeita on postitettu asiakkaille loppuvuoteen 2022 mennessä n. 3783 kappaletta. Asiakkailla tarkoitetaan tässä yhteydessä kiinteistöjen tai rakennusten omistajia riippuen kohteesta. Ilmoituslomakkeiden postitusmäärä on samalla kiinteistöjen lukumäärä, eikä projektissa ole eroteltu postitusvaiheessa rakentamattomia ja rakennettuja kiinteistöjä erikseen. Inventointialueelle yksi lähetettiin 1580 kappaletta kirjeitä, alueelle kaksi 978 kappaletta ja alueelle kolme ja neljä 464 kappaletta. Nämä alueet 1–4 postitettiin vuonna 2018 keväästä alkaen inventointialue kerrallaan jaksottaen. Myös muistutuksia lähetettiin niille kiinteistöille, joista ei palautettu ilmoituslomakkeita, vielä vuoden 2018 aikana uudestaan. Lisäksi alue viisi postitettiin vuonna 2019, ja muistutukset myös samana vuonna. Alueelle viisi lähetettiin 692 kappaletta. Näiden viiden inventointialueen ulkopuolelta on saapunut lisäksi 69 kohteesta, joten ”puskaradio” on toiminut. Ilmoituslomakkeiden palautusprosentti on ollut 83,40 %, joista 1902 kohteesta on suoritettu mittauskäynti vuoden 2022 loppuun mennessä eli noin 60 % palautuneista kohteista on mitattu.

Maastomittauskäynneillä havaittuja rakennuksia on ollut n. 12 % enemmän kuin kiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet eli 449 rakennusta on lisätty rekisteriin vielä kiinteistön omistajien ilmoituksen lisäksi. Kiinteistön omistajat eivät ole jostain syystä ilmoittaneet tietoja verottajalle, hakeneet mahdollisesti tarvittavia lupia eikä vielä kiinteistöveroprojektin kyselylomakkeellakaan ilmoittaneet näitä tietoja. Tämä erotuslaskenta tosin aloitettiin vasta vuoden 2019 syyskuussa, jolloin projekti oli ollut käynnissä jo yli vuoden ja n. puolitoista maastomittauskautta oli suoritettu, joten määrä on edellä mainittua suurempikin.

Maastossa mitatuista kohteista 69,35 % eli 1319 kappaletta on käsitelty loppuun tai siirretty esimerkiksi rakennustarkastajille mahdollista lupaprosessia tms. varten. Palautuneista ilmoituslomakkeista tämä prosenttiluku on 41,81 %. Vuoden 2022 lopussa mitatuista käsittelemättä on vielä isoina kokonaisuuksina mm. Rantakylä ja Akkalan alue.

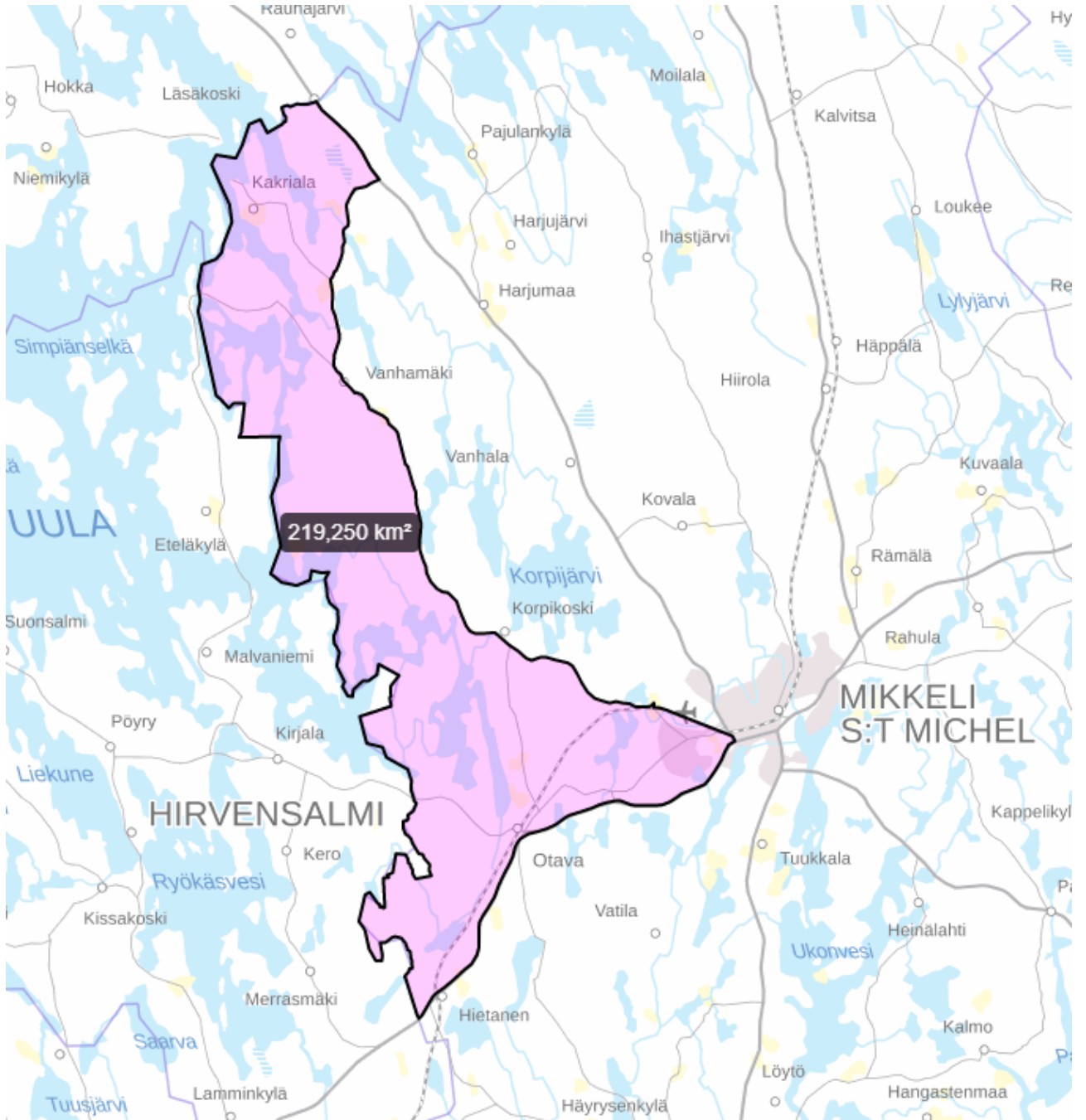
Projektin kirjanpidon mukaan kokonaisalamuutos verottajalle on joulukuun 2022 mennessä +28778 m². Yhteensä 1972 uutta rakennusta on kirjattu verottajan listalle verotuspäätöstä varten. Tähän lukuun kuuluvat sekä täysin uudet verotuksesta puuttuneet rakennukset sekä ns. vanhojen rakennusten pinta-alatietojen muutokset. Lista toimitetaan vuosittain DVV:lle verottajan poimintaa varten, ja se sisältää ne rakennusten pysyvät rakennustunnukset (PRT), jotka annetaan samassa yhteydessä kunnan toimesta.

Kaikkiaan uusia rakennuksia kunnan rakennusrekisteriin on lisätty 856 kappaletta. Näistä suurin osa on ollut talousrakennuksia (941) eli n. 90 %. Loput ovat olleet mm. saunarakennuksia (931). Lisäksi ns. vanhojen rakennusten laajuusmuutoksia on 1114 kappaletta. Näistä 40 % muutoksia yhden asunnon taloihin (011), 32 % on ollut talousrakennusten tietojen muutoksia (941), 10 % vapaa-ajan asuntojen muutoksia (041) ja 9 % saunojen muutoksia (931). Loput ovat olleet esimerkiksi muutoksia rivi- ja kerrostalojen tiedoissa.

Suhteutettuna mitattujen rakennusten lukumäärään, n. 20 % mitatuista rakennuksista on ollut uusia rekisteristä puuttuneita rakennuksia. Kiinteistöillä on kerätty kaikkien kiinteistön rakennusten sijainnit, mutta joissain tapauksissa ulkomitat on jätetty mittaamatta tietyissä tapauksissa. Tällaisia ovat esimerkiksi alle 10 vuotta vanhat omakotitalot tai kohteet, joissa on vielä uudehko keskeneräinen rakennuslupaprosessi kesken, jolloin tiedot ovat välittyneet oikein rakennusrekisteristä verottajalle.

Vuosittainen kiinteistöveroprojektin myötä syntyvä lisäverokertymä kasvaa kumulatiivisesti vuosittain. Arvioidun laskelman mukaan vuosittainen tulos tulisi mahdollisesti kääntymään positiiviseksi vuonna 2025, jolloin projekti jatkossa tulee kattamaan kulunsa. Jos projektin tulos (uudet rakennukset rekisteriin) pysyvät nykyisellä tasolla, vuoden 2030 jälkeen kumulatiivinen kiinteistöverotulo voitaisiin arvioida olevan 1,3 miljoonan euron luokkaa. Edellä mainitut luvut ovat kuitenkin arvioita, sillä verottaja tekee itsenäisesti verotuspäätökset kustakin ilmoitetusta rakennuksesta erikseen sen rakennustavan, rakennusvuoden ja varustelutason perusteella. Edellä mainittu arvio perustuu kiinteistöveroprojektissa ilmoitettujen rakennusten lisäyksestä seuranneesta vuoden 2019 verotuspäätöksistä otettuun satunnaisotannon keskiarvoon.

Seuraavassa kuvassa alla näkyy postitusalueet yhtenä kokonaisuutena pinta-alatiedon kera. Mikkelin koko pinta-alaan verraten alue käsittää n. 7 % vesistöt mukaan luettuna. On kuitenkin huomioitava, että Mikkelin pinta-alasta n. 21 % on vesistöjä.



Kuva 4. Mikkelin kaupungin kiinteistöveroprojektin ilmoituslomakkeiden postituskattavuus vuosien 2018-2019 aikana. (lähde: paikkatietoikkuna.fi)

7.4. Jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja

Maastokäynneissä on jatkossa huomioitava se tosiasia, että etäisyydet kohteeseen kasvavat toimipisteeltä eli Mikkelin kaupungin virastotalolta. Tästä syystä mittauspäivän pituutta tulisi kasvattaa työajan liukumien puitteissa. Projektissa on havaittu, että vain muutaman kohteen mittaaminen päivässä samalla suunnalla ei ole riittävän tehokasta. Mittaamisaikaan vaikuttavat myös lakisääteiset tauot. On huomioitava, että osa viikkotyöajasta kuluu tulevien maastokäyntien suunnitteluun ja kiinteistöomistajien tiedottamiseen.

Jatkossa tulnaisiin käyttämään enemmän harkintaa siinä, missä tapauksissa voidaanko kiinteistön ilmoituksiin luottaa ja jättää kiinteistö tarkistusmittaamatta, jos asiakkaan ilmoituslomakkeen tiedot vaikuttaisivat olevan kunnossa rekistereiden tarkistusten sekä ilmakuviin perusteella. Tällöin maastomittauskäynti suoritettaisiin vain niissä kohteissa, joista ei ole tullut ilmoituksia tai esim. ilmakuviin, maastotietokannan tai paikan päällä havainnoinnin mukaan havaitaan epäselvyyksiä. Tämä toisaalta vaatisi enemmän esiselvittelyjä toimistolla ennen mahdollisia mittauksia, eikä ilmakuviin monessa tapauksessa näe kiinteistön rakennuksia riittävän selvästi. Projektissa on havaittu lisäksi osa ilmakuviin näytävistä ja maastotietokannan rakennuksina merkatuista kohteista virheelliseksi suhteessa maastokäyntiin. Tällöin esimerkiksi kiviröykkiöitä ja pellillä peitetyjä puukasoja on tulkittu rakennuksiksi. **On kuitenkin pantava merkille, että asiakkaiden ilmoittamatta jättämien rakennusten lukumäärä on huomattava suhteessa mittauskäynneillä havaittuun, kuten projektisuunnitelman tulokset osiossa mainitaan.** Vaikka kaikkia kiinteistöjä ei jatkossa mitattaisikaan, tulnaisiin valituissa kohteissa tekemään silmämääräisiä tarkistuksia ja pistokoemaisia mittauksia ilmoitettujen tietojen oikeellisuuden tarkistamiseksi. Tällöin hyväksytään se seikka, että tarkistuksissa ei saada kaikkia puutteita korjattua.

Kaupungin uuden paikkatietoalustan ja karttaohjelmistohakkeen (KH 9.1.2023, § 7) yhteydessä voidaan selvittää jatkossa rakennusrekisterin palautejärjestelmän kehittämisen mahdollisuutta, jossa kuntalaiset voisivat ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle virheelliseksi tai puutteellisiksi havaitsemiaan rakennustietoja itse. Verovelvollisen tulisi nämä tiedot ilmoittaa vuosittain verottajalle kiinteistöveroilmoituksella. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävään ei kuulu kiinteistöverotus, vaan tähän tulee jatkossa osoittaa oma resurssi, mikäli halutaan tämä tieto myös kuntaan. Palvelu vaatisi luultavasti vahvan tunnistautumisen asiakkaalta, joten saavutettavuus olisi mahdollisesti huomattavasti heikompi kuin kirjepostina lähetetyillä ilmoituslomakkeilla. Kiinteistöveroprojektissa sähköinen järjestelmä kuitenkin poistaisi uudelle inventointialueelle siirtyessä kuormittavan manuaalisen tiedon keräyksen ja massana tehtävän kirjeiden postituksen tietyille alueelle. Tämä vähentäisi etenkin projektin toimistosihteerin työmäärää, jolloin käytettävää aikaa vapautuisi lisää käsittelyyn. Ilmoitetut tiedot tulee kuitenkin tarkistaa ja korjata rekisteriin.

Mikkelissä on päätettävä, halutaanko projektissa tarkistaa kaikki yli 5 m² rakennukset kiinteistöverotarkistushankkeessa, kuten verohallinnon ohjeessa edellytetään ilmoitettavaksi kiinteistöveroilmoituksessa. Verohallinnon syventävä ohje kohta 3.5.14.7 pienet kevytrakenteiset piharakennukset (<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa5/>). Tähän mennessä projektissa on mitattu kaikki yli 5 m² rakennukset, jos ne ovat käyttökuntoisia ja eivät ole kevytrakenteisia. Tällaisia rakennuksia, kuten talousrakennuksia, voidaan käyttää esim. varastoina. Kiinteistöverouudistus on ollut käynnissä pääministeri Sanna Marinin hallituskaudella, mutta valmistelu on keskeytynyt. ”Hallitus on arvioinut, että nykyisessä tilanteessa ei ole syytä antaa eduskunnalle uudistusesitystä, joka väistämättä lisäisi taloudellista epävarmuutta.” (<https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>). Lakiehdotuksen valmistelussa on pohdittu kiinteistöverorajaksi 10 m², mutta vaikutuksia kuntatalouteen ei ole riittävästi vielä arvioitu (Luonnos HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaiksi lainsäädännöksi 25.3.2022, s. 29).

Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat määräykset korvataan 1.1.2025 voimaan tulevalla rakentamislailalla. Kuntien rakennusjärjestykset tulee uudistaa tämän muutoksen yhteydessä. Rakentamislaisissa on säädetty, että alle 30 m²:n kokoiset muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset vapautetaan lupamenettelystä. Hallituksen esityksessä on todettu, että kiinteistön omistajien tulee silti ilmoittaa verotuslainsäädännön mukaisesti pienemmät rakennukset verottajalle, vaikka ne eivät enää siirry

lupamenettelyn kautta verottajan tietoon. Kuten kiinteistöveroselvitystyössä on ilmennyt, tätä ilmoittamisvelvollisuutta ei aina noudateta.

Kuntaliitto oli omissa lausunnossaan lakiehdotuksesta esittänyt verolainsäädännön ja rakentamislainsäädännön yhtenäistämistä samaan 20 m² rajaan. Hallituksen luonnosesityksessä rakentamislainsäädännön seuraavaa: ” Rakentamisen lupajärjestelmä on luotu takaamaan rakentamishankkeiden sijoittumisen, arkkitehtonisen laadun sekä turvallisuuden ja terveellisyysvähimmäistaso ilman tarpeetonta haittaa naapurustolle. Tietojärjestelmien avulla rekistereihin kerättävä tieto on käytettävissä muihinkin viranomaistarkoituksiin, kuten verotukseen. Rakentamishankkeiden lupavelvoitteen perustelevuus yksinomaan rekisteritietojen keräämisen tarkoituksella ei ole tarkoituksenmukaista eikä täyttäisi viranomaistoiminnalta edellytettäviä suhteellisuuden ja tarkoitussidonnaisuuden vaatimuksia. **Kiinteistöverotuoton osuus kuntien verotuloista on kiinteistöveroprosenttien muutosten myötä kasvanut. Maakunnallisten hyvinvointialueiden muodostaminen nostaa entisestään kiinteistöveron merkitystä kuntien menojen rahoituksessa. Kunnilla on jatkossa rakentamisen lupajärjestelmästä riippumatta entistä suurempi intressi kartoittaa systemaattisesti kaikki ne luvanvaraiset tai laillisesti ilman lupaa eri ajankohtina toteutettavat rakentamis- ja korjaushankkeet, joilla voi olla vaikutusta kiinteistöverotukseen.**”

Kiinteistöverolain (654/1992) nojalla kannettava kiinteistövero määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Maatalouden tuotantorakennusten verotusarvona pidetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 31 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan verovuoden päättyessä poistamatta olevaa hankintamenon osaa. Samalla tavalla lasketaan maataloutta harjoittavan osakeyhtiön maatalouden tuotantorakennusten arvo. Maataloudella tarkoitetaan maatalouden tuloverolain (543/1967) 2 §:n mukaan varsinaista maataloutta (maalauden alkutuotantoa), sekä sellaista erikoismaataloutta taikka maa- tai metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä. Yleisimpiä maatalouden rakennuksia ovat maataloustoiminnassa käytetyt erilaiset tuotanto- ja varastorakennukset ja -rakennelmat sekä eläinsuojat. Edellä mainituin perusteiden projektissa ei ole tarkistettu maatalouden tuotantorakennusten tarkistamista projektin yhteydessä.

Kiinteistöverolain 19 §:n perusteella Verohallinnolla on oikeus tarvittaessa toimittaa kiinteistön sijaintikunnan rakennusviranomaisen tai kunnan muun viranomaisen tarkastettavaksi kiinteistöä koskevia tietoja. Kunnan viranomaisen on velvollinen tarkastamaan tietojen paikkansapitävyyden sikäli kuin se ilmenee viranomaisen hallussa olevista tiedoista. Kiinteistövero koskevaan veronkorotukseen sovelletaan, mitä verotusmenettelystä annetussa laissa siitä säädetään. Veronkorotusta ei kiinteistöverolain mukaan määrätä, jos verovelvollisen kiinteistöverotusta varten antamissa tiedoissa on virhe, josta verovelvollisen ei voida kohtuudella olettaa olleen tietoinen. (Hallituksen esitys rakentamislainsäädännön).

Oman haasteensa tuo Mikkelin kaupungin käyttämän paikkatietoa-alustan vaihtuminen vuonna 2023. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi nykyinen Facta-rakennusrekisterijärjestelmä vaihtuu toiseen, jolloin kiinteistöveroprojektissakin siirrytään käyttämään uutta ohjelmistoa. On myös selvitettävä mahdolliset laitteistohankinnat ja yhteensopivuudet vanhojen ja uusien järjestelmien kanssa.

Rakennusvalvontaviranomainen tekee omalta osaltaan jatkuvaa seuranta-aikaa kohteissa, joissa uusia rakennuslupia haetaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on lupahakemuksen yhteydessä ilmoitettava asemapiirustuksissa ja kerrosalalaskelmassa rakennuspaikan käytetty kerrosala, jolla selvitetään, onko rakennuspaikalla käytettävissä enää rakennusoikeutta. Nämä tiedot kirjataan rakennusrekisteriin ja edelleen ilmoitettavaksi verottajalle. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat paikan päällä

katselmusten yhteydessä hakemuksessa ilmoitettuja tietoja. Näiden tietojen osalta ei ole tarpeen enää tietoja tarkistaa, kun lupaa rakennuksen rakentamiseen on haettu viimeisimmän viiden vuoden sisällä, jolloin käytäntöä on muutettu.

Uusia inventointialueita suunnitellessa olisi otettava huomioon projektissa havaittu hidaskäyntien eteneminen, ja vielä käsittelemättä olevien aineistojen vaatima työmäärä. Vaihtoehtoja on ainakin kaksi: 1) Mikkelin kiertetään myötäpäivään, kuten projektisuunnitelman luvussa 2.1 on aiemmin mainittu tai 2) tarkistetaan yksittäisiä rajattuja rakennettuja alueita eli painotetaan selvitystyötä analytiikan perusteella havaittuihin puutteellisimpiin rekisteritietoihin sisältäviin alueisiin. Näin keskittymällä kiinteistöveroprojektin tuotoksen kumulatiivinen kertymä saataneen nopeammin ja tehokkaammin tulokselliseksi. Vaarana toki on, että osa merkittävimpiin puutteista voi jäädä tämän tarkistuksen ulkopuolelle, eikä yhdenvertaisuus toteudu. Strategiaa osaltaan puoltaa se asia, että haja-asutusalueilla on todennäköisesti eniten puutteita rakennusrekisterissä, sillä talousrakennuksia on saanut eri rakennusjärjestyksien mukaan rakentaa ilman lupamenettelyä. Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan haja-asutusalueella, joka ei sijaitse ranta-alueella, saa rakentaa 30 m² varaston ilman lupaa. Nämä tiedot eivät välity rekisteriin rakennusvalvonnan kautta. Keskittämistä puoltaa myös se asia, että mittauskäynnillä matka-aikoihin ei kulu niin paljoa aikaa.

Kuten aiemmin luvun seitsemän alussa todettiin, vesistöjen ympäröiviä kohteita ei ole mitattu projektin aikana. Saarikohteissa veneellä käy useammassa kohteessa saman päivän aikana, ts. kiertää useamman saaren kiinteistöjä kerralla. Saarikohteita ei ole vielä kierretty, sillä on yksinkertaisempaa liikkua niille kohteille, jotka ovat saavutettavissa autolla. Saarikohteita mitattaessa on ennakkoon selvitettävä mahdollinen vene-resurssi, sen käyttökoulutus ja esimerkiksi mahdollisen erillisen kuljettajan tarve, joka tuntee paikalliset vesistöt ja käytettävän veneen.

Mittauksista aineistojen toimistokäsittelyyn kuluu pitkä aika tehokkaasta maastokaudesta joutuen. Projektin etenemisen kannalta olisikin erittäin tärkeää, että toimistossa tehtävää aineiston käsittelytyötä pystyttäisiin tekemään myös maastomittauskauden aikana samanaikaisesti. Lisäksi ilmoituslomakkeen palauttamisesta maastomittauksen suorittamiseen on ollut liian pitkä aika (1-4 vuotta), sillä mm. kiinteistöjen omistajat ovat monessa kohteessa ehtineet vaihtua. Olisi hyvä, että tämä aika olisi maksimissaan n. 2 vuotta.

Kun verrataan vuoteen 2022 loppuun mennessä mitatun alueen pinta-alaa ja tehdään johtopäätöksiä, voidaan arvioida, että neljän seuraavan vuoden päästä Mikkelin pinta-alasta n. 10 % olisi mitattu ja Mikkelin alueen rakennetuista n. 16 % rakennetuista kiinteistöistä olisi mitattu, jos projekti etenee nykyisillä resursseilla ja nykyisellä tavalla. Projektin voidaan arvioida nopeutuvan edellä arvioidusta, kun mittauksia ei tehdä kaikilla kiinteistöillä. Maastomittauskäynti suoritettaisiin vain niissä kohteissa, joista ei ole tullut kiinteistön omistajalta ilmoitusta ja ilmakuviin, maastotietokannan mukaan havaitaan ristiriitaisuutta. Kiinteistöillä suoritettaisiin vain rakennusten lukumäärän tarkistukset ja mittaukset suoritettaisiin vain puutteellisten tietojen osalta. Suoritettuna analytiikan perusteella voidaan todeta, että seuraavan viiden vuoden aikana ehdittäisiin tarkistaa kuitenkin vain murto-osa Mikkelin rakennuspaikoista, joka ei edistä kuntalaisten tasa-arvoa. Valvontaa voidaan päättää kohdistaa esimerkiksi vain satunnaisotannalla otettaviin kohteisiin.

Kun projektia tehostetaan, otetaan käyttöön uudet rajat mitattavien rakennusten pinta-aloille. Alla on laskelma sekä 15 m² että 30 m² kokoisilla rakennuksilla DVV:lle vuosittain toimitettavasta PRT-listasta,

josta verottaja tekee poiminnan kiinteistöverotusta varten. Laskelma esittää kuinka paljon tähän mennessä kerätystä aineistosta leikkautuisi pois uusilla rajoilla (tilanne 17.4.2023).

2207 rakennusta DVV:lle, jotka uusia tai muutoksia "vanhoissa" rakennuksissa.

+ 31079 m² kokonaismuutos verottajalle.

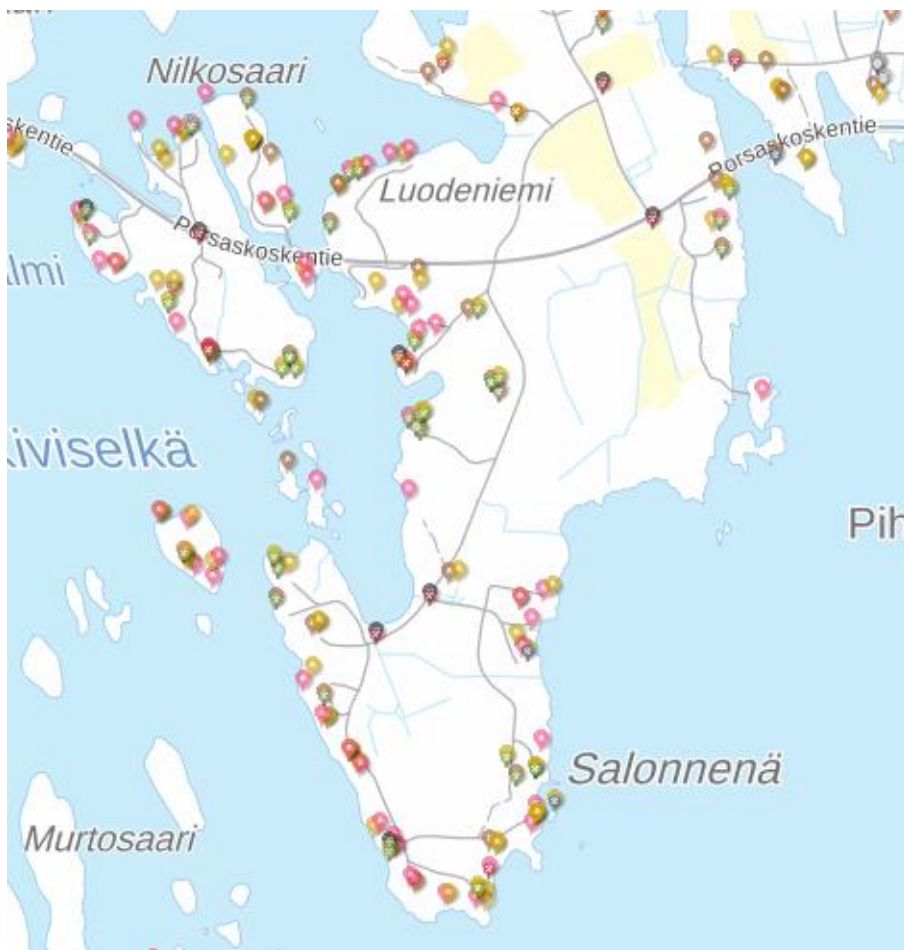
- 15 m² raja, 634 kpl: vähennystä kokonaiskertymään verottajalle

31079-26976 m² = 4103 m², 13 %

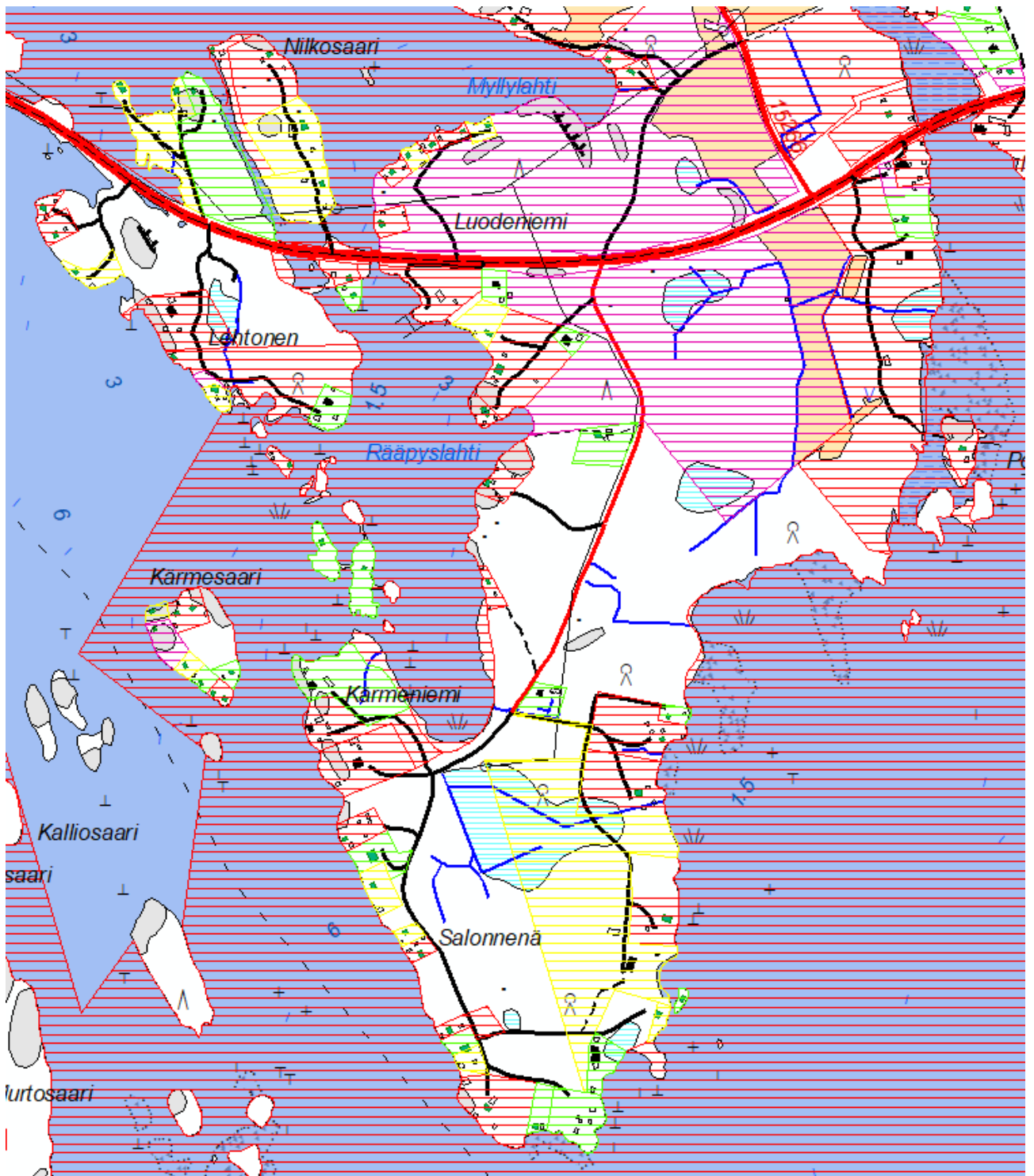
- 30 m² raja, 284 kpl: vähennystä kokonaiskertymään verottajalle

31079-19902 m² = 11177 m², 36 %

Alla olevissa kuvissa on esimerkkejä erilaisista kohdealueista.

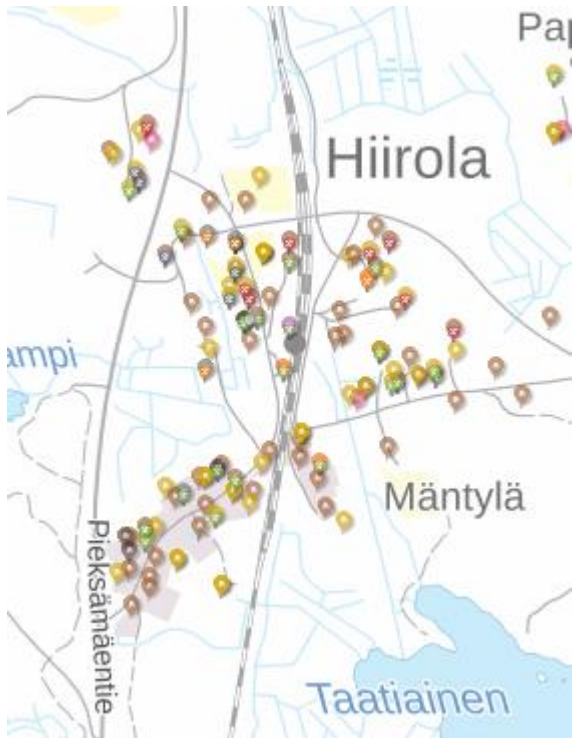


Kuva 9. Esimerkki tiheästi rakennetusta alueesta Kyyveden rannalla Haukivuoren haja-asutusalueella. (lähde: Facta)

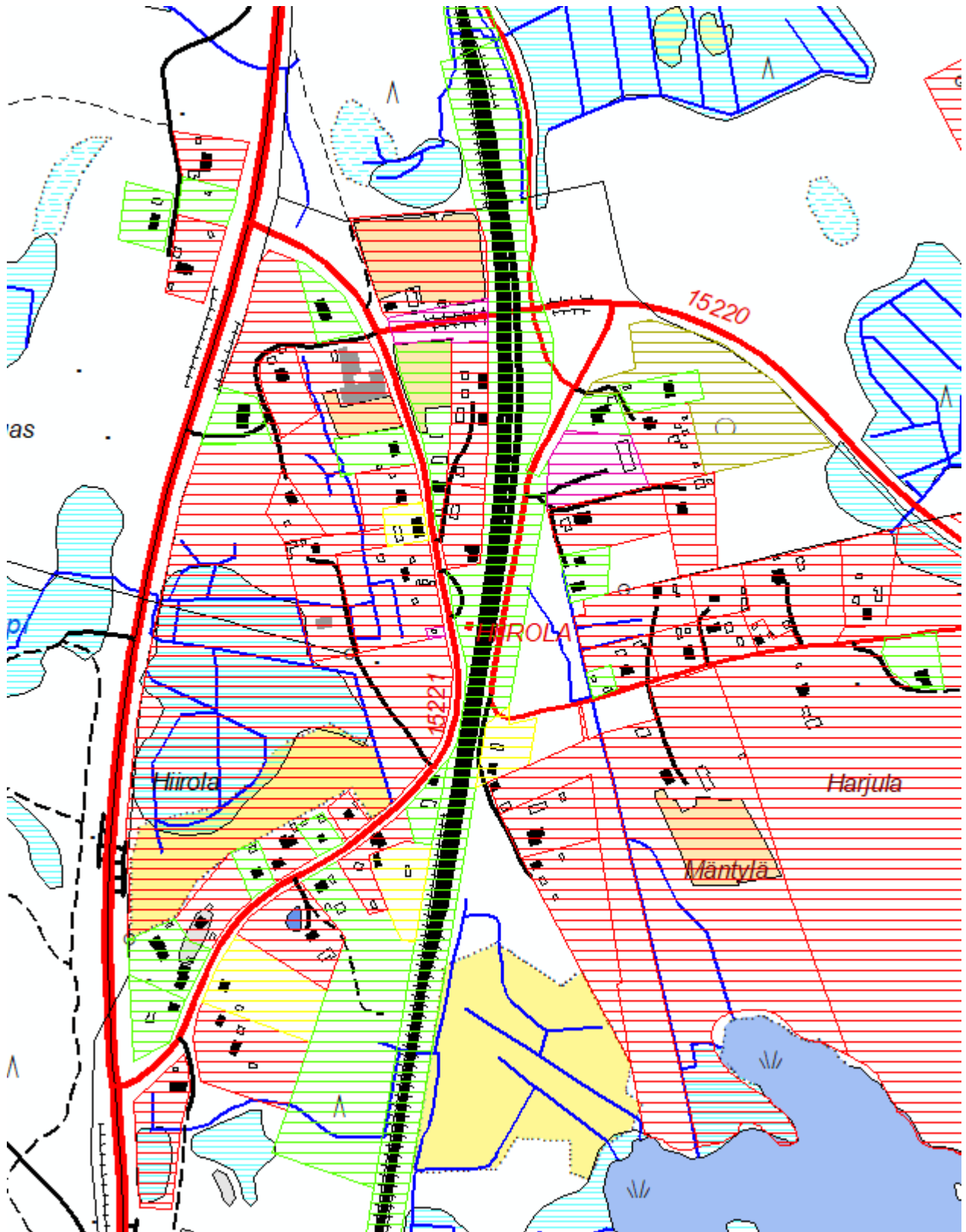


Kuva 10. Vastava alue, jossa näkyy CGI:n vertailuaineisto (maastotietokanta vs. kuntarekisteri). (lähde: FactaMap)

Vihreällä alueella on yhtä suuri määrä rakennuksia molemmissa rekistereissä, punaisella rakennuksia puuttuu rakennusrekisteristä ja keltaisella rakennusrekisterissä on enemmän rakennuksia kuin maastotietokannassa.



Kuva 11. Esimerkki Hiirolan kylästä haja-asutusalueella Mikkelin kaupunkialueen pohjoispuolella.
(lähde: Facta)



Kuva 12. Vastaava vertailuaineisto Hiirolasta. (lähde: FactaMap)

Vihreällä alueella on yhtä suuri määrä rakennuksia molemmissa rekistereissä, punaisella rakennuksia puuttuu rakennusrekisteristä ja keltaisella rakennusrekisterissä on enemmän rakennuksia kuin maastotietokannassa.

7.5. Projektin toteutus vuosina 2023-2027

Seuraavien viiden vuoden aikana projektia tehostetaan siten kuin nykyisillä resursseilla on mahdollista (2,5 htv, projektivastaava, rakennusmittaaja, toimistos sihteeri (0,5 htv)). Kaikkia kiinteistöjä ei ehditä tarkistamaan tänä aikana.

Kiinteistöille lähetetään kyselylomake. Uusien kyselylomakkeiden postitusta painotetaan analytiikan perusteella havaittuihin puutteellisimpiin ja tarkistushankkeen tehokkuuden kannalta merkityksellisimpiin alueisiin. Sähköisen ilmoituskanavan käyttöä selvitetään uuden paikkatietoprojektin yhteydessä.

Kartoituskäynnit painottuvat tulevaisuudessa harkinnanvaraisesti rakennusten sijainnin ja lukumäärän tarkistukseen, jolloin kaikkia pinta-aloja ei mitata. Jatkossa tehdään lisäksi pistokoemaisia tarkistusmitauksia.

Tarkistusmittaukset painottuvat kohteisiin, joista ei ole palautunut kiinteistölle lähetettyä kyselylomaketta, rekistereissä on ristiriitaisuutta tai selvästi on havaittavissa eroa ilmoitettuihin pinta-aloihin. Käytetään hyväksi rekistereiden vertailusta saatua analytiikkaa maanmittauslaitoksen MML:n maastotietokannan, ilmakuvien, verotietojen ja rakennusrekisterin tietoja hyödyntäen.

Pieniä talousrakennuksia (alle 30 m²) ei pääsääntöisesti mitata. Kokoluokan 10 – 30 m² rakennuksiin tehdään tarkistusmittauksia, kun ilmoitusta kiinteistöltä ei ole saatu ja rakennusta ei ole rekisterissä.

Maatalouden tuotantorakennuksia ei kartoiteta, sillä niiden verotus eroaa tavallisesta kiinteistöverosta.

Mikäli kiinteistöverotus uudistuu tänä aikana, toimintaa muutetaan tarpeen mukaan.

Projektissa ei tarkisteta loppukatselmoimattomia rakennuksia ja rakennuspaikalla olevia muita rakennuksia, sillä ne tulevat verotuksen piiriin rakennustöiden aloitusilmoituksesta sekä rakennuspaikan muut rakennukset tarkistetaan lupamenettelyn ja viranomaiskatselmusten yhteydessä.

Aikaisemmat selvitysalueet, joissa selvitykset ovat tekemättä tarkistetaan loppuun uusien periaatteiden mukaisesti. Inventointialueilta 3, 4 ja 5 ne kohteet, joista ei ole tullut ilmoituslomaketta.

Rakennusvalvonnan digitoitiprojektissa digitoitua aineistoa hyödynnetään aineistojen käsittelytyössä., Digitaalisen rakennuslupa-aineiston valmistuttua ja sen sähköisen palvelun valmistuttua maastossa verataan rakennuksia lupakuviin suoraan sähköisestä aineistosta.

Selvitetään, voidaanko käyttää uudempaa analytiikkaa (aikaisempi projektin alussa tehty) ja muiden toimijoiden käyttöä selvityksen apuna. Pyydetään tarjoukset ja muutokset projektiin käsitellään talousarvion yhteydessä. Edellisessä kohdassa on esitetty esimerkkitapaukset haja-asutusalueilta eri puolilta Mikkeliä, joissa on käytetty CGI:n vuoden 2018 vertailuaineistoa. Tällä tavoin vertailuaineiston pohjalta kohdennetaan mittauskäyntejä maastossa.

Seuraavan viiden vuoden aikana saadaan pistokoemaisesti kartoitettuja analytiikan perusteella puutteellisempia alueita, jotka valitaan projektin valvonnan tehokkuuden vuoksi kiinteistökohtaisesti ja ko. kiinteistöille kyselylomakkeilla tiedottamalla.