

Kunnan ylläpitämä rakennusrekisteri on viranomaisrekisteri ja pitää sisällään rakennusten perustietoja koskien rakennuksen sijaintia, rakennusmateriaaleja, rakennukseen kytkettyjä ominaisuuksia ja liittymiä, sekä se myös ylläpitää erilaisten rakennushankkeiden tilaa. Nämä rakennelma- ja rakennustiedot luodaan rekisteriin siinä vaiheessa, kun luvitusprosessi alkaa. Tämän jälkeen tiedot päivittyvät luvituksen eri vaiheissa valmistumiseen saakka. Luvitusten määritelmät ja niihin liitettyjen tietomäärien laajuudet ovat muuttuneet useasti eri vuosikymmenten aikana, ja rakennusten tiedot saattavat puuttua kokonaan seuraavista syistä: rakentamisajankohdan aikaiset luvituskäytännöt, käytettävät ohjelmat, lupaprosessin kesken jääminen tai jopa uusimmissa hankkeissa ja rakennuksissa tapahtuneet järjestelmävirheet.

Esimerkiksi olemassa olevaan rakennukseen kohdistuva laajennuslupa koskee vain tätä kohderakennusta, eikä tällöin kiinteistöllä olevien muiden rakennusten tilaa kartoiteta puhtaasti rakennusvalvonnan työkuorman vuoksi. Tämä ei koske pelkästään Kuortaneen kuntaa, vaan tilanne on ollut sama koko Suomessa, minkä vuoksi tämän tyyppisiä projekteja on käynnissä laajalti useassa kunnassa. Kaikista käytössä olevista teknisistä ratkaisuista, kuten ilmakuvista ja niitä analysoivista ohjelmista, huolimatta lopullinen tarkkuus voidaan saavuttaa vain varmistamalla tiedot kyselyillä, lupakuvien läpikäynnillä ja paikan päällä mittaamalla.

Rakennustietokannan perustiedot pohjautuvat todennäköisesti verottajan tietoihin vuosikymmenten takaa, ja tietoja on täydennetty seuraavat vuosikymmenet eri tasoisten luvitusten avulla. Rakennustietojen ylläpitoa ei helpota se seikka, että rakennustietokantoja ylläpitää kolme eri tahoa omilla järjestelmillään. Kuntien ja kaupunkien rakennusvalvonta muun muassa seuraa kaavoituksen toteutumista ja rakennusturvallisuutta laajoin rakennustiedoin, Digi- ja Väestövirasto ylläpitää henkilö-, osoite-, paikka- ja rakennusten huoneistotietoja, ja verottaja keskittyy kiinteistöjen ja rakennusten käyttötarkoitukseen, arvotukseen ja kokonaistietoihin.

Hanke ei tähän saakka ole tuonut rakennusrekisterin tilan osalta yllätyksiä verrattuna aikaisempien kuntien läpi käymiini rekistereihin. Esimerkiksi asuinrakennusten perustiedoissa esiintyy samoja haasteita, vaikka asuinrakennuksia on käytetty jo vuosikymmeniä jopa tapauksissa, joissa ei ole virallista asuinhuoneistoa. Tämä rekisterivirhe johtuu pääasiassa silloisen Maistraatin toiminnasta, joka salli muuton rakennuksiin, joilla ei ollut virallista asuinstatusta.

Rakennusvalvonnan rooli näin tärkeän ja kattavan rekisterin ylläpidossa on merkittävä, mutta monissa kunnissa ja kaupungeissa tämä työ on usein aliarvostettua ja resurssit ovat alimitoitettuja. Rakennusrekisteri on suurten muutosten edessä, kun valtio uudistaa tulevana vuosina omia rekisterijärjestelmiään. Uudistukset helpottavat tiedonsiirtoa eri käyttäjien ja rekisterien välillä, mutta samalla ne lisäävät kuntien ja kaupunkien vastuuta rekisteriensä ylläpidossa. Tämä johtuu eri tahojen ja omistajien kasvavista tiedusteluista ja tietopyynnöistä, jotka edellyttävät ajantasaista rekisteritietoa.

Kuitenkin, vaikka prosessi on työläs, muutokset lisäävät kunnan kiinteistöverotuloja. Uusien tietojen perusteella kerätty lisäneliömäärä tuo kunnalle pysyvää tuloa vuodesta toiseen, mikä tekee työstä pitkällä aikavälillä hyödyllistä myös taloudellisesti.

Nykyinen järjestelmä on suurelta osin digitaalinen, mutta sen ylläpito edellyttää edelleen merkittävää määrää manuaalista työtä päivittäisessä käytössä. Tietojen kerääminen ja virheellisten rakennustietojen päivittäminen ja ilmoittaminen Verohallinnolle edellyttää kunnissa paljon työtunteja. Lisäksi muutosten vaikutukset verotuloihin voidaan tarkistaa vasta seuraavan vuoden

verotuslistasta, rakennustunnus kerrallaan. Tämä tekee muutosten toteuttamisesta ja seurannasta raskaan prosessin erityisesti laajemmissa projekteissa.

Rakennuksen ominaisuustietojen päivitys kunnan rakennusvalvonnan ja DVV:n järjestelmiin ei myöskään siirry automaattisesti Verohallinnon järjestelmään. Ainoa tieto, joka päivittyy automaattisesti Verohallinnolle, on rakennuslupahankkeen valmistuminen. Tästä huolimatta on useita esimerkkejä tapauksista, joissa tämä päivitys ei jostain syystä ole tapahtunut.

Rakennusten tiedoissa ratkaisevimmissa osissa ovat rakennuksen käyttötarkoitus, rakennusvuosi, rakennuksen koko ja ominaisuudet, mukaan lukien rakennukseen liitetyt liittymät.

Pääsääntöisesti lähes kaikista asuinrakennuksista löytyy olemassaolotiedot, mutta hyvin suuresta osasta puuttuvat muut asuinrakennusta koskevat perustiedot. Näiden tietojen kerääminen ja päivittäminen vaatii omistajan ja rakennusvalvonnan yhteistyötä, jota hankkeessa on kiinteistön omistajille lähetettävällä kiinteistökyselyllä avattu.

Asuinpihojen talousrakennusten ja maatilatoiminnassa olevien rakennusten puuttuminen rekisteristä kokonaan onkin jo huomattavasti todennäköisempää. Vaikka aktiivisessa maatala- ja metsätoiminnassa olevia rakennuksia ei veroteta samalla tavalla kuin muita rakennuksia, tulisi niiden tietojen olla rakennusrekisterissä muiden rakennusten tavoin. Maatilatoiminnan loppuessa nämä rakennukset siirtyvät normaalin kiinteistöveron piiriin. Rakennusten ilmoittaminen maatilatoiminnasta poistumisesta on kiinteistön omistajan vastuulla.

Rakennusten sijaintitiedot merkitään lupavaiheen alussa suuntaa antavasti rakennuksen asemapiirroksen avulla. Tämä piste saatetaan korjata oikealle paikalle vasta rakennuslupan valmistuttua. Vanhemmissa rakennuksissa kohdistuspiste saattaa olla sijoitettu vain kiinteistörajojen sisäpuolelle, ja todellisen sijainnin korjaaminen oikean rakennuksen kohdalle on yksi hankkeen tavoitteista.

Osoitepisteiden ja rakennusten osoitetietojen korjaus on yksi hankkeen tärkeimmistä toimenpiteistä. Osoitetieto kulkeutuu järjestelmän kautta DVV:n rekisteriin. Osoitevirheet ovat melko yleisiä ja joissain määrin laajojakin, ja ne ovat aiheuttaneet haastavia tilanteita erityisesti hälytysajoneuvojen opastamisessa oikeaan kohteeseen. Pahimmillaan osoite on ollut järjestelmässä jopa 12 kilometrin päässä oikeasta sijainnista.

Tämän takia kiinteistölle luotavien osoitteiden olisi hyvä olla mahdollisimman kattavia ja koskea kaikkia rakennuksia niiden käyttötarkoituksesta huolimatta. Jälkikäteen olemassa olevaa rakennusta luotaessa rakennus vaatii aina osoitteen.

Alku vuodesta luotu kiinteistölista pitää sisällään myös joitakin avoimia rakennuslupia hyvinkin pitkän ajan takaa. Rakennuslupan sulkevan loppukatselmuksen tilaaminen kuuluu valvovalle rakennustyönjohtajalle, ja aivan liian usein tämä jää tekemättä. Hankkeen kiinteistöjen keskeneräisistä luvista on lähetetty kyselyn ohella muistutus luvan loppuunsaattamisesta. Niin kauan kuin lupa on kesken, ei rakennuskohde kerrytä kiinteistöveroa.

Rakennustietoja päivittäessä eri tahojen rakennustietojen ristiin vertailussa on huomioitava kunkin eri rekisterin erilaisesta lähestymistavasta verrattuna muihin rekisterinpitäjien vaatimuksiin.

Verottajan ja Digi- ja Väestöviraston rakennustietojen hyötykäyttö selvitystä tehdessä on tarpeellista, mutta näihin tietoihin ei voi sokeasti tukeutua. Digi- ja Väestöviraston rakennuskanta on teknisesti sama kuin kunnalla, mutta se päivittyy rakennuskohtaisesti vain luvituksen kautta tai

manuaalisesti päivittämällä. Siitä huolimatta tämä tieto ei välttämättä ole sama kuin kunnan omassa järjestelmässä, ja tästä syystä massapäivitystä ei voi tehdä suoraan järjestelmästä järjestelmään ilman kiinteistöjen yksityiskohtaista tarkistamista. Taasen, jos lomakkeella annetut tiedot ovat vahvasti ristiriidassa muiden rekistereiden sisältämiin tietoihin, vaatii tiedon vahvistaminen ja viralliseen rekisteriin päivittäminen paikalla käyntiä.

Kunnan ylläpitämän rekisterin tietoja on kiinteistön omistajan osalta haastava tarkistaa, koska tähän tietoon pääsee käsiksi vain rakennusvalvonnasta käsin. Olemassa olevien rakennus- ja huoneistotietojen pyytäminen pitää tehdä suoraan rakennusvalvonnasta, eikä tätä tietoa voi hakea internetin kautta kuten esimerkiksi verotustiedot. Kuitenkaan verottajan rakennustiedot eivät kaikilta osin vastaa rakennusvalvonnan tietoja, koska heidän rekisterinsä palvelee eri tarkoitusta kuin kuntien ylläpitämät rekisterit.

Kuortaneella rakennuskannan päivitys rajattiin vesistöjen ranta-alueisiin ja niiden läheisyyteen. Tarkistuslistalle saatiin 825 eri kiinteistöä ja niillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia. Kirjeitä lähetettiin 554 eri kiinteistön omistajalle, joista täytettynä palautui 323 kpl ja näistä mittaukseen meni 78 kpl. Palautumattomien kyselyiden kiinteistöt menivät mittaukseen automaattisesti. Kesän aikana kierrettiin mittaamassa ja tarkistamassa yhteensä 309 eri kiinteistön rakennukset ja rakennelmat.

Ennen kesän mittausten antamia tuloksia järjestelmään oli korjattu jo 708 eri rakennuksen tiedot +24 823 m². Tämä summa pitää sisällään sekä vähennetyt, että lisätyt neliömäärät verrattuna viimeiseen kunnan saamaan koko vuoden kiinteistöverotietoon. Kiinteistöveron kertymä ei tule pelkästään lisätyistä neliöistä, vaan tähän vaikuttaa myös käyttötarkoitus, rakennusvuosi, rakennusaineet, sekä rakennukseen liitetyt liittymät.

Kartoituksessa ei rekisteriin lisätä alta 10 m² rakennuksia, selkeästi hylättyjä ja pahoin ränsistyneitä rakennuksia, eikä peltolatoja. Rekisteristä poistetaan jo aikaisemmin tuhoutuneet rakennukset esim. palamisen tai purkamisen vuoksi, sekä asuinrakennukset, jotka ovat jo sortuneet hylättynä.

Työ jatkuu hankkeen kohde kiinteistöjen päivittämisellä ja osoiterekisterin läpikäynnillä.

Hankkeen palaute ja vastaanotto on kaikilta osin ollut positiivista ja hyvää.