

Paikkatietoselvitys rakennustiedoista Savonlinnassa kiinteistötietojärjestelmän laadun parantamiseksi

RAKYL 30.08.2023 § 116
787/10.03.00.15/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Juha Karvinen, juha.karvinen@savonlinna.fi,
puh. 044 417 4692

Selostus Taustaa
Talouspalveluiden kevään 2023 alustavan selvityksen mukaan kaupungilta jää vuosittain saamatta merkittävä määrä kiinteistövero tuottoja.

Kiinteistötietojärjestelmän ylläpito kuuluu tekniselle toimialan maankäyttöpalveluihin, minkä vuoksi paikkatietoanalyysin tekeminen kiinteistötietojärjestelmän laadun parantamisesta sovittiin työpalaverissa (talouspalvelut, maankäyttöpalvelut, rakennusvalvonta) maankäyttöpalveluille.

Selvitystyö kilpailutettiin ja kilpailun voitti FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy.

Rakennustietojen puutteellisuus rekistereissä

Savonlinnan kaupungin teknisellä toimialalla on keskusteltu jo useamman vuoden ajan, että kaupungin kiinteistötietojärjestelmän rakennusten ja rakentamisen todellisesta tilanteesta olisi hyvä saada selvitys kiinteistöverotusta varten. Lisäksi mikäli kiinteistöverotusta lähitulevaisuudessa uudistetaan, niin kaupungin kiinteistötietojärjestelmä olisi hyvä saada rakennuskannan ja rakentamisen osalta pääosin korjattua.

Kaupungin käyttämän kiinteistötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisterissä (Facta) on havaittu käytännön työssä rakennusten ominaisuustietojen ja rakennusten sijainnin osalta puutteita. Oletuksena on tähän mennessä ollut, että Savonlinnan taajama-alueella rakentaminen on ollut hyvinkin kontrolloitua, mutta selvityksen mukaan rakennuspaikkojen ja rakennusten osalta myös taajamissa on puutteita. Lisäksi oletuksen on ollut, että virheitä olisi enemmän liitoskunnissa (Savonranta v. 2009, Kerimäki, Punkaharju v. 2013). Lisäksi on havaittu, että myös verottajan puolelta on voinut tapahtua virheellisen tiedon kirjaamista rekistereihin, koska resursseja ja ammattitaitoa ei ole ollut valtion viranomaisillakaan tarkistaa asiakkaiden verottajalle ilmoittamia tietoja. Virheitä ei ole lähdetty Savonlinnassa aiemmin laajemmin selvittämään henkilöresurssien (rakennusvalvonta) ja laajemman selvityksen rahoituksen puuttuessa.

Tarkastelualue ja toimeksianto

Paikkatietoselvityksessä tarkastelualueena oli koko Savonlinnan kaupungin alue. Selvitys toimii esiselvityksenä ja päätöksenteon tukena mahdollisia seuraavia selvitysvaiheita varten.

Paikkatietoselvityksen tulee sisältää seuraavat karttatarkastelut ja raportoinnin:

- Rakennuskannan nykytilanne (käyttötarkoitus, omistajalaji, sijainti) ja analyysi mahdollisista rekisteripuutteista (kaupunki, verohallinto, analyysin tulokset) sisältäen arvion kiinteistötietojärjestelmän ja verotuksen ulkopuolella olevasta rakennuskannasta.
- Karttatarkastelu ja alueiden priorisointi, mihin kaupungin kannattaisi maastokatselukset ja lisäselvitykset suunnata, mikäli jatkoselvitykseen

rakennuskannan puutteiden osalta päädytään. Karttatarkastelun riittävän tavan ja mittakaavan voi määrittää tarjouksessa, esim. kaupunginosa, postinumero tai vaikkapa kilometriruutujako.

- Kuvataan kiinteistöverotuottojen nykytilanne Savonlinnassa sekä alustava arvio verotuottojen potentiaalista rakennustietojen korjaututtua sekä kuvaus muista jatkoselvityksestä saatavista hyödyistä.

- Jatkosuositukset tarvittavista toimenpiteistä kiinteistötietojärjestelmän ja kiinteistöverotietojen kuntoon saattamiseksi rakennusten ja rakentamisen osalta.

Selvityksen tulokset

FCG:n paikkatietoselvitys rakennustiedoista Savonlinnassa kiinteistötietojärjestelmän laadun parantamiseksi, pöytäkirjaliitteessä A, kertoo (koonti s. 30 johtopäätökset), että Savonlinnan kaupungin alueella on noin 19 000 rakennettua kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä kunnan ja valtion rekisterien ulkopuolella on arviolta noin 22 000 rakennusta ja yhteensä näissä rakennuksissa noin 2,3 milj.m². Ero on yli 59 % kunnan ja valtion rekisteritietoihin.

Savonlinnan kaupungin kiinteistövero oli noin 10,7 milj. euroa vuonna 2022. FCG on tehnyt vastaavia selvityksiä kymmeniin muihin kuntiin ja todennäköisesti kiinteistöveroja jää näistä saatujen tietojen pohjalta saamatta noin 15 %. Tämä tarkoittaisi Savonlinnan osalta vuositasolla noin 1,6 milj. euroa.

Pöytäkirjaliitteessä A on selvityksen sivut 1 – 36. Luvut 8 – 10 sisältävät FCG:n tietoja FCG:n liiketoimintamallista, miten vastaavantyyppisiä inventointeja ja tarkistuksia on FCG:n toimesta tehty kunnille (ei julkinen, julkisuuslaki 24 § 20 mom). Selvityksen laajuus ja inventointitarve ratkaistaan kunnissa. joten suoraa toimintamallia ei välttämättä voida Savonlinnaan monistaa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupungin johtoryhmä otti kokouksessaan 14.8.2023 myönteisen kannan asian valmisteluun.

Esitykset talousarvioon v. 2024 sekä henkilö- ja ostopalveluresurssien varaaminen kuuluvat rakennus- ja ympäristölautakunnalle valmisteltavaksi ja päätettäväksi.

Pääosa työstä tullaan tekemään rakennusvalvonnan henkilö- tai osin ostopalveluresursseilla. Muiden kuntien kokemusten perusteella tarve on varata muutama henkilötyövuosi useamman vuoden selvitykseen. Osassa kuntia on myös tehty alkuun pilottiprojekteina testialueita. Selvityksen kohdassa 7. on esitetty suositukset maastotarkistusten kohdentamisesta. Muiden kuntien kokemusten pohjalta on todettu, että maastoselvitysten tarkkuustaso on määriteltävä riittävän väljänä ja keskittyttävä nimenomaan rekisteritietojen oikaisuun.

Savonlinnan kaupungin rakennusvalvonnalla ei ole resursseja käynnistää maastoselvityksiä omanatyönä. Selvitystyöt käynnistettäisiin raportissa esitetyille ensimmäisille maastotarkastusalueille sen mukaan, miten hankkeelle myönnetään käyttötalouden lisämäärärahaa vuoden 2024 talousarviokäsittelyssä. Koko kaupungin kattava maastoselvitystyö on useamman vuoden kestävä projekti, joten hankkeen jatkuminen seuraavaksi 5 - 6 vuodeksi tulisi varmistaa talousarvion laadinnan yhteydessä.

Käytännön työ vaatii välillä myös jonkin verran henkilöresurssien varaamista teknisen toimialan maankäyttöpalveluista. Maankäyttöpalveluiden työpanosta tarvitaan lähinnä maastotöissä mittauspalveluiden osalta sekä paikkatieto-ohjelmien karttatyökalujen ja ohjelmistojen käyttötukea maastoinventointeihin sekä tarvittaessa kaavoitus- ja kiinteistötietojen tarkistamista toimistolla. Tämä ei edellytä erillisiä varauksia budjettiin, vaan voidaan sopia tarpeen mukaan.

Rakennusten ja rakennelmien, joihin ei tarvita rakennuslupaa, ilmoittaminen verottajalle on kiinteistönomistajan vastuulla. On muiden kuntien kokemusten perusteella mahdollista, että löytyy myös kiinteistöjä, joissa kiinteistövero voidaan laskeakin. Tilanne on kuitenkin epäreilu niitä kiinteistönomistajia kohtaan, jotka ovat asianmukaisesti tiedot ilmoittaneet ja maksavat veronsa.

Tekninen lautakunta esittää päätöksessään 22.08.2023 § 136 ”*Tekninen lautakunta esittää, että rakennus- ja ympäristölautakunta ottaa myönteisen kannan asian jatkovalmisteluun rekisterien kuntoon saattamiseksi sekä varaa riittävät henkilöstö- tai ostopalveluresurssit talousarvioissaan selvitystä varten kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi.*”

Lapsivaikutusten arviointi

Yritysvaikutusten arviointi Kiinteistörekistereissä on alustavan analyysin perusteella tarkistamista myös yritys kiinteistöjen osalta.

Esittelijä Rakennustarkastaja Karvinen Juha

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää käynnistää rakennus- ja huoneistorekisterin laadunparantamishankkeen sekä varaa riittävät henkilöstö- tai ostopalveluresurssit selvitystä varten. Lautakunta esittää, että Savonlinnan kaupunki varaa rakennusvalvonnan talousarvioon määrärahan hankkeelle. Hankkeelle varataan talousarviossa käyttötalouteen määrärahaa 200 000 euroa vuodelle 2024 ja suunnitelmavuosille 2025 - 2027 kullekin 200 000 euroa.

Käsittely Kh:n edustaja Juha Kukkonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi Kaupunginhallitus
Talouspalvelut
Maankäyttöpalvelut