



Tornio

Kiinteistö- ja rakennustietojen tarkastamisprojekti 2023–2026

Projektisuunnitelma

1.	TAUSTA JA TARVE	1
2.	PROJEKTIN ORGANISAATIO	1
2.1	Henkilöstö.....	1
3.	TOTEUTUS	2
3.1	Viestintä ja tiedottaminen	2
3.2	Työtapa ja menetelmät.....	2
3.3	Projektin aikataulu	4
4.	KUSTANNUSARVIO	4
5.	PROJEKTIN ETENEMINEN.....	5
6.	TULOKSET JA SEURANTA.....	5

1. TAUSTA JA TARVE

Kiinteistö- ja rakennustietojen tarkastamisprojektin tarkoituksena on suorittaa perusparannus kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterille, sekä korjata niissä olevat eroavaisuudet kaupungin, valtion ja verottajan rekisterien välillä. Projektin myötä kiinteistöveron piiriin kuuluvat rakennukset saadaan verottajan tietoon ja tiedoissa olevia virheitä sekä puutoksia korjattua. Kaupungille suunnatut kiinteistöverotulot tulevat todennäköisesti kasvamaan projektin myötä. Kiinteistö- ja rakennustietojen tarkastamisen seurauksena saadaan kaupungin rakennustiedot vastaamaan paremmin todellisuutta. Lisäksi kiinteistöverotuksen korjaamisen ja tarkastamisen osalta saavutetaan parempi kuntalaisten tasapuolinen kohtelu ja pysyvää lisätuottoa kaupungille.

Vastaavia projekteja on toteutettu laajalti ympäri Suomea. Muiden kuntien kiinteistöverotulot ovat nousseet keskimääräisesti yli 5 % lähtötilanteesta kyseisten projektien myötä. Torniossa on yhteensä 15458 rakennus- ja huonerekisteristä löytyvää valmista rakennusta. Verottajalla valmiita rakennuksia on puolestaan rekisterissään 15024 kappaletta. Kaupungin RHR:stä saatu valmiiden rakennusten kokonaisala on 4077436 m², kun taas verottajan vastaava kokonaisala on 2900596 m². Näin ollen pelkästään rekisterivertailussa ilmenee heti epäkohtia kaupungin ja verottajan rakennus ja huoneistorekisterien välillä. Lisäksi on syytä huomioida, että molemmissa rekistereissä on suuri määrä erilaisia virheitä ja puutteita.

2. PROJEKTIN ORGANISAATIO

Projektin organisaatio koostuu projektityöntekijästä sekä ohjausryhmästä. Ohjausryhmän tehtävänä on linjata mihin priorisoidaan selvitystyössä käytettävät resurssit. Ohjausryhmä koostuu kaupungin teknisestä johtajasta, kaupunginarkkitehdistä, rakennusvalvonnan-, kartta- ja paikkatieto- sekä maastomittaukset osastojen henkilöstöstä. Projektin alussa ohjausryhmän kokoontumisia pyritään pitämään melko tiheästi ja ne voidaan myöhemmin katsoa pidettäväksi vain tarvittaessa. Ohjausryhmän kokoontumisista laaditaan kokousmuistiot.

2.1 Henkilöstö

Kiinteistö- ja rakennustietojen tarkastamisprojektiin on palkattu yksi kokoaikainen projektityöntekijä. Projektin edetessä on tarkoitus palkata myös väliaikainen työntekijä avustaviin tehtäviin. Avustavia tehtäviä voi tarvita esimerkiksi maastossa suoritetuilla tarkastuskäynneillä.

3. TOTEUTUS

3.1 Viestintä ja tiedottaminen

Projektista tiedotetaan muun muassa Tornion kaupungin kotisivuilla, johon tehdään kiinteistö- ja rakennustietojen tarkastamisprojektille oma infisivu. Myöhemmin sivustolle voidaan päivittää tietoa projektin etenemisestä ja seuraavista kohdealueista. Maastossa suoritetuista tarkastuskäynneistä tiedotetaan kiinteistön omistajia. Tiedottamista voidaan muuttaa projektin aikana, mikäli siihen on tarvetta. Projektiin liittyvä sisäinen viestintä tapahtuu kasvotusten, puhelimitse ja sähköpostitse sekä ohjausryhmän palaverien välityksellä. Ulkoinen viestintä tapahtuu esimerkiksi Tornion kaupungin kotisivujen välityksellä. Projektin viestintä tapahtuu yhteistyössä kaupungin viestintäpäällikön kanssa.

3.2 Työtapa ja menetelmät

Valitaan projektin aluksi kolme erilaista koealuetta. Ensimmäinen koealue valitaan asuinkerrostalojen korttelialueelta ja toinen koealue erillispientalojen korttelialueelta. Kolmas koealue valitaan haja-asutusalueelta. Näiden koealueiden myötä kehitellään selvityksessä toimiva työtapa ja menetelmät. Tavoitteena on, että tarkastustyössä hyödynnetään maastokäyntien lisäksi ortoilmakuvia, viistokuvia, rakennuslupapiirustuksia sekä laserkeilausaineistoa jne. Maastokatselmusten yhteydessä olisi hyvä kuvata jokainen kiinteistöllä sijaitseva rakennus ja lisätä kuvat kaupungin rakennusrekisteriin. Rakennustietojen selvittelyn yhteydessä otetuista kuvista olisi hyötyä myös rakennusvalvonnalle.

Kiinteistö- ja rakennustietojen selvitystyössä ensiksi tarkastetaan rakennuksien tiedot, maapohjatiedot käsitellään rakennustietojen tarkastamisen jälkeen omana osuutena. Syy tähän työjärjestykseen on siinä, että rakennustietojen osalta rekistereissä on puutteita ja niistä saadaan myös enemmän kiinteistöverotuloa kaupungille, kuin maapohjan osalta. Rakennustietojen osalta keskitytään kiinteistöveroon olennaisesti vaikuttavien tietojen lisäksi rakennustietoihin, joita VTJ edellyttää kaupungin ja valtion rekistereiden välisessä tiedon siirrossa. Projektin myötä löydetyt luvattomat rakennukset annetaan tiedoksi rakennusvalvonnalle mahdollisia jatkotoimenpiteitä varten.

Projektissa on tarkoitus tarkistaa seuraavat rakennustiedot:

- sijainti (kiinteistötunnus)
- koordinaatit
- käyttötarkoitus
- pysyvä rakennustunnus (PRT)
- pysyvä huoneistotunnus (PHT)
- äänestysalue
- kokonaisala
- tilavuus (teollisuus-, tuotanto- ja liikerakennukset)
- valmistumispäivä

Projektin työtapana valikoitui koealueiden pohjalta seuraavasti.

Rakennusrekisterissä olevien rakennusten tiedot tarkistetaan rakennuksen pääpiirustuksista ortokuva-aineistoa apuna käyttäen. Pääpiirustuksista saadaan selville kokonaisalaan vaikuttavia tekijöitä, kuten kellarit ja lämpöeristetyt ullakkotilat sekä katokset. Tietojen tarkastamisen yhteydessä ortokuvasta huomataan mahdolliset poikkeavuudet pääpiirustuksista (esim. puuttuvat laajennukset).

Puuttuvat rakennukset käydään tarkistamassa kiinteistöllä paikan päällä.

Rekistereistä puuttuvat rakennukset mitataan lähtökohtaisesti gnss-laitteistolla, jolloin ne tulee samalla täydennettyä pohjakartalle. Jos rakennus on ympäröivän puuston takia katvealueella eikä gnss-mittaus onnistu, mitataan rakennuksen ulkomitat laser-etäisyysmittarilla tai mittanauhalla. Rakennusten valmistumispäiviä arvioidaan eri vuosina kuvattuja ilmakuvia apuna käyttäen. Maastokäyntien yhteydessä kokeillaan jokaisen yli 5 m² rakennuksen kuvaamista ja kuvien liittämistä rakennusrekisteriin liitetiedostona. Rakennusten kuvaamista kokeiltiin yhdellä koealueella. Kuvaaminen itsessään ei vie paljoa aikaa maastokäynnin yhteydessä, mutta kuvien lisääminen rakennusrekisteriin liitetiedostona vie oman aikansa.

Ohjausryhmä on linjannut puuttumiskynnyksen rekisterien välisiin eroavaisuuksiin ja alimman kokorajan lisättäville rakennuksille. Tarkoituksena on korjata kaupungin ja valtion sekä verottajan rekisterien väliset yli 5 m² eroavaisuudet ja lisätä rekistereihin yli 5 m² kokoiset rakennukset. Katokset (yli 30 % seinästä puuttuu) jätetään selvitystyön ulkopuolelle, jotta työtä saadaan selkeytettyä. Moni vastaavan projektin toteuttanut kunta on menetellyt samoin katosten suhteen. Lisäksi kokonaisalaan huomioidaan vain yli 160 cm korkeat huonetilat. Tämän takia ohjausryhmässä sovittiin, esimerkiksi matalien grillikotien kohdalla, että rakennusala puolitetaan, jotta saadaan suunnilleen yli 160 cm huonekorkeudella huomioitu kokonaisala ilman kohtuutonta työtä.

3.3 Projektin aikataulu

Projektin rakennus- ja kiinteistötietojen selvitystyö aloitetaan koalueiden tarkastelun jälkeen, eli kesäkuussa 2023. Projektin valmistumiselle on lähtökohtaisesti annettu aikaa vuoden 2026 loppuun saakka. On tärkeää rajata selvitettävät tiedot selkeästi ja pitää kohdealueet kohtuullisen kokoisina, jos päädytään etenemään projektissa esimerkiksi alue kerrallaan. Aluekohtaisen rakennustietojen tarkastamisen myötä aikataulussa pysymistä voidaan seurata ja tulevien alueiden läpikäymiseen kuluva aikaa pystytään arvioimaan.

Alla on esitetty tähän asti toteutunut sekä vuosikohtainen aikataulu arvio, jossa tehtävät on listattu pääpiirteisesti. Taulukkomainen aikataulu on suuntaa antava. Siinä olevat työtehtävät ja arvioitu ajankäyttö sekä työjärjestys voivat muuttua projektin edetessä.

Kiinteistöveroprojekti	2023				2024				2025				2026										
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4							
	t	h	m	h	t	k	h	e	s	l	m	j	t	h	m	h	t	k	h	e	s	l	m
Asemakaava-alueet																							
Haja-asutusalueet																							
Liike- ja toimistorakennukset																							
teollisuus- ja varastorakennukset																							
Outokumpu																							
Tiedon siirto rekistereihin																							
Tulevan maastokauden valmistelut																							

Projektin aikataulunseuranta Excel-tilaus

4. KUSTANNUSARVIO

Kiinteistö- ja rakennustietojen tarkastamisprojektin vuosikustannukset koostuvat pääasiassa henkilöstökuluista. Tämän lisäksi kustannuksia syntyy muun muassa konsultoinneista, kuten rakennustietovertailuanalyyseistä, IT-kuluista sekä laitteisto- ja kalustohankinnoista. Muita kuluja syntyy esimerkiksi maastotöiden liikkumiskustannuksista ym. projektikuluista.

Vuodelle 2023 projektille on varattu yhteensä 40 000 euroa. Vuoden 2023 kustannukset koostuvat seuraavista:

- projektityöntekijä (10kk)
- laitteisto- ja kalustohankinnat
- it-kulut (tietokone, näytöt, telakka yms.)
- konsultoinnit (rakennustietovertailuanalyysi)
- maastotöissä liikkuminen (polttoaineet ja auton vuokraus?)

Vuodelle 2024 esitetty yhteensä 75 000 euron budjettia. Näihin on laskettu henkilöstömenot, ohjelmistot sekä muut sivukulut. Vuodelle 2024 resursseihin on huomioitu myös toinen työntekijä maastokaudelle sekä mahdollinen mittalaitteiston hankinta.

Projektin vuosikustannukset vuosille 2023–2026 on esitetty alla olevassa taulukossa.

Vuosi	Kustannukset (€)
2023	40000
2024	75000
2025	75000
2026	60000
Yhteensä	250000

5. PROJEKTIN ETENEMINEN

Projektin etenemisestä tiedotetaan myöhemmässä vaiheessa kaupungin verkkosivustolla. Sivustolla voidaan tiedottaa missä vaiheessa projekti on, mitkä alueet on tarkastettu ja mihin alueille ollaan siirtymässä seuraavana vuonna. Lisäksi projektin ohjausryhmä seuraa säännöllisesti projektin etenemistä ja voi linjata siihen vaikuttavista tekijöistä, tai tapojen muuttamisesta.

Projektin etenemistä ja reaaliaikaista tilannetta voidaan tarkastella Locuksen kyselyjen ja analyysien avulla. Locuksessa voidaan suorittaa kaupungin ja verottajan rekisterien välisiä kyselyitä, joissa rekisterien väliset eroavaisuudet ja puutokset korostuvat.

6. TULOKSET JA SEURANTA

Tavoiteltuna lopputuloksena on tarkastaa rakennetuilta kiinteistöiltä oleelliset tiedot, jolla saadaan perusparannettua kunnan rakennusrekisterin tietoja. Tarkastetut tiedot välitetään rekisterisiirrolla valtion tietojärjestelmään (VTJ), jotka sitä myötä siirretään verottajan rekisteritietoihin. Tavoiteltuna lopputuloksena tähdätään myös kuntalaisten tasavertaisen kohtelun edistämiseen.

Tornion kaupungille tilitettiin kiinteistöveroä yhteensä 7 030 049 € vuonna 2022. Projektin myötä kiinteistöverokertymän arvioidaan kasvavan 5–10 prosenttia. Kiinteistöverokertymän lisääntymisen osalta arvio on vain suuntaa antava. Se perustuu muissa kunnissa toteutettuihin vastaaviin projekteihin ja Ruokosen 2017 tekemään tutkimukseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty kaupungille tilitetty kiinteistövero viimeisen viiden vuoden ajalta.

vuosi	euroa (€)
2022	7 030 049
2021	6 741 101
2020	6 313 516
2019	7 084 953
2018	6 947 266

Tornion kaupungille tilitetty kiinteistövero vuosilta 2018–2022 (Vero 2023a).

LOCUKSESSA OLEVAT VALMIIT RAKENNUKSET	
Käyttötarkoitus 2018	Lukumäärä
Pientalot	10210
Asuinkerrostalot	242
vapaa-ajan rakennukset	1436
Talousrakennukset	5731
Saunarakennukset	849

Tornion rakennusrekisterissä olevat valmiit rakennukset (Locus).

Kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteristä poimittujen valmiiden rakennusten lukumäärä. Tiedot ovat peräisin Locuksesta, sieltä voidaan seurata reaaliajassa kaupungin rekistereissä olevien rakennusten lukumääriä.

	Lukumäärä				
	2018	2019	2020	2021	2022
851 - Tornio					
YHTEENSÄ	14 740	14 834	14 967	15 055	15 135
Pientalo	6 950	6 981	7 027	7 050	7 073
Asuinkerrostalo	215	214	213	218	214
Myymläarakennus	89	91	92	92	93
Toimistot ja hotellit	71	70	71	71	71
Teollisuusrakennus	481	482	509	511	520
Vapaa-ajan asunto	1 244	1 247	1 248	1 243	1 240
Talousrakennus	5 327	5 382	5 441	5 492	5 535
Voimalaitos	-	-	-	-	-
Sairaalat ja laitokset	12	13	13	14	14
Kulttuurirakennukset	-	-	-	-	-
Kirkon rakennukset	14	14	13	13	13
Urheilu ja nuoriso	12	12	13	13	13
Koulut	18	18	17	17	17
Tuuli- ja aurinkovoimalat	21	21	21	21	21
Vesivoimalaitos	-	-	-	-	-
Muut rakennukset	106	109	110	113	113
Maatalouden tuotantorakennukset	136	136	134	137	143
Metsätalouden tuotantorakennukset	44	44	45	50	55

Verottajalla olevat valmiit rakennukset (vero 2023b).

Yllä olevassa taulukossa on verottajan rekistereissä olevat rakennukset vuosilta 2018–2022. Taulukosta voidaan seurata vuoden ajalta verottajan rekisterissä olevien rakennusten lisääntymistä esimerkiksi tiettyjen rakennusluokkien osalta.

Alla oleva listaus on poimittu kaupungin rakennusrekisteristä Trimble Locuksesta. Siinä on esitetty rakennusten rekisteritila rakennusluokittain. Eli kuinka paljon rekistereissä on valmiita rakennuksia, luparakennuksia ja rakenteella olevia rakennuksia.

KAUPUNGIN RAKENNUS- JA HUONEISTOREKISTERISTÄ (LOCUS) POIMITTUJA SEURANTATIEDOJA (Keväällä 2023):

Pientalot (omakoti-, pari- ja rivitalot)

valmiita rakennuksia:	10210 kpl
luparakennuksia:	4692 kpl
rakenteella olevia:	87 kpl

Asuinkerrostalot (pienkerrostalot ja asuinkerrostalot)

valmiita rakennuksia:	242 kpl
luparakennuksia:	83 kpl

Vapaa-ajan rakennukset (ympäri- ja osavuotiseen käyttöön soveltuvat)

valmiita rakennuksia:	1436 kpl
luparakennuksia:	275 kpl
rakenteella olevia:	14 kpl

Talousrakennukset

valmiita rakennuksia:	5731 kpl
luparakennuksia:	3818 kpl
rakenteella olevia:	307 kpl

Saunarakennukset

valmiita rakennuksia:	849 kpl
luparakennuksia:	1002 kpl
rakenteella olevia:	64 kpl

muualla luokittelemattomat rakennukset

valmiita rakennuksia:	108 kpl
luparakennuksia:	183 kpl
rakenteella olevia:	9 kpl

Yhteensä valmiita rakennuksia kaikkiaan

kaikki rakennusluokat:	22391 kpl
------------------------	-----------

LÄHTEET

Ruokonen, M. 2017. Rakennustietokannan parantamisen vaikutus kiinteistöverotuloihin Kouvolan Kaupungissa. Aalto-yliopisto, Diplomityö. Viitattu 6.6.2023
[file:///T:/Kaavoitus_Tontit/Kaupunkirakenne/Kiinteist%C3%B6veroprojekti%202023-2026/2023/Muiden%20kuntien%20aineistot/diplomity%C3%B6_ruokonen_miika%20\(Kiinteist%C3%B6vero\).pdf](file:///T:/Kaavoitus_Tontit/Kaupunkirakenne/Kiinteist%C3%B6veroprojekti%202023-2026/2023/Muiden%20kuntien%20aineistot/diplomity%C3%B6_ruokonen_miika%20(Kiinteist%C3%B6vero).pdf)

Vero 2023a. Kuntien kausitilitykset ja verotulojen seuranta. Viitattu 6.6.2023
<https://veronsaajat.vero.fi/fi-FI/Home/PBI?tab=Kunnat-Seur-Tilitetyt>

Vero 2023b. Verohallinnon tilastotietokanta, 3. Kiinteistövero, 3.1 Rakennusten kiinteistöverot, jälleenhankinta-arvot ja verotusarvot rakennustyypeittäin ja alueittain. Viitattu 24.7.2023
http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero_Kiinteistoverot/kive_301.px/