

Käynnissä olevan kiinteistöveroselvityksen rajapinnat, reunaehdot luvittamiselle

VIRANOMA 17.05.2023 § 16
1907/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Pudasjärven valtuuston hyväksymän talouden sopeuttamishjelmaan VALT10.12.2020§50 kirjatun toimenpiteen mukaan kaupunginhallitus päätti teettää kiinteistöverokartoituksen veropohjan kasvattamiseksi. Tekniset ja ympäristöpalvelut teettivät Pudasjärven kiinteistöveroselvityksen analyysin kilpailutuksen jälkeen FCG Finnish Consulting Group OY:llä. Työssä hyödynnettiin kaupungin rakennusrekisterin tietoja, DVV:n rakennus- ja huoneistorekisteritietoja, Verohallinnon kiinteistöverotietoja ja Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa. Näiden tietojen analyysin avulla on selvitetty kiinteistöverotuksessa olevien tietojen ja kaupungin ja DVV:n rakennusrekisterien tila, eroavaisuudet ja mahdolliset puutteet. Pudasjärven kaupungin alueella on noin 8 200 rakennettua kiinteistöä. Selvityksessä kävi ilmi, että kaupungin rakennusrekisteristä puuttuu n. 19 500 rakennusta. Analyysissä löytyi n. 148 % enemmän rakennuksia kuin kaupungin rekisterissä nyt. Verohallinnon rekisteriin verrattuna löytyi 130 % enemmän kokonaisalaa. Oletuksena on, että hanke maksaa kustannuksensa takaisin noin kolmen vuoden aikana lisääntyneinä kiinteistöverotuloina ja rakennuslupamaksuina. Oletuslaskelmat perustuvat saatuihin tilastotietoihin ja kokemukseen kunnista, joiden alueella on suoritettu kiinteistö-kartoituksia ja niiden kunnille tuomista lisääntyneistä kiinteistöverokertymistä. Selvityksen toisena isona tarkoituksena on saattaa kaupungin kiinteistö- ja rakennustietorekisterit ajan tasalle ja yhteneväisiksi niin ikään Digi- ja väestötietokeskuksen kuin verottajan rekisterien kanssa. Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan (KH 14.02.2023 § 50) käynnistää kiinteistöveroselvityksen maasto- ja tietotyöpilotoinnin CGI :n kanssa. Maastotyöt on aloitettu 2.5.2023 ensimmäisten osa-alueiden kohdalta. Kartoituksen aikana tulee löytymään luvattomia rakennuksia, rakennelmia, laajennuksia ym. toimenpiteitä. Lisäksi löytyy myös purettuja rakennuksia, jotka edelleen ovat kaupungin rekisterissä puuttuneista purku- ja ilmoitusluvista johtuen. Selvityksessä CGI tekee varsinaisen kartoitustyön, käyvät kiinteistöillä, mittaavat ja merkitsevät tiedot ja sijainnit rakennuksille, jotka eivät ole rekisterissä tai tiedot ovat ristiriitaiset. Kehotuskirjeiden lähettäminen ja jatkotoimenpiteiden valvonta tulee jäämään kokonaisuudessaan rakennusvalvonnan työtehtäväksi. Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä periaatepäätös rakennusvalvonnan jatkotyötaakkaa helpottamaan ja selventämään, mistä vuodesta lähtien luvattomille rakennuksille, rakennelmille ja mm. julkisivutoimenpiteille tulee hakea asianmukaiset rakennusluvut jälkikäteen ja milloin rakennusvalvonta luo rakennukset ja rakennelmat tietokantaan (Facta) ilman vaadittavaa jälkikäteistä luvittamista. Pudasjärven kaupungilla on ollut rakennusjärjestys rakentamisen ohjaukseen käytössä heinäkuusta 1970 lähtien. Tässä ensimmäisessä rakennusjärjestyksessä on rakennuslupa vaadittu myös kaava-alueiden ulkopuolella olemassa olevan asuinrakennuksen talousrakennukselle, lukuun ottamatta maatalouteen liittyvän puurakenteisen kylmän, tulisijattoman, talousrakennuksen rakentamista. Silloinkin mikäli

varastorakennus ei ole vaatinut rakennuslupaa on ennen sen rakentamisen aloittamista tullut ilmoittaa rakentamisesta rakennuslautakunnalle. 1992 vuoden rakennusjärjestyksessä rakennuslupa on vaadittu rakennuskaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan asuin- tai lomarakennuksen yli 30 m² suuremman kylmän tulisijattoman talousrakennuksen rakentamiseen ja yli 150 m² maatalouteen liittyvän kylmän varastorakennuksen rakentamiseen. Rakentamisen kohteena olevasta rakennuksesta, jonka rakentaminen ei vaadi rakennuslupaa, tulee ilmoittaa kirjallisesti rakennuslautakunnalle tai viranhaltijalle (toimenpideilmoitus). Tässä rakennusjärjestyksessä ulkoseinän olennainen muuttaminen tai ikkunajaon muuttaminen on ollut vähintään toimenpideluvan varaista. Seuraavissa rakennusjärjestyksissä on kiristetty ja tarkennettu mm. varastojen ja rakennelmien kokoja ja vaadittavaa lupatyyppejä (rakennuslupa, toimenpidelupa, toimenpideilmoitus). Tulisijalliset rakennukset, asuinrakennukset, lomarakennukset, teollisuushallit, laajennukset tai laajat korjaukset ovat aina olleet rakennusluvalla vaatimia toimenpiteitä. Kaava-alueilla rakentaminen on aina luvanvaraista myös talousrakennusten osalta rakennusjärjestyksen ja kaavamääräysten ohjeistuksia noudattaen.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että kaikille 1970 jälkeen rakennetuille asuinrakennuksille, saunoille, loma-asunnoille ja yli 30 m² suuremmille varastorakennuksille, tulee hakea rakennuslupa, josta peritään taksanmukaisesti korotettu lupamaksu. Alle 30 m² varastorakennuksille, katoksille, venevajoille, ym. rakennuksille ja rakennelmille, jotka ovat rakennettu 1992 tai jälkeen tulee hakea toimenpidelupa tai toimenpideilmoitus-lupa rakentamisen ajankohdasta, sijainnista ja käyttötarkoituksesta riippuen (kaava-alueet, ranta-alueet, kaavoittamattomat haja-asutusalueet). Lupamaksut peritään korotettuina. Julkisivutoimenpiteet, kuten katetut terassit, terassi- ja parvekelasitukset, valokatteet ja muut muutokset, jotka on rakennettu vuoden 2000 jälkeen, tulee luvittaa joko toimenpideluvalla tai rakennusluvalla hankkeen laajuudesta riippuen. Lupamaksut peritään korotettuina. Alle 30 m² kylmät, tulisijattomat, rakennukset ja rakennelmat, jotka on rakennettu ennen vuotta 1992 sekä maa- ja metsätalouteen liittyvät kylmät tulisijattomat alle 100-150 m² varastorakennukset, rakennusvuodesta riippuen, rakennusvalvonta luo rakennukset sähköiseen rekisteriin. Kiinteistön omistajan on pystyttävä todentamaan ilmoittamansa rakennusajankohta.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu