



HARTOLAN KUNTA

KIINTEISTÖKARTOITUS

LOPPURAPORTTI



Johdanto

- **Projektin nimi:**

Hartolan kunnan kiinteistökartoitus ja älykäs arkisto 2017–2018

Tämä jälkeen projektista käytettiin nimeä: Kiinteistökartoitus

- **Projektiin käytetty aika:**

Syyskuu 2017 – 31.7.2024

- **Raportin laatija:**

Janne Myntti

Tekninen johtaja

Pirjo Kemppe on antanut tietoja raportin laatimiseksi.

- **Päiväys**

8.4.2025



Sisällys

Johdanto.....	2
1. Projektin tavoitteet.....	4
Tavoitteiden kuvaus.....	4
2. Kartoituksen laajuus.....	4
Kartoitettujen kiinteistöjen määrä sekä laajuus.....	4
Kartoituksen ajanjakso.....	4
Käytetyt menetelmät, välineet ja resurssit.....	5
3. Mittaustulokset.....	6
Mittaustulosten yhteenveto.....	6
Mittaustulosten vertailu rekisteritietoihin.....	7
4. Kiinteistöverotulon toteutuneet muutokset.....	8
Kiinteistöverotulojen kehitys ja vertailu lähikuntiin.....	8
Kiinteistökartoitushankkeen vaikutus verokertymään.....	9
5. Yhteenveto hankkeesta ja mahdolliset jatkotoimenpiteet.....	10
Hankkeen tilinpäätöstiedot.....	10
Mitä olisi pitänyt tehdä toisin?.....	10
Miten jatkossa toimitaan?.....	11
Kiitokset.....	11



1. Projektin tavoitteet

Tavoitteiden kuvaus

Hankkeen alkuperäisessä projektisuunnitelmassa kuvattiin hanketta seuraavalla tavalla:
”Kiinteistökartoituksen ja siihen liittyvän arkiston sähköistämisen tarkoituksena on tehostaa ja automatisoida rakentamisen dokumenttien hallintaa, parantaa rakennuskantaa koskevaa tietoa sekä verottajalle, muulle hallinnolle, että yrityksille ja yksittäisille rakentajille. Kartoitustyön valmistuttua rakennusvalvonnan henkilöstön työpanosta voidaan ohjata parempaan asiakaspalveluun ja rakentamisen laadun kehittämiseen.

Kartoitustyön tulokset helpottavat ja nopeuttavat huomattavasti kiinteistökauppoja. Tällä on osaltaan myös vaikutusta siihen, miten helppoa on Hartolasta hankkia kiinteistö sekä toivottavasti myös muuttaa tänne asumaan.

Kiinteistökartoitus on myös erinomainen investointi. Kustannuksia aletaan saada takaisin jo projektin aikana ja kiinteistöveron tuoton kautta sijoitetut kustannukset saadaan maksetuksi jo noin 2–3 vuodessa hankkeen valmistumisesta. Siinä voidaan tarjota myös mielenkiintoista työtä hartolalaisille nuorille tai alan opiskelijoille.”

2. Kartoituksen laajuus

Kartoitettujen kiinteistöjen määrä sekä laajuus

Hankkeen aikana kaikki rakennuslupa-asiakirjat skannattiin (Älykäs arkisto).

Projektin kunnianhimoisen päämääränä oli saada kaikki Hartolan kunnan alueella olevien kiinteistöjen rakennukset mitattua ja piirrettyä niistä ”asemapiirros”, johon kaikki rakennukset merkittäisiin. Tämä kuitenkin todettiin liian hitaaksi tavaksi ja ympäristölautakunta päätyi rajaamaan mittaukset ainoastaan ranta-alueella sijaitseviin rakennuksiin. Päätöksen perusteena oli havainto, jonka mukaan eniten luvattomia ja rakennusluvan pinta-alaa suurempia rakennuksia löytyi ranta-alueelta.

Ranta-alueiden ulkopuolella Hartolassa on hyvin paljon vanhoja maatiloja, joiden rakennuskanta suurimmaksi osaksi liittyy maatilatalouteen. Myös maatilatalouden rakennusten tiedot tarkastettiin ja lisättiin järjestelmään tietojen puuttuessa. Näitä tietoja ei kuitenkaan lähetetty verottajalle, koska näiden verotus poikkeaa muista rakennuksista.

Kaikkiaan hankkeen aikana kiinteistöjä kartoitettiin kunnan työntekijöiden toimesta mittaamalla 2145 kpl. Tämän lisäksi taajama-alueella kartoituksia tehnyt FCG mittasi taajamassa 656 kiinteistöä kesällä 2021. Yhteenlaskettu mitattujen kiinteistöjen määrä oli hankkeen aikana 2801 kpl. Kiinteistöllä sijaitsee tyypillisesti useita rakennuksia, mistä johtuen mitattujen rakennusten määrä oli tähän nähden moninkertainen.

Kartoituksen ajanjakso

Alkuperäisesti kyseinen hanke piti saada tehtyä vuosina 2017–2018. Tämä tavoite ei ollut hankkeen tavoitteet ja toteutustapa huomioiden realistinen. Hankeen toteuttaminen tällä aikataululla olisi edellyttänyt suurempaa työntekijämäärää ja toisaalta myös laajempaa konsulttityön käyttöä hankkeessa.

Lisäksi KiraDigi-hankkeen kautta haluttiin saada sähköinen järjestelmä yhteistyössä CGI:n kanssa, jolla rekistereiden korjatut tiedot olisi voitu laittaa kiinteistöjen omistajille tarkastettavaksi.

Valitettavasti tämä ohjelma ei toiminut odotetusti, joten tietojen lähettämisestä omistajille luovuttiin liian hankalana toteuttaa.

Kartoitustyö aloitettiin syyskuussa 2017 ja se jatkui heinäkuuhun 2024 asti. Vuonna 2024 tehtiin enää tarkastusmittauksia sekä mittauksia niille kiinteistöille, joihin omistaja oli pyytännyt mittausta. Rekisterikorjaukset jatkuivat normaalisti yhden rekisterisihteerin voimin ja päättyivät heinäkuussa 2024.

Käytetyt menetelmät, välineet ja resurssit

Mittaustyöstä tiedotettiin ilmoituksella Itä-Hämeessä ja Lähilehdessä. Lisäksi teiden varteen vietiin kylttejä ko. työstä.

Hanke aloitettiin vuonna 2017 silloisen rakennustarkastajan toimesta kiinteistöjen rakennusten mittauksilla. Ensivaiheessa kartoittajilla oli ohjeena mitata kaikki mahdolliset rakennukset sekä rakennelmat. Lisäksi karttoihin piirrettiin jätevesikaivot, vesikaivot ja mahdolliset romukasat ja vieraslajit. Näistä verotuoton kannalta ylimääräisistä mittauksista ja merkinnöistä luovuttiin toukokuussa 2019.

Aluksi mittaustyö tehtiin kahden henkilön voimin mittaamalla mittanauhalla rakennuksen koko. Parhaaksi mittausvälineeksi osoittautui tavallinen metsurin mitta, koska se oli helppo kiinnittää rakennuksen nurkkaan, jolloin toinen pystyi merkitsemään tiedot ylös ja piirtämään ne kartalle. Kartoittajilla oli käytössään karttapaikasta tulostettu karttapohja. Vs. rakennusvalvonnan toimistosihteerin tulosti kartat valmiiksi, mutta vähitellen kartoittajat tulostivat itse kartat WebGis-järjestelmästä, jolloin he saivat oikeannäköisen kartan käyttöönsä. Myöhemmin kartoittajan vaihduttua käyttöön tuli lasermittauslaite, millä oli nopeampaa mitata rakennusten mittoja.

Koska rekistereiden tarkastustyö oli hidasta ja mittauksiinkin kului aikaa, teki ympäristölautakunta päätöksen teettää kartoitus taajama-alueella konsulttitoimiston toimesta – FCG. Kyseinen konsulttitoimisto oli tehnyt kartoitustyötä ja rekistereiden korjauksia myös muissa kunnissa. Konsultin tarkastamat tiedot siirrettiin KuntaNet-ohjelmalla Digi- ja väestörekisterin väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisteriin joulukuussa 2021, mistä ne välitettiin edelleen verottajalle.

Rekistereiden korjausta tehtiin aluksi yhden toimistosihteerin toimesta käyttäen tähän työhön noin 50 % hänen työajastaan. Tämä oli liian vähän verrattuna työmäärään. 1.8.2020 palkattiin yksi skannaustyössä ollut rekisterisihteerin. Vasta vuoden 2022 elokuussa kiinteistökartoituksessa oli tarvittavat resurssit: 1 kokoaikainen kartoittaja, 2 kokoaikaista rekisterisihteerin sekä 20 % toimistosihteerin. Tällä resurssilla töitä tehtiin vuoden 2023 loppuun, jonka jälkeen kokoaikaisia rekisterisihteerin palkattiin yksi 31.7.2024 asti. Toinen rekisterisihteerin siirtyi vastaaviin tehtäviin toiselle kunnalle.

Rekistereiden korjaamiseen käytettiin CGI:n KuntaNet-ohjelmaa ja WebGis-karttaa. Kartoittajat merkitsivät tiedot kartalle, josta rekisterisihteerin siirsi ne käsin tätä varten suunnitellulle lomakkeelle. Tähän lomakkeeseen merkittiin tieto siitä, onko rakennus jo rekisterissä sekä virheet, mitkä pitää rekisteriin korjata. Tätä lomaketta käytettiin myös, kun asiakkaat tulivat kyselemään, miksi heidän kiinteistöveronsa olivat nousseet.

Koska luvattomia rakennuksia ja ylimääräisiä neliöitä löytyi eniten ranta-alueilta, ympäristölautakunta päätti 2022 muuttaa kartoitustapaa kuivan maan kiinteistöillä. Omistajille lähetettiin kirje, jossa pyydettiin rakennusten tiedot. Kyseinen menettelytapa oli mittauksen osalta työmäärältään kevyempi, koska säännönmukaisia mittauskäyntejä kaikilla kiinteistöillä ei enää tehty. Menettely kuitenkin työllisti sihteerin vielä aiempaakin enemmän. Näitä kirjeitä lähetettiin kaikkiaan 1249 kpl hankkeen aikana.

3. Mittaustulokset

Mittaustulosten yhteenveto

Taulukko 1. Hankkeen aikana kunnan omana työnä mitatut kiinteistöt

Vuosi	Mitatut kiinteistöt	Rekisteri-korjaukset	Lisätyt rakennukset	Lähetetyt kyselyt	Palautuneet kyselyt	Verottajalle lähetetyt tiedot
2017 - 2019	1129	215	210	11		258
2020	232	94	904			591
2021	274	179	263	76		1096
2022	253	271	525	443	344	583
2023	257	464	1190	627	405	602
2024	247	167	568			2531
Yhteensä	2145	1223	3985	1249	749	5661

Taulukko 2. Hankkeen aikana FCG:n toimesta kunnan keskustaajamassa mitatut rakennukset

Rakennustyyppi	Tarkastettu kpl	PRT puuttuu kpl	Tarkastettu yhteensä m ²	Kokonaisala ka. m ²
pientalo	427	10	84007	197
asuinkerrostalo	13	0	12924	994
myymälärakennus	14	2	11347	811
toimistorakennus	3	0	2962	987
teollisuus- ja varastorakennus	65	22	24726	380
hotelli	2	0	3455	1728
vapaa-ajan asunto	62	8	3907	63
talousrakennus	593	403	23267	39
ruokala	1	0	494	494
hoitolaitosrakennus	1	0	1107	1107
kurssikeskus	2	0	2180	1090
sauna	40	24	820	21
muu rakennus	22	20	368	17
Yhteensä	1245	489	171564	

FCG mittasi taajamassa yhteensä 656 kiinteistöä. Edellä kuvatusta taulukosta 2 puuttuu mittaustiedot 151 kiinteistöstä, joista ei ollut aiempia verotietoja. Nämäkin ilmoitettiin verottajalle, ja niissä oli 356 tarkistettua rakennusta. Yhteensä FCG maastomittasi 1601 rakennusta.

Mittaustulosten vertailu rekisteritietoihin

Mittausten vertailu rakennus- ja huoneistorekisteriin tehtiin rekisterisihteereiden toimesta, joissakin tapauksissa rekisterisihteeri joutui ottamaan yhteyttä kiinteistön omistajaan – varsinkin kuivan maan kiinteistöjen kohdalla, kun tiedot olivat epäselviä. Toimistosiheteeri selvitti oma työnsä ohessa osoitesotkuja sekä epäselvyyksiä, joita rekisterisihteerit eivät pystyneet ratkaisemaan.

Vaikeutena rekistereiden korjaamisessa oli, että osa rakennuksista sijaitsi väärillä kiinteistöillä tai niitä oli ylimääräisiä, joiden oikeaa rakennuspaikkaa oli vaikea selvittää. Osa näistä rakennuksista poistettiin järjestelmästä kokonaan. Lisäksi oikean rakennusluvun löytyminen tuotti vaikeuksia. Jos rakennukselle ei ollut kytkeytynyt rakennuslupaa ja lupa kuitenkin löytyi, niin CGI:n ohjelmistotuki liitti pyydettäessä kyseisen rakennuksen ja luvan yhteen.

Kunnan omana työnä tehtyjen mittausten osalta ilmeni hankkeen alkuvaiheessa haasteita raportoinnin ja mittaustapojen tasalaatuisuuden saavuttamisessa.

Rakennus- ja huoneistorekisteristä löytyi paljon virheellisyksiä. Rakennuksia löytyi naapurikiinteistöltä, vesialueilta sekä kunnan ulkopuolelta. Yksi rakennus oli koordinaattien mukaan maapallon toisella puolella Kiinassa. Suurin syy rakennuksen virheelliseen sijaintiin oli koordinaattivirhe. Alun perin rakennuksen koordinaattitieto määriteltiin käsin rekisterikartalta ja sen jälkeen syötettiin järjestelmään. Lisäksi ennen vuotta 1989 haetut rakennusluvut oli viety rekisteriin niiden tietojen perusteella, kuin vanhaan rakennuslupaa oli merkitty. Vanhimmissa rakennusluvuissa koordinaattitieto oli lyhyempi, jolloin ohjelma lisäsi ylimääräisen nollan koordinaattien perään. Vasta 2000-luvun alussa kuntaan saatiin ohjelma, jolla pystyi määrittelemään koordinaattitiedon tarkasti sähköisen kartan perusteella.

Rakennusten pinta-aloissa oli usein virheitä. Esimerkiksi rakennus oli rakennettu erilaiseksi kuin lupa oli haettu tai sitä oli laajennettu ilman lupaa. Vielä 1980-luvun alkupuolella rakennustarkastaja merkitsi rakennuksen valmiiksi ilman virallista tarkastusta, joko hän merkitsi tarkastuksillaan naapurin rakennuksen valmistuneeksi tai omistaja ilmoitti siitä itse. Lisäksi rakennuksissa oli tiloja, jotka oli otettu asumiskäyttöön ilman asianmukaista lupaa, jolloin huoneistotiedot eivät pitäneet paikkaansa. Rakennusrekisterin korjaaminen vaati paljon ”salapoliisityötä” ja kärsivällisyyttä.

Kiinteistökartoitushankkeessa mittaussaineisto laadittiin paperisena. Kartoituksen myötä syntyi yhteensä noin 60 kpl mappeja, jotka sisälsivät yksilöityjä rakennustietoja. Näiden sisällä on edelleen yksittäisiä kiinteistöjä, joilta on tietoja jäänyt epäselvyyksien vuoksi kirjaamatta. Epäselviä tai virheellisiä tietoja ei voida viedä rekisteriin. Aineisto sisälsi 10 kpl mappeja, jotka kokonaisuudessaan sisälsivät epäselvyyksiä ja kirjaamatta jääneitä tietoja. Rakennus ja huoneistorekisteriin viemättömät rakennustiedot olivat pääosin ensivaiheen mittauksia vuosilta 2018-2020 ja maanomistajilta vuosina 2022 ja 2023 pyydettyjä tietoja. Maanomistajilta saadut tiedot olivat usein epäselviä ja vaativat lisäselvittämistä. Vuosina 2018-2020 hankitut mittaustiedot ovat tällä hetkellä jo vanhentuneita.

Vuoden 2021 jälkeen tehdyistä kunnan tekemistä maastomittauksista on lähes kaikki saatu kirjattua rekisteriin. Hankkeen rekisterikorjauksissa pyrittiin hankkeen loppuvaiheessa keskittymään kiinteistöverotuoton kannalta merkittävimpiin kohteisiin.

Hankkeen aikana noin puolet Hartolan rakennuskannasta mitattiin ja lopuista pyydettiin omistajia lähettämään tiedot kiinteistökartoitukseen. Valitettavasti kaikille ei kirjettä pystytty lähettämään puuttuvien yhteystietojen takia. Kirjeen saajista noin 500 jätti kyselyn palauttamatta, mutta osalle tehtiin pyynnöstä kartoittajan toimesta mittaukset (167 kiinteistölle). Lopuille ei resurssipulan takia pystytty enää lähettämään uusia kirjeitä, joten noin 330 kiinteistön rakennustiedot jäivät saamatta.

Rekisterikorjauksia teki hankkeen aikana neljä eri rekisterisihteeriä eripituisia jaksoja. Talvikaudella 2023–2024 myös kartoittaja korjasi rekisteritietoja.

Taajama-alueen kartoituksen teki konsulttitoimisto (FCG). Konsulttiselvityksessä oli maastotöiden aikana yksi kunnan työntekijä avustavana mittajana mukana. Tämän lisäksi työstä seurasi virheellisten tietojen jälkiselvittelyä toimistosihteerille vuonna 2022. Lisäksi samalla muutaman vakituisen asunnon osoite oli muuttunut ja postit menivät virheellisesti muualle. Osoitteiden osalta tehtiin tarkastusta pistokokein.

4. Kiinteistöverotulon toteutuneet muutokset

Kiinteistöverotulojen kehitys ja vertailu lähikuntiin

Kiinteistöverotulojen muutoksia on alla vertailtu neljässä päijät-hämäläisessä kunnassa vuosina 2018–2024. Sysmä ja Padasjoki ovat molemmat Päijänteen rannalla olevia kuntia, joissa vapaa-ajan asumisen määrä on hyvin suuri. Padasjoella ei ole tehty kiinteistöverohanketta, eikä myöskään korotettu kiinteistöveroä tarkkailujaksolla. Padasjoen kunnassa selvitetään tällä hetkellä oman kiinteistöverohankkeen aloittamista. Sysmässä on tehty tarkkailujaksolla kiinteistöverohanke, tosin pienemmässä mittakaavassa kuin Hartolassa.

Heinolassa kiinteistöverohanke on tehty 2010-luvun alkupuolella. Heinolassa verohankkeen aikana verotulojen havaittiin Tiina Hahlin mukaan nousseen noin miljoona euroa. Heinolan osalta verohankkeen aiheuttamat verotulojen nousut ovat toteutuneet ennen alla kuvattua tarkkailujaksoa. Heinolan osalta on kuitenkin merkille pantavaa kiinteistöverojen nostaminen vuodelle 2024. Koska Heinola nosti kiinteistöveroään 2024, muutos% 2018-2023 on vertailukelpoisempi luku kuin muutos% 2018-2024.

Vuoden 2020 kiinteistöverotulon lasku johtuu kiinteistöveron erääntymisen uudistuksesta. Lisäksi vuonna 2024 maapohjan kiinteistövero erotettiin yleisestä kiinteistöverosta.

Hartolassa ei ajalla 2018–2024 tehty kiinteistöverokorotuksia.

Taulukko 4. Kiinteistöverokertymät

Kunta	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos% 2018-2023	Muutos% 2018- 2024
Hartola	1 317 766	1 328 555	1 216 410	1 349 659	1 412 308	1 473 910	1 619 447	112 %	123 %
Sysmä	1 960 157	1 972 945	1 820 667	2 037 944	2 136 506	2 186 496	2 487 806	112 %	127 %
Padas- joki	1 466 269	1 462 759	1 327 048	1 484 005	1 548 728	1 590 324	1 774 984	108 %	121 %
Heinola	6 242 769	6 227 756	5 523 350	6 008 643	6 451 916	6 698 394	8 178 721 *	107 %	131 %

*kiinteistöveron korotus

Hartolan kiinteistöverotulot asukasta kohden olivat Eero Laesterän mukaan vuonna 2022 maan keskitasoa suuremmat, ollen sijalla 31 ja kiinteistöveroprosentit olivat vuonna 2022 maankeskitasoa vähän pienempiä (Hartolan talous- ja toiminta-analyysi). Kiinteistöverotulojen nousu selittyy verotuspohjan (verotettava rakennus ja maaomaisuus) ja toisaalta kunnan verotuspäätösten mukaan. Hartolassa ei tarkkailujaksolle tehty veronkorotuksia. **Havaittu vuosittaisen kiinteistöveron nousu on tällä seitsemän vuoden tarkkailujaksolla Hartolassa 301 681 euroa.**

Kiinteistökartoitushankkeen vaikutus verokertymään

Mittaukset aloitettiin syksyllä 2017, mutta verottajalle ensimmäisen kerran niitä lähetettiin vuoden 2019 lopulla. Tästä syystä kiinteistöverokertymässä tulokset näkyivät vasta vuonna 2020 tai 2021. Verottaja ei välttämättä ehtinyt lisätä tietoja heti seuraavaan verotukseen, joten viive saattoi olla pariin vuotta. Kaikkiaan tietoja lähetettiin verottajalle 5661 rakennuksesta hankkeen aikana. Tässä luvussa on mukana myös konsultin tekemät korjaukset ja lisäykset. Verottaja siirtää tietoja rekisteriin viiveellä, eivätkä kaikki hankkeen aikana verottajalle toimitetut kiinteistöveropohjan muutokset näy vielä tässä raportissa kuvatuissa kiinteistöverokertymissä. Hankkeen verotuloja nostava vaikutus tulee paremmin näkyviin vuosien 2025 ja 2026 verotulokertymissä.

Taulukko 3. FCG:n mittaustietojen perusteella tehty arvio taajaman rakennustietojen muutoksesta (Lähde FCG loppuraportti 2021)

Rakennustyyppi	Verottajan kokonaisala (m ²)	Tyypin keskineliövero € / m ²	Kokonaisalan muutos (m ²)	Verolisäys neliöllä €	Muutos (%)
pientalo	67695	1,36	16312	22 102,76 €	9 %
asuinkerrostalo	12442	1,90	482	913,87 €	3 %
myymälärakennus	7581	1,80	3766	6 763,74 €	40 %
toimistorakennus	932	2,71	2030	5 491,15 €	129 %
teollisuus- ja varastorakennus	11927	1,05	12799	13 413,35 €	45 %
hotelli	2680	1,88	775	1 460,10 €	25 %
vapaa-ajan asunto	1848	2,93	2059	6 024,63 €	3 %
talousrakennus	7519	0,54	15748	8 472,42€	23 %
ruokala					
hoitolaitosrakennus					
kurssikeskus					
sauna	156	1,86	664	1 236,37 €	11 %
muu rakennus	550	0,12	-182	- 21,66 €	-29 %
YHTEENSÄ	113330		54453	65 856,73 €	48 %

Taulukon 3 osalta on syytä huomioida, että kyse on toteutettuihin kiinteistömittaustietoihin ja kiinteistöjen verotusarvoon perustuvasta arviosta.

Kunnan omana työnä tekemien mittausten osalta vaikutus kiinteistöverotuloon on oletettavasti merkittävämpi kuin konsultin tekemien mittausten. Näiden osalta tuloarvioita ei ole olemassa. Kiinteistöverohankkeen kokonaisuuden vaikutusta voidaan arvioida vuosittaisen kiinteistöverotuoton kehityksestä. Kiinteistöverotuotto on noussut hankkeen aikana noin 300 000 €.

Hankkeen perusteella voidaan varovaisellakin arviolla katsoa tulleen kuntaan yli 100 000 € vuosittainen pysyvä kiinteistöverotuoton lisäys. Hanke tulee näin ollen maksamaan kustannuksensa takaisin verrattain nopeasti. Alkuperäisen projektisuunnitelman mukaan hankkeen takaisinmaksuaika on 2-3 vuotta valmistumisesta. Olemassa olevien taloustietojen perusteella tämä arvio on realistinen.

5. Yhteenveto hankkeesta ja mahdolliset jatkotoimenpiteet

Hankkeen tilinpäätöstiedot

Taulukko 5. Hankkeen kulut vuosittain ajalla 2017 – 2024

Vuosi	Nettokulut, €	Huomautuksia
2017	22.218,00	Hanke on alkanut syyskuussa 2018 (mittaukset ja skannaukset)
2018	102.077,00	
2019	71.456,00	
2020	57.443,00	
2021	116.653,00	Konsultin (FCG) osuus 61.410,00 €
2022	80.090,00	
2023	139.747,00	Työllistämistuloja ei ole kirjattu hankkeelle
2024	12.437,00	
Yhteensä	602.111,00	

Suurin osa hankkeelle kirjautuneista kuluista on palkkakuluja, joihin kirjattiin myös osia vakituisen henkilöstön palkoista (rakennustarkastaja ja toimistosihiteeri).

Mitä olisi pitänyt tehdä toisin?

Kiinteistökartoitushanke ja älykäs arkisto olisi pitänyt tehdä erillisinä hankkeina, koska silloin olisi pystytty paremmin seuraamaan kummankin hankkeen kustannuksia. Lisäksi voimavarat olisi voitu koordinoida ensin rakennuslupien skannaukseen ja niiden laatuun. Nyt skannaus tehtiin suoraan pdf-tiedostoiksi, jolloin niiden laatu ei ollut hyvä. Ensin asiakirjat olisi pitänyt skannata joko jpg tai png- tiedostoiksi ja sen jälkeen muuttaa pdf-tiedostoiksi ja nimetä ne. Tällöin skannauksen laatua olisi pystytty paremmin valvomaan.

Skannaustyön aikana olisi pystynyt suunnittelemaan tarkemmin, miten kiinteistökartoitus tulisi toteuttaa ja paljon siihen tarvitaan resursseja. Samalla olisi voinut tutustua muiden kuntien/kaupunkien vastaaviin hankkeisiin, niiden toteutukseen vertaamalla niistä saatuja tietoja sekä niiden hyviä ja huonoja puolia. Nyt kartoituksessa käytettiin kolmea eri tapaa: mitattiin kunnan toimesta kiinteistön rakennukset, pyydettiin kiinteistön omistajalta tiedot ja taajama-alueen toteutti konsultti. Menettely ei ollut tarkkuuden osalta vastaava kaikilla kunnan osa-alueilla.

Verotuksellisesti merkittävimmät alueet: keskustaajama ja ranta-alueet kartoitettiin kuitenkin maastomittauksilla.

Hankkeen osalta olisi alkuvaiheessa pitänyt panostaa enemmän hankesuunnitteluun.

Hankesuunnitteluvaiheessa olisi tullut käyttää enemmän ulkopuolista osaamista.

Kiinteistöveroselvitysten tekeminen ei ole kunnan ydintyötä ja tämä olisi pitänyt hankesuunnitteluvaiheessa paremmin huomioida. Kunnassa virkatyönä laadittua suunnitelmaa jouduttiin muuttamaan useasti toteutuksen aikana ja työmäärä pääsi pahasti yllättämään. Sitkeällä työllä hanke saatiin kuitenkin tehdyksi. Hanke on ollut viranhaltijoille kuormittava. Lopulta hankkeen budjetointi ja työmäärä arvio poikkesivat turhan paljon alkuperäisistä suunnitelmista.

Hyvänä puolena tältä osin voidaan kuitenkin pitää sitä, että hanke tulee maksamaan itsensä varsin nopeasti verotuloina takaisin. Jatkossa vastaavat sudenkuopat voidaan välttää hankkeiden paremmalla suunnittelulla.



Miten jatkossa toimitaan?

Rakennus- ja huoneistorekisterin selvitystyötä joudutaan jatkossakin tekemään ja tämä kuuluu rakennusvalvonnalle. Nämä palvelut Hartola ostaa ostopalveluina Heinolasta.

Kiinteistöverotukseen liittyviä kyselyjä on tullut edelleen Hartolan kuntaan. Kuntalaisia kehoitetaan olemaan kiinteistöverotusasioissa yhteydessä verottajaan, joka toimivaltainen viranomaisen kiinteistöverotuksen osalta. **Rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot päivittyvät jatkossa osana rakennusvalvonnan normaalia viranomaistyötä, sekä verovelvollisten itse ilmoittamien rakennustietojen perusteella.**

Kiinteistökartoituksen tiedot ovat Hartolassa kellarikerroksen varastoon siirretyissä kansiossa. Skannata näitä tietoja ei kannata, koska osa niistä on jo vanhentuneita ja tietosuojalain mukaisesti ne tulee kaikki hävittää lähivuosien aikana.

Vuoden alussa voimaan tullut rakentamislaki tuo omat ongelmansa kiinteistöverotuksen osalta. Nyt rekisteriin on lisätty yli 5 k-m² olevat rakennukset, mutta ilmoittavatko rakennuttajat uusia alle 30 k-m² rakennuksia verottajalle – kuinka valveutuneita kiinteistöjen omistajat ovat tämän suhteen? Kiinteistöveroehdotuksen tarkastaminen ja oikeiden tietojen toimittaminen on kiinteistönomistajan vastuulla, myös niistä ei-luvanvaraisista rakennuksista, jotka eivät välity rekisteriin rakennusvalvonnan kautta.

Kiitokset

Kiinteistökartoitushanke on ollut hyvin poikkeuksellinen hanke. Kyse on ollut paljon erikoisosaamista vaativasta hankkeesta, joka eroaa normaalista rakennusvalvonnan työstä.

Tässä vaiheessa erityinen kiitos hankkeen ideoinnista ja alkusysäyksestä kuuluu Hartolan kunnan entiselle rakennustarkastaja Matti Nikupeterille. Suuri kiitos työn valmistumisesta kuuluu myös toimistosihteerille Pirjo Kempille, joka on jaksanut sitkeästi viedä hanketta läpi. Hanke on ollut erittäin suuritöinen ja myös psyykkisesti kuormittava. Muutettujen verotietojen myötä Pirjo on käsitellyt tuhansia rekisteritietoja ja käynyt lukemattoman määrän asiakaskeskusteluja. Työmäärällisesti suurimman työn ovat tehneet hankkeen rekisterisihteerit Hanna, Elisa, Katja ja Eeva, sekä kartoittaja Kimmo, joille kuuluu myös suuri kiitos. Luonnollisesti kiitokset kuuluvat myös kaikille muille hankkeeseen osallistuneille luottamushenkilöille ja työntekijöille.

Lopputuloksena voidaan sanoa, että kiinteistöverotuspohja on tällä hetkellä maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta parempi kuin mitä se oli hankkeen alussa. Kunnan kiinteistöverotulot ovat myös selvästi nousseet.