

Kiinteistöveroprojekti - luvattomien rakennusten käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
793/02.03.01/2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

TAUSTAA

Kiinteistöveroprojektin tavoitteena on inventoida kunnan rakennuskanta ja saada aikaan ajantasainen rakennusrekisteri. Rakennusrekisterin oikeellisuus on tärkeää sitä päivittäin työkalunaan käyttäville kaupungin työntekijöille. Kiinteistöverotuksesta puuttuvat rakennukset jättävät myös verokertymän tältä osin vajaaksi. Esimerkkinä Kokkolan kiinteistöverotuotosta vuonna 2023 oli rakennusten osuus 87 %. FCG:n mukaan verotuotto on kasvanut 18-27 % kunnissa, joissa rakennuskanta on tarkistettu.

Kiinteistöveroprojekti on ollut käynnissä jo vuosina 2017-2023. Hanke ei kuitenkaan edennyt toivotulla tavalla johtuen mm. käytettävissä olevista niukista resursseista. Projektin puutteellisen seurannan vuoksi on myös vaikea määritellä, miten pitkälle projektissa päästiin. Nyt projektia ollaan kuitenkin edistämässä systemaattisesti ja rakennusvalvonnalla on paremmin resursseja tarjota omaa työpanostaan projektiin.

Kiinteistöveroprojektista vastaa kaupunkialueet. Rakennusvalvonta on mukana avustamassa projektissa mm. siltä osin, mitä tulee kohteiden lupatarpeen arvioimiseen. Rakennusvalvonnalle koituu lisätyötä luvattomien rakennusten selvitystyöstä / kohteiden luvituksesta.

Oheismateriaalina on kiinteistöveroprojekti -esittely ja projektisuunnitelma, joka saattaa vielä tämän vuoden puolella hieman muuttua / tarkentua.

Oheismateriaali A Kiinteistöveroprojekti 2024
Projektisuunnitelma 2024

LUVATTOMAT RAKENNUKSET

Mikäli rakennus ei vastaa rakennuslupaa, tai kiinteistöllä sijaitsee luvattomia rakennuksia tai rakennelmia, asiasta saapuu ilmoitus rakennusvalvonnalle. Kaikkien osapuolten näkökulmasta on syytä sopia ennalta pelisäännöt, kuinka tällaisissa tilanteissa toimitaan.

Luvattomat rakennukset on sovittu koottavan Excel-listalle. Näitä listoja käydään läpi yhdessä rakennusvalvonnan kanssa ja selvitetään, kuinka kohteiden osalta menetellään. Mikäli kaikki rakennukset ja rakennelmat, jotka kartoituksen myötä löydetään, lisätään edellä mainitulle listalle, on työmäärä valtava jokaiselle

osalliselle. Lisäksi tällainen menettelytapa ei ole tarkoituksen mukainen. On siis syytä laatia reunaehdot sille mitkä rakennukset ja rakennelmat otetaan mukaan tarkemman selvityksen piiriin.

Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki astui voimaan 1.1.2000. Tätä taustaa vasten olisi suotavaa, ettei tätä vanhempiin rakennuksiin / rakennelmiin kohdistettaisi toimenpiteitä, vaan rakennukset voitaisiin suoraan rekisteröidä rakennusrekisteriin ja DVV:lle sekä lähettää tarvittaessa tiedot verottajalle.

Ensi vuonna, 1.1.2025, astuu voimaan Rakentamislaki. Rakentamislain mukaan kooltaan alle 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus tai alle 50 neliometrin kokoinen katos ei vaadi rakentamislupaa. Tämä on myös syytä ottaa projektissa huomioon.

Vt. rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. ettei ennen 1.1.2000 rakennettuja rakennuksia / rakennelmia käsitellä kiinteistöveroprojektissa luvattomina
2. ettei alle 30 neliöisiä rakennelmia / rakennuksia taikka alle 50 neliöisiä katoksia vaadita luvitettavan vuoden vaihteen jälkeen
3. että rakennustarkastajalle jää harkintavalta todeta yllä olevissa kohdissa rakennus / rakennelma rakennus- / toimenpidelupaa vaativaksi (rakentamislupa vuonna 2025) esim. mikäli rakennuskohde on vähäistä merkittävämpi, asemakaavan vastainen tai muutoin katsotaan luvan vaatiminen tarpeelliseksi.

Päätös