

Täyttölupa apulaisrakennustarkastajan virkaan

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.03.2024 § 26
978/01.01.01.00/2024

Kaupunginhallitus myönsi kokouksessaan 29.8.2022 § 6 apulaisrakennustarkastajan viralle täyttöluvan ajalle 01.02.2023-31.07.2024 sillä edellytyksellä, että kaupunginvaltuusto perustaa viran.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 12.9.2022 § 4 perustaa apulaisrakennustarkastajan viran.

Virka täytettiin määräaikaisesti täyttöluvan mukaiselle ajalle 1.2.2023-31.7.2024.

Parkanon kaupungin rakennusvalvonta on vuosien 2018-2019 välisenä aikana selvittänyt kaupungin kiinteistö- ja rakennusrekisterin ajantasaisuutta ja kiinteistöverotietojen paikkansa pitävyyttä. Tätä selvitystyötä on suorittanut määräaikaiseen tarkastusinsinöörin virkaan ajalle 1.4.2017 -31.12.2019 palkattu henkilö noin 20 % resurssilla viikottaisesta työajasta. 80 % tarkastusinsinöörin työajasta oli määritelty silloin rakenteilla olevan Koulukampus- rakennuksen valvontatehtävään. Rakennusvalvonnan osalta tarkastusinsinöörin tehtäviin on kuulunut kyseisellä ajan jaksolla myös rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten suorittaminen rakennustarkastajan ollessa estynyt/lomalla. Tehdyssä rakennus- ja kiinteistörekisterin selvitystyössä rekisteriveritailu saatiin suoritettua Keskustan ulkopuolisten alueiden osalta, mutta tarkastusinsinöörin määräaikaisen työsuhteen päättyessä selvitystä ei käytettävissä olevilla resursseilla pystytty saattamaan loppuun. Rakennustarkastajan työaika jakaantuu 80 % Parkanon ja 20 % Kihniön rakennusvalvonnan tehtäviin.

Asian loppuun saattamiseksi Parkanon kaupunginhallitus päätti (KH 21.09.2020 §6) pitämässään kokouksessa hankkia FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä kiinteistöveroselvityksen hintaan 56 000 euroa (alv 0%). Kiinteistöjen laajuudesta ja käyttötarkoituksesta riippuen tarjouksessa on arvioitu tarkastettavien kiinteistöjen määräksi noin 400-600 kiinteistöä ja 1000-1500 rakennusta. Alustavan arvion mukaan kiinteistöveroselvityksen kautta saatava lisätuotto Parkanon kaupungille on tähänastisten kokemusten perusteella noin 250 000- 300 000 e/ vuosi, mikäli koko kunta käydään selvityksessä läpi.

FCG suoritti maastokartoituksen marras-joulukuussa 2020 ja aineisto maastokartoituksesta on toimitettiin rakennusvalvontaan alkuvuonna 2021. Yhdessä FCG:n kanssa tiedot on käyty läpi ja kartoituksessa havaitut rekistereistä puuttuvien rakennusten tiedot on 12.5.2021 lähetetty verottajalle. Kiinteistöverotuotto realisoitui näiden osalta vuonna 2022. FCG:n suorittama maastokartoitus on käsittänyt arviolta enintään 10 % Parkanon kaupungin kiinteistö- ja rakennuskannasta.

Rakennus- ja kiinteistöveroselvityksen loppuun viemistä siten, että koko Parkanon alue on käyty läpi, on pohdittu teknisen toimen ja rakennusvalvonnan yhteistyönä. Työn jatkaminen ns. omana työnä tulee halvemmaksi kuin ulkopuolisen konsulttiyrityksen palkkaaminen tehtävään. Rakennusvalvonnan kesäajan palvelujen saaminen on ajoittain myös herättänyt keskustelua. Nykyisellään käytäntö on ollut, että kaupunginvirasto on ollut suljettuna heinäkuun ajan. Rakennusvalvonnan työn-

tekijöiden lomat ajoittuvat tähän ajan jaksoon, jolloin rakennusvalvonnan palveluja ei ole saatavissa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 7.2.2023 § 10 kiinteistöveroselvityksessä esille tulevien luvattomien rakennusten lupatarpeesta.

-asuinrakennusten, vapaa-ajanrakennusten ja saunarakennusten suhteen rakennusluvan tarvetta tarkastellaan vuodesta 1980 lähtien.

-muiden rakennusten (esim. talousrakennusten, vajojen, katosten, rakennelmien, laajennusten, suurehkot laiturit, terassit, jätevesijärjestelmät yms.) luvan tarvetta tarkastellaan vuodesta 2000 alkaen.

Rakennusten luvan tarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti ja asiaa tarkastellaan rakennushetkellä voimassa olleiden lain ja rakennusjärjestyksen perusteella.

Kiinteistöveroselvityksessä kaikki kiinteistöllä olevat rakennukset tarkastetaan ja lisätään rakennusrekisteriin, tieto toimitetaan verottajalle kiinteistöveron perimiseksi.

Vuoden 2023 aikana apulaisrakennustarkastaja on selvittänyt loppuun FCG:n kiinteistöveroselvityksessä ilmenneet kohteet Aurejärveltä, ja luvattomiin kohteisiin on haettu rakennusluvat. FCG teki vuonna 2020 syksyllä selvitystä kolmen henkilön voimin noin 400 kiinteistöön, ilman omistajan ”mahdollisuutta osallistua” tarkastukseen ja Parkanon kaupungin kartoittajakin oli mukana kohteissa.

Syksyllä 2023 apulaisrakennustarkastaja on tarkastanut alla luetellut kohteet yksinään. Kiinteistöjen omistajille on lähetetty ennakkoon kysely kiinteistön rakennuksista, joita on verrattu rakennusrekisterin ja verottajan tietoihin, sen jälkeen on tehty katselmus kiinteistöllä, omistaja on myös halutessaan voinut osallistua tarkastukseen. Katselmuksen jälkeen rakennusten tiedot on kirjattu rekistereihin. Apulaisrakennustarkastajan yksinään tekemä työ on hitaampaa verrattuna konsulttifirman työhön, jolla on ollut kohteissa kolmen henkilön resurssit. Kiinteistöveroselvitystyön lisäksi apulaisrakennustarkastaja on myös sijaistanut rakennustarkastajaa.

Kiinteistöveroselvitystä jatkettiin Pohjois-Parkanossa

- Kiinteistöjä tarkastettiin noin 230 kpl syksyn 2023 aikana

- Rakennusrekisteriin ja verottajalle päivitettiin rakennuksien virheellisiä tietoja 185 rakennuksen osalta ja lisättiin rekistereistä puuttuneita rakennuksia, 110 kpl.

- Maastokäynneillä todettiin luvaltaan puutteellisia rakennuksia 22 kpl.

Nämä päivitetty tiedot vaikuttavat vuoden 2024 kiinteistöverotuottoihin.

Keskiaarvallisesti arvioiden kiinteistövero nousee selvityksen jälkeen vuodessa 35€ /kiinteistö. Vuoden 2024 tavoitteena on 2,5 kertaistaa selvittävien kohteiden määrä verrattuna vuoteen 2023.

Apulaisrakennustarkastaja on toiminut rakennus- ja ympäristölautakunnan alaisena viranhaltijana, vastaten kiinteistövero- ja rakennusrekisterin täydennysprojektiin liittyvistä töistä; maastokäynnit, rekisteritietojen korjaaminen, yhteydenotto kiinteistönomistajiin, verottajaan ja digi- ja väestövirastoon.

Apulaisrakennustarkastaja on toiminut myös rakennustarkastajan sijaisena, jolloin tehtäviin kuuluu asiakaspalvelu, neuvonta ja ohjaus. Rakennuslupien käsittely lupapiste-palvelussa/ Kuntanet 7- järjestelmässä, rakentamiseen liittyvien lupien päätöksenteko, lupaehtojen mukaisten katselmusten suorittaminen.

Oheisaineistona: apulaisrakennustarkastajan toimenkuvaus

Valmistelija:
rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus Kiinteistö- ja rakennusrekisterin laadunparantamisen loppuun saattamiseksi ja rakennusvalvonnan lomien sijaistamisen järjestämiseksi rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle että se myöntää apulaisrakennustarkastajan virkaan määrä-aikaisen täyttöluvan ajalle 1.8.2024 - 31.12.2025.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.