



Rakennuskannan selvitystyö 2020-2025

Loppuraportti 24.2.2026

Sisällys

Taustalla	2
Menetelmä.....	2
Aikataulutus	3
Tuloksia	5
Kunnan rakennusrekisterissä	5
Kiinteistöverosta	7
Jatkotoimenpiteet.....	9
Mittaukset.....	9
Rakennusvalvonnalle toimitetut tiedot	9
Kunnan maalle rakentuneet	9
Havaintoja	9
Projektiryhmä.....	11

Taustalla

Mäntsälän kunnan rakennus- ja huoneistorekisterissä oli jo pitkään havaittu merkittäviä puutteita, jotka vaikuttivat eri tietojärjestelmien luotettavuuteen. Digitalisaation edetessä on olennaista varmistaa lähtötietojen oikeellisuus; tavoitteena oli päivittää Mäntsälän kunnan rakennusrekisteri ja sitä kautta sekä Digi- ja väestötietoviraston että Verohallinnon rekisterit, jotta kiinteistöverotuksen oikeudenmukaisuus kunnan alueella voidaan taata. Lähtötiedon ollessa luotettavaa voidaan tehdä tarkempia analyyseja maankäytön kehittämiseen.

Puutteiden tunnistaminen ja niiden taustalla olevien syiden analysointi ovat keskeisiä asioita uusien virheiden ehkäisemiseksi sekä korjaavien toimenpiteiden kehittämiseksi. Tyypillisiä syitä rekisteritietojen virheellisyyksiin ovat muun muassa:

- Rakennuslupavaatimus vuoden 1958 rakennuslain voimaantulon jälkeen
- Kerrosalan, kokonaisalan ja huoneistoalan erilaiset tulkinnat
- Puuttuvat loppukatselmukset
- Tiedonsiirto-ongelmat
- Virheelliset rakennusluvut rekisterissä väärin kohteisiin osoitettuna
- Luvattomat rakennukset tai laajennukset
- Pienet talousrakennukset ilman lupavaatimusta
- Rakennusluvun tietojen puuttuminen sähköisestä rekisteristä

Rakennustietojen osoitteiden paikkansapitävyys vaikuttaa suoraan kuntalaisten asumiseen. Epäajantaisaiset tiedot voivat johtaa esimerkiksi siihen, että asukkaat näkyvät väärissä rakennuksissa tai käyttävät väärää osoitetta, mikä voi pahimmillaan aiheuttaa viiveitä viranomaispalveluissa kuten pelastuslaitoksen toiminnassa. Rakennus- ja huoneistotietojen täsmällisyydellä on vaikutuksia myös asuntokauppaan, sillä monet kiinteistönvälittäjät pyytävät tietoja kunnalta.

Menetelmä

Mäntsälän kunta teetti paikkatietoaineiston, jossa vertailtiin kunnan rakennusrekisterin tietoja Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kansalliseen maastotietokantaan ja Verohallinnon kiinteistöverotietoihin. Tämän alkuselvityksen pohjalta saatiin esiin kohteet, joiden rakennusten lukumäärä poikkesi toisistaan. Aineistosta nähtiin rakennusten ominaisuustiedot vertailtavassa muodossa eri rekisterien välillä.

Tämän lähtöselvityksen pohjalta kunnassa tarkasteltiin, mille kohteille löytyy rakennuslupa ja mitkä kohteet tarvitsevat yhteydenoton omistajaan. Lähtökohtaisesti mittauksista parempi tapa oli tarkastaa rakennusluvun asiakirjat, joten kaikkia kohteita ei mitattu. Toisaalta osa rakennuksista oli muuttunut ajan saatossa, joten mittakäynti oli tarpeen.

Ennen mittakäyntiä kiinteistön yhtä omistajaa tiedotettiin asiasta ja pyydettiin täyttämään selvityslo-make. Monia kohteita saatiin selvitettyä omistajan selvityksen perusteella.

Mittaryhmään kuului kaksi kunnan kartoittajaa. Projektiin ei nimetty täyspäiväistä mittaryhmää, mutta rakentamisen yleinen väheneminen vuosina 2020-2025 antoi rakennuskannan selvitystyö -projektin mit-tauksille enemmän aikaa.

Moni projektissa lisätty, puuttunut rakennus ei ole vaatinut rakennuslupaa. Myös rakennuksia, jotka on rakennettu selvästi ilman lupaa, lisättiin kunnan rakennusrekisteriin. Vaikka olemassaolo on todennettu, se ei tee siitä luvallista. Näitä rakennuksia voi mahdollisesti luvittaa myöhemmin, jos rakentamisluvan ehdot täyttyvät.

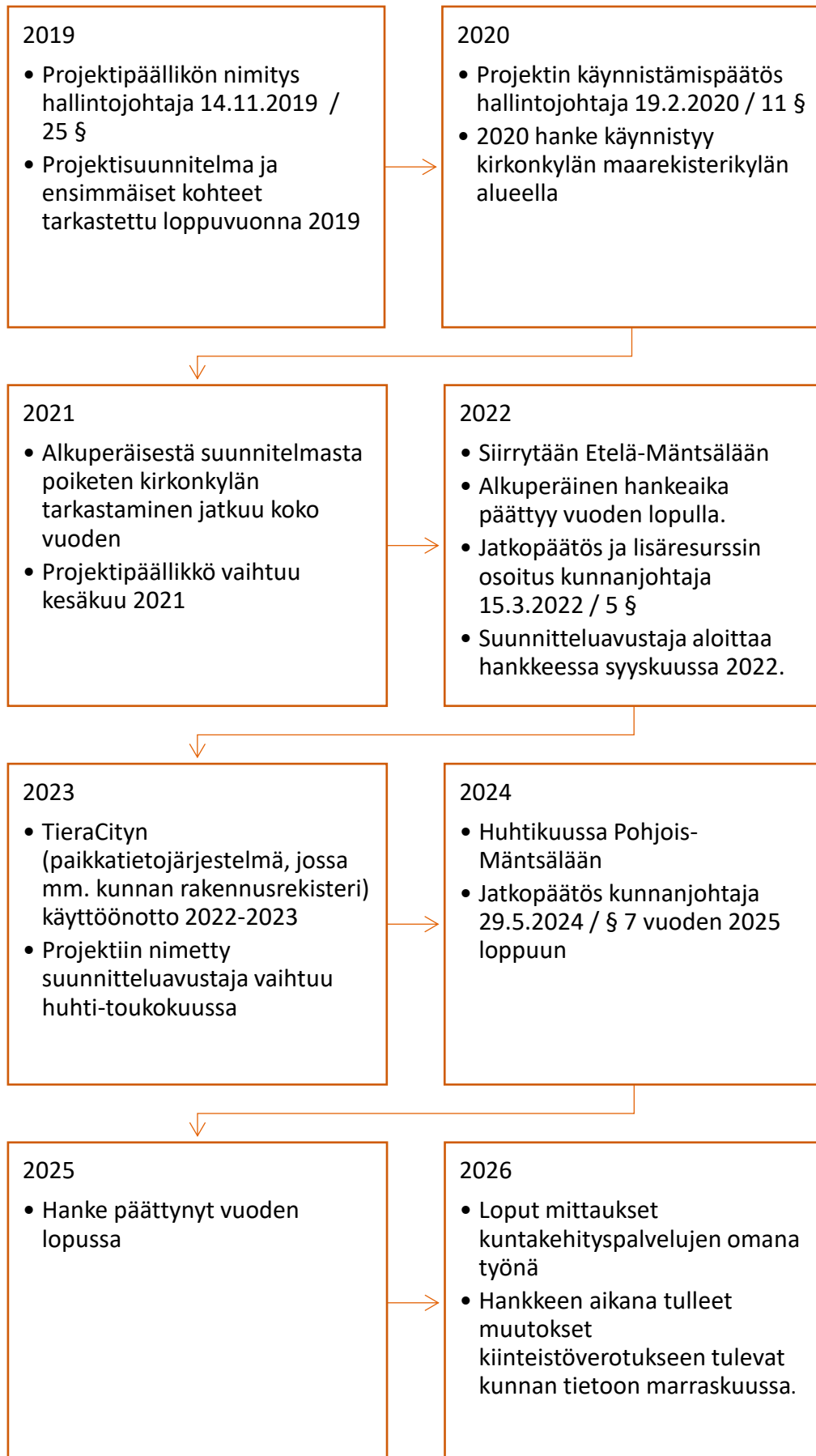
Korjatut tiedot toimitettiin Digi- ja väestötietovirastolle ja sitä kautta Verohallinnolle. Merkittäville koh-teille tehtiin oikaisuvaatimus kyseisen vuoden kiinteistöverotukseen.

Aikataulukutus

Alkuperäinen hankesuunnitelman mukaan rakennuskannan selvitystyö -projekti toteutettaisiin vuosina 2020-2022. Hankkeen aikana kävi ilmi, että olemassa olevien rakennusten tiedoissa oli huomattavasti enemmän puutteita, johon oli osattu varautua. Tämän vuoksi hanke sai lisäaikaa ja kuntakehityspalvelu- jen toisen suunnitteluavustajan työaika osoitettiin hankkeelle.

Hankkeen aikana, vuosina 2022-2023 kuntakehityspalvelut otti käyttöön uuden paikkatietojärjestelmä TieraCityn. Käyttöönoton yhteydessä paljastui useita erilaisia rakennuksiin liittyviä virheitä, siirto- ja kon-versiovirheitä, jotka eivät olleet tulleet esiin aikaisemmassa rakennusrekisteriohjelmassa.

Oheisessa kuviossa merkittävät tapahtumat projektin aikana.



Tuloksia

Kunnan rakennusrekisterissä

Alla olevassa taulukossa esitetään Mäntsälän kunnan rakennusrekisterin tietojen vertailu. Vertailun lähtökohtana ovat vuoden 2019 tiedot, jolloin hanke käynnistyi ja lopputilanne kuvaa vuoden 2025 lopun tietoja. Tilastosta on suodatettu pois vuoden 2019 jälkeen valmistuneet uudisrakennukset ja laajennusluvut vanhempiin rakennuksiin, jotta uusien rakennusten ja laajennuslupien pinta-alatiedot eivät vaikuta tilastoon. Vuonna 2026 tehdyt mittaukset ja muutokset rekisterin tietoihin eivät näy alla olevissa tiedoissa.

Kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden yhteenlaskettu pinta-ala ulkoseinien ulkopinnasta ilman alle 160 cm korkeita tiloja. Kaikkien rakennusten kokonaisalan lisäys 808 281 m² kunnan rakennusrekisterissä on huomattavan suuri verrattuna kerrosalan lisäykseen. Tämä johtuu siitä, että vanhoissa rakennuksissa (varsinkin ennen 1980-luvulla valmistuneissa) rakennuksissa kokonaisala oli rakennusrekisterissä usein tyhjä eli 0. Kokonaisalaa ei ole aiemmin kirjattu rekisteriin. Jos kokonaisalan lisäystä vertaa alkuperäiseen kerrosalaan, kaikkien rakennusten pinta-alan lisäykseksi saadaan +332 892 m².

Asumiseen tarkoitettujen rakennusten määrä on vähentynyt 210:llä. Syynä tähän ovat rakennusluvut, joissa uuden luvan myöntämisen yhteydessä vanha rakennus on pitänyt purkaa tai muuttaa talousrakennukseksi. Jos kyseinen muutos ei ole kohdistunut rakennusvalvonnan ohjelmistossa asianmukaisesti, se on voinut jäädä rekisteriin alkuperäisillä tiedoilla asuinrakennukseksi. Rekisterissä oleva virhe ei kuitenkaan muuta rakennuksen käyttötarkoitusta asuinrakennukseksi, jos muutokselle on lupa.

Vaikka asuinrakennusten määrä on vähentynyt, kokonaisuudessaan asuinrakennusten kokonaisala on noussut 430 514 m². Huomioiden vanhojen rakennusten tyhjä kokonaisala, verrattuna kerrosalaan, pinta-ala on noussut asumiseen käytettävien rakennusten osalta 59 847 m², joka vastaa noin 360 omakotitaloa, sillä rakennusrekisterin mukaan Mäntsälän kunnassa keskiarvoinen omakotitalo on kokonaisalaltaan 165 m².

Hankkeen aikana korjattiin rakennusten tietoja yleensäkin, ei siis ainoastaan pinta-alaa. Maistraatit ovat aikanaan hyväksyneet asumisen rakennukseen, jossa ei rakennuslupan mukaan ole saanut asua. Erilaisien konversioiden vuoksi näitä virheellisiä asuinhuoneistoja oli valunut myös kunnan rakennusrekisteriin, vaikka rakennuslupa ei asumista sallisikaan.

Liikenteen rakennuksiin liittyen monien asuintalojen talousrakennukset, kuten pihavarastot tai yksittäisiä autoja varten rakennetut autotallit, ovat olleet rekisterissä väärällä käyttötarkoituksella. Vaikka lupa on myönnetty nimenomaan asuinrakennuksen talousrakennukseksi, tietoja on voitu merkitä rekisteriin esimerkiksi teollisuusvarastoina tai liikenne- ja kuljetusalan rakennuksina. Nämä virheet on korjattu vastaamaan rakennuslupaa ja tästä syystä liikenteen ja varastorakennusten määrässä on tapahtunut negatiivisia muutoksia.

Talousrakennuksien ja saunarakennuksien osalta lisäys kunnan rakennusrekisteriin on 2242. Tämä

selittyä edellä mainittujen syiden lisäksi sillä, että kunnan rakennusjärjestys on mahdollistanut haja-asutusalueella alle 30 m² ja asemakaava-alueella alle 15 m² talousrakennukset ilman lupaa tai ilmoitusta. Aiemmin kuntaan on myös otettu vastaan toimenpideilmoituksia talousrakennuksista. Vaikka ilmoitus on ollut, rakennusta ei ole lisätty aiemman käytännön mukaan kunnan rakennusrekisteriin. Lisäksi kunnasta löytyi rakennuksia, jotka olisivat ylittäneet lupakynnyksen. Niiden osalta olemassaolo todettiin, ja ne voidaan jälkikäteen luvittaa, jos rakentamisluvan ehdot täyttyvät.

Rakennusluokituksen 1994 ryhmän mukaan	Lukumäärä / kpl	Tilavuus / m ³	Kerrosala / m ²	Kokonaisala / m ²
A - Asuinrakennukset	-210	451 944	27 333	430 514
B - Vapaa-ajan asuinrakennukset	-86	27 014	5 709	20 435
C - Liikerakennukset	-12	55 034	-1 056	37 222
D - Toimistorakennukset	-10	24 562	493	7 611
E - Liikenteen rakennukset	-189	-81 581	-15 473	-2 950
F - Hoitoalan rakennukset	-2	4 681	2 068	12 738
G - Kokoontumisrakennukset	4	60 443	6 841	13 907
H - Opetusrakennukset	-3	-17 186	-5 780	3 122
J - Teollisuusrakennukset	-11	155 966	9 952	50 411
K - Varastorakennukset	-209	-13 339	-10 506	-8 836
L - Palo- ja pelastustoimen rakennukset	-1	8 165	-26	1 782
M - Maatalousrakennukset	795	191 169	61 565	141 601
N - Muut rakennukset (mm. sauna ja talousrakennukset)	2 242	68 571	41 772	100 724
Kaikki yhteensä	2 308	9 35 443	122 892	808 281 / oikaistu: 332 892

Taulukko: Summa Mäntsälän kunnan rakennusrekisteristä rakennuksien kappale- ja ominaisuustietojen muutoksista, positiivinen tai negatiivinen. Tilanne vuoden 2025 lopussa.

Osoiteasioihin kiinnitettiin erityistä huomiota. Asukkaita oli kirjoilla jo puretuissa tai talousrakennuksiksi muutetuissa rakennuksissa tai naapurien rakennuksissa. Joillakin rakennuksilla ei ollut osoitetta ollenkaan. Osoitemuutosten määrää ei tilastoitu tarkkaan, mutta arviolta uusia osoitenumeroiteja ja osoitemuutoksia tehtiin noin 150.

Kiinteistöverosta

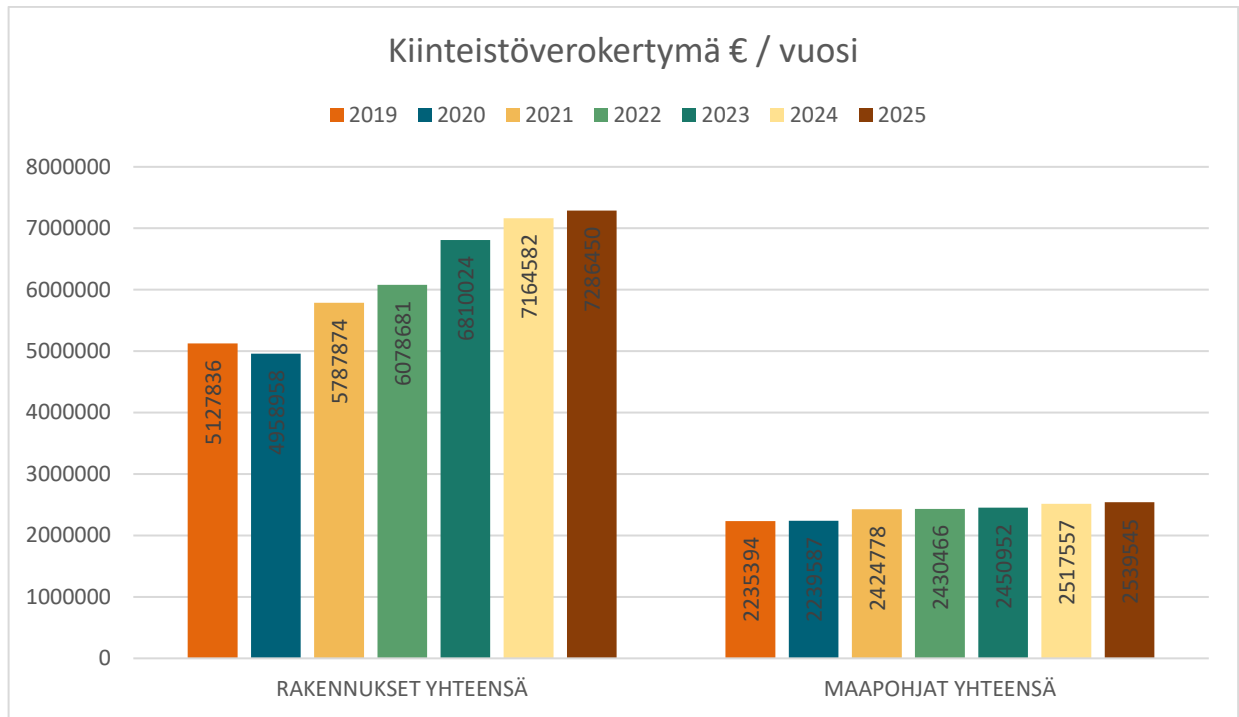
Rakennusten tiedot korjattiin kunnan rakennusrekisteriin, jonka jälkeen ne lähetettiin Digi- ja Väestötietoviraston DVV rakennus- ja huoneistorekisteriin ja kerran vuodessa Verohallintoa pyydettiin korjaamaan kiinteistöverotuksen tiedot.

Vuoden 2025 loppuun mennessä Verohallinnolle toimitettiin yhteensä 4994 noukintapyyntöä, joista 2050 oli puuttuvan rakennuksen lisäspyyntö ja 2944 olemassa olevan rakennuksen tietojen korjauspyyntöä. Korjauspyyntö tehtiin, jos rakennuksen käyttötarkoitus tai pinta-alatiedot poikkesi tarkistetusta tiedosta. 21,3 % Mäntsälän kunnan rakennuksista oli virheellistä tietoa, joka pyydettiin korjattavaksi kiinteistöverotukseen.

	Kirkonkylä / kpl	etelä- Mäntsälä / kpl	pohjois- Mäntsälä /kpl
Kunnan listattu rakennuskanta (2019)	4 747	5 308	3 743
Korjauspyynnöt Verohallinnolle virheellisistä tai puutteellisista tiedoista	1 723	1 985	1 286
Verohallinnolle ilmoitetut puuttuvat rakennukset	674	912	464
Rakennuksissa virheitä kpl	1 049	1 073	822
Rakennuksissa virheitä %	22,1 %	20,2 %	22,0 %

Taulukko: Noukintapyyntöt Verohallinnolle, tilasto eri alueittain

Kiinteistövero koostuu sekä maapohjasta että rakennuksista. Rakennuskannan selvitystyö -hanke kohdistettiin nimenomaan rakennuksiin, mutta tarvittaessa korjattiin myös maapohjien tietoja. Suoria vaikutuksia kiinteistöverotukseen on vaikea arvioida, sillä kunnan saamaan kokonaiskiinteistöveroon vaikuttaa kunnan kiinteistöveroprosentti, uudet rakennukset, ikäalennukset ja mahdolliset muutokset kiinteistöveroprosentteihin ja rakennusten arvostamiseen. Kunnan kokonaiskiinteistövero aikavälillä 2019-2025 on noussut 33 % alla olevan kaavion mukaisesti. Kunnassa on ollut projektin aikana isoja rakennushankkeita, jotka ovat nostaneet kiinteistöverokertymää.



Kaavio kunnan kiinteistöverokertymä € / vuosi. Verohallinnon tilastotietokanta.

Alla taulukko kaikista rakennuksista kiinteistöverotuksessa. Verotiedoissa on mukana myös rakennukset, jotka ovat valmistuneet hankkeen aikana. Mäntsälän kunnan rakennusrekisterin mukaan vuosina 2019-2025 valmistui 1008 uutta rakennusta, joista 274 oli pientaloa. Toisaalta Verohallinnon vuoden 2025 tilastossa ei ole mukana kaikkia vuosina 2024 ja 2025 tehtyjä pyyntöjä puuttuneista rakennuksista.

	2019 / lkm	2025 / lkm	Muutos / lkm
YHTEENSÄ	13 183	15 487	2 304
Pientalo	6 644	6 914	270
Asuinkerrostalo	96	101	5
Myymälärakennus	52	53	1
Toimistot ja hotellit	25	23	-2
Teollisuusrakennus	304	356	52
Vapaa-ajan asunto	987	990	3
Taloussrakennus	4 595	6 501	1 906
Voimalaitos	0	2	2
Sairaalat ja laitokset	13	19	6
Kulttuurirakennukset	2	5	3
Kirkon rakennukset	6	6	0
Urheilu ja nuoris	2	3	1
Koulut	9	12	3
Muut rakennukset	121	170	49
Maatalouden tuotantorakennukset	285	286	1
Metsätalouden tuotantorakennukset	42	46	4

Taulukko rakennusten määrästä kiinteistöverossa käyttötarkoituksen mukaan.

Hankkeen aikana vuoden 2025 loppuun mennessä kiinteistöverotukseen Verohallinnolle ilmoitettiin

puuttunutta kokonaisalaa noin 150 000 m² ja tilavuutta 675 000 m³. Pientalojen osalta kokonaisalan lisäys oli noin 40 000 m².

Jatkotoimenpiteet

Mittaukset

Kaikki mittaukset eivät valmistuneet ajoissa. Vaikka projekti lopetetaan, mittauskäyntejä jää kuntakehityspalvelujen sisäiseen työhön. Mitattavia kiinteistöjä jäi 80, jotka ovat arviolta maaliskuuhun 2026 toteutettu.

Rakennusvalvonnalle toimitetut tiedot

Luvattomia rakennuksia tai rakennelmia löytyi hankkeen aikana. Merkittävimpiin tapauksiin on oltu jo yhteydessä, neuvomalla hakemaan rakennus- tai rakentamislupaa. Osa kohteista on jo selvinnyt tai rakentamislupa-asia on vireillä, mutta osaan kohteista kiinteistön omistaja ei ole reagoinut. Hankkeelta jäi noin 80 kohdetta, joihin hankkeen yhteydessä ei voitu puuttua. Kohteet ovat selkeästi luvan vaativia, käyttöönottamattomia rakennuksia tai kohteita, joita olisi hyvä selvittää tarkemmin. Rakennusvalvonnalle toimitetaan listaus noin 600 kohteesta, joissa on huomioitavaa, jotka eivät vaikuta rakennuksen pinta-alaan tai muihin ominaisuustietoihin. Näissä kohteissa esimerkiksi lupa on rauennut loppukatselmuksen puuttumisen vuoksi: niitä ei ole joko pidetty tai niitä ei ole kirjattu rakennusrekisteriin.

Kunnan maalle rakentuneet

Asemakaava-alueella kunnan maa-alueelle levittäytyneitä piha-alueita tai rakennettuja rakennuksia tai rakennelmia. Näistä on kerätty 25 kohteen listaus.

Havainnot

Valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä Ryhti otetaan käyttöön vaiheittain, ja kuntien on toimitettava rakennusluvituksessa tuotetut tiedot Ryhti-järjestelmään viimeistään 1.1.2029 mennessä. Rakennusten tietomuoto tulee muuttumaan järjestelmän käyttöönoton myötä. Ennen Ryhti-järjestelmään liittymistä olemassa olevien tietojen on hyvä olla kunnossa. Tämän jälkeen voidaan toimittaa Ryhti-yhteensopivaa tietoa.

Projektin toteutusta hidasti uuden rakennetun ympäristön kokonaisratkaisu TieraCityn-käyttöönotto vuosina 2022-2023. Rakennuskannan selvitystyön projektipäällikkö osallistui uuden paikkatietojärjestelmän käyttöönottoprojektiin. Uuteen järjestelmään siirtyminen ja vanhan aineiston konvertointi edellytti jo selvitystyössä käsiteltyjen kohteiden tarkistamista.

Useat henkilöstövaihdokset hidastivat projektin etenemistä, sillä tiedon ja osaamisen siirtyminen uudelle työnteekijöille vaatii aikaa.

Projekti keskittyi rakennuskannan selvitykseen rakennusrekisterin näkökulmasta. Kiinteistöveroon liittyvien muutosten raportointi on haastavampaa, sillä kokonaiskiinteistöveroon vaikuttaa useita tekijöitä. Verohallinnon kunnalle toimittamasta aineistosta ei pysty tilastoimaan euromääräisiä vaikutuksia.

Mittakäynneillä ei menty sisätiloihin, joten mittakäynteihin on aina liittynyt pientä epävarmuutta, joten rakennuslupa on aina parempi tapa tarkistaa tieto. Mäntsälässä rakennusluvut ovat kirjattu rakennusvalvonnan rekisteriin sähköisesti vuodesta 1989 lähtien. Sitä aikaisemmat löytyy ainoastaan sukunimien perusteella. Oli haastavaa etsiä vanhoja rakennuslupia, kun omistajatiedot ovat vaihtuneet. Projektin aikana on huomattava määrä vanhoja lupia saatu kohdistettua oikeisiin rakennuksiin ja digitoitu osana rakennusvalvonnan digitointiprojektia. Toisaalta arkistosta on löytynyt lupia, joita ei ole saatu kohdistettua mihinkään rakennukseen. Rakennuksia on saatettu muuttaa, purkaa tai tehdä paikalle uusi rakennus.

Projektiryhmä

projektipäällikkö Sara Kaartti (2020-2021)

projektipäällikkö Joonas Törrönen (2021-2025)

suunnitteluavustaja Sari Eskelinen (2022-2023)

suunnitteluavustaja Seppo Kantola (2023-2025)

Mittaryhmä:

kartoittaja Kirsi Vienonen

kartoittaja Mika Kalevirta

Ohjausryhmä:

kaavoitusjohtaja Lauri Pouri (2020)

kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus (2020-2025)

johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja (2020-2023)

johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja (2024-2025)

rakennustarkastaja Susanna Pyhälä

paikkatietoinsinööri Janet Nordman

maankäyttöinsinööri Pekka Kautto

lupasihteerit Liisa Heino (2020-2022)