



Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen / AK

VD/8617/02.03.00.00/2020

AK/KJ/RP

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.10.2017 § 24 muuttanut tonttijaon laatimismaksua. Yleisestä kustannustason noususta johtuen taksa on tarkoituksenmukaista päivittää. Samalla maksun perusteita on ajantasaistettu teknisen kehityksen ja lainsäädännön muutoksia vastaaviksi.

Tonttijako on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Asemakaavojen toteuttaminen edellyttää tonttijakojen suunnittelemista ja laatimista.

Tonttijaon laatimismaksua on muutettu viimeksi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 2.10.2017 § 24. Maksu on tullut voimaan 1.1.2018. Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta perittävä maksu on tullut voimaan samalla päätöksellä.

Tonttijako voidaan laatia erillisenä tai asemakaavassa. Tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan sen jälkeen rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi lohkomistoimituksella. Tontin lohkomismaksu määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, jonka muuttamisesta kaupunginvaltuusto on viimeksi päättänyt 13.11.2017 § 6. Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttamista esitetään erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 ja 82 §:ien mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai -haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset, jos tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut.

Kaupungin omistamalleen maalle hakemista erillisistä tai asemakaavan yhteydessä laadituista tonttijaosta ei ole peritty laatimismaksua tontinsaajilta tontinluovutuksen yhteydessä.

Vuonna 2019 erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia laadittiin 92 kpl. Asemakaavan yhteydessä laadittiin 39 tonttijakoa. Tonttijaossa suunniteltiin yhteensä 256 uutta tonttia. Erillisen tonttijaon laadinnan kestoajan mediaani maanomistajan hakemuksesta tonttijaon hyväksymispäivään oli 52 vrk. Vuoden 2019 suoritämääriin vaikutti kuitenkin suuresti MATTI tietojärjestelmän käyttöönotto, joka vei huomattavasti aikaa operatiiviselta toiminnalta. Tänä vuonna elokuun loppuun mennessä erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia oli laadittu 88 kpl ja samana aikana asemakaavan yhteydessä oli laadittu 24 tonttijakoa.

Vuonna 2019 maksutuloja tonttijaosta saatiin yhteensä 147 000 euroa. Vuoden 2019 maksutulokertymään vaikutti kuitenkin suuresti jo edelläkin mainittu MATTI tietojärjestelmän käyttöönotto. Tänä vuonna elokuun loppuun mennessä maksutuloja tonttijaosta oli saatu 115 000 euroa, joten tämän vuoden maksutulokertymä tonttijakojen laatimisen osalta nousee viime vuotta suuremmaksi.

Tonttijaon laatimismaksun tekninen rakenne esitetään säilytettäväksi pääosin samana kuin nyt voimassa olevassa taksassa. Taksaan esitetään lisättäväksi lainsäädännön muutoksista johtuen maininta 3D-tonttijakojen laatimista varten. Erillispientalojen, paritalojen, rivitalojen tai autopaikkojen korttelialueelle tehtävän tonttijaon tai tonttijaon muutoksen maksutaksaa esitetään korotettavaksi noin 5 %. Asuinkerrostalojen, liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten, teollisuus- tai varastorakennusten, erityisasumisen tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, yleisten rakennusten tai



erityisalueen tonttien korttelialueelle tehtävän tonttijaon tai tonttijaon muutoksen maksua ei esitetä korotettavaksi. Näiden kahden maksun osalta on tehty vertailuja neljän muun kaupungin (Helsinki, Espoo, Turku ja Tampere) taksoihin ja todettu, että Vantaan taksa on näihin verrattuna jo korkea.

Tonttijaon, joka laaditaan kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisen päätöksen edellyttämänä sisältäen yhden asuinrakennustontin, maksua esitetään korotettavaksi noin 15 %.

Maksussa on eri hinnat erilliselle tonttijaolle ja asemakaavan yhteydessä laaditulle tonttijaolle. Jälkimmäisen tiedottamiskustannukset sisältyvät asemakaavan laatimisesta perittävään maksuun. Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta perittävää maksua esitetään korotettavaksi 10 %.

Maksussa on oma kohta ennakkolaskennasta. Kiinteistökaupan tai rakennushankkeen nopeuttamiseksi on usein tarpeen tehdä ennakkolaskenta tulevan tontin rajoista ja muodostajakiinteistöjen osapinta-aloista. Ennakkolaskentakarttaa maanomistaja voi käyttää mm. kauppakirjan liitekarttana. Tehtyä ennakkolaskentaa hyödynnetään varsinaista tonttijakoa laadittaessa. Ennakkolaskennan maksua esitetään korotettavaksi noin 7 %.

Tonttijakojen laatiminen on viranomaistoimintaa, joten siitä perittävät maksut ovat verottomia. Ennakkolaskenta ei ole viranomaistoimintaa, joten sen hintaan lisätään arvonlisävero.

Mikäli tonttijakojen tilaus- ja suoritelmäärät pysyvät ensi vuonna tämän vuoden tasolla, voidaan nyt esitettävillä maksutaksan korotuksilla nähdä olevan 5 - 7 % korottava vaikutus ensi vuoden tonttijaosta saataviin maksutuloihin.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään vahvistaa liitteen mukainen maksu tonttijaon laatimisesta voimaan tulevaksi 1.1.2021.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2021
- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi