



Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen / AK

VD/8629/02.03.00.00/2017

AK/KJ/ET

Vuonna 2016 maksutuloja tonttijaosta saatiin 181 000 euroa. Lait edellyttävät, että tietyt kaupunkimittauksen palvelumaksut kattavat ko. palveluiden omakustannuksen. Tehdyn omakustannuslaskennan mukaan tonttijakojen laadinnan osalta tulot vastaavat menoja. Laatimismaksun perusteita esitetään kuitenkin muutettavaksi. Samansuuruisesta maksusta luovuttaisiin, ja maksun määrään vaikuttaisi jatkossa suunniteltaville tonteille toteutettavissa olevien rakennushankkeiden koko ja tyyppi. Omakotitalo-, paritalo- ja rivitalotonttien korttelialueen tonttijakomaksu alenisi, muiden korttelialueiden tonttijakomaksu sen sijaan nousisi.

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

Tonttijaon laatimismaksua on muutettu viimeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 10.11.2015 § 10. Maksu on tullut voimaan 1.1.2016, jolloin aiempaa maksua korotettiin keskimäärin 18 prosenttia. 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 16.11.2015 § 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.

Maanomistajien hakemien kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat Vantaalla edelleen alhaisella tasolla verrattuna esimerkiksi vuosiin 2001-2006. Alhainen taso johtuu omakotirakentamisen vähenemisestä. Vuosina 2001-2006 laadittiin vuosittain keskimäärin 238 tonttijakoa, joissa suunniteltiin yhteensä keskimäärin 640 tonttia. Tonttijaon laatimismaksuista saadut tulot olivat em. aikana keskimäärin 104 000 euroa vuodessa. Vastaavat määrät vuosina 2007-2014 olivat keskimäärin 158 tonttijakoa, 337 suunniteltua tonttia ja 103 000 euroa vuodessa. Kaupunkimittauksen henkilöstön määrä on vuosina 2005-2016 vähennetty 89:stä 68:aan.

Vuonna 2016 erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia laadittiin 125 kpl, joista 7 kpl kaupungin hakemina. Asemakaavan yhteydessä laadittiin 31 tonttijakoa. Tonttijaossa suunniteltiin yhteensä 315 uutta tonttia. Erillisen tonttijaon laadinnan kestoajan mediaani maanomistajan hakemuksesta tonttijaon hyväksymispäivään oli 48 vrk. Maksutuloja tonttijaosta saatiin 181 000 euroa.

Omakustannuslaskennan mukaan tonttijakojen laatimiseen osatehtävineen käytetyn työpanoksen kustannusosuus vuonna 2016 oli 4,5 prosenttia kaupunkimittauksen henkilöstökustannuksista. Nykyisellä



tonttijaon laatimismaksulla saatavat tulot kattavat omakustannuksen. Laatimisen perusmaksu on ollut sama kaikentyyppisille korttelialueille, oli sitten kyseessä omakotirakennusten, paritalojen, rivitalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Laatimismaksun perusteita esitetään muutettavaksi. Samansuuruisesta maksusta luovuttaisiin, ja maksun määrään vaikuttaisi suunniteltaville tonteille toteutettavissa olevien rakennushankkeiden koko ja tyyppi. Omakotitalo-, paritalo- ja rivitalotonttien korttelialueen tonttijakomaksu alenisi keskimäärin 11 prosenttia. Asuinkerrostalojen, liike- ja toimistotalojen tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttijakomaksu nousisi keskimäärin 49 prosenttia. Asemakaavan yhteydessä laadittavan tonttijaon perusmaksu nousisi seitsemän prosenttia.

Laatimismaksun muutos säilyttää maksutulokertymän ennallaan, jos erityyppisten tonttijakojen määrät säilyvät ennallaan. Kaikista kiinteistönmuodostamistehtävistä kertyvä kokonaismaksutulo (560 000 euroa vuonna 2016) kuitenkin alenee noin seitsemän prosenttia, jos kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2017 esittävän kiinteistötoimitusmaksutaksan alentamisen keskimäärin yhdeksällä prosentilla.

Rakennetun pientalokiinteistön tonttijakomaksun alennus on poistettu.

Maksussa on eri hinnat erilliselle tonttijaolle ja asemakaavan yhteydessä laaditulle tonttijaolle. Jälkimmäisen tiedottamiskustannukset sisältyvät asemakaavan laatimisesta perittävään maksuun, josta kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011 § 19.

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.

Vantaan nykyisessä tonttijaon laatimismaksussa perusmaksu 1-2 tonttia käsittävälle tonttijaolle on 1400 euroa, mikä on selvästi korkeampi kuin vastaavat Helsingin 1060 euroa ja Espoon 900 tai 1000 euroa. Esityksen mukainen Vantaan uusi perusmaksu erillispienitalojen, paritalojen, rivitalojen tai autopaikkojen korttelialueen tonttijaolle on 1100 euroa. Asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle esitettävä perusmaksu on 2200 euroa.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään vahvistaa liitteen mukainen maksu tonttijaon laatimisesta voimaan tulevaksi 1.1.2018.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja lisäsi esittelyosan ensimmäisen, asiaa selventävän kappaleen ja poisti kahdeksannen kappaleen: "Lait edellyttävät, että tietyt"

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.



Liitteet:

- Vantaan kaupungin maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2018
- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. (09) 8392 2239, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi