



Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen

VD/8424/02.03.00.00/2014

HW/PT/RP

Tonttijako on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Tonttijako voidaan laatia erillisenä tai asemakaavassa. Tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan sen jälkeen rakentamis- ja panttauskelpoisiksi kiinteistöiksi lohkomistoimituksella. Tontin lohkomismaksu määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, jonka muuttamisesta kaupunginvaltuusto on viimeksi päättänyt 18.11.2013 § 12.

Tonttijaon laatimismaksua on muutettu viimeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 29.10.2013 § 10 ja maksu on tullut voimaan 1.1.2014. Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta perittävä maksu on tullut voimaan samalla päätöksellä.

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 hakemista 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. Laadittujen tonttijakojen määrä on laskenut vuoden 2004 noin 250 kpl tasosta vuoden 2013 tasolle 141 kpl. Vastaavasti tonttijaossa suunniteltujen tonttien määrä on laskenut vuoden 2004 noin 500 kpl tasosta vuoden 2013 tasolle 340 kpl. Tonttijaon laadinnan kestoajan mediaani on ollut alimmillaan 47 vrk vuosina 2009 ja 2010. Vuonna 2013 kestoajan mediaani oli 54 vrk. Vuoden 2014 tammi-elokuussa tonttijakoja on haettu 90 kpl kun määrä vuonna 2013 vastaavana aikana oli 113 kpl.

Vuosina 2004-2008 tonttijaon laatimismaksuista saadut tulot olivat keskimäärin 120 000 euroa vuodessa, eli keskimäärin 569 euroa laadittua tonttijakoa kohti. Vuosina 2009-2013 maksutulot olivat keskimäärin 92 000 euroa vuodessa, eli keskimäärin 613 euroa laadittua tonttijakoa kohti.

Mittausosastolla suoritettujen jälkikustannuslaskennan mukaan yhden tonttijaon laatimisen omakustannus oli vuonna 2010 keskimäärin 2071 euroa. Tuolloin laadittiin 137 erillistä tonttijakoa tai tonttijaon muutosta ja asemakaavan yhteydessä 24 tonttijakoa. Maksutulot olivat 102 000 euroa, eli keskimäärin 635 euroa laadittua uutta tonttijakoa kohti. Tonttijakojen laadintaan käytettiin 8,8 prosenttia osaston henkilöstöpanoksesta. Laatimismaksuilla katettiin 31 prosenttia omakustannuksesta. Vuoden 2010 tonttijaon laatimismaksu oli kahden tontin tonttijaossa 880 euroa.

Vuonna 2006 yhden tonttijaon laatimisen omakustannus oli keskimäärin 1309 euroa. Tuolloin laadittiin 168 erillistä tonttijakoa tai tonttijaon muutosta ja asemakaavan yhteydessä 41 tonttijakoa. Maksutulot olivat 96 000 euroa, eli keskimäärin 461 euroa laadittua uutta tonttijakoa kohti. Tonttijakojen laadintaan käytettiin 7,2 prosenttia osaston henkilöstöpanoksesta. Laatimismaksuilla katettiin 35 prosenttia omakustannuksesta. Vuoden 2006 tonttijaon laatimismaksu oli kahden tontin tonttijaossa 726 euroa.

Kuntasektorin kuukausipalkkaisten palkansaajien ansiotasoindeksi on noussut noin 1,69 prosenttia vuonna 2013 (lähde tilastokeskus). Elinkustannusindeksi on noussut noin 0,95 prosenttia ajalla 6/2013 - 6/2014, pisteluvusta 1865 pistelukuun 1909 (lähde tilastokeskus). Mittausosaston henkilöstökulut ovat noin 80 prosenttia ja muut kulut noin 20 prosenttia kaikista toimintakuluista. Ansiokehityksen ja käyttötalouden muiden kuin palkkamenojen kustannusten indekseistä johdettu mittausosaston kokonaiskustannustason nousu on vuoden aikana ollut keskimäärin 1,54 prosenttia.

Kuntasektorin kuukausipalkkaisten palkansaajien ansiotasoindeksi on noussut 31,26 prosenttia vuoden 2006 maaliskuusta vuoden 2014 maaliskuuhun (lähde tilastokeskus). Elinkustannusindeksi on samana aikana noussut 18,42 prosenttia, pisteluvusta 1612 pistelukuun 1909 (lähde tilastokeskus). Ansiokehityksen ja käyttötalouden muiden kuin palkkamenojen kustannusten indekseistä johdettu



mittausosaston kokonaiskustannustason nousu on kahdeksan vuoden aikana ollut keskimäärin 28,68 prosenttia.

Vaikka tonttijaon laadinnan ja kiinteistötoimitusten tuottavuutta on vuosien varrella tehostettu, maanomistaja-asiakkaat ovat tulleet entistä vaativammiksi. Tämä on osaltaan alentanut tuottavuutta. Samaan suuntaan on vaikuttanut laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010). Sen mukaan rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Tämä on hieman lyhentänyt koko talonrakentamisprosessin kestoa, mutta aiheuttanut vastaavasti lisätyötä tontinmuodostuksessa.

Tonttijaon laatimismaksu on ollut selvästi alhaisempi kuin laatimisen omakustannus. Nykyistä laatimismaksua olisi korotettava keskimäärin 57 prosenttia, jos korotus johdettaisiin vuoden 2006 omakustannuslaskennasta ja ansiokehityksen ja käyttötalouden muiden kuin palkkamenojen vuosien 2006-2014 kustannusten kehityksestä.

Laatimismaksua esitetään korotettavaksi keskimäärin 10 prosenttia. Korottava vaikutus maksutulokertymään on noin 10 prosenttia, jos suoritteiden määrä säilyy ennallaan.

Rakennetun pientalokiinteistön tonttijakomaksun alennus verrattuna perusmaksuun on pidetty samana kuin vuoden 2014 maksussa eli 20 prosentissa. Tällaisia tonttijakoja on mahdollista laatia vanhojen asemakaavoitettujen pientaloalueiden suuremmille rakennetuille tonteille. Tällaisten tonttien omistajille myönnettävällä alennuksella tavoitellaan osaltaan kaupungin kasvun ohjaamista jo rakennettujen alueiden täydentämiseen ja uudistamiseen. Tämä on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten sekä talouden vakauttamis- ja velkaohjelman eheyttävän rakentamisen tavoitteen mukaista.

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.

Tonttijaon laatimismaksuissa on mukana veloitus 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 maksussa perusmaksu 1-2 tonttia käsittävälle tonttijaolle on 1075 euroa, mikä on hieman korkeampi kuin Helsingin ja selvästi korkeampi kuin Espoon vastaava. Esityksen mukainen uusi perusmaksu on 1185 euroa.

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

Tekninen lautakunta 14.10.2014 § 14

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään vahvistaa liitteen mukainen maksu tonttijaon laatimisesta tulevaksi voimaan 1.1.2015.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2015
- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta

Täytäntöönpano: Mittausosasto, Tervonen Pekka ja kaupunkisuunnittelu, Lindgren Raila

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Pekka Tervonen, puh. 8392 2266, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi