



Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen

VD/8445/02.03.00.00/2015

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. Tekninen lautakunta päätti 13.10.2015 § 7 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle taksan alentamista keskimäärin viisi prosenttia.

Tonttijaon laatimismaksua on muutettu viimeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 14.10.2014 § 14 ja maksu on tullut voimaan 1.1.2015. 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 2014 tasolle 139 kpl. Vastaavasti tonttijaossa suunniteltujen tonttien määrä on laskenut vuoden 2004 noin 500 kpl tasosta vuoden 2014 tasolle 279 kpl. Tonttijaon laadinnan kestoajan mediaani on ollut alimmillaan 47 vrk vuosina 2009 ja 2010, kun se vuonna 2014 oli 56 vrk. Vuoden 2015 tammi-elokuussa tonttijakoja on haettu 94 kpl kun määrä vuonna 2014 vastaavana aikana oli 90 kpl.

Vuosina 2004 - 2008 tonttijaon laatimismaksuista saadut tulot olivat keskimäärin 120 000 euroa vuodessa, eli keskimäärin 569 euroa laadittua tonttijakoa kohti. Vuosina 2009 - 2014 maksutulot olivat keskimäärin 99 000 euroa vuodessa, eli keskimäärin 668 euroa laadittua tonttijakoa kohti.

Mittausosastolla siirryttiin 1.9.2014 alkaen kirjaamaan tietojärjestelmään päivittäistä työajan käyttöä. Kirjaaminen kohdistetaan 54:een tehtäväluokkaan ja edelleen 234:lle eri tehtävälle. Henkilökohtaisen työajan käytön jatkuvan kirjaamisen yhtenä tavoitteena on selvittää aiempaa tarkemmin eri tuotteiden ja palveluiden omakustannushinnat. Lisäksi seurataan omakustannushintojen muutoksia, analysoidaan tuottavuutta ja asetetaan tuottavuustavoitteita. Aiemmat kustannuslaskennat, joilla tuotteiden omakustannuksia on arvioitu ja maksumuutoksia perusteltu, on toteutettu epätarkempana jälkiarviointina vuosina 1995, 2006 ja 2010.

1.9.2014 - 31.8.2015 välisenä aikana maksutuloja tonttijaosta saatiin 107 835 euroa. Tuolloin tonttijakoja laadittiin erillisinä 90 kpl ja asemakaavan yhteydessä 49 kpl. Laadittua tonttijakoa kohden maksutuottoja saatiin keskimäärin 776 euroa.

Työajan kirjaamisen mukaan yhden tonttijaon omakustannus oli keskimäärin 1478 euroa, kun erillisen tonttijaon hinta voimassa olevan taksan mukaan on 1185 euroa ja kaavan yhteydessä laadittavan tonttijaon hinta puolestaan 775 euroa. Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että nykyinen voimassa oleva tonttijaon laatimismaksu on liian alhainen omakustannushintaan verrattuna.

Kuntasektorin kuukausipalkkaisten palkansaajien ansiotasoindeksi on noussut noin 0,7 prosenttia vuonna 2014 (lähde tilastokeskus). Elinkustannusindeksi on laskenut noin 0,1 prosenttia ajalla 6/2014 - 6/2015, pisteluvusta 1909 pistelukuun 1907 (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 yksikkökustannustason nousu on vuoden aikana ollut keskimäärin 0,54 prosenttia. Vuonna 2014 mittausosaston kokonaistoimintakulut alenivat 7,1 prosenttia johtuen henkilötöpanoksen vähenemisestä.

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 kestoja, mutta aiheuttanut vastaavasti lisätyötä tontinmuodostuksessa.

Tonttijaon laatimismaksu on ollut selvästi alhaisempi kuin laatimisen omakustannus. Laatimismaksua esitetään korotettavaksi keskimäärin 20 prosenttia. Jos tonttijakojen ja tontin lohkomisten määrät säilyvät ennallaan, niistä kertyvä kokonaismaksutulo ei kuitenkaan muutu, jos kaupunginvaltuusto hyväksyy teknisen lautakunnan 13.10.2015 esittämän kiinteistötoimitusmaksutaksan alentamisen keskimäärin viidellä prosentilla.

Rakennetun pientalokiinteistön tonttijakomaksun alennus verrattuna perusmaksuun on pidetty samana kuin vuoden 2015 maksussa eli 20 prosentissa. Tällaisia tonttijakoja on mahdollista laatia vanhojen asemakaavoitettujen pientaloalueiden suuremmille rakennetuille tonteille.

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 laatimismaksussa perusmaksu 1-2 tonttia käsittävälle tonttijaolle on 1185 euroa, mikä on hieman korkeampi kuin Helsingin ja selvästi korkeampi kuin Espoon vastaava. Esityksen mukainen uusi perusmaksu on 1400 euroa.

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

Tekninen lautakunta 10.11.2015 § 10

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään vahvistaa liitteen mukainen maksu tonttijaon laatimisesta voimaan tulevaksi 1.1.2016.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2016
- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta

Täytäntöönpano: mittausosasto, Tervonen Pekka ja kaupunkisuunnittelu, Kuparinen Merja

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

Kaupungingeodeetti Pekka Tervonen, puh. 09 8392 2266, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi