



Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen / AK

VD/6744/02.03.00.00/2025

AK/KJ/RP

Esitetään hyväksyttäväksi päivitetty tonttijaon laatimisesta perittävät maksut. Tonttijaon laatimisesta perittäviä maksuja on tarkoituksenmukaista päivittää yleisen kustannustason nousun takia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.11.2020 § 23 muuttanut viimeksi tonttijaon laatimismaksua. Yleisen kustannustason nousun takia taksaa on tarkoituksenmukaista päivittää. Samalla maksun perusteita on ajantasaistettu teknistä kehitystä 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 viisi vuotta sitten kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 3.11.2020 § 23. Maksu on tullut voimaan 1.1.2021. Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta perittävä maksu on tullut voimaan samalla päätöksellä.

Tonttijako voidaan laatia erillisenä tai asemakaavassa. Tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan tämän jälkeen rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi lohkomistoimituksella. Tontin lohkomismaksu määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, jonka muuttamisesta kaupunginvaltuusto on viimeksi päättänyt 14.12.2020 § 5. Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttamista esitetään erikseen kaupunkilautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Alueidenkäyttölain 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 2024 erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia laadittiin 40 kpl. Asemakaavan yhteydessä laadittiin 40 tonttijakoa. Tonttijaossa suunniteltiin yhteensä 153 uutta tonttia. Vuoden 2024 suoritelmääriin vaikutti kuitenkin paljon rakentamisen seisahtuminen, jonka vuoksi haettujen tonttijakojen määrät olivat todella alhaiset. Tänä vuonna syyskuun loppuun mennessä erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia oli laadittu 48 kpl ja samana aikana asemakaavan yhteydessä oli laadittu 5 tonttijakoa.

Vuonna 2024 maksutuloja tonttijaosta saatiin yhteensä 60 035 euroa. Vuoden 2024 maksutulokertymään vaikutti kuitenkin suuresti edellä mainittu rakentamisen seisahtuminen ja tilaustyömäärien voimakas lasku. Tänä vuonna syyskuun loppuun mennessä maksutuloja tonttijaosta oli saatu 59 320 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. Taksasta esitetään kuitenkin poistettavaksi kohta tonttijaosta, joka laaditaan kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisen päätöksen edellyttämänä sisältäen yhden asuinrakennustontin.



Poistoa esitetään, koska toimintatapamuutosten takia ei ole tonttijakovaiheessa mahdollista vielä tietää, meneekö tonttijaossa suunnitellun tontin rekisteröinti päätöksellä vai vaatiiko se kiinteistörajojen epäselvyyksien takia lohkomistoimituksen suorittamisen. Jatkossa kaikki erilliset tonttijaot laskutettaisiin nyt esitettävän taksan 1 §:n kohtien 1 ja 2 mukaisesti. Lisäksi taksasta esitetään poistettavaksi viittaus entisen maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) pykäliin 59 ja 82. Maankäytön lainsäädäntöä ollaan uudistamassa ja tonttijakoja koskevat pykälät siirtynevät ensi vuonna uuteen yhdyskuntakehittämislakiin. Pykäläviittausten poiston vuoksi taksaa ei ole tarve uusia esimerkiksi kesken ensi vuoden, kun lakimuutokset tulevat voimaan.

Vuoden 2020 lopusta elokuun 2025 loppuun on elinkustannusindeksi noussut noin 18 %. Henkilöstökustannukset ovat vuodesta 2020 vuoteen 2024 nousseet noin 20 %. Tonttijaon laatimismaksutaksaa ei ole viiteen vuoteen uusittu, joten korotuspaineita on kertynyt. Myös Vantaan heikentynyt taloustilanne ohjaa viemään taksoihin perustellut korotukset. Taksaan esitetään tämän vuoksi jokaiseen kohtaan tasaisesti 20 % hinnankorotusta.

Maksussa on eri hinnat erilliselle tonttijaolle ja asemakaavan yhteydessä laaditulle tonttijaolle. Jälkimmäisen tiedottamiskustannukset sisältyvät asemakaavan laatimisesta perittävään maksuun.

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.

Tonttijakojen laatiminen on viranomaistoimintaa, joten siitä perittävät maksut ovat verottomia. Ennakkolaskenta ei ole viranomaistoimintaa, joten sen hintaan lisätään arvonlisävero. Uuteen taksaan on ennakkolaskennan laskutusta koskien korjattu uusi arvonlisäverokanta 25,5 %.

Mikäli tonttijakojen tilaus- ja suoritemäärät pysyvät ensi vuonna tämän vuoden tasolla, voidaan nyt esitettävillä maksutaksan korotuksilla nähdä olevan 20 % korottava vaikutus ensi vuoden tonttijaosta saataviin maksutuloihin.

Voimassa olevan hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään vahvistaa liitteen mukainen maksu tonttijaon laatimisesta voimaan tulevaksi 1.1.2026.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2026
- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Riikka Pirinen, puh. 040 5939210

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)