

Uudenmaan Liitto
Uudenmaan maapolitiikkaryhmä
Jouni Suominen, Uudenmaanliitto
toimisto@uudenmaanliitto.fi

Jakelussa mainituille

VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA SOVELLETTAVAT ENIMMÄISTONTTIHINNAT HYVINKÄÄN, JÄRVENPÄÄN, KARKKILAN, KERAVAN, LOHJAN JA PORVOON KAUPUNGEISSA SEKÄ KIRKKONUMMEN, MÄNTSÄLÄN, NURMIJÄRVEN, SIPOON, SIUNTION, TUUSULAN JA VIHDIRN KUNNISSA VUONNA 2024

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päättänyt, että pääkaupunkiseudun lähi-alueen kunnissa vuonna 2024 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista seuraavasti:

- Hinnoiteltaessa muuhun kuin omatoimiseen valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja noudatetaan oheisia enimmäishintoja, jotka on ilmoitettu euroina kerrosneliometriä kohti:

2024	Vyöhyke I		Vyöhyke II		Vyöhyke III	
	Pientalot	Kerrostalot	Pientalot	Kerrostalot	Pientalot	Kerrostalot
	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²
Hyvinkää	220	190	195	150	145	110
Järvenpää	250	190	210	165	160	120
Karkkila	82	58				
Kerava	253	215	230	195	204	160
Kirkkonummi						
Keskusta	250	200	275	220	330	260
Veikkola	200	115				
Lohja	145	120	110	80		
Mäntsälä	105	85				
Nurmijärvi						
Klaukkala	200	160				
Kirkonkylä	155	100				
Rajamäki	95	65				
Porvoo	220	185	150	115	130	100
Sipoo						
Nikkilä	170	125	140	100		
Söderkulla	200	160	170	130		
Eriksnäs	170	110				
Siuntio						
Keskusta	105	85				
Tuusula						
Keskusta	250	170	180	120		
Mattilan alue	225		150			
Jokela	103	78	88	63		
Kellokoski	100	75				
Vihti						
Kirkonkylä			100			
Ojakkala			100			
Otalampi			100			
Nummela	190	140	155	115		

Käyrästön ulkopuolisilla alueilla tonttien hinnoista on neuvoteltava erikseen ARAn kanssa ja enimmäishinnat voivat tällöin olla korkeintaan 80 % II-vyöhykkeen hinnoista. Julkisen tuen osuuden selvittämiseksi (SGEI-tuki) tonttintahakemuksissa tulee esittää ARA-hinnan lisäksi se hinta, jolla tontti luovutettaisiin vapaarahoitteiseen tuotantoon.

Vyöhykkeiden enimmäishinnat koskevat asemakaavan mukaisia tontteja, joilla on rakentamishetkellä kunnallistekniikan liittyminä vähintään sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä katuliittymä kaavan mukaiseen katuun. Harkinnan mukaan voidaan hyväksyä myös muu kaavatontti, tila tai määräala sekä tieliittymä.

Vyöhykkeen mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. Sen sijaan kaavoituskustannukset sisältyvät tontin hintaan.

Kerrosalan määrittämisessä ei oteta huomioon tontilla olevaa liikekerrosalaa, joka hinnoitellaan erikseen.

2. Pientalotontin hinta voidaan periä silloin, kun talotyyppi on määritelty asemakaavassa merkinnöillä: AR, AP ja AO tai niiden yhdistelmillä. Tiivis- ja matalahenkisessä kohteessa voi ARA tapauskohtaisesti hyväksyä myös talotyyppi AKR:n pientaloksi. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua $et \leq 0.5$ ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.
3. Jos tontti sijaitsee keskuksessa erityisen hyvällä paikalla, esim. hyvien julkisten ja kaupallisten palvelujen tai esim. juna-aseman läheisyydessä (maksimi etäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 0 - 15 prosentilla.
4. Vuokratonteille toteutettavassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 5 % em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
5. Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaarakennetuksi ja rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus alittuu enintään 5 %. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 %, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.
6. Mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat perustamiskustannukset, on tämä otettava huomioon tonttihinnaa alentavana tekijänä.
7. Tonttia myytäessä mahdollisesti perittävä varausmaksu sisältyy tämän päätöksen mukaiseen, hyväksyttävään tontin enimmäishintaan.

Päätöstä aletaan soveltaa sen antamisesta alkaen osapäätöksen saaviin hankkeisiin ja se on voimassa toistaiseksi. Lisätietoja antaa yli-insinööri Tuomas Seppälä, p. 040 8220 728

ALLEKIRJOITUS Allekirjoittajat
Hannu Rossilahti, ylijohtaja
Kimmo Huovinen, apulaisjohtaja
Tuomas Seppälä, yli-insinööri

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoitukset ovat viimeisellä sivulla. Päätöspäivä on allekirjoitusten viimeisin päiväs.

LIITE Vyöhykekartat

JAKELU Uudenmaan liitto
Hyvinkään kaupunki
Järvenpään kaupunki
Karkkilan kaupunki
Keravan kaupunki
Kirkkonummen kunta
Lohjan kaupunki
Mäntsälän kunta
Nurmijärven kunta
Porvoon kaupunki
Sipoon kunta
Siuntion kunta
Tuusulan kunta
Vihdin kunta
Rakennusteollisuus RT
HSY

TIEDOKSI: Ympäristöministeriö
Suomen kuntaliitto

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus.
Elektronisk underskrift av dokument.
Electronic signature of a document.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Tuomas Seppälä
Allekirjoitusaika	22.12.2023 08:08
Allekirjoittaja	Kimmo Huovinen
Allekirjoitusaika	22.12.2023 08:24
Allekirjoittaja	Hannu Rossilahti
Allekirjoitusaika	22.12.2023 10:33

ASIAKIRJAT

Asiakirja	Kehyskuntien vyöhykepäättös 2024.pdf
-----------	--------------------------------------