

Uudenmaan Liitto  
Uudenmaan maapolitiikkaryhmä  
Kukka-Maaria Luukkonen, Hangon kaupunki  
Paula Autioniemi, Uudenmaanliitto  
toimisto@uudenmaanliitto.fi

Dnro ARA-03.05-2022-99

Jakelussa mainituille

**VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA SOVELLETTAVAT ENIMMÄISTONTTIHINNAT HYVINKÄÄN, JÄRVENPÄÄN, KARKKILAN, KERAVAN, LOHJAN JA PORVOON KAUPUNGEISSA SEKÄ KIRKKONUMMEN, MÄNTSÄLÄN, NURMIJÄRVEN, SIPOON, SIUNTION, TUUSULAN JA VIHDIIN KUNNISSA VUONNA 2023**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päättänyt, että pääkaupunkiseudun lähi-alueen kunnissa vuonna 2023 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista seuraavasti:

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

2023	Vyöhyke I		Vyöhyke II		Vyöhyke III	
	Pientalot	Kerrostalot	Pientalot	Kerrostalot	Pientalot	Kerrostalot
	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>
Hyvinkää	220	190	195	150	145	110
Järvenpää	250	190	210	165	160	120
Karkkila	82	58				
Kerava	253	215	230	195	204	160
<b>Kirkkonummi</b>						
Keskusta	250	200	275	220	330	260
Veikkola	200	115				
Lohja	145	120	110	80		
Mäntsälä	105	85				
<b>Nurmijärvi</b>						
Klaukkala	200	160				
Kirkkonkylä	155	100				
Rajämäki	95	65				
Porvoo	220	185	150	115	130	100
<b>Sipoo</b>						
Nikkilä	170	125	140	100		
Söderkulla	200	160	170	130		
Eriksnäs	170	110				
<b>Siuntio</b>						
Keskusta	105	85				
<b>Tuusula</b>						
Keskusta	250	170	180	120		
Mattilan alue	225		150			
Jokela	103	78	88	63		
Kellokoski	100	75				
<b>Vihti</b>						
Kirkkonkylä			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 liittymänä 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 määrityksessä 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 tonttihinntaa 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	<b>Tuomas Seppälä</b>
Allekirjoitusaika	10.01.2023 09:00
Allekirjoittaja	<b>Kimmo Huovinen</b>
Allekirjoitusaika	10.01.2023 09:10
Allekirjoittaja	<b>Hannu Rossilahti</b>
Allekirjoitusaika	10.01.2023 14:40

## ASIAKIRJAT

---

Asiakirja	Kehyskuntien vyöhykepäättös 2023.pdf
-----------	--------------------------------------