

HSY

PL 100
00066 HSY

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän esitys 19.12.2014

VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA SOVELLETTAVAT ENIMMÄISTONTTIHINNAT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA VUONNA 2015

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 19.12.2014 päättänyt pääkaupunki-seudulla vuonna 2015 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista seuraavasti.

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan seuraavia enimmäishintoja, jotka on osoitettu vyöhykkeittäin hintakartalla euroina kerrosneliömetriä kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille:

Hintavyöhykkeiden rajat (hintakäyrät)	Pientalotontin enimmäishinta €/kem ²	Kerrostalotontin enimmäishinta €/kem ²
I	275	220
II	385	310
III	460	370
IV	530	425

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

Tontin asuntokerrosalan hintaa määriteltäessä ei oteta huomioon tontilla olevaa muuhun kuin asumiseen käytettävää kerrosalaa (kuten liike- palvelu- tai muu vastaava), 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 voidaan tapauskohtaisesti hyväksyä myös talotyyppi AKR pientaloksi. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua (et ≤ 0,50) ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.
- 3 Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä alueella käytetään suoraviivaista interpolointia.

- 4 Jos tontti sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatie- tai metroaseman läheisyydessä (maksimietäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa enintään 15 prosentilla.
- 5 Rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 prosenttia.
- 6 Vuokratonteille toteutettavassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 4 prosenttia em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
- 7 Kalleimmilla alueilla IV-vyöhykkeen sisäpuolella sovitaan tonttien enimmäishintojen kohtuullisesta tasosta erikseen.
- 8 Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaasti rakennetuksi ja rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus on alitettu enintään 5 prosenttia. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 prosenttia, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.
- 9 Mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat rakennusten perustamiskustannukset tai tontinsaajan kustannusvastuulle siirretään huomattavia purku- puhdistus- tai johtojen siirtokustannuksia, on nämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.

Päätöstä sovelletaan vuonna 2015 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempanä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

Lisätietoja antaa yli-insinööri Timo Hieta puh. 029 525 0839.



Hannu Rossilahti
Ylijohtaja



Timo Hieta
Yli-insinööri

LIITE Hintakartta

JAKELU Helsingin kaupunki / Esko Patrikainen
Espoon kaupunki / Laura Schrey
Kauniaisten kaupunki / Johanna Määttä
Vantaan kaupunki / Tuula Hurme
Suomen kuntaliitto / Matti Holopainen

TIEDOKSI Ympäristöministeriö
Uudenmaan liitto
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Rakennusteollisuus RT

Liite 2: Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2015

I Hintavyöhykkeiden rajakäyrät (I-IV)
ja niiden hinnat kerros-/pienotalotontille
220/275 euroa/ kerrosneliömetri

Aluekeskus

Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä
alueella hinnat arvioidaan interpoloimalla

Huom!
Kalleimmilla alueilla IV-käyrän sisäpuolella sovitetaan
hinnat ARA:n kanssa tapauskohtaisesti

Tonttikustannustoimikunta 13.11.2014

Pohjakartta © Karttakeskus Oy, L11049/14