

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 VIHDIR KUNNISSA VUONNA 2025

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päättänyt, että pääkaupunkiseudun lähi-alueen kunnissa vuonna 2025 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista seuraavasti:

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

2025	Vyöhyke I		Vyöhyke II	
	Pientalot €/k-m ²	Kerrostalot €/k-m ²	Pientalot €/k-m ²	Kerrostalot €/k-m ²
Hyvinkää	220	190	195	150
Järvenpää	250	190	210	160
Karkkila	82	58		
Kerava	253	215	230	190
Kirkkonummi				
Keskusta	250	200	275	220
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	110
Sipoo				
Nikkilä	190	150	160	120
Söderkulla	210	180	180	150
Eriksnäs	170	110		
Talma	170	120	140	100
Sipoonranta	180	150		
Siuntio				

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 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 yliarkkitehti Vesa Ijäs, p. 050 5651934

ALLEKIRJOITUS Allekirjoittajat
Hannu Rossilahti, ylijohtaja
Kimmo Huovinen, apulaisjohtaja
Vesa Ijäs, yliarkkitehti

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

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	Vesa Ijäs
Allekirjoitusaika	13.02.2025 08:38
Allekirjoittaja	Kimmo Huovinen
Allekirjoitusaika	13.02.2025 08:56
Allekirjoittaja	Hannu Rossilahti
Allekirjoitusaika	13.02.2025 12:20

ASIAKIRJAT

Asiakirja	Kehyskuntien vyöhykepäättös 2025.pdf
-----------	--------------------------------------