

HSY
Miliza Ryöti
PL 100
00066 HSY

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän esitys 18.12.2015

VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA SOVELLETTAVAT ENIMMÄISTONTTIHINNAT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA VUONNA 2016

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 12.01.2016 päättänyt pääkaupunki-seudulla vuonna 2016 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 asemakaavan mukaista sallittua, asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta (kem²) 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 Niissä tapauksissa, joissa tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään kaavoitusviranomaisen tekemän poikkeamispäätöksen perusteella, tontin hinnan määrittelyssä voidaan ottaa huomioon päätöksessä sallittu rakennusoikeuden ylitys.
- 10 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 2016 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

Lisätietoja antaa rakennuttamisjohtaja Martti Polvinen, p. 0400872560

Jarmo Linden
Ylijohtajan sijainen, johtaja

Martti Polvinen
Rakennuttamisjohtaja

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: Valtion tukemassa asurftuotannossa sovellettavat tonttien
enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2016**

Hintavöhykkeiden rajakäyrät (I-IV)
ja niiden hinnat kerros-/pientalotontille
220/275 euroa/ kerrosneliömetri

Aluekeskus

Hintavöhykkeiden rajakäyrien välisellä
alueella hinnat arvioidaan interpoloimalla

