

Turun kaupunki
Kiinteistöliikelaitos / Petri Liski
PL 11
20101 TURKU

Turun seudun kaupunkien esitys 8.12.2021

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat Turun, Kaarinan, Naantalin, Raision ja Liedon kunnissa vuonna 2022

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päättänyt, että Turun seudun kaupunkien enimmäistonttihinnat ovat vuonna 2022 seuraavat:

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan oheisia enimmäishintoja, jotka on ilmoitettu euroina kerrosneliometriä kohti:

Kunta	Vyöhyke/ Rakennus	A €/kem ²	B €/kem ²	C €/kem ²	D €/kem ²	E €/kem ²	F €/kem ²	G €/kem ²
Turku	kerrostalot	*	186		140	130	115	*
	pientalot	*	206		160	150	135	*
Kaarina	kerrostalot		186	158		130		*
	pientalot		206	178		150		*
Naantali	kerrostalot	*	186	158	140		115	*
	pientalot	*	206	178	160		135	*
Raisio	kerrostalot			158	140	130	115	
	pientalot			178	160	150	135	
Lieto	kerrostalot			158		130		*
	pientalot			178		150		*

A-G = kartan hintavyöhykkeet

Rakennus: kerrostalot (AK)

* Hinnoittelu tapauskohtaisesti

Rakennus : pientalot (AR/AP/AO)

Vyöhykkeen mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. Sen sijaan kaavoituskustannukset sisältyvät tontin hintaan. ARA-tontin hinta ei voi kuitenkaan olla korkeampi kuin hinta, jolla se luovutettaisiin varpaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

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.

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

2. Pientalotontin hinta voidaan periä silloin, kun talotyyppi on määriteltä 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 määriteltä, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua $e_t \leq 0,35$ ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.
3. Jos tontti sijaitsee keskuksessa erittäin hyvällä paikalla, esim hyvien julkisten ja kaupallisten palvelujen tai esim. juna- tai linja-auto-aseman läheisyydessä (maks. etäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 0 – 15 %

Rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 %, jos tontin vyöhykehinnassa ei ole otettu huomioon sijainnin vaikutusta hintaan.

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 suositellun 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 normaalitytönsä nähden poikkeuksellisen korkeat perustamiskustannukset, on tämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.
7. Tapauskohtaisesti hinnoiteltavien tonttien alueella ARA-tuotantoon luovutettavia pitkän korkotukilainan tonttihintoja määritellään seuraavasti:

Hinnanmäärityksen lähtökohtana käytetään kaupungin tuottamaa tai teettämää luotettavaan arvioon perustuvaa tontin markkinahintaa €/k-m² (rakennusoikeuskerrosneliömetri), jonka kaupunki ilmoittaa ARA:lle tonttihintahakemuksessa. Tonttihintahakemuksessa kaupunki esittää ARA:lle markkinahinnan lisäksi ARA-hintaa.

Päätöstä sovelletaan 1.3.2022 alkaen osapäätöksen saaviin hankkeisiin ja se on voimassa toistaiseksi.

Lisätietoja antaa yliarkkitehti Vesa Ijäs, p. 050 5651934

Allekirjoitus ja allekirjoittajat

- Päätös on sähköisesti allekirjoitettu. Päätöspäivä on sähköisessä allekirjoituksessa Hannu Rossilahden allekirjoituksen päiväys.
- Hannu Rossilahti, ylijohdaja
- Vesa Ijäs, yliarkkitehti

LIITE Hintavyöhykekartta

JAKELU Turun kaupunki
Kaarinan kaupunki
Naantalin kaupunki
Raision kaupunki
Liedon kunta

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

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Vesa Ijäs
Allekirjoitusaika	03.03.2022 10:28
Allekirjoittaja	Hannu Rossilahti
Allekirjoitusaika	03.03.2022 15:27

ASIAKIRJAT

Asiakirja	Turun seutu 2022_ARA_ohjauskirje.pdf
-----------	--------------------------------------