

Turun kaupunki
Kiinteistöliikelaitos / Petri Liski
PL 11
20101 TURKU

Jakelussa mainituille

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat Turun, Kaarinan, Naantalin, Raision ja Liedon kunnissa vuonna 2024

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päättänyt, että Turun seudun kaupunkien enimmäistonttihinnat ovat vuonna 2024 seuraavat:

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan oheisia enimmäishintoja, jotka on ilmoitettu euroina kerrosneliömetriä 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	*	195		148		121	*
	pientalot	*	216		168		141	*
Kaarina	kerrostalot		195	166		136		*
	pientalot		216	187		158		*
Naantali	kerrostalot	*	195	166	148		121	*
	pientalot	*	216	187	168		141	*
Raisio	kerrostalot		195	166	148	136	121	
	pientalot		216	187	168	158	141	
Lieto	kerrostalot			166		136		*
	pientalot			187		158		*

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 normaalitasoon 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 tonttintahakemuksessa. Tonttintahakemuksessa kaupunki esittää ARA:lle markkinahinnan lisäksi ARA-hintaa.

Päätöstä sovelletaan 1.1.2024 alkaen osapäätöksen saaviin hankkeisiin ja se on voimassa toistaiseksi.

Lisätietoja antaa yli-insinööri Tuomas Seppälä, p. 040 8220 728

Allekirjoitus ja allekirjoittajat

- Päätös on sähköisesti allekirjoitettu. Päätöspäivä on sähköisessä allekirjoituksessa Hannu Rossilahden allekirjoituksen päiväys.
- Hannu Rossilahti, ylijohtaja
- Kimmo Huovinen, apulaisjohtaja
- Tuomas Seppälä, yli-insinööri

LIITE Hintavyöhykekartta

JAKELU Turun kaupunki
Kaarinan kaupunki
Naantalin kaupunki
Raision kaupunki
Liedon kunta