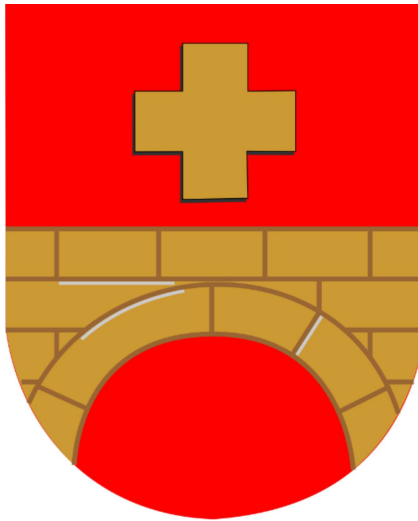


HATTULAN ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA



1. JOHDANTO

Asuntopoliittinen ohjelma tukee keväällä 2022 hyväksyttyä kunnan strategiaa, jonka mukaisesti Hattula tarjoaa turvallisen arjen ja sopivimman asuinratkaisun kaikissa elämänvaiheissa. Asuntopoliittinen ohjelma päivitetään kerran valtuustokaudessa. Päivitys kytketään Hattula Kiinteistöt Oy:n kehitysohjelman ylläpitoon.

Asuntopoliitiikasta toteuttamisesta vastaa elinvoimalautakunta. Sisällöllisesti laaja sekä monitahoinen toiminta edellyttää laajaa yhteistyötä. Hattulan on oltava hereillä ja pidettävä silmät auki, sekä ennakkoluulottomasti kehitettävä asumisen edellytyksiä. Keskeisimpiä toimijoita ovat kunnanhallitus, elinvoimatoimiala sekä Hattula-Kiinteistöt Oy.

Hattulan väestömäärän kehitys on vaihdellut eri vuosikymmenillä. Väestömäärä kasvoi vuodesta 2000 vuoteen 2012 noin 44 henkilöä vuodessa. Vastaavasti vuosina 2013-2021 väestömäärä on laskenut keskimäärin 37 henkilöä vuodessa.

Vielä 1980-luvulla väestömäärä kasvoi noin 130 hengellä vuodessa. Asuntotarjonnan myönteinen kehitys oli tuolloin Hattulassa voimakasta ja useita pienkerrostaloja ja rivitaloja rakennettiin mm. Merventien luhtitalot ja Viertotien rivitalot. Asuntoja oli tarjolla ja tulijoita oli. Vaikka tuolloin omakotitalorakentaminen oli kunnassa vilkasta (mm. Mierolanpelto), väestökasvun tärkein pohja luotiin kerrostaloilla ja rivitaloilla. Viime kuukausien aikana on omakotitalorakentaminen jälleen vilkastunut, mutta rivi- tai kerrostalojen rakentaminen on hiipunut. Viimeinen Hattula Kiinteistöjen rakentama kerrostalo valmistui 2010.

Vuosina 2004-2019 kunnan asukasluku on kasvanut lähinnä Parolan alueella, muualla kehitys on ollut heikompaa. Mikäli Hattula haluaa väestömäärän kehittyvän, tulee huolehtia myös kylien asumis- ja palvelumahdollisuuksista. Pitää myös muistaa, että viime vuosina kunnan alueella kuolleisuus on kääntynyt syntyvyyttä isommaksi, joten muuttoliikkeen rooli on korostunut ja korostuu jatkossa. Muuttajia tulee, jos Hattula ”erottuu massasta”.

Tällä hetkellä asuntoja ei juuri tarjolla ole, mutta tulijoita olisi. Huhtikuun 2022 alussa koko kunnassa oli tarjolla kolme (3) vuokra-asuntoa, mutta kysyntä on suurempaa. Nykyinen heikko tarjonta karkottaa esimerkiksi syksyllä 2022 Panssariprikaatiin saapuvat uudet työntekijät perheineen naapurikuntaan. Vuosina 2008-09 purettiin Parolannummella kolme asuinkerrostaloa, joissa oli yhteensä 36 asuntoa. Uusia ei ole tilalle rakennettu, eikä niiden rakentaminen ole puolustushallinnon suunnitelmissa.

Vuosina 2000-2003 Hattulassa myönnettiin erilaisia rakennuslupia keskimäärin 245 kappaletta vuodessa. Vuosina 2004-2009 lupia myönnettiin keskimäärin 283 vuodessa. Vuodesta 2010 alkaen keskiarvo on ollut 222 lupaa vuodessa. Rakennuslupien perusteella asuntotuotanto on hiipunut Hattulassa noin 20 % viimeisten 20 vuoden aikana. Kunnan rakennusjärjestystä uusitaan ja se hyväksytään vuoden 2022 kuluessa. Sen toivotaan tuovan kuntaan rakentamisen iloa.

Hattulan kunta ei ole määrittänyt väestömäärälle erityisiä tavoitteita. Joissakin kunnissa palvelujen kestävyys näkökulmasta on sopivaksi tasoksi asetettu 0,2 % vuosittainen väestömäärän kasvu. Hattulassa tämä tarkoittaisi noin 20 asukasta vuodessa. Historia kuitenkin osoittaa, että kasvu on ollut aikoinaan huomattavasti suurempi. Vuonna 2021 väestömäärä kasvoi juuri tuon 0,2 %.

Asuntopoliitikassa Hattulan on katsottava asioita uusin silmin. Hattula ei kehity pelkästään periaatteella ”osta tontti ja rakenna talo”. Ihmiset arvostavat vapaa-aikaa, asumisen helppoutta ja valmiita ratkaisuja. Lisäksi vuokralla asumisen suosio on lisääntynyt ja oman kodin itserakentamisperinne on jatkuvasti laskenut.

Hattulan pitää olla ennakoluuloton!

2. ASUMINEN HATTULASSA – VISIO 2030

Hattula tarjoaa monipuoliset asumisen vaihtoehdot Etelä-Suomen parhaalla paikalla. Maaseutu on rauhallinen ja turvallinen asuinpaikka. Hyvät liikenneyhteydet, vesistöt ja kaikki palvelut ovat lähellä.

Toimimme niin, että Hattulan väkiluku kasvaa keskimäärin 40 hengellä vuodessa ja asukasmäärä on 9.800 vuonna 2030.

3. ASUMINEN HATTULASSA – KUNTASTRATEGIA 2022-2030

Kunnanvaltuuston hyväksymän Meidän Hattula 2030 -strategian mukaan Hattula tarjoaa asukkailleen hyvän asumisen puitteet kunnassa. Asuntopoliittisessa ohjelmassa kerromme, miten toimimme strategian tavoitteiden toteuttamiseksi.

- Hattulasta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja kaikkiin elämäntilanteisiin,
- Kunnan asuinympäristöt ovat houkuttelevia,
- Asuminen niveltyy Hattulan monimuotoiseen ja puhtaaseen luontoon,
- Hattulan asuinympäristöt ovat turvallisia ja mahdollistavat aktiivisen vapaa-ajan toiminnot,
- Hattulan kylät ovat kunnan voimavara ja ne säilytetään elinvoimaisina.

4. MAANKÄYTTÖ JA KAAVOITUS

4.1. Maapoliittinen ohjelma

Hattulan maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunnan maankäytön tavoitteena on varmistaa monipuoliset mahdollisuudet asumiseen ja yrittämiseen sekä vapaa-aikaan. Tavoitteen saavuttamista edistetään monipuolisilla ja kohtuuhintaisilla tonteilla niin uusilla kuin jo nyt kaavoitetuilla alueilla.

Kunnan kehittymisen kannalta tarvittavien maa-alueiden on oltava käytettävissä oikea-aikaisesti ja oikeaan hintaan. Suunnitelmallisella maankäytöllä ja tonttitarjonnalla

edistetään uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista kuntaan ja parannetaan jo kunnassa toimivien yritysten edellytyksiä toimia ja menestystä.

Maan hankinta perustuu ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan. Kaavoitettavaa maata hankitaan pääasiassa keskeisten alueiden osayleiskaavan osoittamilta täydennys- ja laajenemisalueilta. Ensisijaisesti hankitaan nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäviä ja kunnallistekniikan piirissä tai sen välittömässä läheisyydessä olevia maa-alueita.

- Hattulan tavoite on ylläpitää monipuolinen tonttitarjonta.
- Tarjonnan varmistamiseksi Hattula kunta tekee maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa.
- Kunta voi myös hankkia raakamaata ja kaavoittaa sitä tonteiksi, mikäli tonttitarjonta yksityisten maanomistajien toimesta ei ole riittävän monipuolista ja kohtuuhintaista.

4.2. Tonttien hinnat ja luovutusehdot

Hattulan kunnalla oli keväällä 2022 vapaita pientalotontteja noin 60-70 kappaletta. Näiden lisäksi rivitalotontteja oli asemakaava-alueella vapaana 16 kappaletta. Kunnan tonttitarjonnan monipuolisuusvaatimus ei täyty.

Kunta omistaa Parolan keskustan asemakaavoitetulla alueella AO-, YV- ja YHS-tontteja, joilla on purkukuntoisia rakennuksia tai jotka ovat rakentamisvalmiita. Merkittävä kehittämiskohde on kunnan omistama Pappilanniemen kiinteistökokonaisuus.

Kunnalla on omistuksessaan myös raakamaata lähinnä yritystonttien kaavoittamiseen sekä metsämaata ja erillisiä maa-alueita vaihtomaiksi. Kunta myy ja vuokraa tontit omakustannushintaan. Tonttien luovutusehdoissa määritellään rakentamisvelvoite.

- Tonttihinnoittelun lähtökohta on kunnan omakustannushinnan kattaminen.
- Tonttien luovutusehdoissa määritetään rakentamisvelvoitteet.

4.3. Kaavoitus

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Katsauksessa tulee selostaa lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsaus sisältää lyhyet kuvaukset ja kartan asemakaavoituksen kohteista, yleiskaavoituksen töistä sekä maakunnallisesta maankäytön suunnittelusta. Kaavoituskatsauksen tavoitteena on lisätä kaavoituksen avoimuutta antamalla kuntalaisille tietoa kaava-asioista, jotta he voisivat helpommin vaikuttaa suunnitelmien sisältöön. Kaava-alueiden rajat voivat käsittelyn aikana tarkentua tai kaava saatetaan käsitellä useassa osassa pidemmän ajan kuluessa.

Hattulan asemakaavoitetun alueen pinta-ala on noin 870 ha. Alue muodostuu Parolan alueesta, johon sisältyy myös Katinala ja Hurttala sekä erillisistä Kettumäen, Pappilanniemen, Keltomäen, Poransaaren, Lepaan, Pekolan, Kotirinteen ja Kanungin alueista. Alueella on voimassa noin 100 eri aikaan vahvistettua kaavaa, joista vanhimmat ovat vuodelta 1967.

Rakennettujen alueiden kaavoja päivitetään paremman tehokkuuden ja laadukkaamman maankäytön aikaan saamiseksi. Kunta päivittää yleiskaavat ja asemakaavat säännöllisesti sekä varmistaa, että ne ovat kysyntää vastaavalla tasolla. Keskeisten alueiden kaavoituksessa huomioidaan rautatien ja liityntäpysäköinnin asumista edistävät olosuhteet.

- Maanomistajien kanssa tehdään kaavoitussopimuksia ja kunta kaavoittaa ne sopimuksen mukaisesti.
- Rakennettujen alueiden kaavoja päivitetään niiden tehokkaamman käytön varmistamiseksi.
- Kylien kehittämisen kannalta on tärkeää kaavoittaa myös kyläkoulujen läheisyydessä.
- Kaavoitus tukee rakentamisen vaatimuksia.
- Kunta voi myydä asemakaavan ulkopuolisia määräaloja rakennuspaikoiksi soveltuvilta alueilta.

4.4 Kunnan viranomaistoiminta

Rakennusvalvonnalla on suuri vaikutus asuntotuotantoon. Palveluhenkinen rakennusvalvonta ja lupien saannin nopeus parantavat kunnan mainetta rakentajien keskuudessa ja vilkastuttaa rakentamista.

- Rakennusluvut, toimenpideluvat ja poikkeusluvut käsitellään 4-6 viikossa, kun kaikki hakemuksessa tarvittavat tiedot on toimitettu kuntaan.

5. HATTULAN ASUNTOTARVE JA -TARJONTA

5.1. Kerrostaloasunnot

Hattula on pientalovoittoista aluetta. Kerrostalot ovat keskittyneet lähinnä Parolan taajamaan, Katinalaan sekä Parolannummelle. Samoilta alueille on keskittynyt myös rivitalotarjonta.

Hattulassa asutaan pääosin omistusasunnossa, mutta vuokratarjontaaakin löytyy. Suurin yksittäinen vuokratoimija on kunnan oma kiinteistöyhtiö – Hattula Kiinteistöt Oy. Vuokralla asumisen suosio on viime vuosina kasvanut.

Hattulassa on luotettu kunnan asuntotarjonnan kehittyvän pientalorakentajien avulla, joka on johtanut rivitalo- ja kerrostalokohteiden vähentyneeseen rakentamiseen. Tämä on vaikuttanut epäsuotuisasti kunnan väestökehitykseen. Ihmiset arvostavat yhä enemmän valmiita ratkaisuja ja ”tee-se-itse” perheet ovat vähentyneet.

Kohtuuhintaisten omakotitalojen kauppa käy Hattulassa hyvin, mutta tarjonta on rajallinen. Yksi syy tarjonnan rajallisuuteen on se, että talojen nykyiset asukkaat eivät löydä itselleen sopivia asuntoja kunnasta. Usein he joutuvat muuttamaan (vastoin tahtoaan) pois kunnasta myytyään talonsa.

- Erikseen määritetyille HATKI:n kiinteistöille etsitään uusia omistajia, jotka ovat kiinnostuneita niiden ylläpidosta ja käyttöajan pidentämisestä.
- Rakentamisen on vastattava kysyntään.

5.2. Rivitalotyyppiset asunnot

Rivitalot, luhtitalot ja kytketyt omakotitalot edustavat omakotitalojen ohella Hattulan pientalovaltaisen asuntokannan pääosaa. Omakotitalojen omistajina ja asukkaina ovat yksityiset henkilöt. Rivitalotyyppisiä asuntoja omistavat HATKIn ohella lähinnä yksityiset asunto-osaakeyhtiöt. Kahdella valtakunnallisella asumisoikeusasuntoyhtiöllä on kummallakin kohde Parolan alueella.

Kunnalla ja HATKilla on useita rivitalorakentamiseen sopivia valmiita tontteja. Purettaviksi tulevien rivitalojen tilalle korvaavia asuntoja voidaan rakentaa nopeasti. Kaavamuutoksin ja tarvittaessa uusia alueita kaavoittaen sopivia rakentamiskohteita on löydettävissä myös yksityisten maanomistajien kanssa tehtävillä maankäyttösopimuksilla.

Rivitalojen kysyntä vuokrauskohteena on hyvä. Tämä koskee sekä HATKIn vuokra-asuntoja, että asumisoikeusasuntoja. Kiinnostus uusien yksityisten rakentamien rivitalokohteita kohtaan on kasvamassa.

- Kuntaan rakennetaan rivitalotyyppisiä asuinrakennuksia omistus-osaomistus-, asumisoikeus-, osuuskuntamuotoisesti yhteistyössä eri yhteistyökumppaneiden ja rahoittajien kanssa.
- Valtion tukemasta vuokra-asuinrakentamisesta Hattulassa vastaa ensisijaisesti HATKI, mutta yhteistyötä muiden toimijoiden kanssa ei suljeta pois.
- Vuotuinen uusien asuntojen määrän pitää olla niin suuri, että sillä korvataan poistuva HATKIn rivitalo- ja kerrostaloasuntokanta, turvataan väestön kasvun aiheuttama kysynnän kasvu ja houkutellaan kuntaan uusia asukkaita.

6. VAPAA-AJAN ASUNNOT

Kunnassa on runsaasti vapaa-ajan asuntoja. Etätyön lisääntyessä halu muuttaa asumaan pysyvästi vapaa-ajan asuntoihin kasvaa. Niiden vuokramarkkinat tulevat myös kasvamaan.

Hattulassa etäisyydet kylistä palvelukeskuksiin ovat kohtuulliset. Hämeenlinna, Tiiriö, Parola, Ideapark ovat lyhyen ajomatkan päässä.

- Kunta suhtautuu myönteisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamiseen pysyviksi asunnoiksi.
- Rakennustekniset kriteerit täyttävät vapaa-ajan asunnot, joiden asumisolosuhteet vastaavat nykyajan vaatimuksia, on mahdollista muuttaa pysyviksi asunnoiksi riippumatta sijaintipaikasta poikkeuslupamenettelyä käyttäen.

7. HATTULA- KIINTEISTÖT OY:N ROOLI

HATKIn tehtävänä on varmistaa kunnan strategian mukainen kohtuuhintainen ja monipuolinen kaikkiin elämäntilanteisiin soveltuva vuokra-asuntotarjonta Hattulassa, yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa.

- Hattula-Kiinteistöt Oy seuraa valtakunnallista, seudullista ja kuntatason asunto- ja rahoitusmarkkinoiden kehitystä.
- Monipuolisen ja kysyntää vastaavan kohtuuhintaisen asuntotarjonnan aikaansaamiseksi kunnassa HATKI hakee aktiivisesti luotettavia rakennus- ja rahoitusalan yhteistyökumppaneita.
- Kunta ja HATKI edistää yksityisiä rakennushankkeita, jotka tukevat kunnan asuntopoliittisia tavoitteita riittävän ja monipuolisen asuntotarjonnan aikaansaamiseksi kunnassa.
- Erityisryhmien (vammaiset, liikuntaesteiset, päihdeongelmaiset, mielenterveyskuntoutujat, ikääntyneet) ja yhteisöllisen asumisen kehittämisen hankkeita edistetään.
- Kunnan edustajana HATKI tarjoaa asumisneuvojan palveluja kaikille kunnan asukkaille asumismuodosta riippumatta.

8. YHTEISÖLLISYYDEN VAHVISTAMINEN

Yhteisöllinen asuminen tukee kaikkien ikäryhmien asumisen viihtyisyyttä. Sen arvostus on kasvamassa. Yhteisölliset ratkaisut tukevat ikääntyvän väestön mahdollisuuksia asua kotona pidempään.

Yhteisölliseksi asumiseksi määritellään hyvinkin erityyppisiä asumisen muotoja. Yksinkertaisimmillaan se voi tarkoittaa sitä, että joukko kotitalouksia jakaa tiloja, välineitä tai palveluita. Yhteisöllinen asuminen ei siis aina tarkoita yhteisasumista, jossa myös itse huoneistot jaetaan muiden asukkaiden kanssa. Parhaimmillaan yhteisöllinen asuminen vähentää asukkaiden kustannuksia ja tukee kestävästä kehitystä. Yhteisölliseen asumiseen voi kuulua esimerkiksi yhteisen sähköauton käyttö tai se voi rakentua yhteisten harrastusten ympärille kuten golf (Hattula Villas). Tyrvännönniemen puutarhaperinne ja hedelmänviljely voivat olla uusi yhteisöllisen asumisen perusta.

Ihmisten yksinäisyys on lisääntymässä ja yhteisöllinen asuminen tarjoaa myös tähän toimivan vaihtoehdon. Yhteisöllinen asuminen vastaa ainakin kolmeen yleiseen haasteeseen eli yksinäisyys, asumisen kustannukset sekä kestävä kehityksen tukeminen.

- Kunta tukee yhteisöllisten asuinympäristöjen kehittämistä.
- Hattula Yhdessä-hankkeen tavoite on luoda kaikkiin asuinympäristöihin kumppanuuspöytätoimintaa tai vastaavaa, jonka tavoite on vahvistaa ”vanhoja hyviä perinteitä” kuten talkoohenkeä ja yhdessä harrastamista.

9. KESTÄVÄ KEHITYS

Hyvä käyttötalous ja pieni hiilijalanjälki ovat tavoitteita nykyisten kiinteistöjen huoltamisessa ja kehittämisessä. Uusien ja peruskorjattavien kiinteistöjen energiaratkaisut tehdään kestävältä ja luontoa säästävältä perustalta.

- Rakennettujen alueiden kaavoitus päivitetään ja maankäyttöä tehostetaan laatua parantaen, alueelliset erityispiirteet huomioiden.
- Uusien rakennuslupien ja peruskorjausten yhteydessä kunta tarjoaa energianeuvontaa.
- Kunta on mukana ilmastovahti-ohjelmassa.

10. HATTULAN ELÄVÄT KYLÄT

Kylien elinvoimaisuuden säilyminen edellyttää palvelujen saatavuuden ja liikenneyhteyksien parantamista. Vastuu on sekä kunnalla että kylien asukkailla. Elävä kylä ja elävä kunta edellyttävät toimivia tietoliikenneyhteyksiä.

Hattula on tunnistanut ihmisten halun kokeilla maalla-asumista aluksi vuokra-asumisena. Kunta voi vuokrata tai myydä tähän tarkoitukseen soveltuvia maa-alueita ja tiloja.

Hattulan laajakaistayhteydet eivät tällä hetkellä vastaa vaatimuksia. Nykytila ja tavoitetila on selvitettävä, jonka perusteella on laadittava kehitysohjelma.

- Kyläkoulujen toimintamahdollisuus varmistetaan kaavoittamalla asumista, vapaa-aikaa ja yrittämistä koulujen läheisyyteen.
- Hattulassa selvitetään liikkuvien palvelujen kehittämismahdollisuudet.
- Erityisesti vapaa-ajan palveluissa kehitetään kylien oman aktiivisuuden kautta syntyvää ja ylläpidettävää toimintaa (Hattula Yhdessä).
- Kunta laatii turvallisen liikkumisen suunnitelman toimenpiteineen ja turvattava esimerkiksi kyläkouluihin turvallinen liikkuminen. Lähivuosien tärkein kevyen liikenteen hanke on väylä Rahkoilasta Tyrväntöön.
- Selvitetään, miten Lehijärven ympäri kulkevaa kevyen liikenteen turvallisuutta voidaan kehittää.
- Kunta jatkaa Hattula Yhdessä- tyyppisiä hankkeita.
- Kunnan laajakaistapalveluiden on vastattava tulevaisuuden tarpeita.
- Kunta suhtautuu myönteisesti uusiin kyläasumisen muotoihin.

11. MARKKINOINTI

Onnistunut markkinointi kehittää myös asumisenedellytyksiä. Hattula tarvitsee asuntopolitiikkaa tukevan yksinkertaiset ja selkeät markkinointitoimenpiteet.