

Tekninen lautakunta 16.3.2018 § 20 Liite nro 1

Kunnanhallitus 16.4.2018 § xx Liite nro 1

Kunnanvaltuusto 23.4.2018 § xx Liite nro 1

Puumalan kunta

MAA- JA ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA

2018 - 2021



Sisällys

1 JOHDANTO	3
1.1 Kuntastrategia vuosille 2018-2025	4
1.2 Painopisteet ja tavoitteet vuosille 2018-2025	5
2 LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 Väestökehitys	7
2.2 Asuntotilanne 1.1.2018.....	7
2.3 Tonttitilanne 1.1.2018	8
2.4 Kaavoitustilanne 1.1.2018	9
2.5 Asemakaavojen toteutuminen	9
2.6 Kunnan maanomistus	9
3 MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET	9
4 MAAPOLITIIKAN KEINOT.....	10
4.1 Maan hankinta.....	10
4.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto	10
4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen	11
4.1.3 Lunastaminen	11
4.2 Maan luovuttaminen	11
4.2.1 Myynti.....	11
4.2.2 Vuokraus	11
4.3 Yksityisen maan kaavoittaminen	11
4.3.1 Maankäyttösopimukset.....	11
4.3.2 Kehittämiskorvaus	11
4.4 Kaavoitustilanne	12
4.4.1 Taajamayleiskaava.....	12
4.4.2 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi	12
4.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	12
4.5.1 Rakentamisvelvoite.....	12
4.5.2 Korotettu kiinteistövero	12
5 HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN	12
6 ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET.....	13
6.1 Palvelusuunnitelma	13
7 ASUNTOPOLITIIKAN KEINOT.....	13
7.1 Toimenpiteet kuntoarvioiden perusteella	13
7.2 Asumisoikeus- ja osaomistusasuminen	13
7.3 Senioriväestön asumisolojen kartoitus.....	13
8 SEURANTA.....	14
9 KUNNAN MAANOMISTUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA	15

1 JOHDANTO

Kunnan maa- ja asuntopoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Tavoitteita voivat olla esimerkiksi edellytysten luominen kaavoitukselle ja rakentamisen ohjaamiselle sekä asuntotuotannolle. Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma päivitetään valtuustokausittain sekä tarvittaessa useamminkin esimerkiksi kuntastrategian, elinkeinopolitiikan linjausten tai kaavoituksen niin vaatiessa.

Maapoliittinen osa ohjelmasta toimii ohjeena maanhankinnassa ja -luovutuksessa, kaavoituksessa, sopimuspolitiikassa ja poikkeamislupia käsiteltäessä. Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toiminnasta niin tontin ostajille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin päättäjillekin.

Asumispalvelujen järjestämisen vastuu on kunnalla. Asumispalvelujen tavoitteena on turvata kaikille kuntalaisille tarkoituksenmukainen asumismuoto. Laadukkaan asumisen mahdollistumisella on suuri vaikutus kuntalaisten hyvinvointiin.

Kunnalla on mahdollisuus vaikuttaa tarkoituksenmukaisten asumispalvelujen järjestämiseen maanhankinnalla ja -luovutuksella sekä maankäytön suunnitelmien toteuttamisella. Kunnan elinkeinopolitiikalla on myös ratkaiseva merkitys asuntotuotannon edistämisessä.

Maa- ja asuntopoliittisen ohjelman lähtökohtana ovat kunnan maankäytön tavoitteet ja kehittämistavoitteet. Maa- ja asuntopoliitiikalla toteutetaan kunnan strategiaa. Puumalan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 hyväksynyt kuntastrategian vuoteen 2025 saakka. Strategian painopisteitä ovat Saimaa, yrittäjyys, lapsiperheet, laatuasuminen ja hyvinvointi. Lähes kaikkia strategian painopisteitä voidaan edistää hyvällä maa- ja asuntopoliitiikalla. Erityisesti laatuasumisen tavoitteita edistetään sekä uudis- että korjausrakentamisessa siten, että rakennetaan helposti muunneltavia, esteettömiä ja yhteisöllisiä asuntoja.

Voimakkaasti lisääntyvä vapaa-ajan asutus luo kunnan kehittymiselle uusia mahdollisuuksia. Hyviä etätyöyhteyksiä on edistetty laajakaistahankkeella. Samoin aktiivinen tonttipoliitiikka lisää omakotirakentamista. Turvallinen ja viihtyisä ympäristö on kuntalaisten hyvinvoinnin kannalta keskeinen menestystekijä.

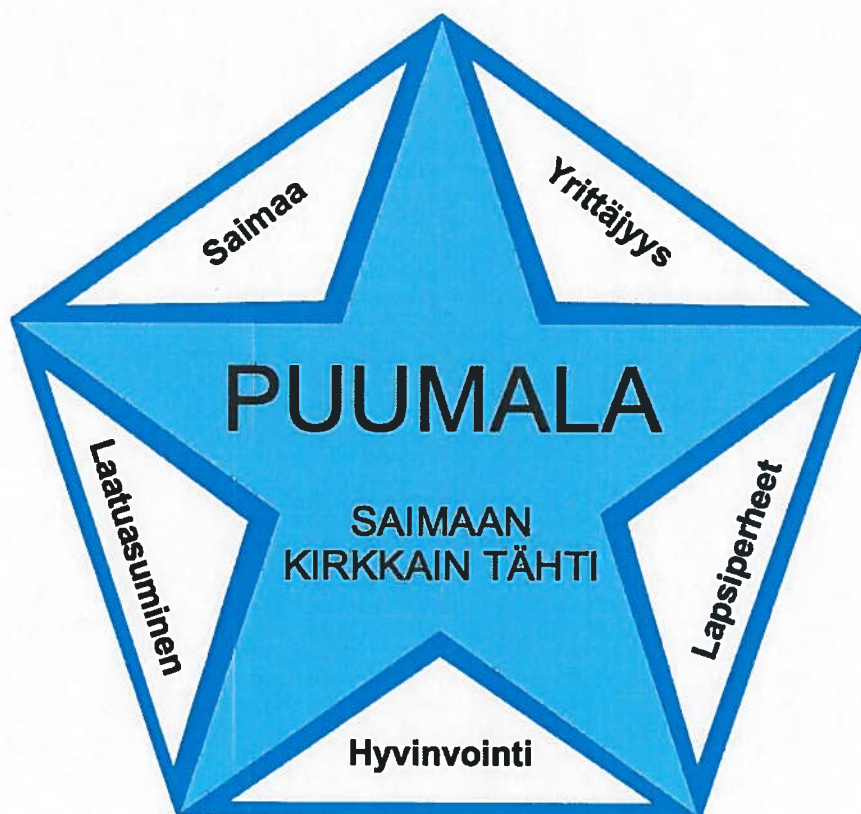
Näillä periaatteilla on suora yhteys kunnan maankäyttöpolitiikkaan, joka sisältää periaatteet kunnan maanhankinnalle ja maankäytölle. Lisäksi kunnassa on käytäntönä ns. yhden luukun periaate, jossa asiakasta palvellaan kokonaisvaltaisesti.

1.1 Kuntastrategia vuosille 2018-2025

Puumala – Saimaan kirkkain tähti -kuntastrategia on laadittu aikajänteelle 2018-2025. Strategia pohjautuu yhteisille arvoille, jotka ohjaavat kunnan ja luottamushenkilöiden toimintaa. Puumalan kunnan arvot ovat **asiakslähtöisyys, avoimuus, positiivisuus, tasa-arvoisuus ja yhteistyökykyisyys**.

Puumalan kunnan visio vuoteen 2025 on **”Saaristokunta Puumala 2025 on uuden työn ja rohkeiden ratkaisujen kunta, joka on hyvinvoivien ihmisten koti Saimaalla”**.

Visiota kohti suuntaamme strategian avulla, mikä rakentuu viiden painopisteen varaan. Painopisteet ovat **Saimaa, yrittäjyys, lapsiperheet, laatuasuminen ja hyvinvointi**. Jokaisen painopisteen kehittämiseksi on asetettu tavoitteet. Painopisteet ja tavoitteet esitetään strategiatähden alla.



Kuva 1. Puumalan kunnan strategian painopisteet.

1.2 Painopisteet ja tavoitteet vuosille 2018-2025

Painopiste: Saimaa

Painopistettä koskevat tavoitteet:

- Satama-alueen palvelutyyli ja -kulttuuri tunnetaan ensiluokkaisuudestaan.
- Pistohiekalle rakentuu alueen erityispiirteitä kunnioittavaa hyvinvointimatkailua.
- Saimaa Geopark tunnetaan kansainvälisenä matkailualueena, johon alueen yritykset ovat toimintoineen kiinnittyneet.
- Matkailuyritysten palvelut ovat käyttäjälähtöisiä.
- Puumalassa on veteen tai vesiteknologiaan pohjautuvaa yritystoimintaa.

Painopiste: Yrittäjyys

Painopistettä koskevat tavoitteet:

- Kunta on vahva kumppani yritysten perustamisen, kasvun ja liiketoiminnan tukemisessa.
- Suomen kauneimmat etätyömaisemat ja toimivat etätyöolosuhteet
- Matkailijat ja yritystoimijat hyödyntävät syväväylää ja meriyhteyttä.
- Uudet, eri toimialojen yritykset sijoittavat merkittävästi Puumalaan.
- Sukupolven- ja omistajanvaihdot toteutuvat mutkattomasti.

Painopiste: Lapsiperheet

Painopistettä koskevat tavoitteet:

- Lapsiystävällinen sujuvan arjen asuinpaikka
- Lapset, nuoret ja perheet osallistuvat aidosti palvelujen kehittämiseen.
- Toiselle asteelle siirtyvää nuorta ja hänen perhettään tuetaan.
- Perusopetus on laadukasta ja yrittäjyyteen kannustavaa.

Painopiste: Laatuasuminen

Painopistettä koskevat tavoitteet:

- Lupa- ja kaavoitusasiat hoituvat nopeasti ja sujuvasti.
- Ainutlaatuiset tontit houkuttelevat uusia asukkaita.
- Asuinympäristöt ovat turvallisia ja yhteisöllisiä.
- Esteetön koti on helposti saatavilla.
- Laadukkaat peruspalvelut ovat lähellä.

Painopiste: Hyvinvointi

Painopistettä koskevat tavoitteet:

- Onnellinen ja toimintakykyinen kuntalainen
- Kuntalaiset ja monipaikkaiset osallistuvat kunnan palvelujen suunnitteluun.
- Kiusaamiseen puututaan välittömästi.
- Puumala tunnetaan erinomaisesta asiakaspalvelusta.
- Puumalassa on laadukkaat ja monipuoliset hyvinvointipalvelut.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Väestökehitys

Puumalan väestökehitys on pitkään ollut laskeva. Vaikka Puumalan asukasluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin viidelläsadalla henkilöllä, on asemakaava-alueen asukasluku pysynyt lähes ennallaan. Tämä johtuu paitsi sisäisestä muuttoliikkeestä eli haja-asutusalueen asukkaiden siirtymisestä asumaan kunnan taajamaan, myös kasvaneesta ulkoisesta muuttoliikkeestä, jonka ansiosta laadukkaiden omakotitonttien kysyntä on kasvanut melkoisesti.

Vuoden 2017 lopussa kunnan 2 212 asukkaista on 1 152 (52,1 prosenttia) oli 15–64-vuotiaita. Väestöstä 65 vuotta täyttäneitä oli 883 kpl (39,9 prosenttia). Huoltosuhteeksi muodostuu 92, joka on yli Suomen keskitason (59,1 vuonna 2016). Väestöennusteen mukaan huoltosuhde tulee tulevaisuudessa heikkenemään vielä entisestään, sillä väestö ikääntyy ja tämän myötä terveydenhuolto- ja sosiaalisektorille muodostuu uudenlaisia paineita. Väestörakenne vaikuttaa suoraan asuntokantaan ja asuntokannan kehittämiseen vastaamaan väestörakennetta.

2.2 Asuntotilanne 1.1.2018

Asuntokuntien lukumäärä on noin 1 160. Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus asuntokunnista on 85,5 prosenttia. Puumalan kunnan asuntokanta muodostuu pääosin erillisistä pientaloista, jotka ovat yksityisomistuksessa. Asunnot keskittyvät pääosin Kirkonkylän ja Kotiniemen asemakaava-alueille. Vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien osuus on 18,9 prosenttia.

Puumalan kunta tarjoaa vuokra- asuntoja pääosin Kiinteistö Oy Puumalan Vuokratalojen kautta, vuokrattavia asuntoja on vuoden 2017 lopussa yhteensä 95 kpl. Suurin osa vuokratyössä olevista kiinteistöistä on valmistunut 1970–1980-luvuilla. Uusin vuokratyö on valmistunut vuonna 1992. Kiinteistö Oy Puumalan Vuokratalojen 1970-luvulla rakennetut Koivutien rakennukset on peruskorjattu vuosina 1993–1995. Puumalan kunnalla on vuokrattavia asuntoja eri asunto-osaakeyhtiössä ja kiinteistöissä yhteensä 15 kpl. Suurin osa näistä asunnoista on yksiöitä ja kaksioita.

Vuokra-asuntojen hakijamäärä on vähentynyt. Asuntojonoa ei ole ollut moneen vuoteen. Vuoden 2017 lopussa vuokra-asuntoja oli tyhjillään kunnassa seitsemän kappaletta, jotka olivat pääasiassa kolmioita. Eniten tosin kysytään yksiöitä ja pieniä kaksioita.

Yksityisillä henkilöillä on myös vuokrattavia asunto-osaakehuoneistoja, mutta asuntojen lukumäärä ei ole tiedossa. Nämä vuokra-asunnot täydentävät kunnan asuntotarjontaa.

Kiinteistö Oy Puumalan Haapaselän B ja C talot purettiin vuoden 2017 kesäkuussa. Kiinteistöistä ja maa-alueesta tehtiin kiinteistökauppa 27.10.2017, jolloin A talo siirtyi kunnan omistukseen. A-talo on peruskorjattu vuonna 1999 ja siinä on 14 asuntoa.

Puumalan kunnan Seniorikodeissa on 43 asuntoa. Kolmasosa asunnoista on peruskorjattu. Peruskorjauksia tehdään jatkossa vuosittain. Asuntojen määrä on vuoden 2017 lopussa riittävä.

Erityisryhmät on laissa määritelty kolmeen ryhmään asumiseen olennaisesti vaikuttavien seikkojen perusteella:

- Ensimmäiseen ryhmään kuuluvien henkilöiden ja perheiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet, kuten asunnottomat ja opiskelijat.
- Toiseen ryhmään kuuluvien henkilöiden tai perheiden asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluista, kuten esim. erityistukea tarvitsevat nuoret sekä mielenterveys- tai päihdepalveluiden käyttäjät.
- Kolmanteen erityisryhmään kuuluvien henkilöiden tai perheiden asunto-olojen järjestäminen edellyttää tavanomaista runsaampien tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon. Näitä ryhmiä ovat esim. vammaiset, muistihäiriöistä kärsivät sekä huonokuntoiset vanhukset.

Puumalan kunnan eri sektorien viranomaiset ovat yhteistyössä Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalouden kuntayhtymän työntekijöiden kanssa onnistuneet saamaan edellä mainittujen erityisryhmien asunto-olot järjestymään kunnassa.

Avo- ja hoivapalveluyksikössä on palveluasuntoja yhteensä 55, joista tehostetussa palveluasumisessa 34 ja Mäntykodissa 12.

Tuomon Tuvassa on kolme ns. tavallista asuntoa.

Kunnalla on oma kehitysvammaisten asuntoyksikkö Peippola, jossa asuu tällä hetkellä neljä asukasta. Kiinteistö Oy Puumalan Vuokrataloilla on Tikkiellä yksi vammaismitoitettu rivitaloasunto. Lisäksi kyseisen taloyhtiön Peippotien neljä rivitaloasuntoa on muutettu kehitysvammaisten asumispalveluyksiköksi.

Opiskelija-asuntola oli aikoinaan tarkoitettu lähinnä lukiossa opiskelijoille. Lukion lakkaututtua opiskelija-asuntolan yläkertaa (10 huonetta) vuokrataan lyhyillä sopimuksilla. Käyttöaste on kesällä hyvä, talvisin on vain satunnaista käyttöä.

Nuorille asukkaille ei ole järjestetty muita erityisiä asuntoja, esim. tukiasuntoja.

Mielenterveysongelmallisille henkilöille ei ole erillistä asumisyksikköä Puumalassa.

Vuokra-asuntokanta on ollut suuri kunnan asukasmäärään nähden, varsinkin kun otetaan huomioon myös yksityisten henkilöiden omistamat asuinkiinteistöt.

Uudisrakentamista on lähinnä pientalorakentamisessa Kotiniemen asemakaava-alueella.

2.3 Tonttitilanne 1.1.2018

Kirkonkylän asemakaava-alueella tonttien kysyntä on ollut vähäistä. Kunnan omistuksessa on Kirkonkylällä 10 vapaata omakotitonttia. Yksityisomistuksessa vapaita tontteja on noin 15 kpl.

Kotiniemen asemakaava-alueella on viimeisen 25 vuoden aikana ollut omarantaisia omakotitontteja myynnissä yli 30 kpl. Rantatonttien kysyntä on ollut Puumalan mittakaavassa todella runsasta. Omarantaisten tonttien rakentaminen on lisännyt kiinnostusta myös alueen sisämaan tonteille. Tällä hetkellä kunnalla on vapaita omakotitontteja Kotiniemessä 30 kpl, joista kaksi on omarantaisia. Kotiniemessä on yksityisten ja yritysten omistamia rakentamattomia omakotitontteja 50 kpl, josta omarantaisia on 14.

Yritystoiminnan tarpeisiin olevien tonttien kysyntä on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana laimeaa. Kunnalla on tällä hetkellä vapaana riittävästi tontteja. Kirkonkylän asemakaava-alueen pohjoisosassa on teollisuusalueita noin 8 hehtaaria. Kantatie 62:n ja Keskustien liittymässä on kolme liikekiinteistöä.

Yleiskaavaan on varattu alue mahdolliseen vesikuljetuksia tarvitsevan toiminnan harjoittamiseen öljyntorjuntavaraston lähellä.

Kunta pystyy tarjoamaan laadukkaita omakotiasumiseen soveltuvia tontteja taajaman välittömästä läheisyydestä.

2.4 Kaavoitustilanne 1.1.2018

Yleisesti voidaan todeta, että kaavoituksen osalta Puumalan tilanne on hyvä. Kunnan alueella ranta-alueiden oikeusvaikutteiset yleiskaavat ovat valmiit ja taajamassa on tarjolla vapaita tontteja. Vuonna 2016 voimaan tullessa taajamayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoituksen mahdolliset laajenemissuunnat. Rantayleiskaavojen päivittämisen yhteydessä on maastoltaan ja sijainniltaan sopivia loma-asunnon rakennuspaikkoja muutettu maanomistajien hakemuksista vakituiseen asumisen tonteiksi.

Maanhankinnan jälkeen on tarvittaessa käynnistettävä kaavoitushankkeet uusille alueille. Ne ovat melkoisesti aikaa vieviä hankkeita ja useimmiten vielä vaativat yleiskaavoituksen muuttamista, koska alueet sijaitsevat ranta-alueilla tai niiden tuntumassa.

2.5 Asemakaavojen toteutuminen

Asuinrakentamista varten laaditut asemakaavat ovat toteutuneet vaihtelevasti. Kotiniemen asemakaavaa on laajennettu vaihteittain. Siellä on selvästi nähty ilmiö, jossa uuden alueen tullessa rakennettavaksi tontit käyvät kaupaksi nopeasti, jonka jälkeen kysyntä tasoittuu.

2.6 Kunnan maanomistus

Kunnan taajama-alueen maanomistus on esitetty liitekartassa 1. Haja-asutusalueen rantayleiskaavoissa kunnalla on yksi asuinrakennuspaikka ja joitakin loma-asunnon rakennuspaikkoja, jotka sopisivat myös vakituiseen asumiseen. Kunta omistaa Sahanlahdessa 14 hehtaaria ja Pistohiekalla 40 hehtaaria matkailupalvelualueita.

3 MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET

Kunnan maapoliittisena tavoitteena ovat turvalliset ja viihtyisät alueet niin asumiselle kuin yritystoiminnalle. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että maanhankinnassa voidaan tarpeen mukaan olla aktiivisia ja kaikkia mahdollisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia keinoja maanhankinnan suhteen ollaan tarvittaessa valmiita käyttämään.

Puumalassa on oltava myös omavaraisia omakotirakentamisen tontteja tarjolla, mikäli halutaan pitää kuntaa houkuttelevana asuinympäristönä myös ulkopaikkakuntalaisille. Tätä suuntausta tukee selkeästi viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutunut tonttikauppa ja -

kysyntä, joka suuntautuu lähes yksinomaan omarantaisiin tai rannan läheisyydessä sijaitseviin tontteihin.

Kunnalla tulee olla jatkuvasti käytössään ja luovutettavissa vähintään 5 vuoden tonttitarve.

Asemakaava-alueen sisällä olevien toteutumattomien alueiden vapaaehtoisista kaupoista neuvotellaan tarpeen mukaan.

Vuosien 2018 – 2021 välisenä aikana raakamaan hankintaa tulisi harkita taajaman lähellä olevilla, rantaan tukeutuvilla alueilla. Maanhankinta kohdistetaan taajamayleiskaavassa pääosin asumiskäyttöön osoitetuille alueille. Alueiden hankinnan jälkeen näiden alueiden asemakaavoitus käynnistetään välittömästi. Kaavoituksella muodostetaan kiinnostavia ja laadukkaita omakotiasumiseen osoitettuja rakennuspaikkoja. Asemakaavoitusta voidaan tehdä myös maankäyttösopimuksilla yksityisten maanomistajien maille.

Kirkonkylän asemakaava-alueen tiivistämistä tutkitaan ainakin ns. Kanttorilanrannan (Lehtokujan ja Saimaan rannan välissä) alueella. Alue on tällä hetkellä rakentamatonta ja hyvin pientalorakentamiseen soveltuvaa.

Keskusta-alueella tutkitaan ja mahdollisuuksien mukaan edistetään kaavamuutoksilla entisen luotsiaseman alueen kehittämistä sekä kerrostalorakentamista korttelissa 3. Entisen luotsiaseman alue sijaitsee lähellä kunnan satama-aluetta ja se sopii hyvin esimerkiksi satamatoimintojen ja järvimatkailun palvelurakentamiseen. Alueen hankinta kunnan omistukseen tulee ajankohtaiseksi viimeistään nykyisen laiturikapasiteetin loppuessa.

Ennen viimeisintä Kotiniemen asemakaavan laajennusta (v. 2009) kunnan suunnitelmissa oli kohdistaa maanhankintaa myös Kotkatsaaren itäpuoliselle alueelle. Tämän ns. Kotkatkylä-hankkeen tarpeellisuutta ja kannattavuutta selvitetään vuoden 2019 loppuun mennessä Vuosina 2002–2003 teetetyn hankekuvauksen ja alustavan asemakaavarungon pohjalta.

Kunnan omistamat alueet Sahanlahdessa ja Pistohiekalla pidetään edelleen lähtökohtaisesti matkailupalvelujen alueina.

Yritystoiminnan käyttöön tulevien tonttien vaatimaa maanhankintaa suoritetaan ennakoivasti. Hankinta kohdistetaan Kirkonkylän pohjoispuolelle.

4 MAAPOLITIIKAN KEINOT

4.1 Maan hankinta

4.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto

Kunnan tavoitteena on hankkia raakamaa omistukseensa vapaaehtoisilla kaupoilla tai vaihdoilla. Asemakaavoitettavaa raakamaata hankitaan suunnitelmallisesti ja riittävän ajoissa sekä yksityisiltä maanomistajilta että Puumalan seurakunnalta, joka on merkittävä maanomistaja taajamayleiskaavassa määritellyllä asemakaavoitettavalla alueella.

4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunta seuraa jatkuvasti kiinteistökauppoja ja käyttää tarvittaessa etuosto-oikeuttaan.

4.1.3 Lunastaminen

Kunnalla ei todennäköisesti ole tarvetta käyttää maankäyttö- ja rakennuslain tai lunastuslain mukaista lunastusoikeuttaan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

4.2 Maan luovuttaminen

Tonttien luovutuspolitiikalla tuetaan kestävän, taloudellisen ja laadukkaan kuntarakenteen muodostumista. Asuntoalueita profiloidaan painottamalla niiden luontaisia vahvuuksia. Tonttien tarjonnan jaksotuksella pyritään tilanteeseen, että kunnalla on joka vuosi tarjolla korkeatasoisia, niin omarantaisia, kuin sisämaankin omakotitontteja myynnissä. Yhtiömuotoiseen asumiskäyttöön tarkoitetut tontit luovutetaan tarjousten perusteella.

4.2.1 Myynti

Kunta luovuttaa tontit pääsääntöisesti myymällä. Vakituisen asumisen omakotitontteja ei luovuteta loma-asumistarkoitukseen Kirkonkylän ja Kotiniemen asemakaava-alueilla. Tontit hinnoitellaan etukäteen ja omakotitontit luovutetaan varaamisjärjestyksessä.

4.2.2 Vuokraus

Tontin vuokraamista harkitaan tapauskohtaisesti.

4.3 Yksityisen maan kaavoittaminen

4.3.1 Maankäyttösopimukset

Jos yksityisten omistamia alueita asemakaavoitetaan, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista sovitaan maankäyttösopimuksilla.

4.3.2 Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvauksia ei ole kunnan tarvinnut periä. Myös tulevaisuudessa kehittämiskorvausta käytetään vasta viimeisenä keinona, jos maanomistajan kanssa ei synny maankäyttösopimusta.

4.4 Kaavoitustilanne

4.4.1 Taajamayleiskaava

Taajamayleiskaava, joka kattaa Kirkonkylän lisäksi alueet Kotiniemen ja Kuoreksenniemen väliltä, on tullut lainvoimaiseksi 30.6.2016. Taajamayleiskaavassa on osoitettu varauksia uusille asemakaavoitettaville asuinalueille. Yleiskaava on asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupapäätösten perusteena.

4.4.2 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

Kunta seuraa jatkuvasti asemakaavojen toteutumista. Vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi tehdään maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaiset tarvittavat toimenpiteet.

4.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

4.5.1 Rakentamisvelvoite

Asemakaava-alueella tontin kauppaan voidaan asettaa ehdoksi rakentamisvelvoite.

4.5.2 Korotettu kiinteistövero

Kunnanvaltuusto päättää vuosittain kiinteistöverosta. Rakentamattomille asemakaavatonteille on mahdollisuus määrätä korotettu kiinteistöveroprosentti rakentamisen edistämiseksi ja vajaakäytön estämiseksi. Korotetusta kiinteistöverosta luovuttiin vuonna 2016.

5 HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN

Kunta myy tapauskohtaisesti tarjousten perusteella tontteja haja-asutusalueelta hyvien kulkuyhteyksien varrelta.

Kunta voi perustellusti myöntää poikkeamislupia vakituiselle asumiselle ranta-alueiden loma-asuntotonteille. Poikkeamislupien lisäksi yleiskaavojen päivityksen yhteydessä on muutettu loma-asunnon tontteja myös vakituiselle asumiselle soveltuviksi.

6 ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET

6.1 Palvelusuunnitelma

Puumalan kunnan taloussuunnitelmassa on asumispalvelujen palvelusuunnitelman mukaan turvata Puumalaan muuttaville ja puumalalaisille vuokra-asunnon tarvitsijoille hyvä asumisvaihtoehto omistusasumiselle. Lisäksi kunnan omistamaa vuokra-asuntokantaa uudistetaan siten, että myydään vuokralaisilta vapautuvat osakehuoneistot tai asuinkiinteistöt ja vastaavasti ostetaan tarvittaessa uusia.

Ottaen huomioon Puumalan kunnan pienenevän asukasmäärän ja ikäväestön suuren osuuden kunnan väestöstä, vuokra-asuntojen määrää ei näillä näkymin tarvitse lisätä. Sitä vastoin pääpaino tulee olla peruskorjauksessa. Huonossa kunnossa olevat, varustetasoltaan heikot ja energiataloudellisesti kalliit kiinteistöt tulee purkaa ja rakentaa tilalle tarvittaessa esteettömiä, tasokkaita, nykyajan vaatimukset täyttäviä asuntoja.

Peruskorjaukset toteutetaan tehtyjen kuntoarvioiden pohjalta. Erityisryhmille (päihde- ja mielenterveysongelmaiset) ei näy tarvetta uusille asunnoille, vaan heidät sijoitetaan tavallisiin vuokra-asuntoihin. Kehitysvammaisten avopuolella on myös riittävä määrä asuntoja.

Kolmannen iän eli yli 55-vuotiaiden itsenäiseen asumiseen vaihtoehtona voisi olla yksityinen tai yhdistyspohjainen senioritalo. Asumisoikeusmahdollisuus selvitetään uusia hankkeita käynnistettäessä.

Kunnan tulee jatkossakin toimia vanhusväestömme omatoimisen asumisen edesauttajana, maakunnan sote-järjestelyjä seuraten. Nykyiset sosiaali- ja terveystalouksien rakennukset ja tilat pidetään hyvässä kunnossa ja tarve tilojen alasajolle näin minimoidaan.

7 ASUNTOPOLITIIKAN KEINOT

7.1 Toimenpiteet kuntoarvioiden perusteella

Laadittujen kuntoarvioiden perusteella toteutetaan peruskorjaukset. Kiint.oy Puumalan Vuokralalon rakennusten kuntoarviot on laadittu. Peruskorjaukset toteutetaan kuntoarvioiden perusteella kiireellisyysjärjestyksessä, jotka kiinteistöyhtiön hallitus hyväksyy.

Huonokuntoiset rakennukset puretaan tai myydään purkukuntoisina. Vaihtoehtoisesti voidaan miettiä käyttötarkoituksen muuttamista esim. varastoiksi.

7.2 Asumisoikeus- ja osaomistusasuminen

Uusien rakentamishankkeiden osalla selvitetään kiinnostus asumisoikeus- ja osaomistusasumismuotoon. Selvityksen tulee lähteä vetovoimaisen rakennuspaikan löytämisestä ja sopivan rakennustyyppin määrittelystä.

7.3 Senioriväestön asumisolojen kartoitus.

Varsinkin haja-alueen senioreiden asumisolot ja niiden muutostarve selvitetään yhdessä vanhushuollon asiantuntijoiden kanssa. Kunta edesauttaa toimenpiteillään omatoimisen kotona asumisen jatkumista mahdollisemman pitkään.

8 SEURANTA

Maa- ja asuntopoliitiikan tavoitteiden toteutumista seurataan raportoinnin muodossa. Seurattavat asiat määrittää kunnanhallitus ja raportoinnista vastaa vastuualueen johtaja. Ensimmäinen seurantajakso päättyy vuoden 2019 lopussa.

9 KUNNAN MAANOMISTUS ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Puumala
Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma 2018-2021

 Kunnan omistamat alueet
 Asemakaavoitettu alue

