

# Puumalan kunta

## **MAA- JA ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA**

**2022-2026**



## Sisällys

1 JOHDANTO.....	3
1.1 Kuntastrategia vuosille 2022-2026.....	4
1.2 Painopisteet ja tavoitteet vuosille 2022-2026 .....	5
2 LÄHTÖKOHDAT .....	7
2.1 Väestökehitys.....	7
2.2 Asuntotilanne .....	7
2.3 Tonttitilanne .....	9
2.4 Kaavoitustilanne.....	9
2.5 Asemakaavojen toteutuminen .....	10
2.6 Kunnan maanomistus.....	10
3 MAAPOLITIIKAN TAVOITTEET .....	10
4 MAAPOLITIIKAN KEINOT .....	11
4.1 Maan hankinta .....	12
4.1.1 Vapaaehtoinen kiinteistökauppa ja maanvaihto .....	12
4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen.....	12
4.1.3 Lunastaminen.....	12
4.2 Maan luovuttaminen .....	12
4.2.1 Myynti.....	12
4.2.2 Vuokraus .....	12
4.3 Yksityisen maan kaavoittaminen .....	13
4.3.1 Maankäyttösopimukset .....	13
4.3.2 Kehittämiskorvaus .....	13
4.4 Kaavoitustilanne.....	13
4.4.1 Taajamayleiskaava .....	13
4.4.2 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi.....	13
4.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen .....	13
4.5.1 Rakentamisvelvoite.....	13
4.5.2 Korotettu kiinteistövero.....	13
5 HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN.....	13
6 ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET .....	14
6.1 Palvelusuunnitelma .....	14
7 ASUNTOPOLITIIKAN KEINOT .....	15
7.1 Toimenpiteet kuntoarvioiden perusteella.....	15
7.2 Asumisoikeus- ja osaomistusasuminen.....	15
7.3 Senioriväestön asumisolojen kartoitus. ....	15
8 SEURANTA .....	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 kesällä 2022 hyväksynyt kuntastrategian vuoteen 2026 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 tonttipolitiikka 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 2022-2026

Strategia pohjautuu yhteisille arvoille, jotka ohjaavat kunnan ja luottamushenkilöiden toimintaa. Puumalan kunnan arvot ovat **asiakslähtöisyys, avoimuus, positiivisuus, tasa-arvoisuus ja yhteistyökykyisyys**.

Puumalan kunnan visio on ”**Saaristokunta Puumala on vuonna 2026 uuden työn ja rohkeiden ratkaisujen kunta, joka on hyvinvoivien ihmisten turvallinen koti Saimaalla**”.

Visiota kohti suuntaamme strategian avulla, mikä rakentuu viiden painopisteen varaan. Painopisteet ovat **hyvinvointi, laatuasuminen, yrittäjyys, Saimaa ja lapsiperheet**. Jokaiselle painopisteelle on asetettu tavoitteet ja mittarit.



Kuva 1. Puumalan kunnan strategian rakenne.

## 1.2 Painopisteet sekä niiden tavoitteet ja mittarit vuosille 2022-2026

### Hyvinvointi

#### Tavoitteet

- Onnellinen ja toimintakykyinen kuntalainen
- Vahvistetaan kuntalaisten ja monipaikkaisten ihmisten osallistumismahdollisuuksia kunnan kehittämiseen
- Kansalaisopiston kurssitarjonnan uudistaminen ja monipuolistaminen
- Puumalassa toimii hyvinvointiasema ja soten digipalvelut ovat helposti vaki- ja vapaa-ajan asukkaiden saatavissa myös hyvinvointialueelle siirtymisen jälkeen
- Pelastustoimi ja ensihoito palvelevat 24 / 7 Puumalassa myös hyvinvointialueelle siirtymisen jälkeen
- Puumala tunnetaan erinomaisesta asiakaspalvelusta
- Kestävä kuntatalous

#### Mittarit

- Ikävakioitu sairastavuusindeksi
- Osallistavien toimenpiteiden lukumäärä (esim. tilaisuudet, ennakkoarvioinnit)
- Kansalaisopiston opiskelijamäärä ja opetustunnit
- Asiakastytyväisyyskysely kunnan palveluista joka toinen vuosi

#### Kuntatalousmittarit

- Veropohjan kehitys
- Vuosikate kattaa poistot
- Käyttötalouden menokehitys
- Lainakanta

### Laatuasuminen

#### Tavoitteet

- Asiakaslähtöinen lupa- ja kaavoitusprosessi
- Edistetään kerrostalo- ja rivitaloasumisen asuntotuotantoa
- Kasvatetaan omarantaisten tonttien tarjontaa
- Edistetään vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi
- Mahdollistetaan senioreiden yhteisöllistä asumista
- Toimivat tietoliikenneyhteydet

#### Mittari

- Myytyt kunnan tontit / vuosi
- Omakotitalojen ja vapaa-ajan asuntojen rakennusluvut / vuosi
- Käyttötarkoituksen muutosten määrä / vuosi



## Yrittäjyys

### Tavoitteet

- Turvallinen elinkeinopoliittinen toimintaympäristö
- Kunta toimii yritysten kumppanina yritysten perustamis-, kasvu- ja kehittämissivaiheissa
- Kunta toimii yrittäjän tukena omistajanvaihdoksissa
- Yritysvaikutusten arvioinnin käyttäminen
- Mahdollistetaan osaavan työvoiman saatavuus yrityksille
- Monipaikkayrittäjyyden edistäminen
- Uudet, eri toimialojen yritykset sijoittavat merkittävästi Puumalaan
- Kunnan ja yrittäjien vuorovaikutusten lisääminen mm. yrittäjien tapaamisilla ja toimitiloihin tutustumisilla.

### Mittarit

- Yritysten lukumäärän nettomuutos
- Kuntabarometrin tulos
- Yksityisten työpaikkojen lukumäärä
- Työttömyysaste

## Saimaa

### Tavoitteet

- Pistohiekalle rakentuu alueen erityispiirteitä kunnioittavaa hyvinvointimatkailua ja alueen palvelut monipuolistuvat
- Laiturikapasiteettia kasvatetaan sekä kirkonkylässä että Pistohiekalla
- Satamapalvelut tuotetaan asiakaslähtöisesti ja satama-alueen palvelutyyli ja -kulttuuri tunnetaan ensiluokkaisuudestaan
- Saimaa Geopark tunnetaan kansainvälisenä matkailualueena, johon alueen yritykset ovat toimintoineen kiinnittyneet
- Reitistöinfrastruktuurin laajentuminen ja huolto maanomistajien, kuntien, yrittäjien ja yhteisöjen yhteistyöllä.
- Kirkonkylän ja sataman yleissuunnitelman toimenpiteitä viedään päätöksentekoon ja toteutukseen koko strategiakauden

### Mittarit:

- Pistohiekan tonttien myynti/maanvuokrasopimukset
- Vierasesataman kävijämäärä (yöpymiset)
- Sataman asiakastyytyväisyyskysely

# Lapsiperheet

## Tavoitteet

- Unicefin Lapsiystävällinen kunta -mallin toimeenpano, jalkauttaminen ja vaikutusarviointien toteuttaminen
- Lapsen oikeuksien toteutuminen kaikkien lasten kohdalla, etenkin haavoittuvassa ja syrjäytymisuhan alla olevilla
- Lasten ja nuorten syrjäytymisen ehkäiseminen etsivän nuorisotyön avulla
- Toiselle asteelle siirtyvää nuorta ja hänen perhettään tuetaan
- Yrittäjyyskasvatuksesta tehdään entistä näkyvämpää ja monipuolisempaa koko perusopetuksessa

## Mittarit

- Asiakaskysely lapsiperheille joka toinen vuosi
- Lapsiperheiden osuuden kehitys
- Vaikutusarviointien toteuttaminen / vuosi
- Yrittäjyyskasvatusta tukevat toimenpiteet

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Väestökehitys

Puumalan asukasluku on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana reilulla 200 henkilöllä, ollen vuoden 2022 päättyessä 2107 asukasta. Heistä vähän yli puolet asuu taajama-alueella. Kuntien välinen muuttovoitto on ollut Puumalan osalta keskimäärin muutaman hengen verran positiivinen. 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 2021 lopussa kunnan 2 117 asukkaista 49,2 prosenttia oli 15–64-vuotiaita. Väestöstä 65 vuotta täyttäneitä oli 44,3 prosenttia. Väestöllinen huoltosuhteeksi muodostuu 103, Suomen keskiarvon ollessa 62,5 (vuonna 2021). Väestöennusteen mukaan huoltosuhte 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

Asuntokuntien lukumäärä on noin 1 141. Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus asuntokunnista on 86,3 prosenttia (koko maa 38,2%). Puumalan kunnan asuntokanta muodostuu pääosin erillisistä pientaloista, jotka ovat yksityisomistuksessa. Asunnot keskittyvät pääosin Kirkonkylän ja Kotiniemen asemakaava-alueille. Vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien osuus on 18,8 prosenttia (koko maa 35,2 %). Luvut perustuvat Tilastokeskuksen tietoihin vuodelta 2021.

Puumalan kunta tarjoaa vuokra- asuntoja pääosin Kiinteistö Oy Puumalan Vuokratalojen kautta, vuokrattavia asuntoja on vuoden 2022 lopussa yhteensä 95 kpl. Suurin osa vuokrakäytössä olevista kiinteistöistä on valmistunut 1970–1980-luvuilla. Uusin vuokrakohde 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-osakeyhtiössä ja kiinteistöissä yhteensä 31 kpl. Suurin osa näistä asunnoista on yksiöitä ja kaksioita.

Vuokra-asuntojen hakijamäärä on lisääntynyt. Vuoden 2022 aikana asuntojonoa oli ajoittain, lähinnä kesäaikaan. Vuoden 2022 lopussa vuokra-asuntoja oli tyhjiään kunnassa kuusi kappaletta, jotka olivat pääasiassa kolmioita. Eniten kysytään yksiöitä ja pieniä kaksioita.

Yksityisillä henkilöillä on myös vuokrattavia asunto-osakehuoneistoja, mutta asuntojen lukumäärä ei ole tiedossa. Nämä vuokra-asunnot täydentävät kunnan asuntotarjontaa. Puumala kodiksi -hankkeen muuttoagentti Seija Paksu teki tiivistä yhteistyötä yksityisten asuntojen vuokraajien kanssa.

Puumalan kunnan Seniorikodeissa on 43 asuntoa. Kolmasosa asunnoista on peruskorjattu. Peruskorjauksia tehdään jatkossa vuosittain, niin asuntojen määrä pysyy riittävänä.

Puumalan kunnan eri sektorien viranomaiset ovat yhteistyössä Etelä-Savon hyvinvointialueen työntekijöiden kanssa onnistuneet saamaan erityisryhmien (mm. asunnottomat, erityistukea tarvitsevat nuoret, mielenterveys- tai päihdepalvelujen käyttäjät, vammaiset, huonokuntoiset vanhukset) asunto-olot järjestymään kunnassa.

Puumalassa on yhteensä 45 palveluasumisen paikkaa, joista 8 paikkaa on lyhytaikaista palveluasumista eli jaksohoitoa, 24 ympärivuorokautisen hoidon paikkaa ja 13 yhteisöllisen palveluasumisen paikkaa. Lisäksi palveluasumisen paikkoja on Mäntykodilla, johon vuoden 2024 alussa muuttavat kehitysvammaisten palveluasumisen asukkaat. Palveluasuntojen yksiköistä on peruskorjattu Tupasvilla (2021) ja Rantakoti (2022) ja viimeisenä vuorossa oli vuonna 2023 Koivurannan yksikkö.

Kunnalla on oma kehitysvammaisten asuntoyksikkö Peippola, jossa asuu tällä hetkellä kahdeksan asukasta. Kiinteistö Oy Puumalan Vuokrataloilla on Tikkiatiellä yksi ja Peippotiellä 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 (11 huonetta) vuokrataan lyhyillä sopimuksilla. Käyttöaste on kesällä hyvä, talvisin on vain satunnaista käyttöä. Keväällä 2021 yhteiskäytössä oleva keittiö sekä yläkerran huoneista viisi on kunnostettu sekä keväällä 2022 loput kuusi huonetta.

Entisen luotsiaseman tilat saatiin myös kesätyöntekijöiden majoituskapasiteettiin kesällä 2022.

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 1.1.2023

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. Vuoden 2022 lopussa kunnalla on vapaita omakotitontteja Kotiniemessä 29 kpl, mutta omarantaisia näistä ei ole yksikään. Kotiniemessä on yksityisten ja yritysten omistamia rakentamattomia omakotitontteja 44 kpl, josta omarantaisia on 12.

Kunta omistaa Lahnajärven rannalla kolme omarantaista vapaa-ajan asumiseen soveltuvaa tonttia.

Kunnalla on tällä hetkellä vapaana riittävästi yritystoiminnan tarpeisiin kaavoitettuja teollisuustontteja. Kirkonkylän asemakaava-alueen pohjoisosassa on teollisuusalueita noin 8 hehtaaria.

Asemakaavapäivityksen yhteydessä on teollisuustonttien osalla tarpeen tehdä tehokkuusluvun tarkasteluja eli korottaa nykyisiä rakennusoikeuksia vastaamaan ympäristökuntien ja toteutuneiden rakennushankkeiden tasoa. Tehokkuusluku on kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan, ja käytännössä Puumalassa tehokkuusluvultaan 0,2-0,25 olevien teollisuustonttien tehokkuusluku nostetaan 0,20-0,25 tasosta tasolle 0,30-0,50.

Kantatie 62:n ja Keskustien liittymässä on kolme liikekiinteistötonttia.

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

Kunta pystyy tarjoamaan laadukkaita omakotiasumiseen soveltuvia tontteja taajaman välittömästä läheisyydestä.

### 2.4 Kaavoitustilanne 1.1.2023

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 vakituisen 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 vaiheittain. Siellä on selvästi nähty ilmiö, jossa uuden alueen tullessa rakennettavaksi tontit käyvät kaupaksi nopeasti, jonka jälkeen kysyntä tasoittuu.

## 2.6 Kunnan maanomistus

Haja-asutusalueen rantayleiskaavoissa kunnalla on yksi asuinrakennuspaikka ja joitakin loma-asunnon rakennuspaikkoja, jotka sopisivat myös vakituiseen asumiseen. Kunta omistaa Sahanlahdessa noin kymmenen ja Pistohiekalla noin 40 hehtaaria matkailupalvelualueita. Sahanlahden alueen kunnan omistamasta maista on vuokrattu kuusi hehtaaria.

Kunta omistaa metsäalueita vajaat 900 hehtaaria. Metsien asiantunteva hoito perustuu vuonna 2017 valmistuneeseen metsäsuunnitelmaan. Metsänhoidon suunnittelussa avustava konsultti vaihtuu vuonna 2024. Puunmyynti perustuu metsäsuunnitelmaan ja hakkuut kohdistetaan metsän kasvua edistäviin toimiin ja kohteisiin. Kuntataloutta tulee hoitaa niin, että kunnalle ei muodostu tarvetta omistamiensa, jatkuvaa tuottoa tarjoavien metsäpalstojen myynteihin.

## 2.7 Vesihuollon järjestäminen

Puumalan kunnanhallitus on päättänyt loppukesästä 2023, että kunta aloittaa yhteistyössä Puumalan vesiosuuskunnan kanssa selvityksen vesihuollon järjestämisen tulevaisuudesta ja vesihuollon kunnallistamisesta. Selvityksessä käytetään ulkopuolista asiantuntijatyötä mahdollisen kunnallistamisen taloudellisten ja toiminnallisten vaikutusten selvittämiseksi yhteistyössä vesiosuuskunnan kanssa. Vesiosuuskunnan toiminnan siirtyminen kunnan alaisuuteen voisi tapahtua vuoden 2025 alusta lähtien.

## 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 omarantaisia 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 tulisi olla jatkuvasti käytössään ja luovutettavissa tontteja siten, että tonttitarpeeseen pystytään vastaamaan seuraavan kymmenen vuoden ajan.

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

Taajama-alueen asemakaavan päivityksen on tarkoitus valmistua vuosikymmenen puoliväliin mennessä. Hankkeessa ajanmukaistetaan koko asemakaava-alue mm. seuraavin toimin:

- teollisuudelle varattujen tonttien tehokkuuslukua eli tonttien rakennusoikeuksia nostetaan.
- vuosien mittaan tehdyt poikkeamislupaa vaatineet toimenpiteet merkitään kaavaan.
- tutkitaan keskusta-alueen tyhjentyneiden liiketilojen vaikutukset, esimerkiksi kaavan muuttaminen soveltuvaksi asuinrakentamiselle.
- varmistetaan kaavan ja uuden pohjakartan yhteensopivuus.
- tutkitaan keskustan taajamayleissuunnitelmissa esille nousseiden ideoiden vaikutukset kaavaan.

Vuosien 2023-2027 välisenä aikana tulisi hankkia lisää raakamaata 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 on tutkittu ns. Kanttorilanrannan (Lehtokujan ja Saimaan rannan välissä) alueella. Alue on tällä hetkellä rakentamatonta ja hyvin pientalorakentamiseen soveltuvaa. Alueesta käytyä keskustelua tulee jatkaa uuden asemakaavapäivityksen yhteydessä.

Kirkonkylän itäpuolella, asemakaava-alueen ulkopuolella olevia alueita tulee myös tutkia, jotta saataisiin kaivattuja omakotiaisia tontteja.

Viime vuosien yleinen trendi Suomessa on ollut keskustojen liiketilojen tyhjentyminen, kaupanteon suuntautuessa kaupan suuryksiköihin ja nettiin. Kunnan tulee edistää kunnan ulkopuolistenkin tahojen omistuksessa olevien tilojen järkevää uusiokäyttöä tai niiden purkamista mm. kaavoituksen ja rakennusjärjestyksen kirjausten keinoin.

Entisen luotsiaseman alue sijaitsee lähellä kunnan satama-aluetta ja se sopii hyvin esimerkiksi satamatoimintojen ja järvimatkailun palvelurakentamiseen. Alue siirtyi kunnan omistukseen keväällä 2023, joten alueen kehittäminen on pitkälti kunnan käsissä. Alueen osalla tehdään asemakaavan päivityksen yhteydessä mahdollisemman monenlaista satamapalvelua tukeva kaavamuutos.

Kunnan omistamat alueet Sahanlahdessa ja Pistohiekalla pidetään edelleen lähtökohtaisesti matkailupalvelujen alueina. Pistohiekan tontteja voidaan jatkossakin myydä tai vuokrata tapauskohtaisesti entisten kauppojen ja vuokrausten periaatteita noudattaen.

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 Mikkelin tuomiokirkkoseurakunnalta, joka on merkittävä maanomistaja taajamayleiskaavassa määritellyllä asemakaavoitettavalla alueella.

#### 4.1.2 Etuosto-oikeuden käyttäminen

Kunta seuraa jatkuvasti kiinteistökauppoja ja käyttää tarvittaessa etuosto-oikeuttaan. Lähtökohtaisesti kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan tavanomaisissa loma- ja vakituisten asuntojen omistajavaihdoissa.

#### 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. Yhtiömuotoiseen asumiskäyttöön tarkoitettut 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

Tonttien vuokraamista harkitaan tapauskohtaisesti. Asuintonttien vuokrauskyselyitä ei ole ollut kuivan maan tonttien alhaisien hintojen takia.

## 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 vuonna 2016. Taajamayleiskaavassa on osoitettu varauksia uusille asemakaavoitettaville asuinalueille. Yleiskaava on asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupapäätösten perusteena.

### 4.4.2 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

Taajama-alueen asemakaavan päivitys alkaa vuonna 2023 pohjakartan laatimisella. Kaavan päivittäminen valmistuu tämän ohjelmakauden aikana.

## 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 vajakäytön estämiseksi. Korotetusta kiinteistöverosta luovuttiin vuonna 2016. Valtiovalta on oikeissa nostaa maapohjan kiinteistöveron alarajaa jo vuoden 2024 alusta lähtien.

## 5 HAJARAKENTAMISEN OHJAAMINEN

Kunta myy tapauskohtaisesti tarjosten 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 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.

Kunnan omien vuokra-asuntojen ja vuokratilayhtiön asuntojen tulevaisuudesta tehdään selvitys. Siinä selvitetään mm. asuntokannan kunto, remonttien tarve, purkamistarve, rakennusten käyttötarkoitusten muutostarpeet. Selvityksen pohjana toimivat vuonna 2023 valmistuvat rakennuskohtaiset kuntoarviot pitkän tähtäimen suunnitelmiseen.

Etelä-Savon hyvinvointialueen vuokraamia rakennuksia pidetään asianmukaisessa kunnossa palveluiden säilymisen turvaamiseksi jatkossakin. Näiden rakennusten osalla tehdään kuntokartoitukset vuoden 2024 loppuun mennessä. Kehitysvammaisten asumisyksikön siirto Mäntykotiin näyttää lähitulevaisuudessa todennäköiseltä. Kehitysvammaisten asumisesta vapautuville kahdelle rakennukselle tulee löytää uutta käyttöä yhteistyössä mm. elinkeinotoimen kanssa.

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. Kehitysvammaisten asumisyksikön osalla on syytä valmistautua uusiin järjestelyihin.

Ikäihmisten itsenäiseen asumiseen vaihtoehtona voisi olla yksityinen tai yhdistyspohjainen senioritalo. Uusia asumishankkeita käynnistettäessä kunta voi olla mukana selvittämässä osaomistus- tai asumisoikeusrakentamisen mahdollisuuksia.

Kunnan tulee jatkossakin toimia vanhusväestömme omatoimisen asumisen edesauttajana, maakunnan sote-järjestelyjä seuraten.



Kunnan asuntokanta on uudistunut varsin hitaasti, ja varsinkin pienkerrostalojen ja rivitalojen rakentamisen käynnistämiseksi kunnan tulee ottaa vahvempi rooli. Vanhan Sairaalan viereiselle ranta-alueelle olisi luontevaa toteuttaa tiiviimpää, asumista palvelevaa rakentamista. Hanke vaatii kaavoituksen päivytystä ja museoviraston kannan mukaista, Vanhan Sairaalan säilyttämisen huomioon ottavaa toteutusta.

## 7 ASUNTOPOLIITTIKAN KEINOT

### 7.1 Toimenpiteet kuntoarvioiden perusteella

Laadittujen kuntoarvioiden perusteella toteutetaan peruskorjaukset. Kiinteistö Oy Puumalan Vuokratalon ja kunnan suoraan omistamien rakennusten kuntoarviot päivitetään syksyllä 2023. Yhtiön puolella 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.

Loppuvuodesta 2020 Puumalan kunnan seniorikodeilla tehdyn esteettömyyskartoituksen ja asuntokyselyn mukaan asukkaat olivat tyytyväisiä koteihinsa. Lämpöä oli riittävästi ja myös saadut palvelut olivat kunnossa. Molempien seniorikotien piha-alueissa on parannettavaa. Pappilantien D ja E-talojen sisäänkäynnit laitettava kuntoon ja Tikkatien yleisilme kokonaisuudessaan kohennettava.

Seniorikodeilla on peruskorjattu keskimäärin yksi asunto vuodessa. Huonokuntoisia asuntoja on Pappilantiellä kuusi ja Tikkatantiellä viisi. Asuntoja olisi korjattava useampi vuodessa, jotta kunnalla on tarjota laadukasta asumista senioriväestölle.

## 8 SEURANTA

Maa- ja asuntopolitiikan tavoitteiden toteutumista seurataan raportoinnin muodossa. Seurattavat asiat määrittää kunnanhallitus ja raportoinnista vastaa vastualueen johtaja.