

Kempeleen maankäytön toteutusohjelma

2025-2030 LUONNOS



Sisällys

1. Johdanto
2. Tavoitteet ja seuranta
3. Tonttien kysyntä ja tarjonta 2025-2030
4. Tonttihaku ja asuntotuotanto 2025-2030
5. Yritystonttituotanto 2025-2030
6. Prosessin vaiheet ja vuorovaikutus
7. Hyväksyminen ja jatkotoimenpiteet



1. Johdanto



Maankäytön toteutusohjelman (mato) tarkoituksena on edistää Kempele-sopimuksen kestävän kasvun tavoitteita ja asunto-ohjelman 2020–2025 toteutumista varmistamalla riittävä vuosittainen asuntorakentamisen määrä. Lisäksi työssä ohjelmoidaan yritystonttien tavoitteiden mukainen riittävyys tuleville vuosille. Ohjelmatyön avulla ennakoidaan tulevia investointeja ja toisaalta arvioidaan tontinluovutuksen vaikutuksia kunnan lähipalveluverkkoon.

Maankäytön toteutusohjelmassa yhteensovitetään maanhankinnan, kaavoituksen, infran rakentamisen ja erityisesti varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkojen kokonaisuus sekä eri toimenpiteiden oikea-aikaisuus. Ohjelma toimii sekä ennakkoinnin työkaluna että uusien alueiden toteutumisen seurannassa ja vaikutusten arvioimisessa. Ensimmäinen maankäytön toteutusohjelma laadittiin vuosille 2022–2027 ja se on vuosittain päivitettävä asiakirja. Tämän vuoden päivityksessä asiakirjan muotoa on yksinkertaistettu luopumalla erillisestä selostusosasta.

Ohjelmatyön keskeisiä tuloksia ovat uuden asuntotuotannon ja yritystonttituotannon vaiheistus ja toteuttamisjärjestys mukaan lukien kunnallistekniikan rakentamisen ajoitus sekä aluekohtaiset kartat. Tuloksena saadaan arvio kunnan infran rakentamisinvestoinneista, maanmyyntituloista, tonttien luovutuksen aikataulusta ja niiden vaikutuksesta palveluverkkoon. Mato-ohjelmointi toimii koulupiirikohtaisen väestöennusteen pohjana. Syksyllä 2024 valmistui päivitetty väestöennuste, joka perustui maankäytön toteutusohjelman 2024–2029 mukaiseen asuntotuotantoon.

Maankäytön toteutusohjelmatyössä on mahdollista valita vuosittain tarkasteltava teema. Vuoden 2025 päivityksen teemaliitteenä on selvitys hajarakentamisen nykytilasta. Selvityksessä on koostettu yhteen kunnan nykyiset hajarakentamisen periaatteet eri ohjelmista ja tutkittu mahdollisuuksia periaatteiden kehittämiseen. Seuraaviksi teemaliitteiksi ehdotetaan: rakentumattomien tonttien toteuttamisselvitys, hajarakentamisen periaatteet (jatko hajarakentamisen nykytilaselvitykselle)



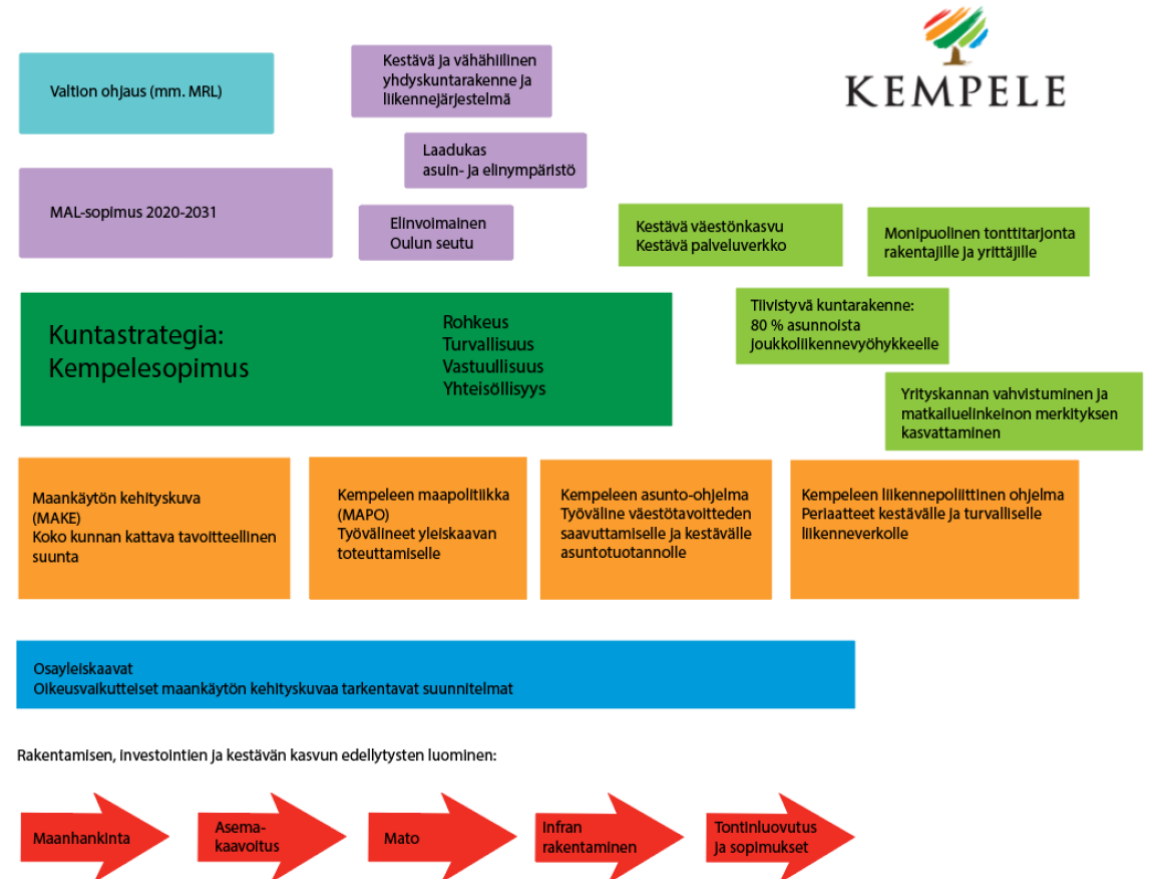
2. Tavoitteet ja seuranta

Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

Maankäytön toteuttamishojelman avulla seurataan ja ennustetaan asuntotuotannon tavoitteiden täyttymistä. Tavoitteet pohjautuvat valtakunnallisiin, seudullisiin ja kunnan omiin strategioihin ja ohjelmiin.

Maankäytön toteutusohjelman laatimisen ohjenuorana on keskeisesti Kempele-sopimus ja kunnan asunto-ohjelma 2020–2025. Kempele-sopimuksessa on määritetty kunnan arvopohja ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Kunnan tavoitteena on kestävä vahva kasvu, jota mitataan väestönmuutoksella ja palveluverkon kestävyydellä. Kestävästi kasvava kunta tarkoittaa myös sitä, että yritys-kanta vahvistuu ja matkailun merkitys tulee kasvamaan. Yritystonttitarjonnan ja varannon tulee olla monipuolista ja riittävää sekä yrittäjien tarpeisiin että asuinrakentajille. Luovutettujen yritystontteja, asuntotontteja sekä valmistuneita asuntoja seurataan vuosittain. Asunto-ohjelma päivitetään uuden Kempele-sopimuksen laatimisen yhteydessä 2025–2026.

Asunto-ohjelmassa on linjattu, että painotus erityyppisten tonttien luovutukselle on harkittava tilanteen mukaan. Tämä harkinta tapahtuu maankäytön toteutusohjelmatyön yhteydessä.

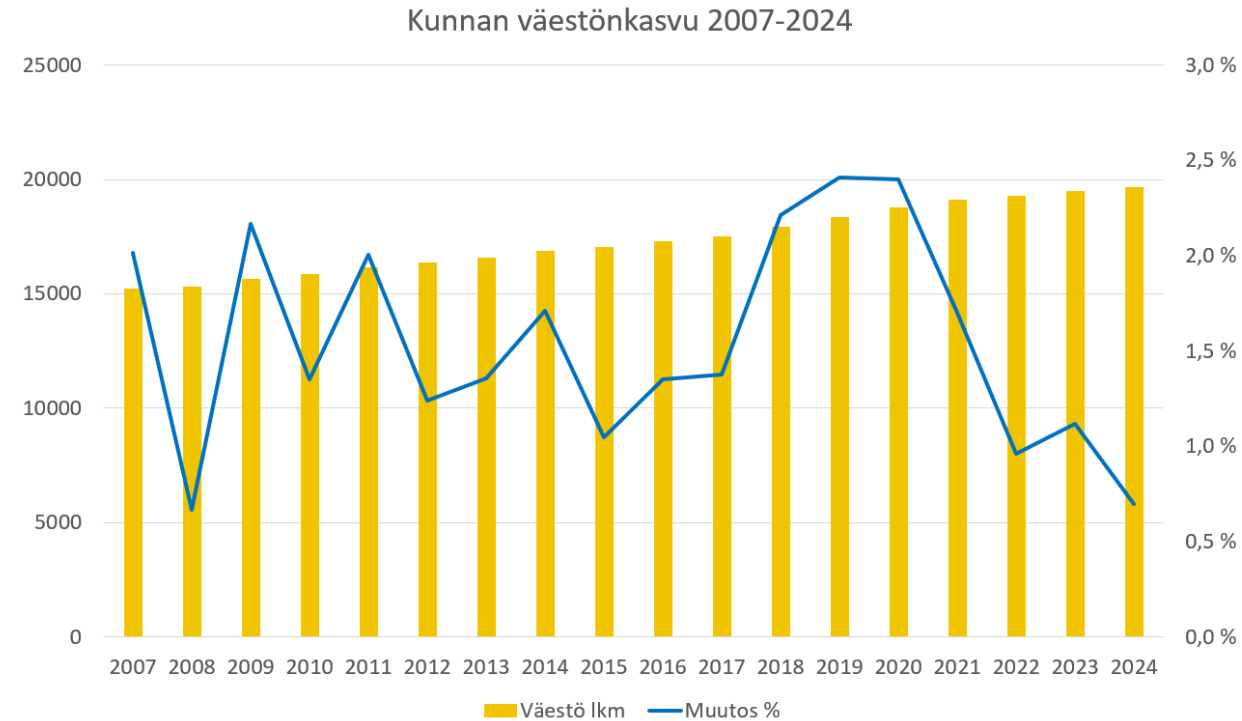


Väestönkasvun tavoite ja ennuste

Kunnan väestönkasvu on vahvaa. Väestönkasvu on ollut prosentuaalisesti yli 2 % vuosina 2018–2021. Rakentamisen matalasuhdanne näkyy väestönkasvussa vuoden 2021 jälkeen. Vuonna 2024 väestönkasvu tippui matalimmalle tasolle sitten vuoden 2008 ollen noin 0,7 %.

Väestöennusteiden mukaan kunta saavuttaa 20 000 asukkaan rajapyykin vuoden 2026 aikana. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kunnan kasvu hidastuu selkeästi vuoden 2030 jälkeen ja vuonna 2040 Kempeleessä on 23 320 asukasta. Kunnan omalla maankäytön suunnittelulla mahdollisesta lähivuosille ennustetta voimakkaampi kasvu. Riittävä asuntotuotanto ja väestönkasvu kulkevat usein rinnatusten.

Myös Kempeleessä syntyvyys vähenee ja nuoret ikäluokat pienenevät sekä vanhenevan väestön osuus kasvaa pitkällä aikavälillä. 2010–2023 välillä on ollut keskimäärin 238 vastasyntynyttä vuodessa, vuonna 2023 Kempeleessä syntyi 220 lasta. Valtakunnallinen väestön ikärakenteen trendi, väestön ikääntyminen ja syntyvyyden lasku, vaikuttavat erityisesti tuleviin asuntotuotannon tarpeisiin ja palvelutarpeisiin myös Kempeleessä.



Asuntotuotannon tavoitteet ja seuranta

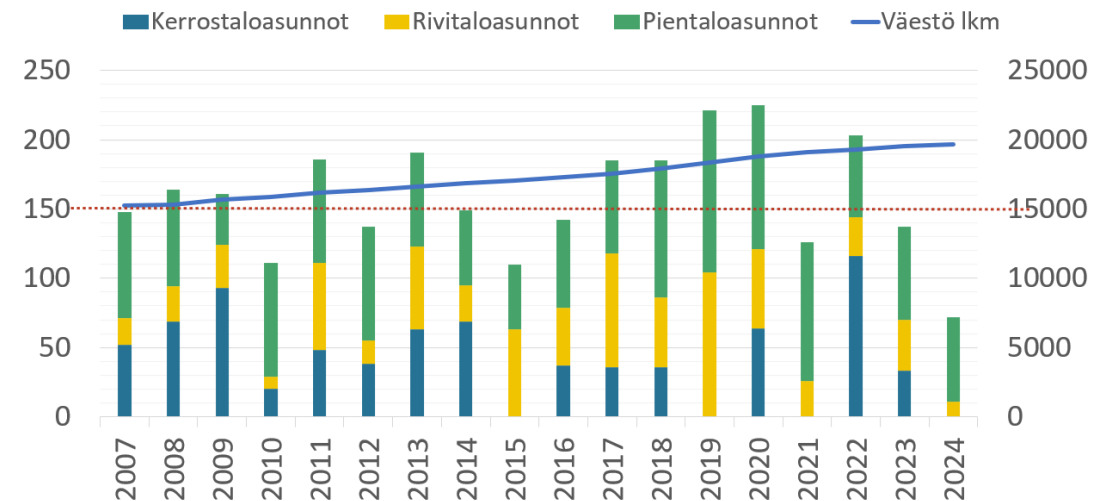
Kunnan asunto-ohjelman 2020–2025 asuntotuotantotavoite perustuu Kempele-sopimuksessa (v.2017) asetettuun väestönkasvun tavoitteeseen, jossa Kempele on vuonna 2025 20 000 asukkaan kunta. Asuntotuotanto-ohjelman mukaan vuosina 2020–2025 kuntaan tulisi rakentaa noin 150 asuntoa/vuosi, jolla väestötavoite saavutetaan.

Kempele-sopimuksen yhtenä kestävä kasvun tavoitteena on, että asuntojen uustuotannosta vähintään 80 % tulisi sijoittua joukkoliikennevyöhykkeelle. Tämä tavoite edistää kunnan tiivistyvää rakennetta keskeisillä alueilla.

Vuosina 2006–2022 asuntoja on valmistunut vuosittain keskimäärin 169 kappaletta. Edellisten 10 vuoden aikana 2013–2022 asuntoja on valmistunut keskimäärin 174 kappaletta vuodessa. Kunnan sijainti Oulun kupeessa ja sijaintia tukeva vahva asuntotuotanto ovat mahdollistaneet kunnan voimakkaan väestönkasvun. Erityisesti vuodet 2017–2020 ovat olleet runsaan asuntorakentamisen aikaa. Vuodesta 2022 lähtien rakentamisen matalasuhdanne on näkynyt valmistuneiden asuntojen määrässä. Vuonna 2024 valmistuneiden asuntojen määrä lähes puolittui vuoteen 2023 verrattuna.

Asuntotuotanto-ohjelmassa on esitetty asuntotuotannon tasapainoinen asuntotyyppijakauma, joka edistää myös kuntakeskustan kerrostalokohteiden toteuttamista. Tasapainoisessa asuntotyyppijakaumassa omakoti- ja paritaloasuntojen osuus on 29 %, rivitaloasuntojen osuus on 23 % ja kerrostaloasuntojen osuus on 48 % uudesta asuntotuotannosta. Toisaalta kunnan vetovoiman osatekijänä nähdään monipuolinen pientalotonttitarjonta, joka halutaan säilyttää vahvana myös jatkossa.

Väestökehitys ja asuntotuotanto 2007-2024



Asuntotuotannon tavoitteet ja seuranta

Rakentamisen matalasuhdanne näkyi vuoden 2024 asuntotuotannossa. Vuonna 2023 ei lähtenyt rakentumaan rivi- tai kerrostaloa kohteita, minkä vuoksi asuntotuotantotavoitteeseen ei päästy vuonna 2024. Vuodelle 2024 ohjelmoidut kerrostalo kohteet eivät myöskään ole lähteneet rakentumaan. Sen sijaan rivitalo kohteiden toteutuminen on hieman piristynyt vuoteen 2023 verrattuna, minkä odotetaan näkyvän vuoden 2025 toteumassa.

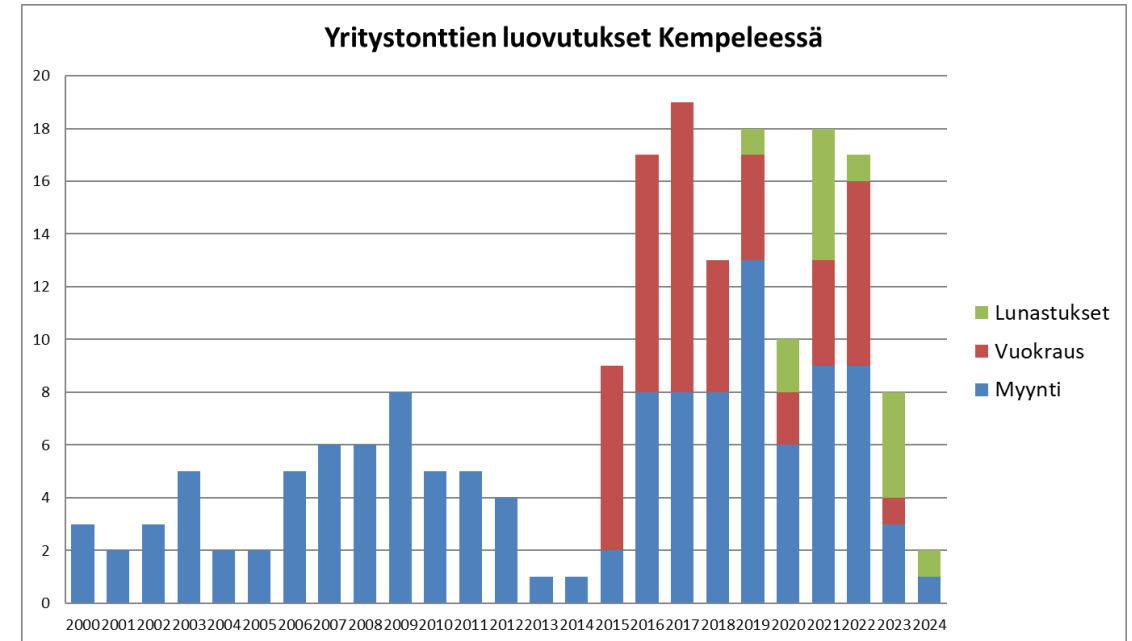
	Tavoite 2024	Toteuma 31.12.2024	
Asunto-ohjelma 2020-2025 Asuntotuotanto, koko kunta Asuntotyyppijakauma, koko kunta	150 as/vuosi 2025: AK 22 %, AR 26 %, AO 51 %	72 as AK: 1917 as (0 as) 21 % AR: 2329 as (11 as) 26 % AO: 4724 as (61 as) 53 %	
Mato 2024 Kerrostaloasunnot Rivitaloasunnot Omakoti- ja paritaloasunnot Yhteensä	0 9 40 49	0 11 61 72	0 % 15 % 85 % MATOn ulkopuolisia 26
Asunnot joukkoliikennevyöhykkeellä	as. uustuotannosta väh. 80 %	47/72 eli 65,3 % (600m) 21/72 eli 29,1 % (300m)	
	Toteuma 31.12.2023	Toteuma 31.12.2024	2025 vuoden lopussa
Väestö (1,5 % kasvulla)	19516*1,5%=19809	19652 (Ennakkotieto 31.12.2024)	1,5 % kasvulla 19947
Asemak-alue / haja-asutusalue		68/72 (94,4 %)	



Yritystonttituotannon tavoitteet ja seuranta

Kunnan yrityssektorin elinvoimaisuutta ja yrityskannan vahvistumista mitataan Kempele-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti muun muassa luovutettujen yritystonttien lukumäärällä. Vuosina 2016 – 2022 tontteja luovutettiin vuosittain keskimäärin 15, mutta tämän jälkeen luovutusmäärät ovat taloustilanteen vuoksi huomattavasti tippuneet. Kunnan tavoitteena on myös, että tarjolla on jatkuvasti erilaisia tontteja erilaisiin yritysten tarpeisiin. Tällä hetkellä tonttitarjonnan monipuolisuudessa on puutteita; pienyrittäjien tarpeisiin teollisuustonttivarantoa on vähän. Tällä hetkellä yritystonttivarantoa on tonttityypistä riippuen 0–4 vuodeksi.

Yritystonttitarpeeseen on pystytty vastaamaan viime vuosina aktiivisella maanhankinnalla ja kaavoituksella, mutta kaavoituksen resurssien vuoksi uusien tonttien saaminen myyntiin on hidastunut. Toisaalta luovutusten määrän tippuminen on tasapainottanut tilannetta.





3. Tonttihakku ja asuntotuotanto 2025-2030

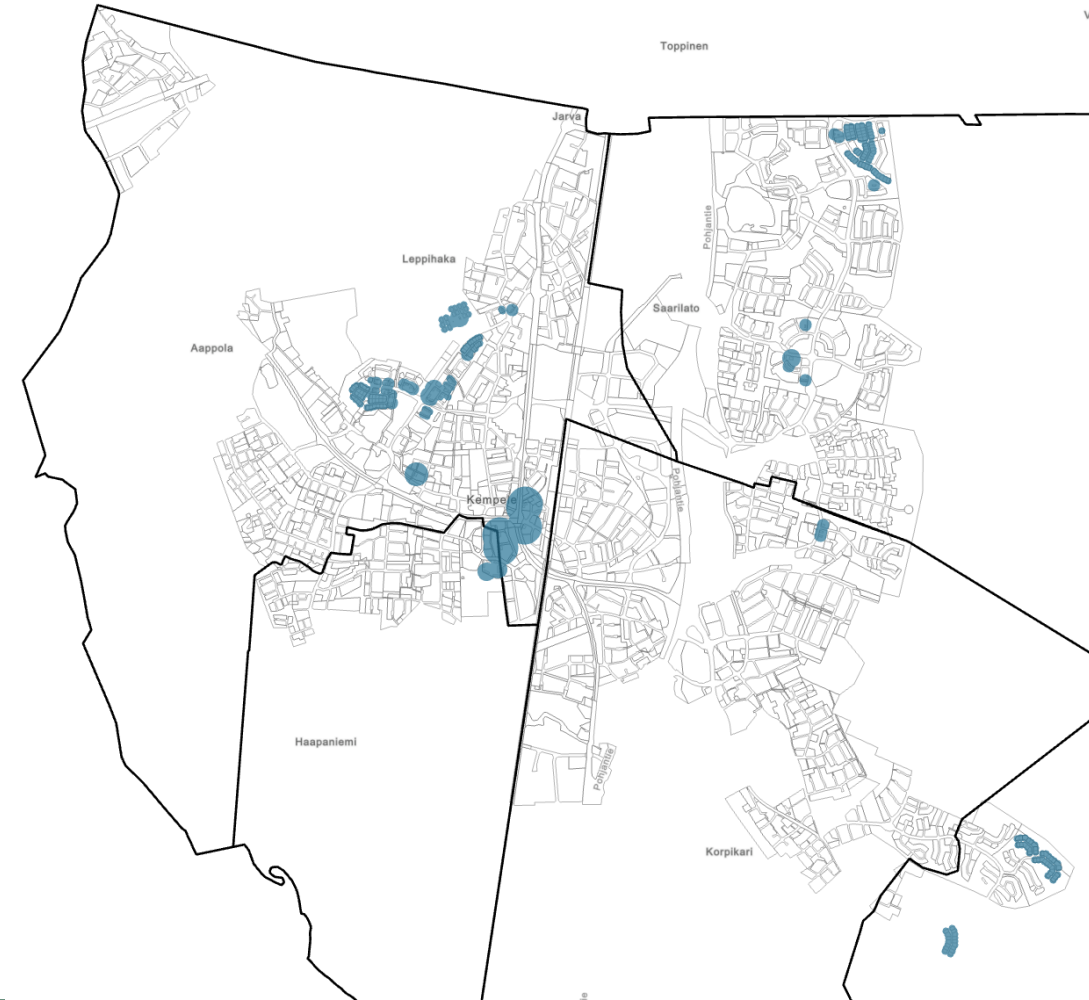
Asuntotuotanto 2025-2030

KOKO KUNTA				
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo	Yht.
2024	35	22	0	57
2025	44	47	32	123
2026	42	32	61	135
2027	39	28	47	114
2028	36	26	88	150
2029	23	42	65	130
Yhteensä	219	197	293	
709	31 %	28 %	41 %	

LINNAKANKAAN KOULUPIIRI			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	8	8	0
2025	24	10	0
2026	14	0	18
2027	31	20	0
2028	0	10	0
2029	0	10	0
Yhteensä	77	58	18
153	50 %	38 %	12 %

KIRKONKYLÄN JA SANTAMÄEN KP			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	14	7	0
2025	21	37	32
2026	14	32	33
2027	8	8	37
2028	20	16	88
2029	23	32	55
Yhteensä	100	132	245
477	21 %	28 %	51 %

YLUKYLÄN JA KETOLANPERÄN KP			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	20	0	0
2025	2	0	0
2026	16	0	10
2027	0	0	10
2028	16	0	0
2029	0	0	10
Yhteensä	54	0	30
84	64 %	0 %	36 %



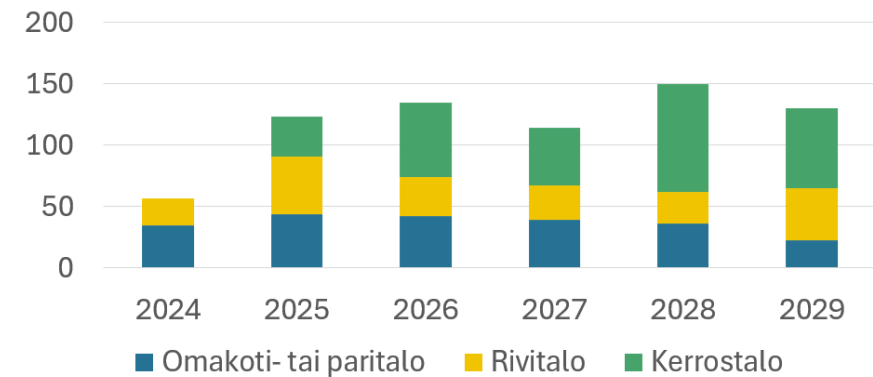
Asuntotuotanto 2025-2030

Maankäytön toteutusohjelma 2024–2029 mahdollistaa yhteensä 709 asunnon rakentamisen ja se tarkoittaa keskimäärin 118 asunnon valmistumista joka vuosi. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu keskimäärin 31 %, rivitaloasuntoja keskimäärin 28 % ja kerrostaloasuntoja keskimäärin 41 % asuntotuotannosta.

Asuntotuotannon vaikutuksia seurataan vuosittain ja tarpeen mukaan on mahdollista tehdä muutoksia esimerkiksi lisäämällä omakoti- ja paritaloasuntotuotantoa. Pientalotuotannon lisääminen merkittävässä määrin ei kuitenkaan ole mahdollista, koska pientalotonttivarantoa on vähäisesti valmiin kunnallistekniikan piirissä. Ohjelmoidun asuntotuotannon lisäksi vuosittain valmistunee yksityisten rakennushankkeita, joka vastaa keskimäärin noin 10 %:a asuntotuotannosta. Asuntotuotannossa on huomioitu merkittävimmät valmisteluvaiheessa olevat yksityiset hankkeet. Koska maankäytön toteutusohjelma on luonteeltaan vuosittain päivitettävä, muutoksiin pystytään reagoimaan nopeasti.

Asuntotuotannosta noin 69 % sijoittuu Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle, josta suurin osa on kerrostaloasumista. Kerrostalotuotannossa tavoitteena on, että kerrostalokohteita valmistuu kaksi vuodessa, tavoitteeseen pääseminen vaatii rakentamisen elpymistä. Yleistäen voidaan todeta, että Kempeleessä keskustan kerrostalotontille mahtuu 1–2 kerrostalokohdetta. Asuntotuotanto jakautuu seuraavasti muiden koulupiirien alueelle: Linnakankaan kp 19 % ja Ketolanperän ja Ylikylän kp 12%.

Ohjelmoitu asuntotuotanto rakentamisen
aloitusvuoden mukaan



Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit



Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle valmistuu yli puolet kunnan asuntotuotannosta vuosina 2025–2030. Koulupiirien alueelle valmistuu arviolta noin 477 asuntoa, joka tarkoittaa noin 80 asuntoa vuodessa. Asuntoja valmistuu viereisen taulukon mukaisesti. Kirkonkylän koulupiirin asuntotuotanto sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja pääosin myös keskusta-alueen vision kävelyvyöhykkeelle.

Santamäen koulupiirin alueella lähivuosien asuntotuotanto suuntautuu yksityisten omistamille rivi- ja pientalotonteille Kurikkahaantien varressa. Ollakan asemakaavan muutoksessa osoitettavia uusia kerrostalotontteja on ajankohtaista luovuttaa vasta tarkastelujakson jälkeen. Ollakan Kurikkahaantien rivitalokohteet ovat joukkoliikennevyöhykkeellä.

Koulupiirien alueella asukasmäärän kasvu jatkuu melko tasaisena seuraavat vuodet. Suurimmat epävarmuudet liittyvät yhtiömuotoisten tonttien toteutumiseen. Yhtiömuotoisten pientalokohteiden rakentuminen piristyi hieman vuonna 2024. Kerrostalokohteita taas ei lähtenyt rakentumaan.

ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	14	7	0
2025	21	37	32
2026	14	32	33
2027	8	8	37
2028	20	16	88
2029	23	32	55
Yhteensä	100	132	245
477	21 %	28 %	51 %

VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2024	40	7	5
2025	72	12	13
2026	226	32	29
2027	187	26	22
2028	112	11	12
2029	263	26	28
2030	259	33	31
Yhteensä	1160	148	140

Keskusta ja Ollakka



Tontin väri kertoo luovutusvuoden
kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

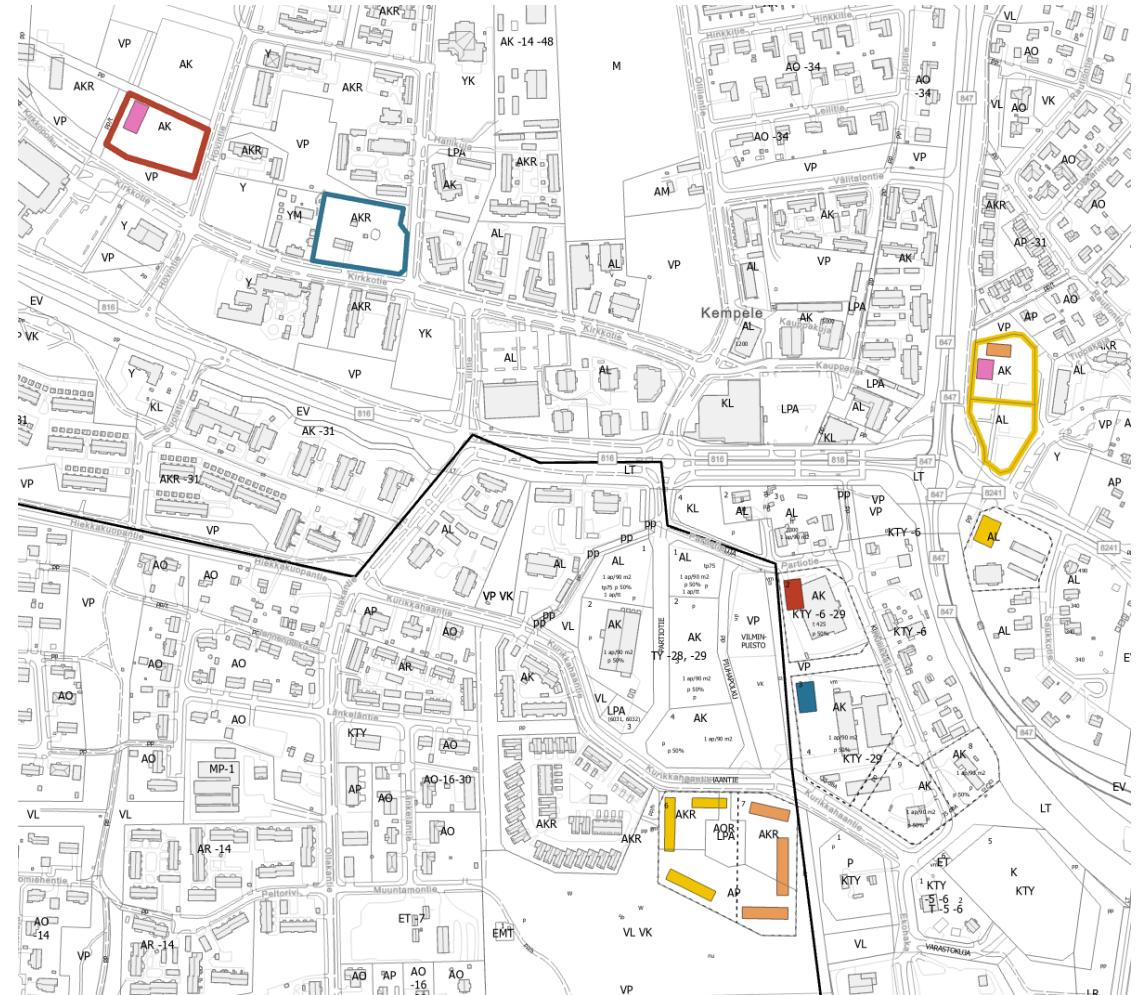
2029

TONTIT JA KERROSTALOT

	AOR	AK
2024	0	0
2025	1	1
2026	1	1
2027	0	1
2028	0	2
2029	0	1
Yhteensä	2	6

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
0	0	0
4	16	32
4	16	33
0	0	37
0	0	70
0	0	37
8	32	209



Tähkälä



Tontin väri kertoo luovutusvuoden
kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun
rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

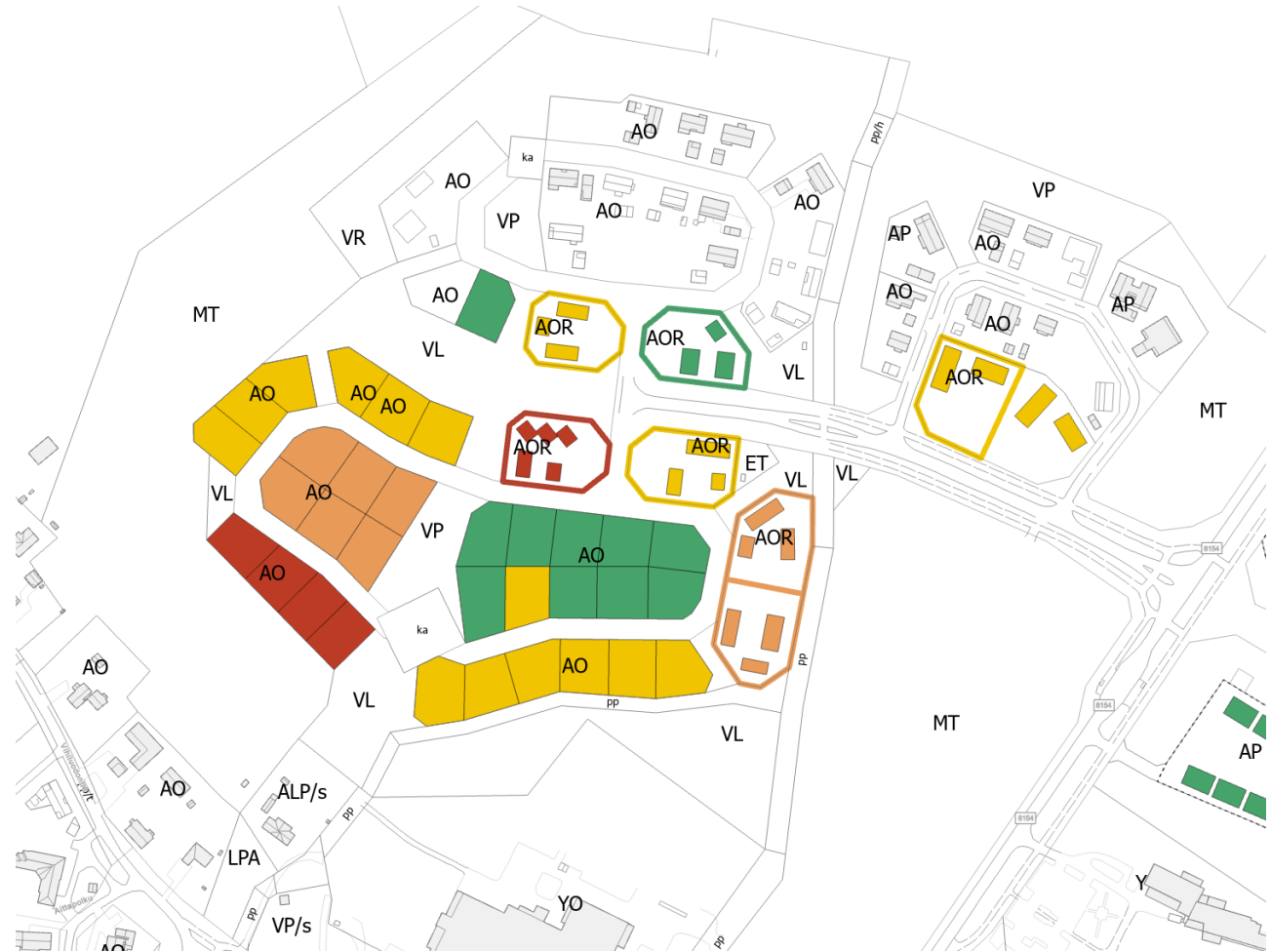
2029

TONTIT

	AO	AOR
2024	10	1
2025	13	3
2026	6	2
2027	4	1
Yhteensä	33	7

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
10	7
13	21
6	16
4	8
33	52



Pirilä ja Paituri

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden
kunnan tontinluovutuksessa

 Rakennuksen väri kertoo arvioidun
rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

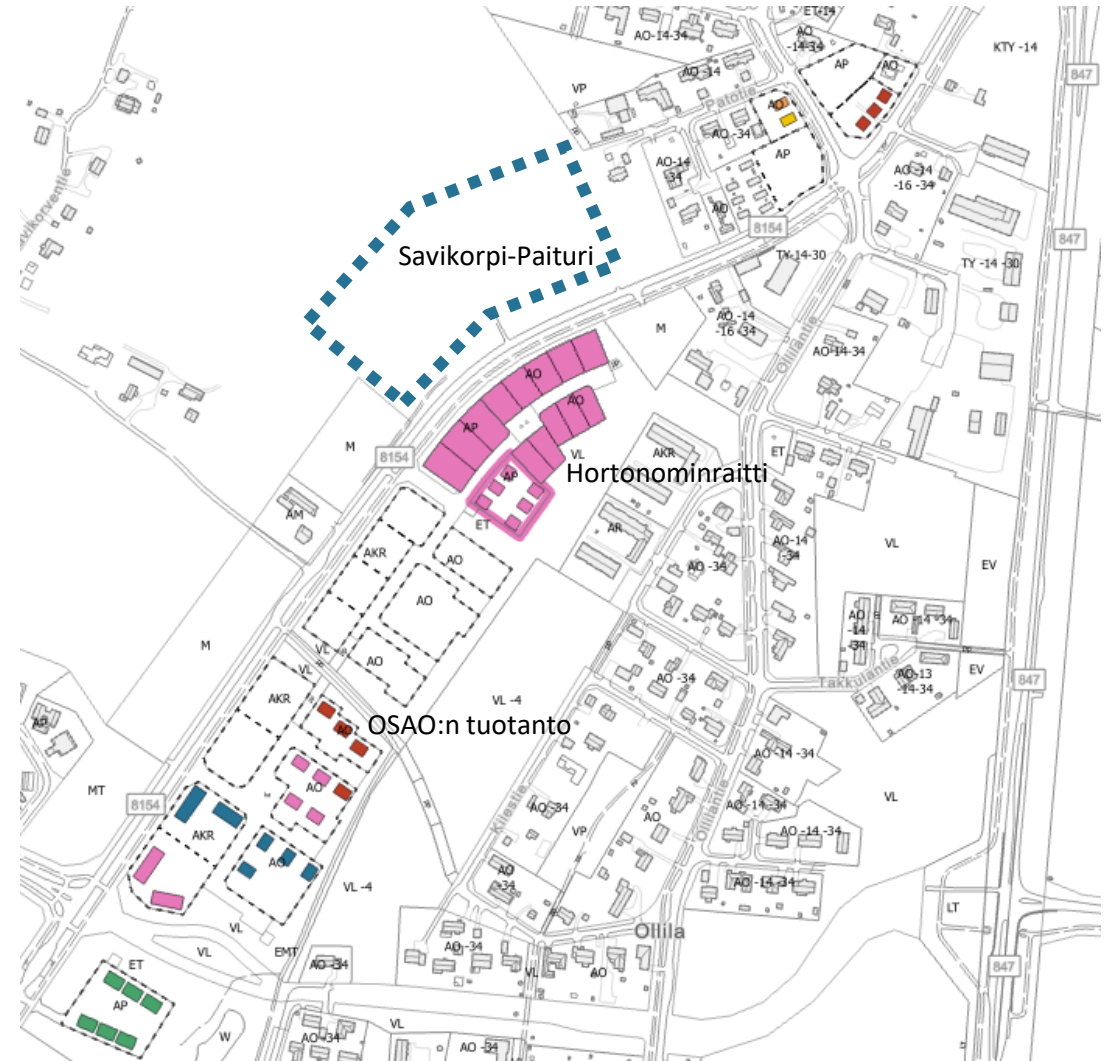
2029

TONITIT

	AO	AOR
2024	11	1
2025	12	3
2026	6	2
2027	4	1
Yhteensä	41	8

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
11	7
12	19
6	16
4	8
41	96



Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit

Keskusta

Kerrostalo-kohteiden valmistumista ohjataan siten, että hankkeiden toteutuminen tukee kuntakeskustan elinvoimaisuuden edellytysten kehittämistä ja monipuolista asuntotarjontaa. Kerrostalotonttien luovutustahtia on tarkistettu huomioimaan rakentamisen matalasuhdanteesta johtuva viivästys kohteiden toteutumisessa. Valtuustokujan kahden kerrostalotontin luovutus toteutetaan kokonaisuutena, millä pyritään mahdollistamaan laadukas ja yhtenäinen toteutus.

Ollakka

Ollakan asemakaavamuutos on tullut voimaan vuoden 2024 lopussa. Alueelle valmistuu vielä arviolta 40 pientaloasuntoa vuosina 2024-2027. Lisäksi asemakaavan muutoksen myötä alueelle tuli 4 yksityistä kerrostalotonttia mahdollistaen n. 6 kerrostalon rakentamisen. Lisäksi kunnalle jää reserviin tontit 7 kerrostaloa varten.

Tähtälä

Valtaosa Kirkonkylän koulupiirin tulevien vuosien pientalotuotannosta valmistuu Tähtälän asuinalueelle. Alueella on valmis kunnallistekniikka. Vuoden 2023 tontinluovutuksessa alueelta jäi luovuttamatta kaksi AOR-tonttia. Vuonna 2024 luovutetuista tonteista yksi on lähtenyt rakentumaan ja yksi kokeiltiin luovuttaa ryhmärakentamiseen. Vuonna 2025 tämä tontti laitetaan jatkuvaan hakuun, joka on toimivampi luovutusmuoto ryhmärakentamisen näkökulmasta.

Pirilä

Kunnan vuoden 2028 pientalotonttitarjonta on Pirilän uudelta asuinalueelta. Kunnalla on Pirilässä 10 omakotitonttia, kolme paritalotonttia ja yksi rivitalotontti. OSAO aloittaa omien kohteiden rakentamisen vuonna 2024. Oppilastyönä valmistuvia asuntoja valmistuu vuosittain 5-10 kpl. Kunnan tonttien luovutusta on siirretty vuodelle eteenpäin huomioimaan paremmin OSAO:n vuoden 2025 alussa päivittynyt rakentamisaikataulu ja alueen kunnallistekniikan vaiheistus.

Savikorpi-Paituri

Kunnalla ei ole pientalotonttivarantoa Kirkonkylän koulupiirin alueella vuoden 2028 tontinluovutukseen. Savikorpi-Paiturin alueelle on käynnistymässä asemakaavan laadinta, millä pyritään kasvattaman alueen pientalotonttireserviä. Kunta on onnistunut alueen maanhankinnassa hyvin, mikä kasvattaa alueen potentiaalia. On kuitenkin huomioitava, että alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa. Alueen ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikan rakentaminen on alustavasti ohjelmoitu vuodelle 2029.



Linnakankaan koulupiiri



Linnakankaalle on ohjelmoitu vuosille 2024–2023 valmistumaan kerrostalo- ja pientaloasuntoja yhteensä 153 asuntoa. Pientaloasuntojen osuus Linnakankaan asuntotuotannosta on noin 89 %. Linnakankaan koulupiirin alueella 2021-2022 luovutettujen, erityisesti rivi-, ja kerrostalotonttien toteutus on viivästynyt, mikä voi näkyä asukasmääräpiikkinä vuosina 2026-2028. Omakoti- ja paritalotonttien luovutus jatkuu tasaisesti vuorovuosin.

ASUNNOT

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	8	8	0
2025	24	10	0
2026	14	0	18
2027	31	20	0
2028	0	10	0
2029	0	10	0
Yhteensä	77	58	18
153	50 %	38 %	12 %

ASUKASMÄÄRÄN LISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2024	22	3	4
2025	51	8	8
2026	119	19	21
2027	85	10	13
2028	171	28	29
2029	24	5	2
2030	24	5	2
Yhteensä	497	77	81

Linnakankaan keskus

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden
kunnan tontinluovutuksessa

 Rakennuksen väri kertoo arvioidun
rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

2029

TONTIT JA KERROSTALOT

	AP	AR	AKR
2024	0	1	1
2025	0	0	0
2026	0	0	1
2027	0	0	0
2028	0	0	0
2029	1	0	0
Yhteensä	2	1	2

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
7	0	0
0	10	0
0	0	18
0	0	0
0	0	0
0	10	0
7	20	18



Otavainen

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden
kunnan tontinluovutuksessa

 Rakennuksen väri kertoo arvioidun
rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

2029

TONTIT

	AO	AP
2024	1	0
2025	15	3
2026	2	5
2027	27	5
2028	0	1
Yhteensä	45	13

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
1	0
24	0
14	0
35	10
0	10
74	20



Linnakankaan koulupiiri

Linnakankaan keskus

Linnakankaan keskuksesta Linnavallintieltä on luovutettu vuonna 2020 yksi yhtiömuotoisen pientaloasumisen tontti (AP) ja kaksi pienkerrostalotonttia (AKR). Ensimmäinen kerrostalokohde valmistui vuonna 2022. Toisen kohteen arvioidaan valmistuvan vuonna 2027. Pientaloasumisen tontti on optiotontti ja sen valmistusajankohdaksi on ohjelmoitu vuosi 2025. Vuonna 2024 päätettiin, että optiotontin saa toteuttaa ennen kerrostalokohdetta. Linnavallintien kerrostalokohteet sijaitsevat valmiin kunnallistekniikan piirissä.

Linnakankaan alueen kerrostalokohteisiin on toteutunut arvioitua vähemmän huoneistoja. Lisäksi pienkerrostalot mahdollistavia tontteja on toteutunut rivi- tai ketjutaloina.

Otavainen

Linnakankaalle valmistuu uusi Otavaisen asuinalue vuosien 2022–2030 aikana. Vuonna 2023 alueelle valmistui 6 asuntoa. Otavaisen pohjoisosan tonttiluovutus aloitettiin alueen itäosasta Louhen ja Kaukomielen varsilta. Otavaisen alue on luovutettu kokonaisuudessaan vuonna 2028. Vuosina 2025–2030 alueelle valmistuu 93 asuntoa. Viimeiset tontit luovutetaan vuonna 2028. Zeniitin uuden asuinalueen tonttien luovuttaminen vaatii kunnallistekniikan investointeja.



Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit



Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueelle valmistuu arviolta noin 84 asuntoa, joka tarkoittaa noin 14 asuntoa vuodessa. Asuntoja valmistuu viereisen taulukon mukaisesti. Kerrostalokohteet sijoittuvat joukkoliikennevyöhykkeelle ja pientalot sen ulkopuolelle.

Tontteja luovutetaan Ketolanperän koulupiirin alueelta edelleen vuorovuosin. Tavoitteena on vähentää varhaiskasvatuksen ja perusopetukseen kohdistuvaa painetta erityisesti Linnakankaan koulupiirin alueella.

ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	20	0	0
2025	2	0	0
2026	16	0	10
2027	0	0	10
2028	16	0	0
2029	0	0	10
Yhteensä	54	0	30
84	64 %	0 %	36 %

VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2024	7	1	1
2025	79	12	16
2026	8	1	2
2027	80	10	14
2028	17	1	1
2029	63	10	13
2030	17	1	1

Yhteensä 271 36 47

Kokkokangas

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

 Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

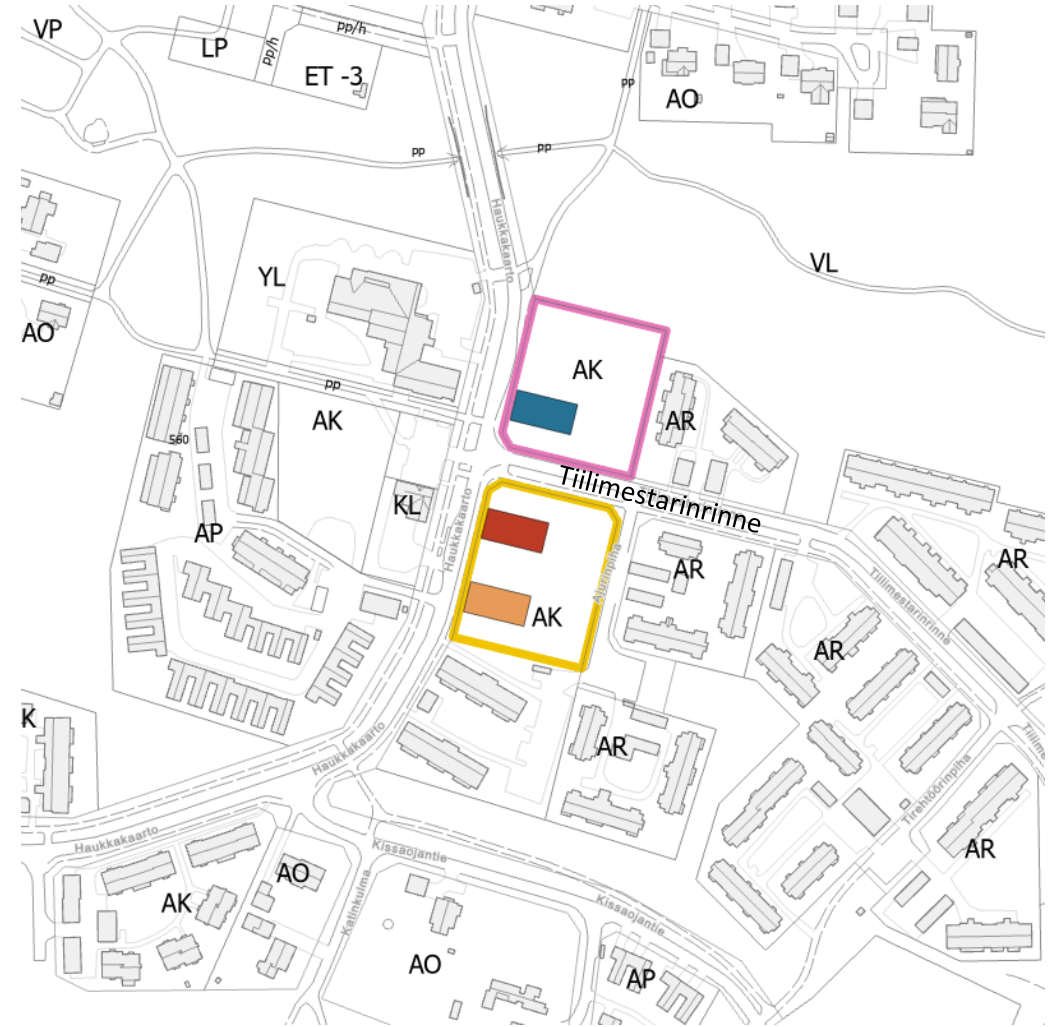
2029

TONTIT JA KERROSTALOT

	AK
2024	0
2025	0
2026	1
2027	1
2028	0
2029	1
Yhteensä	3

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
0	0	0
0	0	0
0	0	10
0	0	10
0	0	0
0	0	10
0	0	30



Metsärinne

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

 Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

2029

TONTIT

	AO	AP
2024	18	1
2025	0	1
2026	12	2
2027	0	0
2028	16	0
2029	0	0
Yhteensä	46	4

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
20	0	0
2	0	0
16	0	0
0	0	0
0	0	0
16	0	0
0	0	0
54	0	0



Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit

Kokkokangas

Kokkokankaalla on kolme rakentumatonta kerrostalotonttia Haukkakaarron ympäristössä. Tontit ovat kunnan omistuksessa. Yhdelle tonteista on rakentunut kaksi pienkerrostaloa vuonna 2004. Ylikylän koulupiirin alueella sijaitsevien tonttien luovuttamista on tarkasteltu vaihtoehtona Linnakankaan keskuksen yhtiömuotoisten tonttien luovuttamiselle. Tavoitteena on purkaa varhaiskasvatuksen ja kouluverkon painetta Linnakankaan koulupiirin alueelta.

Metsärinne

Karhunlenkin alueelta luovutetaan tontteja vielä 2026 valmiin kunnallistekniikan piiristä. Tontinluovutuksen jatkaminen tämän jälkeen edellyttää Metsärinteen laajennuksen asemakaavan valmistumista. Asuntoja Karhunlenkin alueelle valmistuu 70. Väestönlisäyksen vaikutukset kohdistuvat sekä Ketolanperän että Ylikylän koulupiireihin.

Metsärinteen asemakaavan laajennushanke mahdollistaa kunnalle arvion mukaan 40 uutta rakennuspaikkaa. Ensimmäiset tontit alueelta on tavoitteena luovuttaa vuonna 2028. On kuitenkin huomioitava, että alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa. Lisäksi Ketolanperän koulun asemakaavahanke tulee vireille 2020-luvulla. Alue mahdollistaa noin 50 uutta rakennuspaikkaa. Näiden alueiden toteutus ajoittuu vuoden 2028 jälkeen.



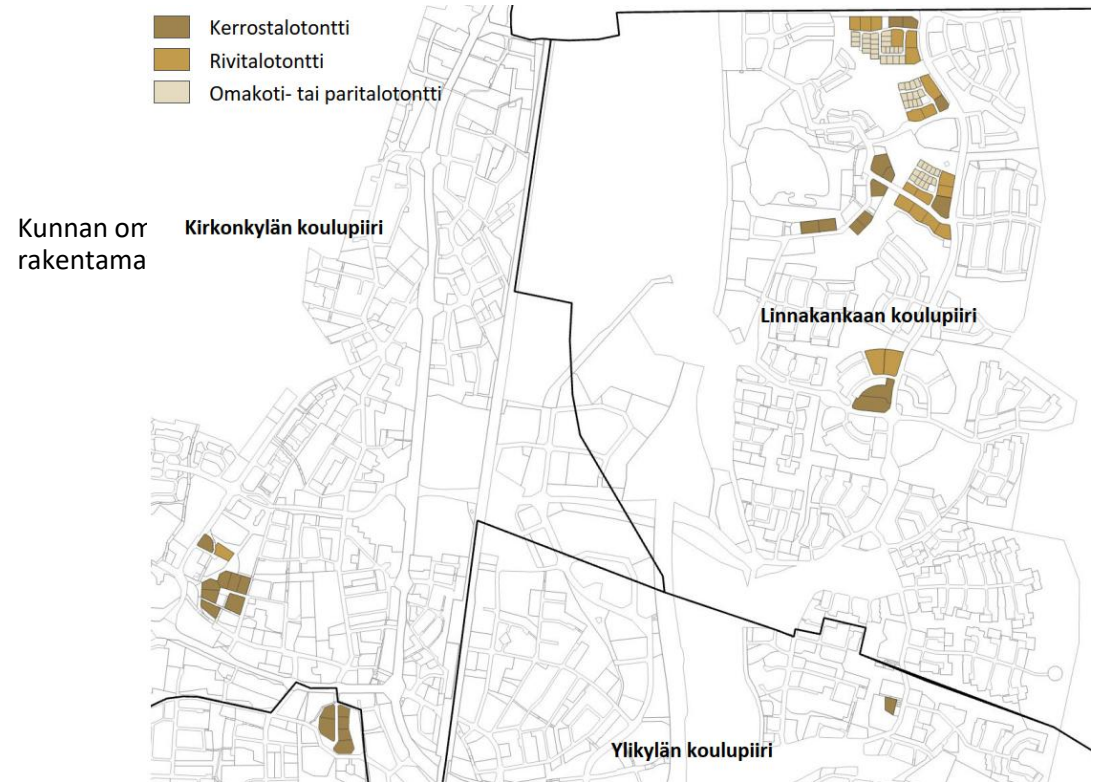
Asuntotonttivaranto

Asunto-ohjelman strategisten linjausten mukaan tavoitteena on, että kunnalla on monipuolista asuntorakentamisen kaavavarantoa viiden vuoden tarpeisiin. Tarkastelujakson jälkeen tontteja jää kunnan reserviin alla olevan taulukon mukaisesti.

Omakoti- tai paritalotontteja jää lainvoimaisten asemakaavojen piiristä reserviin ainoastaan Linnakankaan koulupiirin alueelta. Kirkonkylän koulupiirin pientalotonttireservi kasvaa Savikorpi-Paiturin alueen asemakaavoittamisen myötä. Ketolanperän ja Santamäen koulupiirien alueella reserviin jäävät tontit on laskettu keskeneräisten Metsärinteen laajennuksen ja Ollakan asemakaavamuutosten mukaisesti, minkä vuoksi luvut voivat vielä muuttua. Kerrostalotontteja jää reserviin kaikkien, joukkoliikennevyöhykkeelle sijoittuvien koulupiirien alueilta.

Kunnan rivitalotonttireservi on myös hyvä, varantoa on yhteensä noin 10 vuodeksi. Tällä hetkellä voimassa olevien kaavojen osalta vuoden 2028 jälkeen rivitalotontteja on tarjolla pääasiassa Linnakankaalta. Vaihtoehtona linnakankaan rivitalotonttien luovutuksille voi olla esimerkiksi rakentamattomien Y-tonttien muuttaminen asuinkäyttöön tai muiden täydennysrakentamismahdollisuuksien kartoittaminen. Kunnalla on tonttireservissä keskustan alueella kerrostalotontteja noin 15 vuoden tarpeisiin. Kerrostalotontit sijaitsevat Asemanseudulla, Ollakassa ja Pirilässä. Keskustan lisäksi kerrostalotontteja on reservissä Linnakankaan koulupiirin alueella.

Metsärinteen asuinalueen laajennuksen sekä Paiturin-Savikorven asuinalueen laajennuksen valmistuttua, kunnalla on pientalotonttireserviä kolmen koulupiirin alueelta arvioilta vuoteen 2032 saakka.



	Omakoti- tai paritalotontit	Rivitalotontit	Kerrostalotontit	Kerrostalot
Kirkonkylän koulupiiri	0	1	7	15
Santamäen koulupiiri	0	0	(6)	(7)
Linnakankaan koulupiiri	50	19	13	25
Ylikylän koulupiiri	0	0	1	1
Ketolanperän koulupiiri	(13)	(1)	0	0
Yhteensä	63	21	27	48

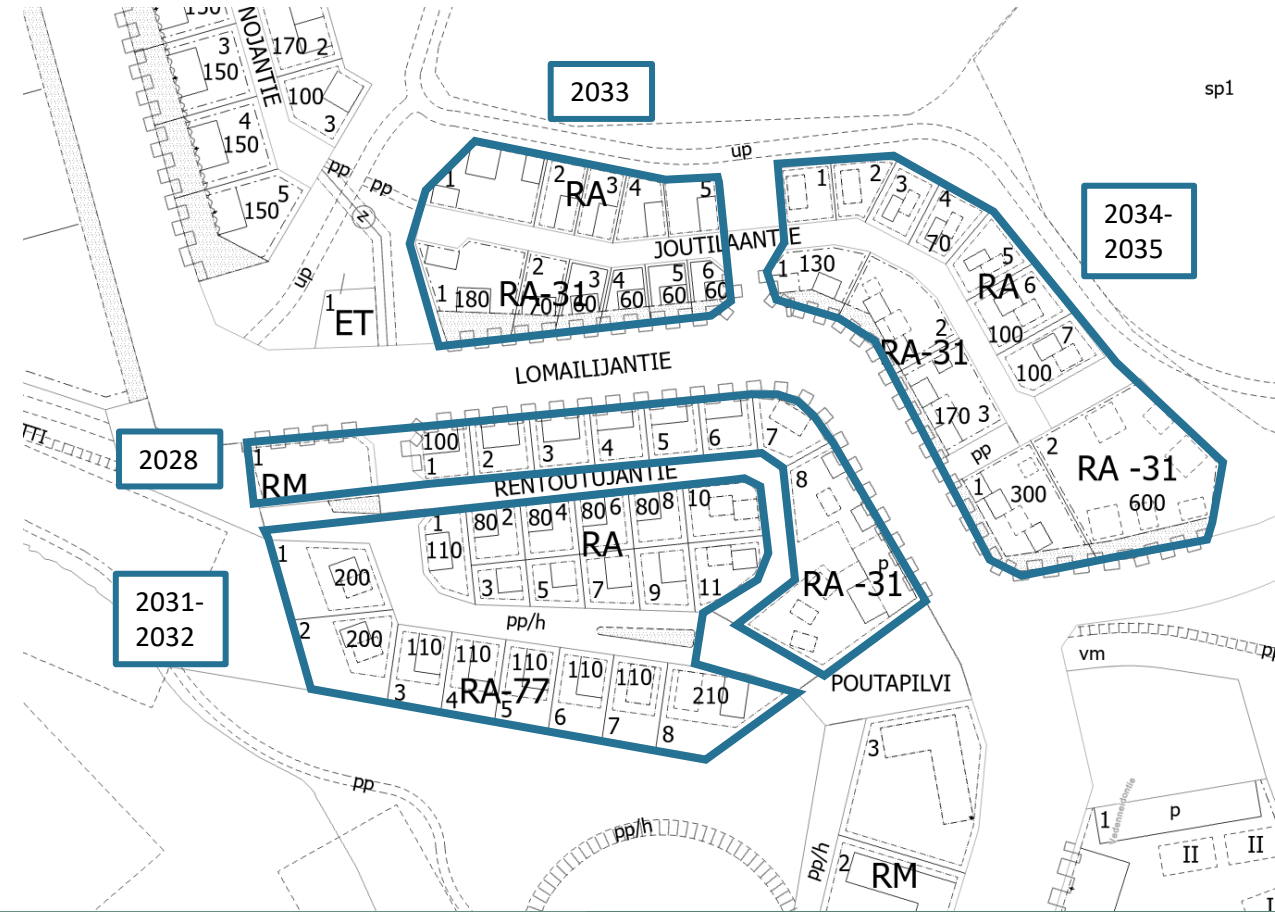


Vapaa-ajan asunnot 2028-2035

Kunta panostaa Kempele-sopimuksen mukaisesti matkailuelinkeinon merkityksen kasvamiseen ja Linnakankaalle Zeniittiin on valmistumassa seudullisesti merkittävä matkailu- ja virkistyskeskus. Alueelle on asemakaavoitettu muun muassa toimitilatontteja ja muita virkistys- ja urheilutoimintaan liittyviä yritystontteja sekä kunnan ja seudun asukkaita palveleva virkistysalue uimarantoineen. Lisäksi alueelle on kaavoitettu leirintäalue sekä vapaa-ajan asuntojen tontteja. Asemakaavaan on osoitettu 81 kpl mökkitontteja. Kunta ei ole luovuttanut vapaa-ajan asuntojen tontteja aiemmin.

Zeniitin matkailu- ja virkistysalueen kunnallistekniikan ja ympäristön rakentaminen on aloitettu ja työ etenee vaiheittain siten, että Zeniitin ranta-alueen on arvioitu olevan käytettävissä vuodesta 2029 alkaen.

Vapaa-ajantonttien haku on ohjelmoitu vuosille 2028–2035. Tontteja luovutetaan vuosittain noin 10 kpl:tta. Tonttien hinnoista ja luovutusehdoista on päätetty vuonna 2024. Mökkitonttien lisäksi alueelta luovutetaan tontti lyhytvuokrattavaa kerrostalokohdetta varten vuonna 2029.





5. Yritystonttituotanto 2025-2030

Yritystonttituotanto 2025-2030

Tavoitteena on, että kunnalla on tarjolla monipuolisesti yritystontteja erilaisten toimijoiden tarpeisiin. Tällä hetkellä yritystontteja on tarjolla Vihiluodon, Zateelliitin ja Zeniitin alueilta, joissa on tuotannolliseen sekä kaupalliseen toimintaan soveltuvia tontteja. Zateelliitti ja Zeniitti edustavat moottoritien varren tonttitarjontaa. Oheisessa kuvassa on esitetty vapaana olevat yritystontit eri alueilla.

Kempeleessä yritystontit sijaitsevat tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteessa, joka mahdollistaa niiden kestävää saavutettavuutta. Tavoitteena on sekoittunut rakenne, jossa asuminen sijaitsee lähellä työpaikkatoimintoja. Uudet kaavoitettavat yritysalueet laajentavat jo olemassa olevia yritysalueita: Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alue, Komeetantien jatkeen työpaikka-alue sekä eteläisen osayleiskaavan pohjalta kaavoitettava logistiikka-alue, joka koskee myös Ollakan ja Riihivainion yritysalueiden laajentamista.

Jotta yritystonttien luovutustavoitteisiin päästään myös vuodesta 2030 eteenpäin, edellyttää se maanhankinnan ja kaavoituksen onnistumista lähivuosien aikana. Asemakaavoituksen alla on tällä hetkellä ainoastaan Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen muutos ja laajennus. Moottoritien varsi edellyttää yleis- ja asemakaavoitusta. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavatyö on valmistunut keväällä 2025. Hakamaan kaavoituksen viivästyminen on jo aiheuttanut sen, että kunnalla ei ole tarjolla kuin yksi teollisuustontti pienessä kokoluokassa.

