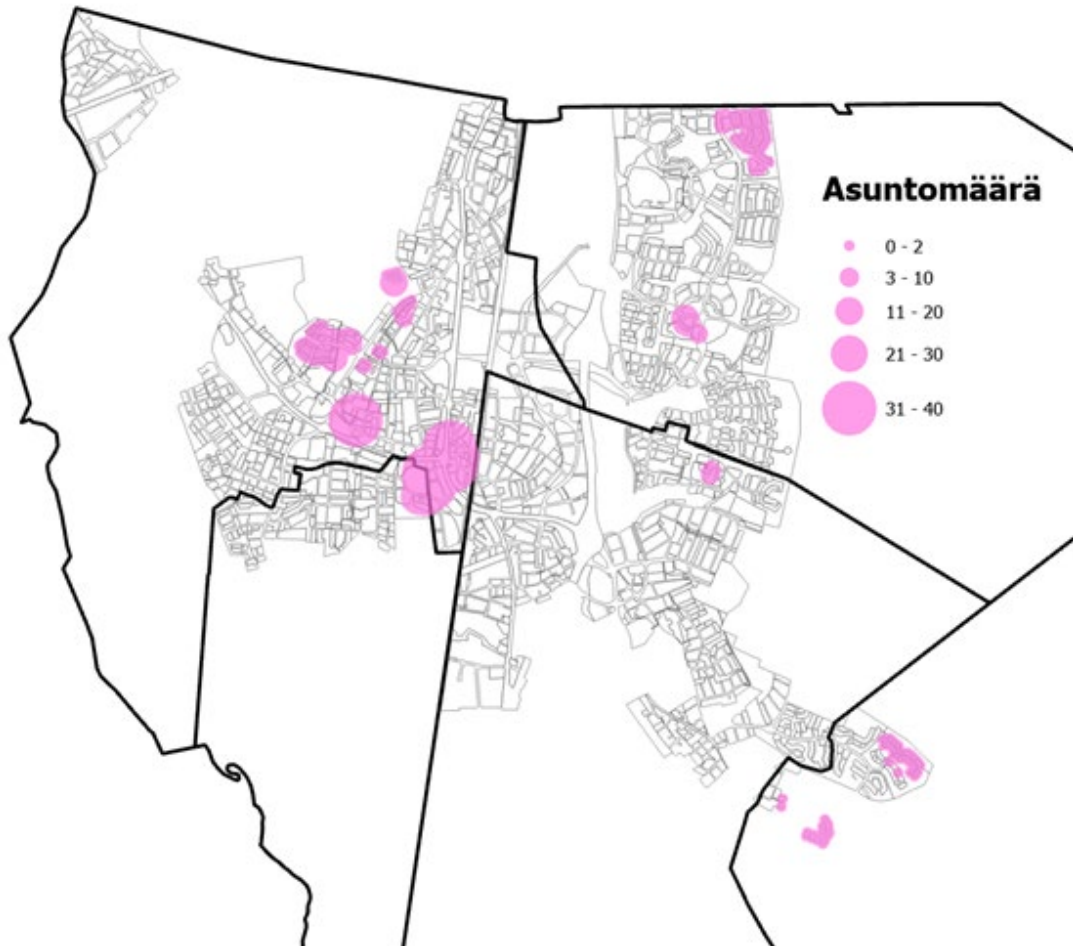


244Dno-2024-231

Selostusosa

22.5.2024

Khall hyväksytty 10.6.2024



Kempeleen maankäytön toteutusohjelman 2024–2029 selostus

Sisällys

1.	Johdanto	3
1.1	Tarve ja tarkoitus	3
1.2	Työn aikataulu	3
1.3	Tekijät	3
2.	Prosessin vaiheet	4
2.1	Vuorovaikutus	4
3.	Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet	6
3.1	Kokonaiskuva	6
3.2	Väestönkasvun tavoite ja ennuste	8
3.3	Asuntotuotannon tavoitteet ja toteutumisen seuranta	10
3.4	Yritystonttituotannon tavoitteet ja toteutuminen	13
4.	Tonttihaku ja asuntotuotanto	14
4.1	Tonttihaun periaatteet 2024–2029	14
4.2	Asuntotuotanto 2024–2029	15
4.3	Asuntotuotanto koulupiireittäin	18
4.4	Investoinnit ja tonttimyyntitulot	30
4.5	Asuntotuotannon vaikutukset	31
4.6	Asuntotonttivaranto	33
5.	Yritystonttituotanto	35
5.1	Yritystonttien luovutus 2024–2029	35
5.2	Vapaa-ajan asunnot 2026–2035	36
5.3	Investoinnit ja tonttimyyntitulot	37
5.4	Yritystonttituotannon vaikutukset	37
6.	Hyväksyminen	37
7.	Jatkotoimenpiteet	38
7.1	Maton hyödyntäminen	38
7.2	Maton päivittäminen ja toteutuksen seuranta	38

1. Johdanto

1.1 Tarve ja tarkoitus

Maankäytön toteutusohjelman (mato) tarkoituksena on edistää Kempele-sopimuksen kestävästä kasvun tavoitteita ja asunto-ohjelman 2020–2025 toteutumista varmistamalla riittävä vuosittainen asuntorakentamisen määrä. Lisäksi työssä ohjelmoidaan yritystonttien tavoitteiden mukainen riittävyys tuleville vuosille. Ohjelmatyön avulla ennakoitaan 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, seuraava päivitys vuosille 2023–2028. Nyt käsillä oleva mato koskee vuosia 2024–2029. Ohjelma on vuosittain päivitettävä asiakirja.

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-ohjelmoinnilla voidaan arvioida asuntotuotannosta seuraava koulupiirikohtainen väestönlisäys. Syksyllä 2022 valmistui varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvitys, jonka yhteydessä laadittiin mato 2022–2027 perustuva väestöennuste.

Maankäytön toteutusohjelmatyössä on mahdollista valita vuosittain tarkasteltava teema. Vuoden 2023 päivityksen teemaliitteenä oli Kempeleen täydennys- ja tiivistämiskäytön periaatteiden laatiminen. Teemaliitteiden laatimiseen ei ole ollut tänä vuonna resurssia, joten niiden laatimista esitetään siirrettäväksi eteenpäin:

- 2025 hajarakentamisen periaatteet
- 2026 palveluverkkosuunnitelma

1.2 Työn aikataulu

Ohjelman päivitystyö aloitettiin alkukevästä 2024 maton toteutumisen seurannalla. Varsinainen ohjelmointityö aloitettiin alkukevästä 2024 ja työ valmistuu ennen kesää 2024. Työn jatkuvuuden näkökulmasta päivitystyö tulisi aloittaa syksyisin ja päivityksen valmistua keväisin.

1.3 Tekijät

Maankäytön toteutusohjelma on laadittu Kempeleen kunnan teknisten palveluiden ja elinkeinopalvelujen yksiköissä. Työn koonnista ovat vastanneet kaavoituspäällikkö Kaija Muraja, kaavoitusharjoittelija Eemeli Nurmi, kunnallistekniikkapäällikkö Paula Kettunen, maankäyttöpäällikkö Päivi Alitalo ja elinkeinojohtaja Miia Marjanen sekä asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta. Pääosa kuvista, taulukoista ja tilastoista on Eemeli Nurmen laatimia.

2. Prosessin vaiheet

2.1 Vuorovaikutus

Työ on laadittu yhteistyössä teknisten palveluiden maankäytön, kaavoituksen, kunnallistekniikan, elinkeino- ja matkailupalveluiden yksiköiden kanssa. Ohjausta työhön on haettu ohjelmoinnin päivitykseen kuntapäätäjiltä valiokuntakierroksella keväällä 2024. Keväällä 2022 saatu valtuustoseminariohjaus on edelleen vaikuttamassa myös käsillä olevan päivityksen taustalla.

Seminaariohjaus kevät 2022

Maankäytön toteutusohjelmatyötä esiteltiin valtuustoseminaarissa 28.2.2022. Valtuutettuja pyydettiin pohtimaan ja priorisoimaan kunnan kerrostalohankkeiden toteuttamisjärjestystä karttatyöskentelyä hyödyntäen. Kaikki viisi työskentelyryhmää priorisoivat ensimmäiseksi Asemanseudun kehittämisen. Ensimmäisten kerrostalokohteiden tulisi valmistua aseman ympäristöön vuosina 2025–2026. Kolme ryhmää viidestä piti Asemanseudun parina Pirilän eteläosan kerrostalokohteita.

Ensimmäinen kohde (Asemantie 2) valmistui 2023 aikana, toinen on markkinoinnissa ja käynnistyy 2024 aikana.



Kuva 1. Karttaote valtuustoseminarin kartta-aineistosta.

Valiokuntakierros

Valiokunnille esitettiin maankäytön toteutusohjelman luonnos huhti-toukokuussa 2024 ja pyydettiin ohjausta esitettyyn luonnokseen.

Valiokunnat eivät esittäneet vuoden 2024–2029 päivitykseen muutoksia.

Elinvoimavaliokunta (23.4.2024):

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen esitettyyn maankäytön toteutusohjelman luonnokseen.

Resurssivaliokunta (23.4.2024):

Resurssivaliokunta ohjaa, että maankäytön toteutusohjelman 2024-2029 kanssa edetään esitettyllä luonnoksella.

Yhteisöllisyysvaliokunta (7.5.2024):

Yhteisöllisyysvaliokunta kiittää kaavoitusta kattavasta esityksestä ja merkitsee esittelyn tiedoksi.

Palveluvaliokunta (21.5.2024):

Palveluvaliokunta sai tiedoksi maankäytön toteutusohjelman 2024-2029 luonnoksen.

Virallisen ohjauksen ohessa vilkasta keskustelua valiokunnissa käytiin kunnan tarkoituksenmukaisesta kasvutahdista, maankäytön toteutuksen resursseista, yritystonttituotannon riittävydestä, tonttien luovutusehdoista, kunnan vuokra-asuntotuotannon määrästä, asuntokokojen säätelemisestä kaavoissa, metsä- ja viheralueiden säästämistä rakentamiselta, kerrostaloasuntojen todellisesta tarpeesta, tonttitarjonnan monipuolisuudesta myös koon suhteen esimerkkinä minitontit sekä Metsärinteen sijainnista suhteessa joukkoliikennevyöhykkeeseen ja koulupiirirajoihin.

Yleisesti maankäytön toteutusohjelman laadintaa pidettiin tarpeellisena palvelutarpeen ennakkointia ja suunnitelmallisuutta lisäävänä työkaluna.

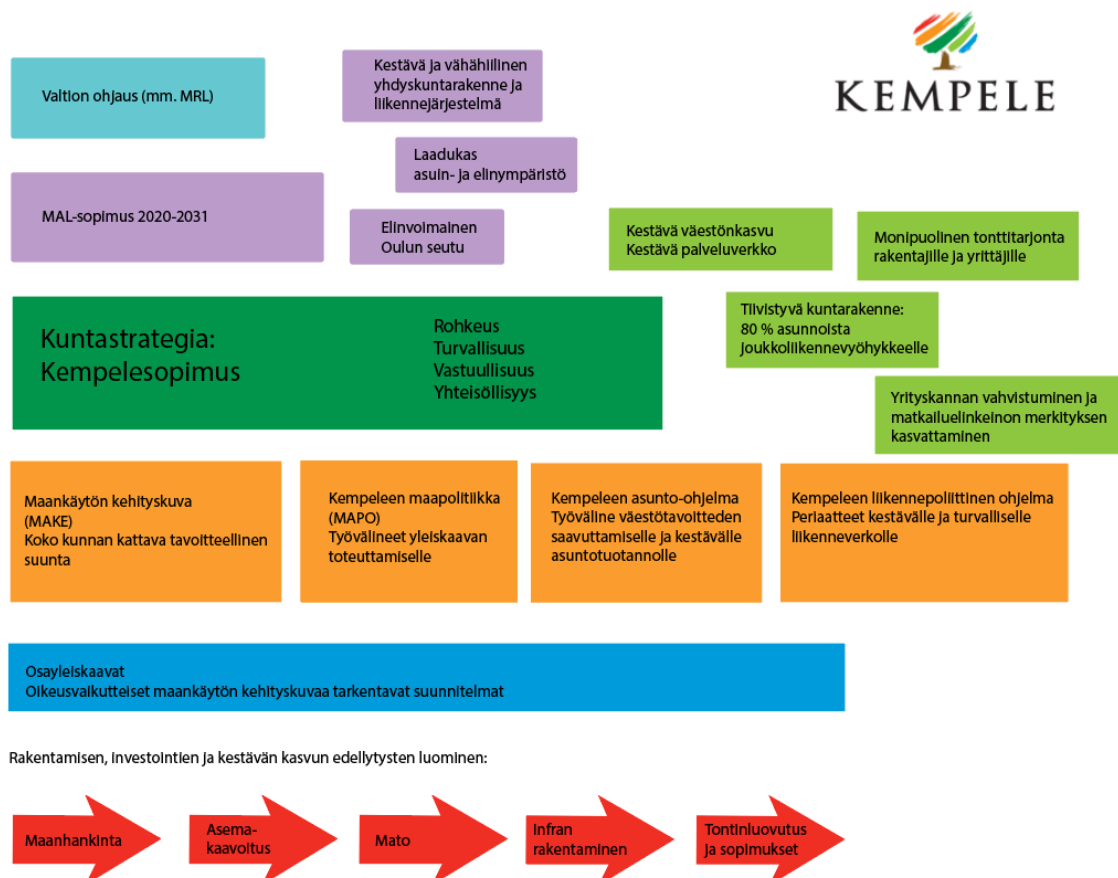
Ohjausten huomioiminen työssä

Toteutusohjelmaa on edistetty valiokuntien sekä varhaiskasvatuspäällikön ja sivistysjohtajan ohjaukset huomioiden.

3. Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

3.1 Kokonaiskuva

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



Kuva 2. Maankäytön toteutusohjelmatyötä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet.

Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Maankäytön suunnittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), joka luo reunaehdot ja vähimmäistavoitteet hyvälle kuntakaavoitukselle. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) varmistetaan valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioiminen kaikilla kaavatasoilla. Tavoitteena on vähähiilinen yhteiskunta, jossa kestävät alueidenkäyttöratkaisut ovat välttämättömiä.

Kempele on myös osa Oulun kaupunkiseutua ja yksi Oulun seudun MAL-sopimuskunnista. MAL-sopimuksen tavoitteena 2020–2031 on edistää vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua

segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta. Seuraavan MAL-sopimuksen 2024–2027 valmistelu on käynnistetty 5.9.2023.

Kuntastrategia ohjelmatyö

Kunnan toimintaa ohjaa Kempele-sopimus (päivitetty 2022), jossa on määritelty kunnan arvopohja ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Kempele on rohkea, turvallinen, vastuullinen ja yhteisöllinen kunta. Kasvu on kestävä ja ympäristö huomioiden. Tonttitarjonta on monipuolista ja palvelut kestävät väestökasvun. Kestävästi kasvava kunta tarkoittaa myös sitä, että yrityskanta vahvistuu ja matkailun merkitys tulee kasvamaan. Tonttitarjonnan tulee olla monipuolista ja riittävää myös yrittäjien tarpeisiin. Kestävää kasvua mitataan asunto-ohjelman ja mato:n tavoitteiden toteutumisella, asuntojen uudistuotannon sijoittumisella (vähintään 80 % tulisi sijoittua joukkoliikennevyöhykkeelle) sekä lähijuna- ja raideliikennettä tukevien hankkeiden etenemisellä ja seuraamalla joukkoliikenteen matkustajamäärien kehitystä.

Maankäytön toteutusohjelman laatimisen ohjenuorana on keskeisesti Kempele-sopimus ja kunnan asunto-ohjelma 2020–2025. Asunto-ohjelman strategisten linjausten mukaan asuntotuotantotavoitteena on noin 150 asuntoa/vuosi ja tavoitteena on tasapainoinen asuntotyyppijakauma. Tasapainoisessa asuntotyyppijakaumassa omakoti- ja paritaloasuntojen* osuus on 29 %, rivitaloasuntojen* osuus on 23 % ja kerrostaloasuntojen* osuus on 48 % uudesta asuntotuotannosta.

Kempeleen asunto-ohjelman 2020–2025 laadintyön yhteydessä on todettu, että omakotitalotonttitarjonnan vuotuisen tavoitteeseen on tarve joustolle palvelurakenteen kestävyysnäkökulmasta. Asunto-ohjelmassa on linjattu, että painotus erityyppisten tonttien luovutukselle on harkittava tilanteen mukaan. Tämä harkinta tapahtuu maankäytön toteutusohjelmatyössä. Palvelurakenteen kestävyysarvioinnissa keskeisenä työkaluna on syksyllä 2022 laadittu varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvitys.

Asunto-ohjelman strategisten linjausten mukaan tonttien myynti pyritään pitämään tasapainossa siten, että palvelurakenteen kuormitus ja tonttien myyntitulot pysyvät tasaisena. Tasaisella palvelurakenteen kuormituksella ja tonttien myyntituloilla katetaan uusien alueiden tarvitsemat kunnallistekniikan investointikustannukset ja voidaan varautua paremmin palveluiden resurssitarpeisiin.

*Omakoti- ja paritaloasunnot sisältävät kaikki AO-tontit, joille saa rakentaa joko yhden tai kahden asunnon talon sekä pienet asuinpientalotontit (AP).

*Rivitaloasunnot sisältävät AR- ja AOR-tontit sekä suuret yli 1500 m² kokoiset AP-tontit sekä muut AKR-tontit, joille saa rakentaa yksikerroksisia asuinrakennuksia (AKR ja AL). Tontilla tulee olla enemmän kuin kaksi asuntoa. Rivitaloasunnolla tarkoitetaan tässä rivitaloasuntoja ja muita yhtiömuotoisen asumisen kokonaisuuksia kuten erillispientaloasuntoja.

*Kerrostaloasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, jotka ovat sijoittuneet päällekkäin kuten luhtitaloissa ja muissa kerrostaloissa. Näiden rakentaminen on mahdollista A, AKR, AK ja AL-tonteilla, joilla sallittu kerrosluku on vähintään kaksi.

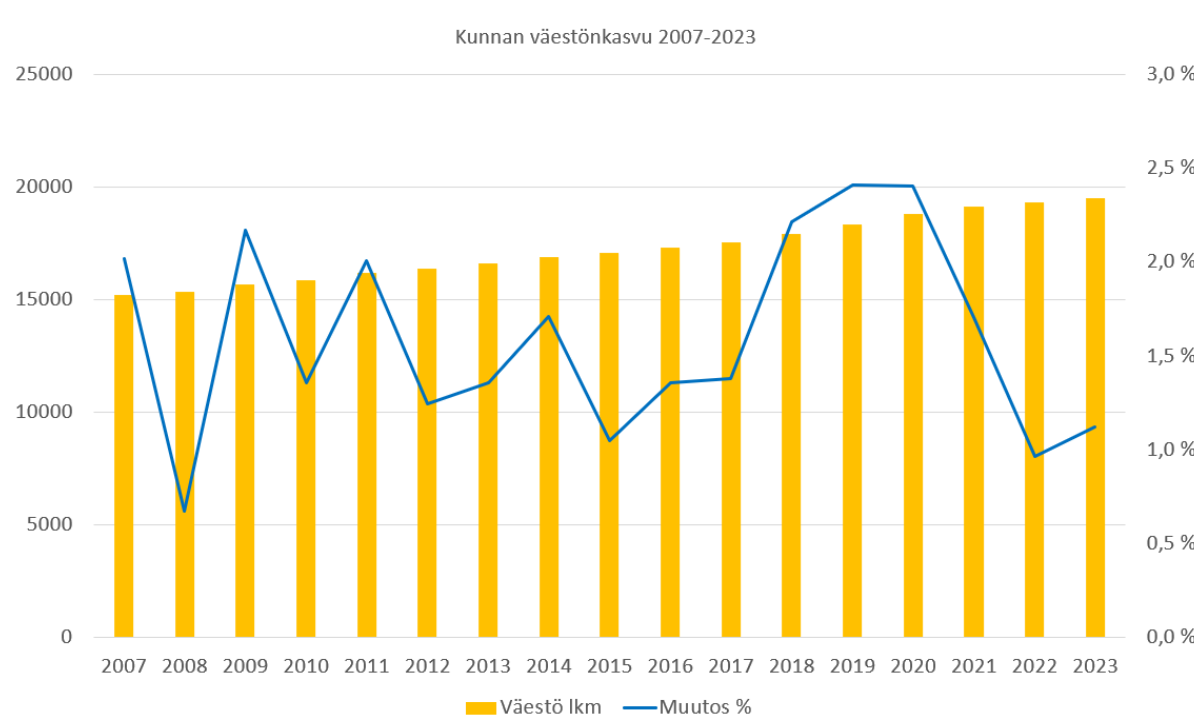


3.2 Väestönkasvun tavoite ja ennuste

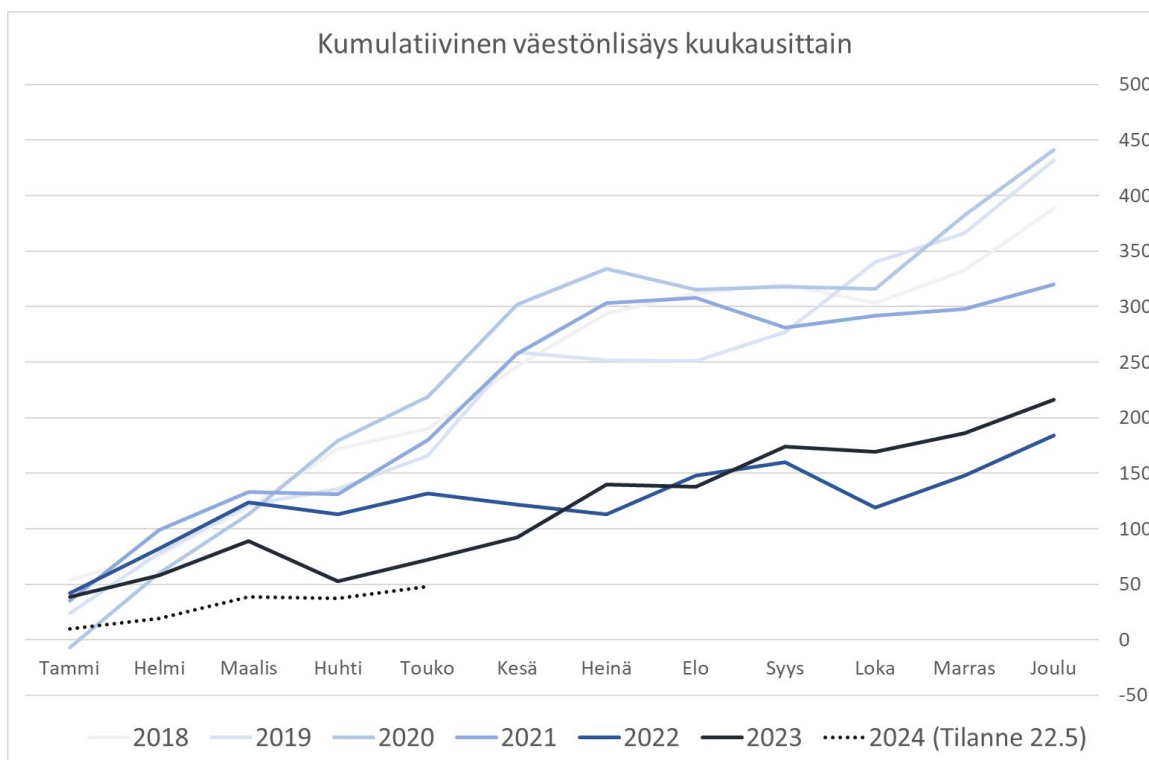
Kunnan väestönkasvu on vahvaa. Väestönkasvu on ollut prosentuaalisesti yli 2 % vuosina 2018–2021. Vuoden 2022 väestönkasvu oli edellisvuosia maltillisempaa noin 1,0 % ja vuoden 2023 noin 1,1 %. Myös vuonna 2024 väestönkasvu on ollut edelleen aikaisempia vuosia maltillisempaa. Väestöennusteiden mukaan kunta saavuttaa 20 000 asukkaan rajapyykin vuoden 2025 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.

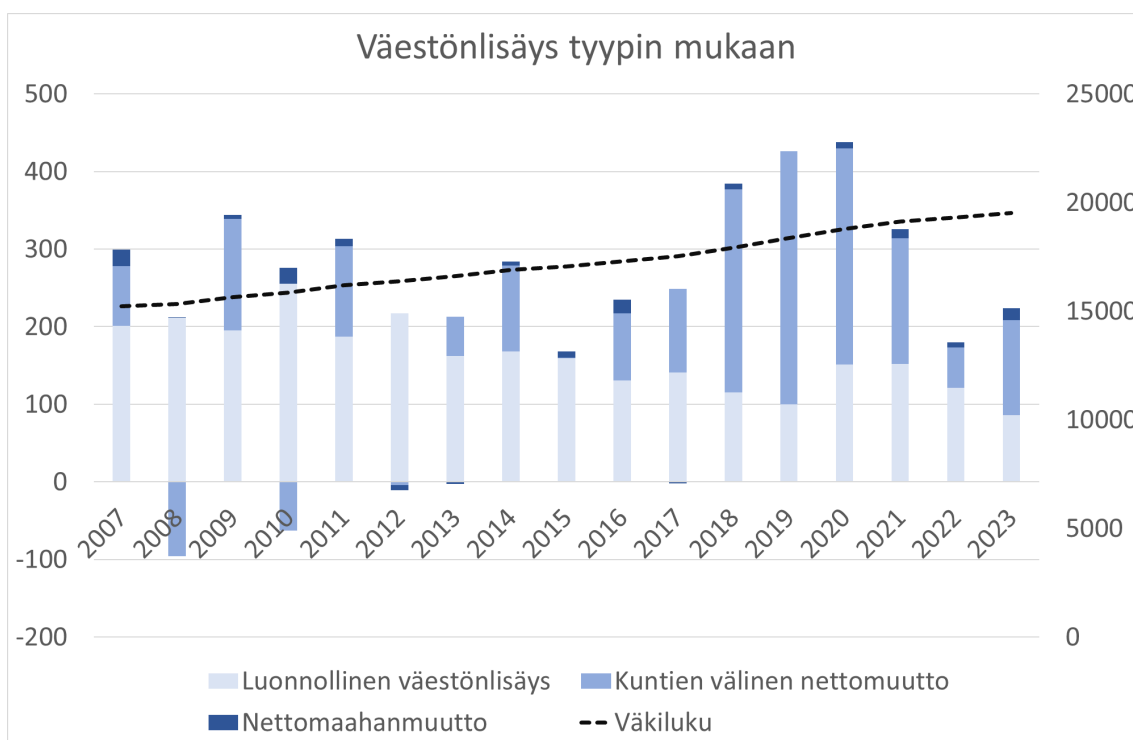
Myös Kempeleessä syntyvyys vähenee ja nuoret ikäluokat pienenevät sekä vanhenevan väestön osuus kasvaa pitkällä aikavälillä. 2010–2023 välillä on ollut keskimäärin 238 vastasyntyntä vuodessa, vuonna 2023 Kempeleessä syntyi 220 lasta. Valtakunnallinen väestön ikärakenteen trendi, väestön ikääntyminen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



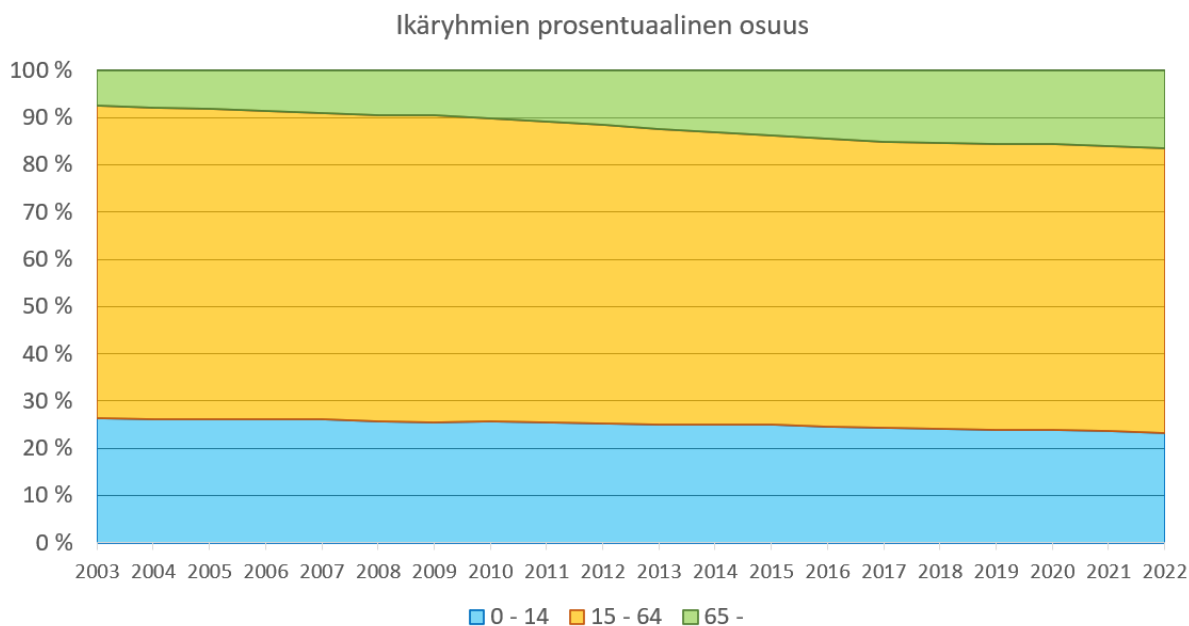
Taulukko 1. Kunnan väestönkasvu vuosina 2007–2023.



Taulukko 2. Kunnan kumulatiivinen väestönlisäys kuukausittain vuosina 2018–2024



Taulukko 3. Väestönlisäys tyyppin mukaan vuosina 2007–2023



Taulukko 4. Eri ikäryhmien osuus kunnan väestöstä 2003-2022.

3.3 Asuntotuotannon tavoitteet ja toteutumisen seuranta

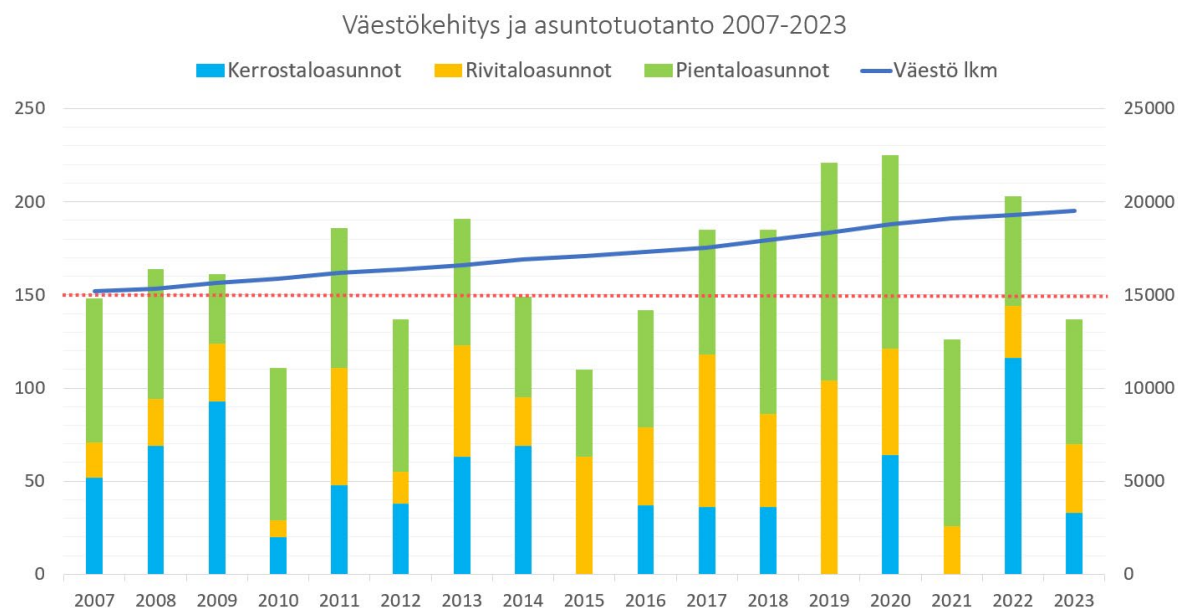
Kunnan asunto-ohjelman 2020–2025 asuntotuotantotavoite perustuu Kempele-sopimuksessa (v.2017) asetettuun väestönkasvun tavoitteeseen, jossa Kempele on vuonna 2025 20 000 asukkaan kunta. Asuntotuotanto-ohjelman mukaan vuosina 2020–2025 kuntaan tulisi rakentaa noin 150 asuntoa/vuosi, jolla väestötavoite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

Asuntotuotanto-ohjelmassa on esitetty asuntotuotannon tasapainoinen asuntotyyppijakauma, joka edistää myös kuntakeskustan kerrostalokohteiden toteuttamista. Asunto-ohjelmassa on nostettu 2 %:lla kerrostaloasuntotuotantoa edelliseen asunto-ohjelmaan nähden. Toisaalta kunnan vetovoiman osatekijänä nähdään monipuolinen pientalotonttitarjonta, joka halutaan säilyttää vahvana myös jatkossa.

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. Vuonna 2021 rakentamisen määrä oli maltillisempaa ja uusia asuntoja valmistui yhteensä 124, josta joukkoliikennevyöhykkeelle noin puolet. Vaikka asuntotuotantoa oli vähemmän, silti väestönkasvu oli 2,0 %: a. Vuonna 2022 kuntaan valmistui 209 asuntoa. Vuoden tauon jälkeen kuntaan valmistui kolme kerrostalokohdetta, jonka seurauksesta valmistuneista asunnoista noin 82 % sijoittui joukkoliikennevyöhykkeelle. Edellisen kerran asuntojen uudistuotantoa koskeva sijaintitavoite saavutettiin vuonna 2017. Vuonna 2023 kuntaan valmistui 137 asuntoa, joista joukkoliikennevyöhykkeelle 77,4 %.

Hajarakentaminen kunnassa on maltillista. Vuoden 2021 maltillisempi asuntotuotanto selittynee vuosien 2019 ja 2020 aiempia vuosia pienemmällä asuntotonttitarjonnalla, jolloin myös pientalotonttien kaavavaranto oli niukka. Lisäksi koronapandemian tuoma taloudellinen epävarmuus ja raaka-aineiden hintojen nousu on heijastunut asuntojen valmistumiseen. Vuoden 2022 alussa alkanut Venäjän hyökkäysota Ukrainaan on lisännyt taloudellista epävarmuutta ja on vaikuttanut myös Kempeleen asuntomarkkinoihin. Erityisesti ammattirakentajien kerrostalo- ja rivitalohankkeet ovat viivästyneet tai peruuntuneet varausasteiden jäätyä alhaisiksi.



Taulukko 5. Kunnan väestökehitys ja asuntotuotanto 2007–2023.

Kaiken kaikkiaan vuoden 2023 asuntotuotanto oli kohtalainen. Kuntaan valmistui yksi kerrostalokohdetta kuntakeskustaan. Matossa 2022–2027 ohjelmoitiin kerrostalokohteiden toteuttamisen lisäksi yksityisten toimijoiden rivitalohankkeet Ollakassa ja Paiturissa. Niiden arvioitiin realisoituvan vuodesta 2022 eteenpäin.

Rivi- ja ketjutaloja kuntaan valmistui ennakoitua vähemmän: kaksi Ollakkaan, yksi Koskelaan ja kaksi Ylikylän tilastoalueelle. Talouden taantuma on heijastanut mm. yhtiömuotoisten rakennushankkeiden valmistumistahtiin, ja rivitaloasuntoja ei ole valmistunut niin paljon kuin oli odotettu.

Vuonna 2022 luovutetuista rivitalokohteista yksi on vapautunut ja kolme valmistunee vuodelle 2025. Vuonna 2023 ei luovutettu rivitalokohteita lainkaan. Vuonna 2024 laitetaan jakoon 3 rivitalokohdetta. Vuoden 2023 tonttijaossa olleista omakotiasumisen tonteista Tähkälästä jäi yksi ja Linnakankaalta yksi tontti luovuttamatta. Peruuntuneet omakotitontit ovat haettavana lisähaussa keväällä 2024.

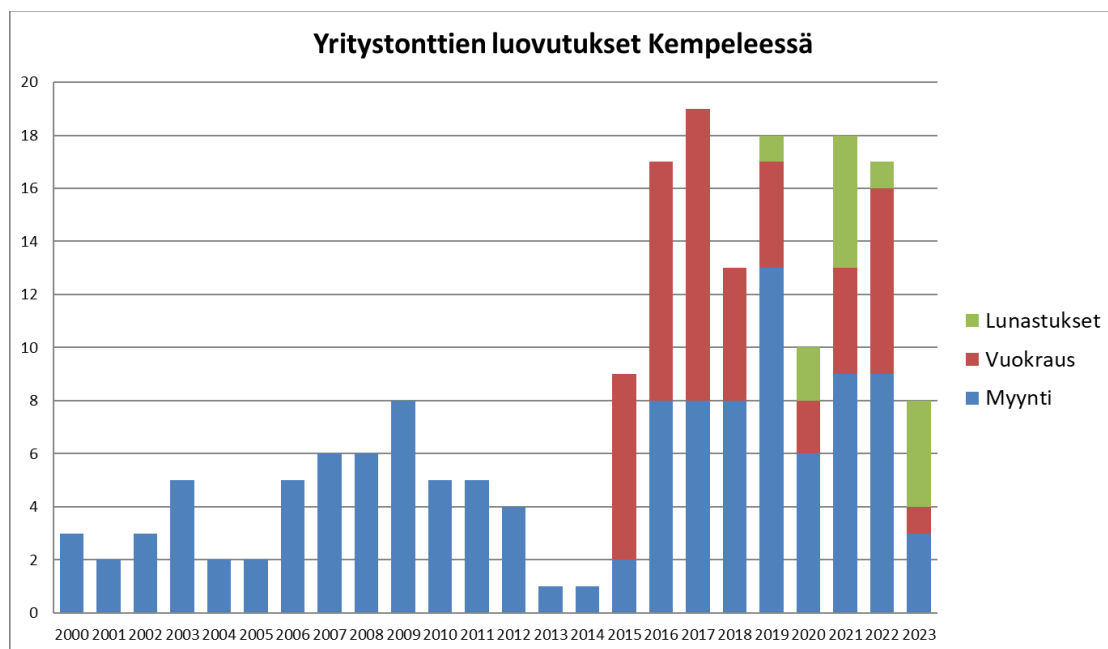
	Tavoite 2023	Toteuma 31.12.2023
Asunto-ohjelma 2020-2025		
Asuntotuotanto, koko kunta	150 as/vuosi	137 as
Asuntotyyppijakauma, koko kunta	2025: AK 22 %, AR 26 %, AO 51 %	AK: 1917 as (33 as) 21 % AR: 2318 as (37 as) 26 % AO: 4663as (67 as) 51 %
Mato 2023		
Kerrostaloasunnot	37	33
Rivitaloasunnot	67	37
Omakoti- ja paritaloasunnot	37	67
Yhteensä	141	137
Asunnot	as. uustuotannosta	106/137 eli 77,4% (600m)
joukkoliikennevyöhykkeellä	väh. 80 %	84/137 eli 61,3% (300m)
Väestö (1.5 % kasvulla)	Toteuma 31.12.2022 19 300x1.015=19 590	Toteuma 31.12.2023 19 516 *ennakkotieto
Asemak-alue / haja-asutusalue		5/137

Taulukko 6. Asunto-ohjelman 2020–2025 ja maton vuoden 2023 toteutumisen seuranta.

3.4 Yritystonttituotannon tavoitteet ja toteutuminen

Kunnan yrityssektorin elinvoimaisuutta ja yrityskannan vahvistumista mitataan Kempele-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti muun muassa luovutettujen yritystonttien lukumäärällä. Viime vuosina tontteja on luovutettu keskimäärin 15, mutta vuosi 2023 oli taloustilanteen vuoksi heikko luovutusvuosi. Kunnan tavoitteena on myös, että tarjolla on jatkuvasti erilaisia tontteja erilaisiin yritysten tarpeisiin. Tällä hetkellä tonttitarjonnan monipuolisuudessa on puutteita. Muun muassa pienyrittäjien tarpeisiin tonttivarantoa on vain 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.



Taulukko 7. Kunnassa luovutetut yritystontit 2000–2023.

4. Tonttihaku ja asuntotuotanto

4.1 Tonttihaun periaatteet 2024–2029

Tonttihaulla vastataan aina seuraavan vuoden asuntorakentamiseen. Kunnan pientalotonttitarjonta avautuu rakentajille syksyisin. Ammattirakentajille suunnattu tonttihaku on pääsääntöisesti keväisin. Pientalotontit ovat rakentuneet pääosin kahden vuoden kuluttua tonttihausta. Rivitalokohteissa valmistumissykli on kaksi vuotta. Kerrostalokohteiden toteutumista on vaikea ennakoida, sillä niiden toteutumiseen vaikuttavat muun muassa muuttuvat markkinatilanteet.

Tulevina vuosina tonttihaku kohdistuu kolmen koulupiirin alueelle: Kirkonkylän koulupiirin, Linnakankaan koulupiirin ja Ketolanperän koulupiirin alueille. Ketolanperän koulupiirin vaikutukset näkyvät myös Ylikylän koulupiirin alueella oppilaiden siirtyessä sinne 5. luokalle. Myös Santamäen koulusta oppilaat siirtyvät 5. luokalle Kirkonkylän kouluun.

Linnakankaan ja Metsärinteen asuinalueilta laitetaan hakuun pientaloasumisen tontteja vuorovuosin, jotta vuosittainen paine varhaiskasvatukseen ja opetukseen olisi maltillisempi ja toisaalta tontteja pystytään luovuttamaan kerralla hieman enemmän, mitä edellisinä vuosina on voitu luovuttaa. Pientalotonttien kysyntä on ollut runsaampaa kuin kunta on voinut tarjota. Asunto-ohjelman 2020–2025 strategisten linjausten mukaisesti maton asuntotuotannon laadinnassa on pyritty huomioimaan varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelujen kestävyys. Syksyllä 2022 laaditun varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvityksen tulokset tukevat maton päivitystyötä. Linnakangastalon tilatarpeiden ratkettua vuorovuosin toteutettavaa tontinluovutusta voidaan tarkastella uudelleen.

Omakoti- ja paritalotonttien vuosikohtaiset luovutusmäärät ovat hieman aiempia vuosia maltillisemmat, mutta parantuneen asuintonttien kaavavarannon seurauksesta tonttien luovutusta voidaan ohjelmoida tasaisemmin kolmen koulupiirin alueelle.

Tavoitteena on, että kerrostalotontteja luovutetaan kuntakeskustasta tulevina vuosina aiempia vuosia enemmän ja kerrostalokohteita valmistuisi noin kaksi vuodessa. Asunto-ohjelmassa 2020–2025 kerrostalotuotantoa on nostettu 2 %:lla aiempaan nähden.

Kunnallistekniikan rakentamisen osalta tavoitteena on, että uusien asuntoalueiden kunnallistekniikka on valmis viimeistään puoli vuotta ennen tonttihakua.

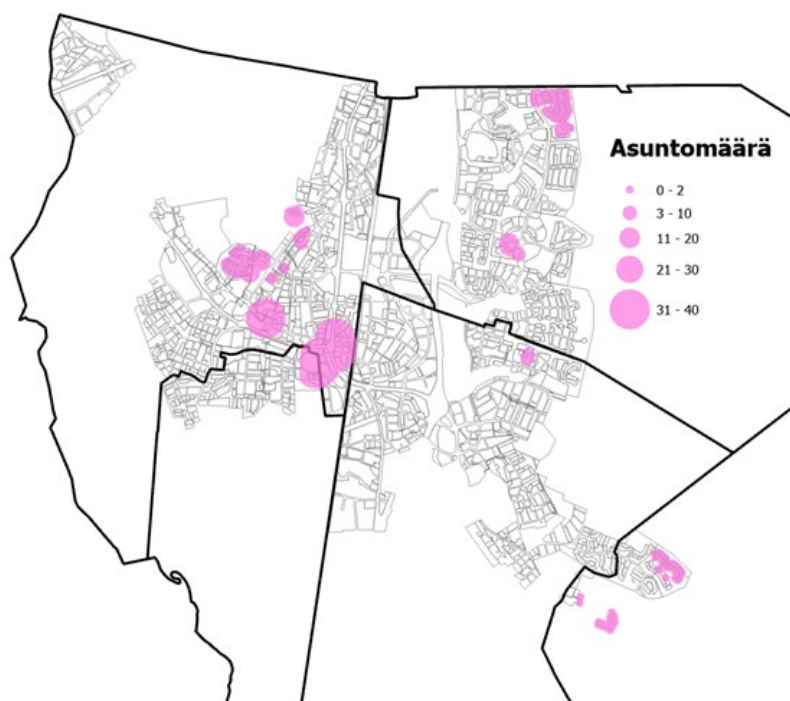
4.2 Asuntotuotanto 2024–2029

KIRKONKYLÄN KOULUPIIRI

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	10	0	0
2024	13	36	33
2025	12	24	67
2026	22	24	40
2027	22	22	74
2028	18	12	77
Ei ajoitettu	0	59	90
Yhteensä	97	177	381
655	15 %	27 %	58 %

LINNAKANKAAN KOULUPIIRI

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	28	9	0
2024	1	18	0
2025	29	7	0
2026	8	0	18
2027	23	10	0
2028	4	10	0
Ei ajoitettu	0	0	0
Yhteensä	93	54	18
165	56 %	33 %	11 %



SANTAMÄEN KOULUPIIRI

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	4	16	0
2026	4	16	0
2027	0	0	0
2028	0	0	0
Ei ajoitettu	0	0	0
Yhteensä	8	32	0
40	20 %	80 %	0 %

KETOLANPERÄN JA YLIKYLÄN KOULUPIIRIT

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	2	0	0
2024	22	0	0
2025	0	0	0
2026	16	0	12
2027	0	0	0
2028	19	10	0
Ei ajoitettu	0	0	0
Yhteensä	59	10	0
69	86 %	14 %	0 %

Kuva 3. Ohjelmoitu asuntotuotanto. Vuosiluku kertoo arvioidun rakentamisen aloittamisvuoden. Vuoden 2029 loppuun mennessä valmistuu arviolta 950 ohjelmoitua asuntoa.

Maankäytön toteutusohjelma 2024–2029 mahdollistaa yhteensä 931 asunnon rakentamisen ja se tarkoittaa keskimäärin 155 asunnon valmistumista joka vuosi. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu keskimäärin 26 %, rivitaloasuntoja keskimäärin 32 % ja kerrostaloasuntoja keskimäärin 42 % asuntotuotannosta. Tulevina vuosina omakoti- ja paritalotontteja laitetaan hakuun hieman

vähemmän kuin aiempina vuosina, keskimäärin 34 tonttia/vuosi. Maltillisemmalla tonttiluovutuksella pystytään vastaamaan paremmin lähivuosien varhaiskasvatuksen ja opetuksen palvelujen tilatarpeisiin, tonttivarantoa voidaan jakaa tasaisesti kolmen koulupiirin alueelta ja toisaalta mahdollistetaan kuntakeskustan elinvoiman lisääminen runsaammalla kerrostalotuotannolla.

Asuntotuotannon vaikutuksia seurataan vuosittain ja tarpeen mukaan on mahdollista tehdä muutoksia esimerkiksi lisäämällä omakoti- ja paritaloasuntotuotantoa.

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 74 % sijoittuu Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle, josta suurin osa on kerrostaloasumista. Kerrostalotuotannossa tavoitteena on, että kerrostalokohteita valmistuu kaksi vuodessa. Yleistäen voidaan todeta, että Kempeleessä keskustan kerrostalotontille mahtuu 1–2 kerrostalokohdetta. Asuntotuotanto jakautuu seuraavasti muiden koulupiirien alueelle: Linnakankaan kp 18 % ja Ketolanperän ja Ylikylän kp 8 %.

Maankäytön toteutusohjelman pohjalta voidaan laskea asuntotuotannon mahdollistama väestönlisäys. Maankäytön toteutusohjelman vaikutuksia on tarkasteltu tarkemmin laaditun varhaiskasvatuksen ja palveluverkkoselvityksen yhteydessä. Maankäytön toteutusohjelmatyö 2022–2027 on laadittujen koulupiirikohtaisten väestöennusteiden pohjana. Laaditun väestöennusteen mukaan kunta kasvaa vuosina 2023–2028 noin 1315 asukkaalla. Väestönlisäyksestä noin 40 % kohdistuu sekä Kirkonkylän että Linnakankaan kp:en alueille. Ketolanperän kp:n väestönlisäys on noin 14 % ja Santamäen kp:n väestönlisäys on noin 8 % vuosina 2023–2028. Tavoitteena on mahdollistaa kestävä väestön kasvu (noin 1,5 %/vuosi). Seuraavissa taulukoissa on eritelty asuntotuotannon mahdollistama väestönlisäys. Luvuissa ei ole huomioitu muita tekijöitä kuten kunnan sisäistä muuttoliikettä tai luonnollista väestönlisäystä.

Asuntotuotanto ja väestönlisäys	Asuntoa	%	Asukasta	%
Kirkonkylän koulupiiri	721	70 %	1254	56 %
Santamäen koulupiiri	44	4 %	149	7 %
Linnakankaan koulupiiri	182	18 %	550	24 %
Ketolanperän ja Ylikylän koulupiirit	78	8 %	293	13 %
Yhteensä	1024		2247	

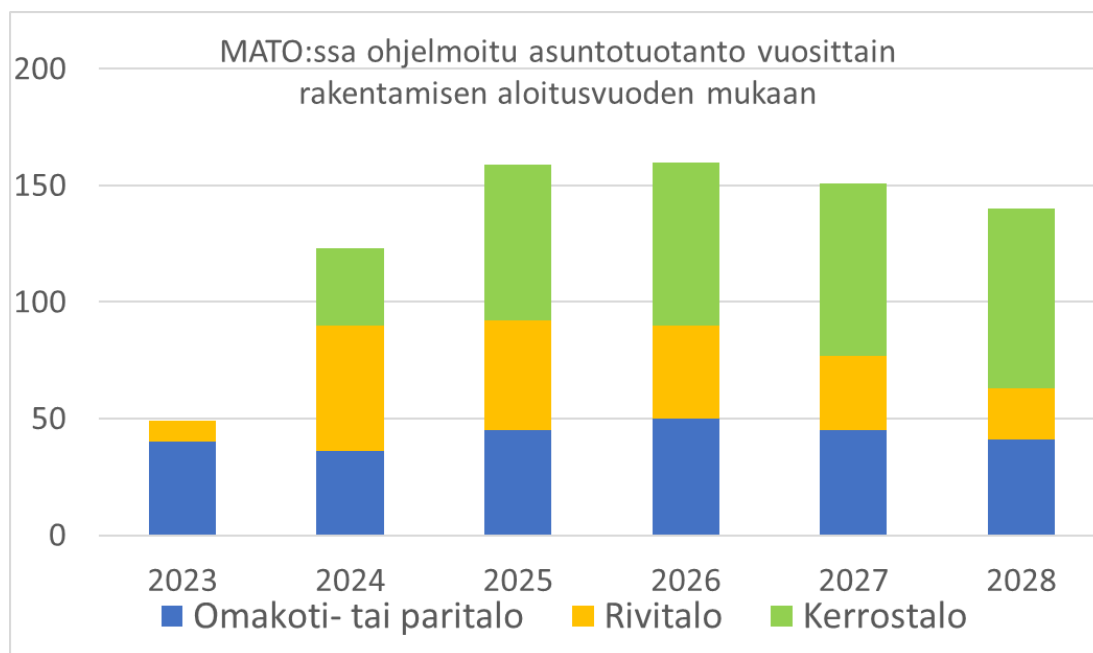
Taulukko 8. Asuntotuotannon 2024-2029 ja sen mahdollistaman väestönkasvun jakautuminen koulupiirien alueelle.

OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO					ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS	
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo	Yhteensä		
2023	40	9	0	49	2023	206
2024	36	54	33	123	2024	180
2025	45	47	67	159	2025	328
2026	50	40	70	160	2026	402
2027	45	32	74	151	2027	410
2028	41	22	77	140	2028	378
Ei ajoitettu	0	59	90	149	2029	343
Yhteensä	257	263	411	931	Yhteensä	2247
	28 %	28 %	44 %			

ASUNTOTUOTANNON
MAHDOLLISTAMA
VÄESTÖNLISÄYS

	Toteuma		Ennuste				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Asukasluku	19516	19696	20024	20426	20837	21214	21557
Väestönlisäys	216	180	328	402	410	378	343
% (keskiarvo 1,6 %)	1,1 %	0,9 %	1,7 %	2,0 %	2,0 %	1,8 %	1,6 %
Väkiluku 1,5 % kasvulla	19516	19809	20106	20407	20714	21024	21340

Taulukko 9. Asuntotuotanto ja sen mahdollistama väestönlisäys koko kunnan alueella.



Taulukko 10. Ohjelmoitu asuntotuotanto rakentamisen aloitusvuoden mukaan.

4.3 Asuntotuotanto koulupiireittäin

Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit

Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle valmistuu yli puolet kunnan asuntotuotannosta vuosina 2023–2028. Koulupiirien alueelle valmistuu arviolta noin 546 asuntoa, joka tarkoittaa noin 91 asuntoa vuodessa. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu yhteensä 105 (19 %), rivitaloasuntoja 150 (27 %) ja kerrostaloasuntoja 291 (53 %). Kirkonkylän koulupiirin asuntotuotanto sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja pääosin myös KaVion kävelyvyöhykkeelle. Ollakan Kurikkahaantien rivitalokohteet ovat joukkoliikennevyöhykkeellä.

Ollakassa on vireillä asemakaavamuutos, jossa kunta on osoittamassa suunnittelualueelle 10 uutta kerrostalotonttia, joista 6 kunnan omistamille maille.

Kirkonkylän koulupiirin alueella asukasmäärän kasvu jatkuu melko tasaisena seuraavat vuodet. Suurimmat epävarmuudet liittyvät yhtiömuotoisten tonttien toteutumiseen. Esimerkiksi vuonna 2023 ei lähtenyt rakentumaan yhtäkään kerrostaloa tai rivitalotonttia, mikä näkyy vähäisenä asukasmäärän lisäyksenä vuonna 2024. Lisäystä vuodelle 2024 voi kuitenkin tulla maankäytön toteutusohjelman ulkopuolisista rakennushankkeista. Kirkonkylän koulupiirin alueella on myös keskeneräisiä rakennushankkeita vuosina 2021-2022 luovutetuilla omakotitonteilla. Näistä osa valmistuu oletettavasti vuonna 2024.

Kirkonkylän koulupiiri

OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	10	0	0
2024	13	36	33
2025	12	24	67
2026	22	24	40
2027	22	22	74
2028	18	12	77
Ei ajoitettu	0	59	90
Yhteensä	97	177	381
655	15 %	27 %	58 %

ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	105	11	12
2024	40	6	8
2025	193	27	22
2026	216	24	22
2027	211	27	27
2028	262	29	30
2029	227	23	25
Yhteensä	1254	147	147

Santamäen koulupiiri

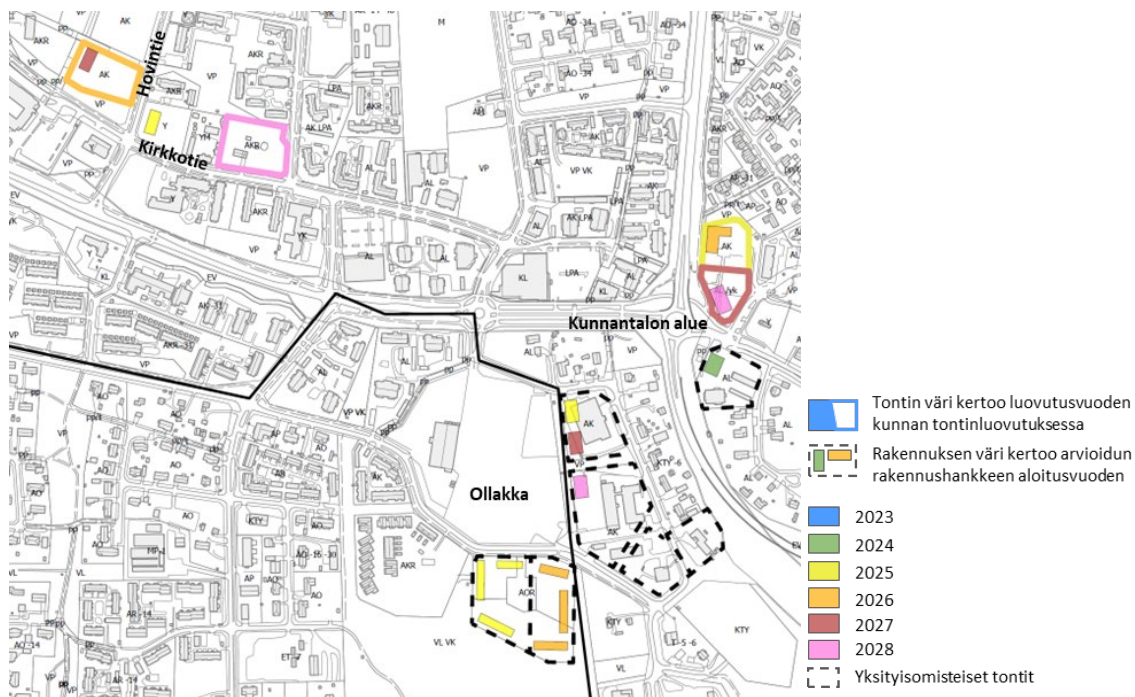
OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	4	16	0
2026	4	16	0
2027	0	0	0
2028	0	0	0
Ei ajoitettu	0	0	0
Yhteensä	8	32	0
40	20 %	80 %	0 %

ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	40	7	5
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	55	10	7
2027	55	10	7
2028	0	0	0
2029	0	0	0
Yhteensä	149	27	19

Taulukko 11. Asuntotuotanto ja sen mahdollistama väestönlisäys Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueella.



TONTIT JA KERROSTALOT

	AOR	AKR	AK
Hovintie ja Kirkkotie			
2025	0	0	1
2026	0	0	0
2027	0	0	1
2028	0	1	0
Kunnantalon alue			
2024	0	0	1
2025	0	0	0
2026	0	0	1
2027	0	0	0
2028	0	0	1
Ollakka			
2025	1	0	1
2026	1	0	0
2027	0	0	1
2028	0	0	1
Yhteensä	2	1	8

ASUNNOT

	Omakoti tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
Hovintie ja Kirkkotie			
2025	0	0	30
2026	0	0	0
2027	0	0	37
2028	0	0	0
Kunnantalon alue			
2024	0	0	33
2025	0	0	0
2026	0	0	40
2027	0	0	0
2028	0	0	40
Ollakka			
2025	4	16	37
2026	4	16	0
2027	0	0	37
2028	0	0	37
Yhteensä	8	32	291

Kuva 4. Kuntakeskustan tonttihaku ja asuntotuotanto.

Kerrostaloituotanto

Kerrostaloiteiden valmistumista pyritään ohjaamaan siten, että hankkeiden toteutuminen tukee kuntakeskustan elinvoimaisuuden edellytysten kehittämistä ja monipuolista asuntotarjontaa siten, että kunnallistekniikan investoinnit pysyvät tasapainossa ja palveluverkko säilyy kestävä. Kerrostaloiteita valmistuu asemaseudulla Asemantielle, Kirkkotielle, Valtuustonkujalle, Ollakkaan Kurikkatielle ja Pirilään. Kirkkotien, Ollakan ja Pirilän kerrostaloiteet valmistuvat valmiin kunnallistekniikan piiriin.

Kuvassa 5 osoitetaan kerrostalohankkeiden aloitusvuodet. Vuodelle 2023 kuntaan valmistui vain yksi kerrostalokohde Asemantielle. Asemantien toinen kohde valmistunee vuodelle 2025.

Kirkkotien palveluasumisen kohteen on arvioitu valmistuvan vuodelle 2026. Vuonna 2023 alueelta ei luovutettu yhtään kerrostalotonttia eivätkä suunnitteilla olevat kerrostalot ole lähteneet rakentumaan suunniteltua tahtia. Aiemmin vuodelle 2023 luovutettavaksi aikataulutettu Kirkkotien ja Hovintien kulmauksen AKR-tontti siirrettiin luovutettavaksi vuodelle 2028 odottamaan alueen asemakaavan tarkistamista.

Seuraava luovutus on ohjelmoitu vuodelle 2025 valtuustonkujan varresta. Keskustan kerrostalotonttien luovutusjärjestys on edellisen MATOn mukainen mutta luovutusaikataulua on myöhäistetty vuodella. Valtuustonkujan kunnallistekniikka on rakennettu kesällä 2023 ja Kempele-talon valmistumisen tavoiteaikataulu on vuodelle 2025–2026, minkä jälkeen ensimmäinen kerrostalo voi lähteä rakentumaan.

Ensimmäiset kerrostalokohteet Ollakkaan valmistunevat olemassa olevan infran ääreen vuoden 2025 jälkeen. Kempeleentien tiealueen (välillä Ollilantie-Eteläsuomentie) turvallisuutta on parannettu vuonna 2023 muun muassa jalankulun ja pyöräilyn väylän osalta. Tämä parantaa myös Ollakan saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen. Muutoin Ollakan rakentaminen jatkuu pääosin 2030-luvulla.

Pirilään valmistuu kunnan asuntotuotannon lisäksi OSAO:n pientalo- ja pienkerrostalotuotantoa oppilastyönä. OSAO aloittaa kohteiden rakentamisen vuonna 2024. Tavoitteena on, että asuntoja valmistuu 5–10 kpl/vuosi.

Kerrostalohankkeiden toteutumiseen liittyy tiettyjä epävarmuustekijöitä, joita ovat mm. talouden suhdanteet ja asumisen preferenssit. Kerrostalotuotannon vaikutukset varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoon eivät ole niin suuret kuin pientalotuotannossa.

Keskustassa kerrostalotuotantoa on tonttireservissä noin kuuden vuoden tarpeisiin. Pirilän ja Ollakan asemakaavojen valmistuttua kaavavarantoa on noin 15-20 vuodeksi, kun kohteita valmistuu 1–2/vuosi.

Maankäytön toteutusohjelmassa esitettyyn asuntotuotantoon saattaa tulla hankkeita, joita ei olla osattu huomioida maton laadinnassa tai niiden toteutumisaikatauluun liittyy vielä epävarmuutta.

Pientalotuotanto (sis. omakoti-, paritalo- ja rivitaloasunnot)

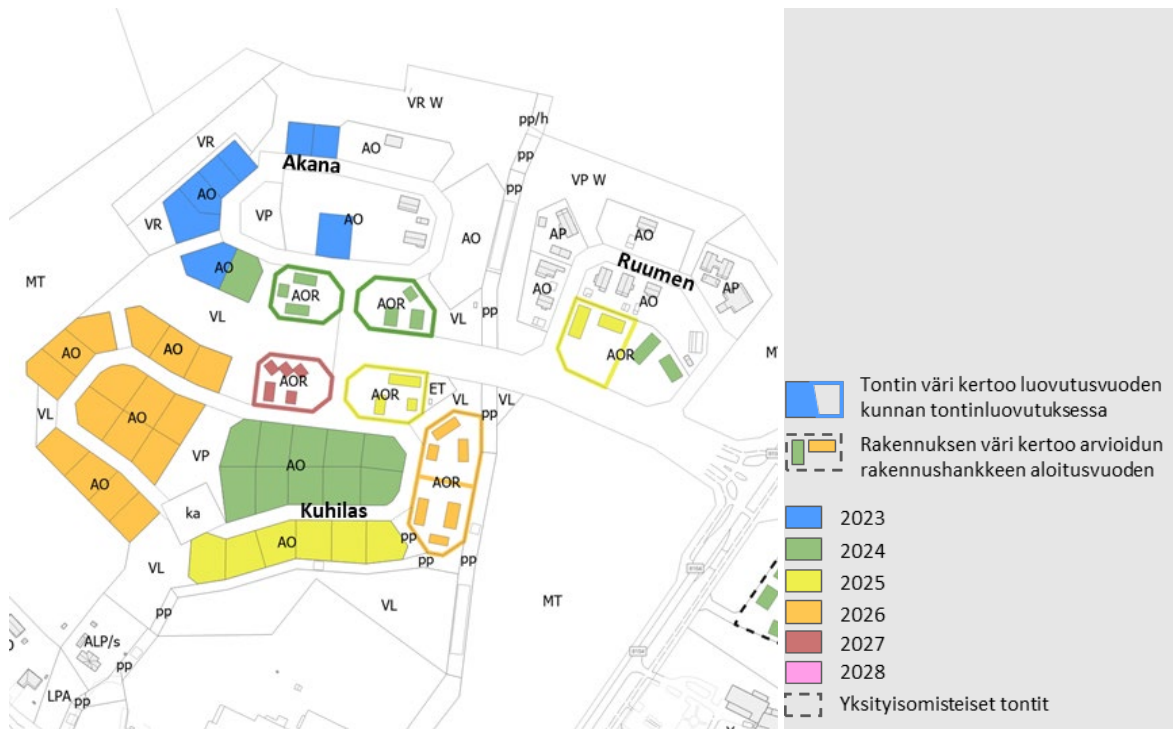
Valtaosa tulevien vuosien pientalotuotannosta Kirkonkylän koulupiirin alueella valmistuu Tähkälän uudelle asuinalueelle. Tähkälän asuinalueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi vuosina 2021–2023. Ensimmäiset omakoti- ja paritalotontit ovat rakentuneet 2022 ja 2023 Ruumen- ja Akana katujen varrelle. Ensimmäiset rivitalotontit olivat haettavina keväällä 2022, joista toinen jäi luovuttamatta. Tähkälästä on kaksi rivitalotonttia luovutuksessa 2024. Tähkälän alueelta tontit luovutetaan vuosina 2021–2027 ja alue rakentunee pääosin vuoteen 2028. Omakoti- ja paritalotontteja Tähkälässä on yhteensä 65 kpl ja rivitalotontteja 8 kpl. Vuonna 2023 valmistui 11 asuntoa Ruumenen ja Akanan alueille. Asuntoja Tähkälään valmistuu 148.

Tähkälän asuinalueen luovutuksen jälkeen, vuoden 2027 tonttitarjonta kohdistuu Pirilään, jossa on tarjolla 10 omakotitonttia, 3 paritalotonttia ja 1 rivitalotontti.

Muita pientalokohteita valmistuu Paiturin alueelle, jonne vuonna 2023 valmistui 7 asuntoa.

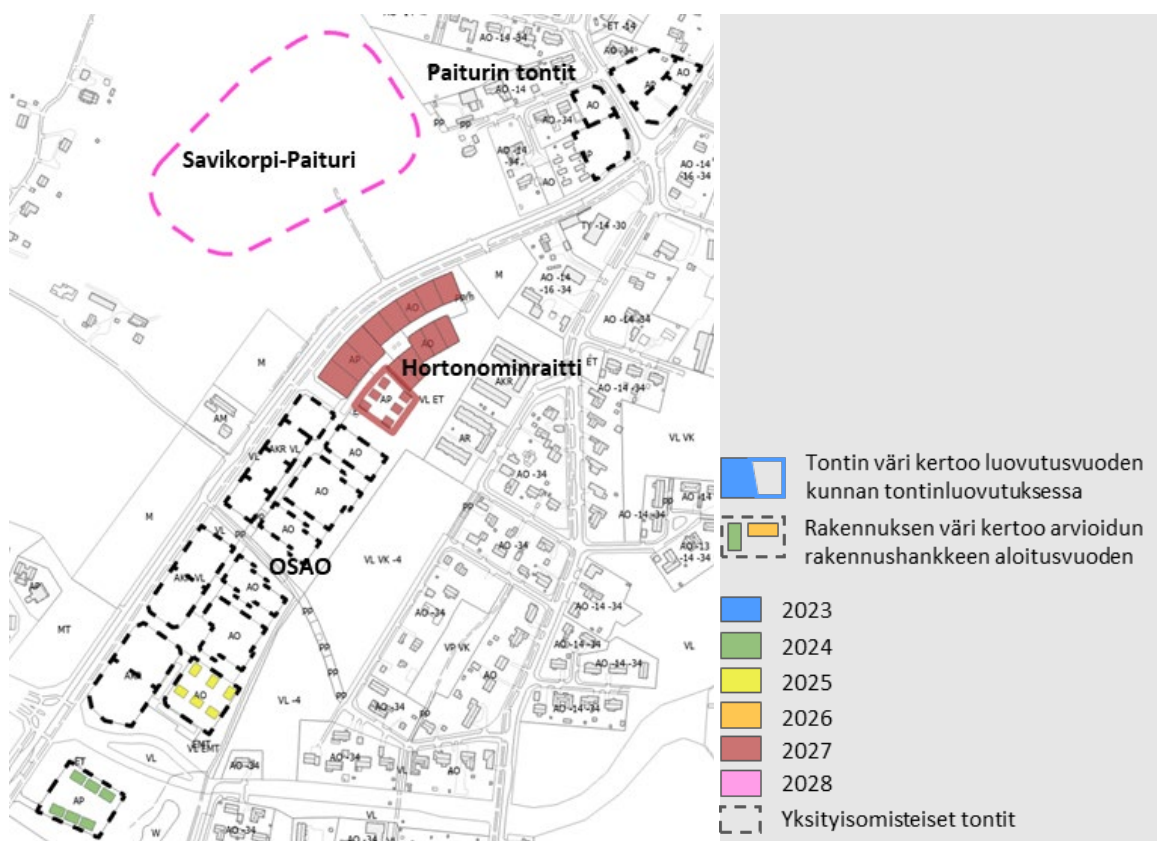
Paiturin yksityisten maanomistajien hankkeista on arvioitu valmistuvan 2024 alkaen yhteensä 29 yhtiömuotoista rivitalo- tai erillispientaloasuntoa.

Santamäen koulupiirin alueelle Ollakkaan Kurikkahaantien varteen valmistui vuonna 2023 17 yhtiömuotoista pientaloasuntoa. Ollakan asemakaavamuutoksen tullessa voimaan alueelle valmistuu vielä arviolta 40 pientaloasuntoa vuosina 2024-2027.



TONTIT			ASUNNOT	
	AO	AOR	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
Ruumen				
2023	0	0	0	0
2024	0	1	0	12
2025	0	1	0	12
Akana				
2023	8	0	8	0
2024	1	2	1	24
Kuhilas				
2023	0	0	0	0
2024	10	0	10	0
2025	6	1	6	12
2026	16	2	16	24
2027	0	1	0	12
Yhteensä	41	8	41	96

Kuva 5. Tähkälän tonttihakua ja asuntotuotantoa.



TONTIT JA

KERROSTALOT

OSAO	AO	AP	AKR
2024	0	1	0
2025	6	0	0
2026-	20	0	8
Paiturin tontit			
2024-	2	3	0
Hortonominraitti			
2027	10	4	0
Savikorpi-paituri			
2028	10	1	0
Yhteensä	48	9	8

ASUNNOT

Omakoti-/paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
12	0	0
16	0	0
20	30	90
Paiturin tontit		
2	29	0
Hortonominraitti		
10	6	0
Savikorpi-paituri		
10	12	0
60	77	90

Kuva 6. Pirilän tonttihaku ja asuntotuotanto.

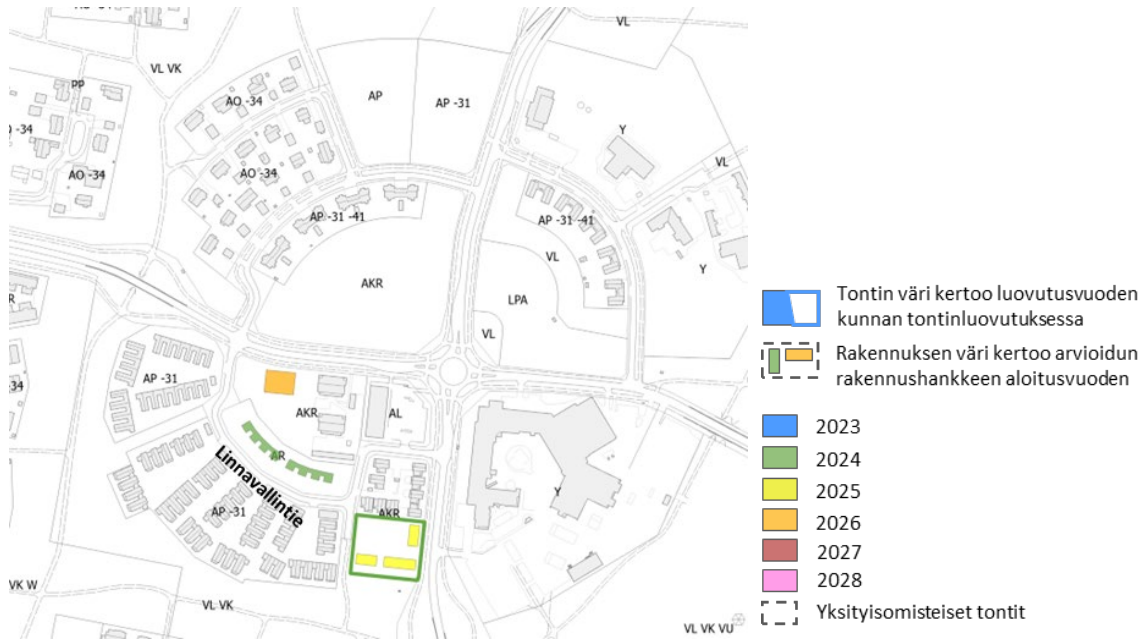
Kunnalla ei ole pientalotonttivarantoa Kirkonkylän koulualueella vuoden 2028 tontinluovutukseen. Savikorpi-Paiturin alueelle on käynnistymässä asemakaavan laadinta, millä pyritään kasvattamaan alueen pientalotonttireserviä. On kuitenkin huomioitava, että alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa ja laajentaminen alueelle voi vaatia kunnallistekniikan investointien priorisointia.

Linnakankaan koulupiiri

Linnakankaalle on ohjelmoitu vuosille 2024–2029 valmistumaan kerrostalo- ja pientalotuotantoa yhteensä 165 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.

OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO				ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo		Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	28	9	0	2023	22	3	4
2024	1	18	0	2024	133	21	24
2025	29	7	0	2025	48	9	5
2026	8	0	18	2026	132	20	25
2027	23	10	0	2027	61	6	8
2028	4	10	0	2028	115	18	21
Ei ajoitettu	0	0	0	2029	40	7	6
Yhteensä	93	54	18	Yhteensä	550	85	93
165	56 %	33 %	11 %				

Taulukko 12. Asuntotuotanto ja sen mahdollistama väestönlisäys Linnakankaan koulupiirin alueella.



TONTIT

Linnavallintie	AP	AR	AKR
2024	0	0	1
2025	0	1	0
2026	0	0	1
Yhteensä	0	1	2

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
0	10	0
0	7	0
0	0	18
0	17	18

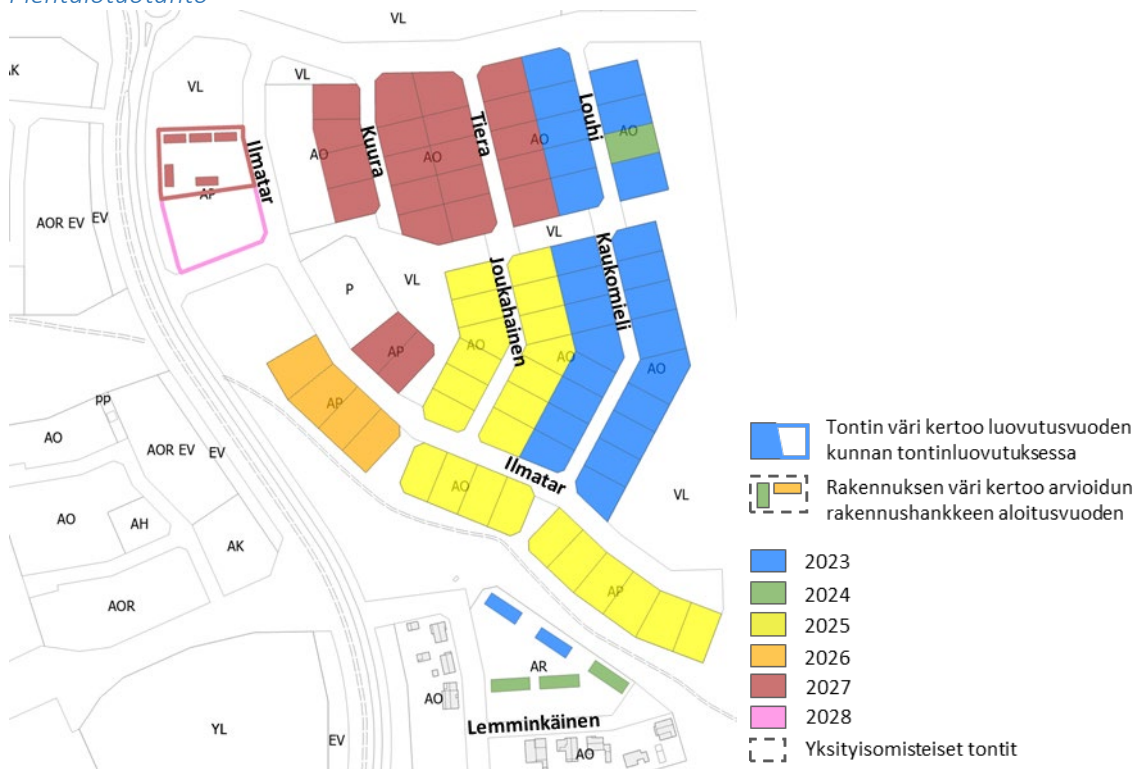
Kuva 7. Linnakankaan tonttihakua ja asuntotuotantoa.

Kerrostalo tuotanto

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. Kerrostaloasuntojen arvioitu osuus Linnakankaan asuntotuotannosta on tässä päivityksessä laskenut n. 11 %:iin. Zeniittiin on kaavoitettu 14 kerrostalotonttia, jotka toteutuvat 2030-luvulta eteenpäin.

Pientalotuotanto



LUOVUTETTAVAT TONTIT

Louhi ja Kaukomieli	AO	AP	AR
2023	25	0	1
2024	1	0	1
Joukahainen ja Ilmatar			
2025	17	6	0
Tiera ja Kuura			
2026	0	4	0
2027	19	3	0
2028	4	1	0
Yhteensä	66	14	2

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
2023	9
2024	8
2025	0
2026	0
2027	10
2028	10
Yhteensä	37

Kuva 8. Otavaisen tonttihaku ja asuntotuotanto.

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. Esitetyllä tonttiluovutuksella mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen toivotunlaisesti. Otavaisen alue on luovutettu kokonaisuudessaan vuonna 2028.

Vuosina 2024–2029 alueelle valmistuu 133 asuntoa. Viimeiset tontit luovutetaan vuonna 2028. Zeniitin uuden asuinalueen tontit tulevat hakuun 2028 lähtien.

Ketolanperän ja Ylikylän koulupiiri

Vuonna 2023 Metsärinteen alueelle valmistui 11 asuntoa. Kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu keväällä 2022 Nallentassusta ja Karhunkäpälestä. Asuntokatujen kunnallistekniikka valmistuu vaiheittain siten, että alue on valmis 2026.

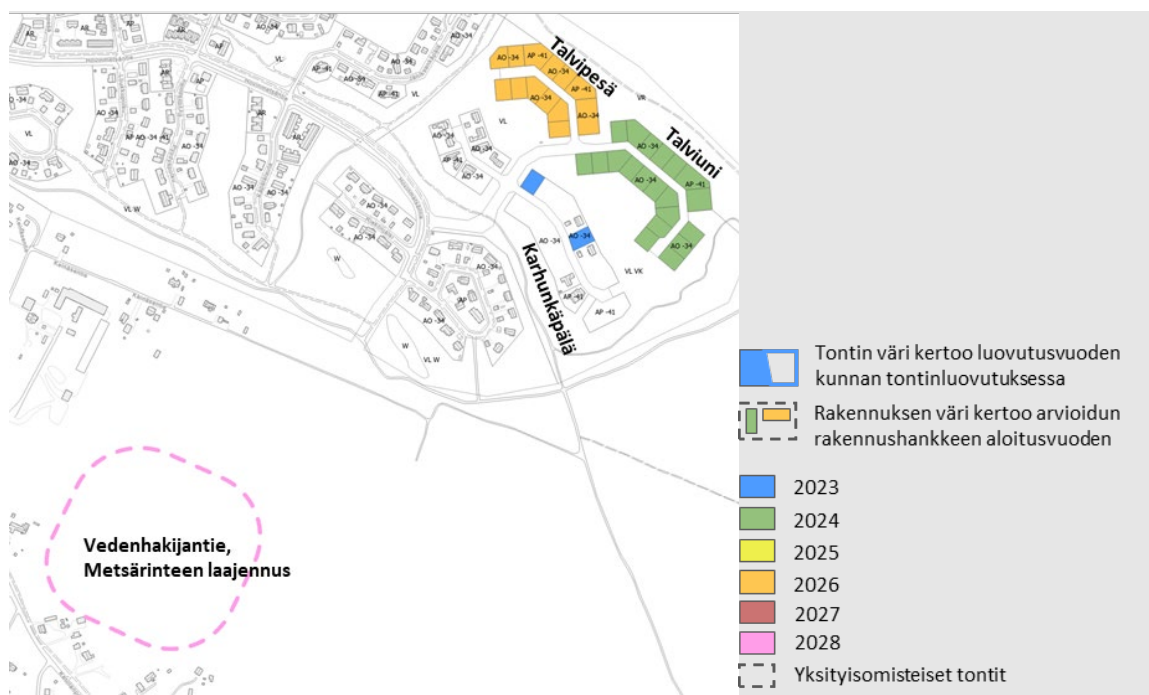
Karhunlenkin tonttihaut ovat vuosina 2022, 2024 ja 2026. Tontinluovutuksen jatkaminen tämän jälkeen edellyttää Metsärinteen laajennuksen asemakaavan valmistumista. Asuntoja Karhunlenkin alueelle valmistuu 70. Väestönlisäyksen vaikutukset kohdistuvat sekä Ketolanperän että Ylikylän koulupiireihin.

Tontteja luovutetaan Ketolanperän koulupiirin alueelta edelleen vuorovuosin. Tavoitteena on vähentää varhaiskasvatuksen ja perusopetukseen kohdistuvaa painetta. Valmistuneen palveluverkkoselvityksen mukaan Ketolanperän koulun kapasiteetti täytyy jo vuosikymmenen puolivälissä.

Metsärinteellä on vireillä asemakaavan laajennushanke, joka mahdollistaa arvion mukaan 40 uutta rakennuspaikkaa. Ensimmäiset tontit alueelta on tavoitteena luovuttaa vuonna 2028. On kuitenkin huomioitava, että alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa ja laajentaminen alueelle voi vaatia kunnallistekniikan investointien priorisointia. Lisäksi Ketolanperän koulun asemakaavahanke tulee vireille 2020-luvulla. Alue mahdollistaa noin 50 uutta rakennuspaikkaa. Näiden alueiden toteutus ajoittuu vuoden 2028 jälkeen.

OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO				ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo		Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	2	0	0	2023	40	6	8
2024	22	0	0	2024	8	1	2
2025	0	0	0	2025	87	13	17
2026	16	0	12	2026	0	0	0
2027	0	0	0	2027	83	10	14
2028	19	0	0	2028	0	0	0
Ei ajoitettu	0	0	0	2029	75	11	15
Yhteensä	59	0	12	Yhteensä	293	42	56
71	83 %	0 %	17 %				

Taulukko 13. Asuntotuotanto ja sen mahdollistama väestönlisäys Linnakankaan koulupiirin alueella.



TONSTIT

Karhunkäpälä	AO	AP
2023	2	0
Talviuni		
2024	18	2
Talvipesä		
2026	12	2
Vedenhakijantie		
2028	19	1
Yhteensä	51	5

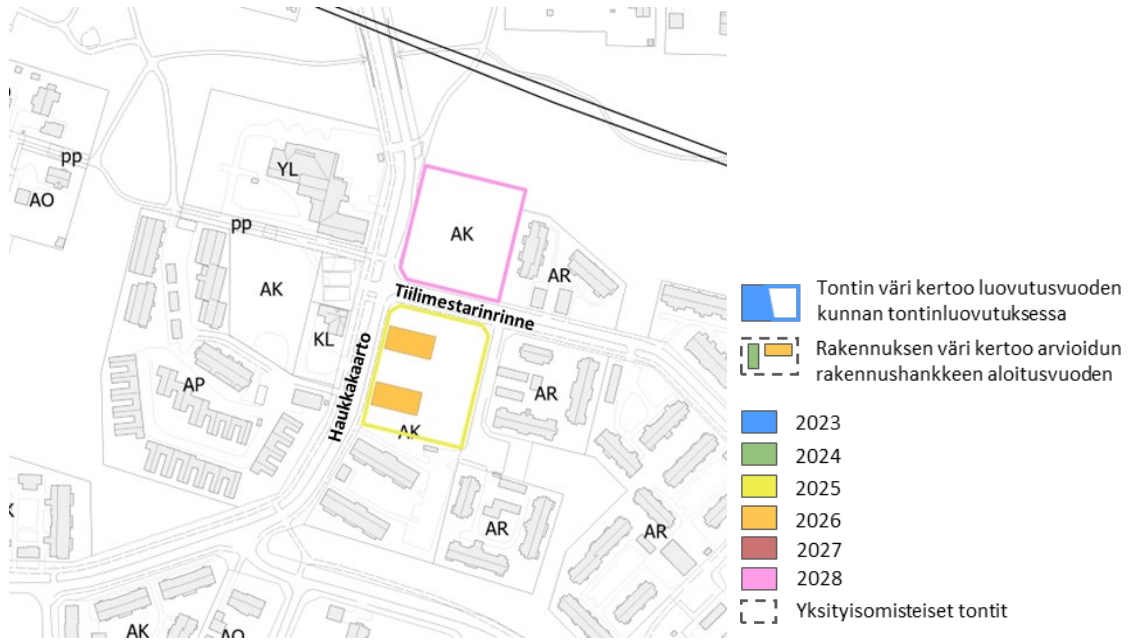
ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
2023	0
2024	0
2026	0
2028	10
Yhteensä	10

Kuva 9. Metsärinteen tonttihaku ja asuntotuotanto.

Kokkokankaalla on kolme rakentumatonta kerrostalotonttia Haukkakaarron ympäristössä. Tontit ovat kunnan omistuksessa. Yhdelle tonteista on rakentunut kaksi pienkerrostaloa vuonna 2004.

Tonttien luovutusta ei ole aikaisemmin ohjelmoitu MATO:ssa. Ylikylän koulupiirin alueella sijaitsevien tonttien luovuttamista on tarkasteltu vaihtoehtona Linnakankaan keskuksen yhtiömuotoisten tonttien luovuttamiselle. Tavoitteena on purkaa varhaiskasvatuksen ja kouluverkon painetta Linnakankaan koulupiirin alueelta.



KERROSTALOT

ASUNNOT

	AK	Omakoti- tai paritalo		Rivitalo	Kerrostalo
2026	1	0	0	0	12

Kuva 10. Kakkokankaan tonttihakua ja asuntotuotanto

4.4 Investoinnit ja tonttimyyntitulot

Vuosien 2024–2029 kerrostalorakentamisesta suurin osa sijoittuu valmiiden verkostojen piiriin. Täydennysrakentaminen on kustannustehokasta asuntotuotantoa, koska oleva infrastuktuuri saadaan tehokkaaseen käyttöön. Suuntaamalla rakentamista olevan rakenteen sisään, tuetaan myös palvelujen ja joukkoliikenteen säilymistä ja edellytyksiä.

Kunta investoi vuosina 2022–2028 Tähkälän, Otavaisen ja Karhunlenkin asuinalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen noin 4,7 milj. euroa.

Pientaloasumisen (sis. rivitalot) tonttimyyntitulot ovat vuoteen 2028 noin 10 milj.euroa. Kerrostalokohteista tonttimyyntituloja arvioidaan olevan noin 3,6 milj. euroa.

Tonttimyyntituloilla katetaan muun muassa kunnan maanhankinta-, kaavoitus- ja infran rakentamiskustannukset.

4.5 Asuntotuotannon vaikutukset

Vaikutukset asuntotuotanto-ohjelman tavoitteisiin

Maankäytön toteutusohjelman 2024–2029 asuntotuotanto mahdollistaa keskimäärin 155 asunnon valmistumisen / vuosi. Väestöennusteen mukainen väestölisäys on noin 1315 asukasta. Mato tukee kuntastrategian ja asunto-ohjelman 2020–2025 tavoitteiden mukaista kasvua.

Asuntotuotannon asuntotyyppijakauma on oletettua enemmän painottunut rivitaloasuntoihin. Tähän vaikuttaa erityisesti yksityisten hankkeet Ollakassa, joiden realisoituminen alkoi vuonna 2022. Osa hankkeista on ollut jo useita vuosia odotustilassa. Toisaalta yhtiömuotoisten pientalohankkeiden toteutuminen on hidastunut vuonna 2023. Rivitaloasunnot valmistuvat pääosin yhtiömuotoisina erillispientaloasuntoina, jotka houkuttelevat myös perheitä. Kokonaisuutena pientaloasumisen asuntotuotantoa on noin 56 % koko tuotannosta.

Pientaloasumisen asuntotuotanto jakautuu tulevina vuosina tasaisesti kolmen koulupiirin alueelle. Kerrostalokohteista suurin osa valmistuu kuntakeskustaan Kirkonkylän koulupiirin alueelle. Kuntakeskustan kerrostalotuotannon tarkoituksena on lisätä alueen vetovoimaa ja lisätä muun muassa seudullisesti tärkeän lähijunaliikenteen toimintaedellytyksiä. Kirkonkylän koulupiirin alueelle valmistuu tulevina vuosina sekä pientalo- että kerrostaloasuntoja, joka monipuolistaa kuntakeskustan asuntotarjontaa ja on siten myös sosiaalisesti kestävä. Linnakankaan koulupiirin asuntojakauma näyttää toteutuvan arvioitua pientalopainotteisempaan.

Vuoden 2023 asuntotuotanto oli vuotta 2022 maltillisempaa. Vuoden 2023 tontinluovutuksessa jäi luovuttamatta useita yhtiömuotoisia pientalotontteja, mikä voi heijastua tulevien vuosien valmistuvien asuntojen määrään. Toisaalta valmistuvissa asuinnoissa on hankkeita, jotka ovat käynnistyneet 1,5–2 vuotta sitten. Edelleen asuntojen uustuotannosta pääosan odotetaan valmistuvan joukkoliikennevyöhykkeelle.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan (31.12.2022) kunnan väestö kasvaa yli 1 % vuodessa vuoteen 2030 saakka. Kunta voi edistää väestönkasvua myös jatkossa tarjoamalla monipuolista asuntotuotantoa ja pitämällä huolta kunnan veto- ja pitovoimatekijöistä.

Laadittu maankäytön toteutusohjelma 2024–2029 vastaa asunto-ohjelman asuntotuotantotavoitteisiin sekä sen strategisiin linjauksiin. Koska mato-ohjelma on vuosittain päivitettävä, niin mahdollisia muutoksia voidaan tehdä asuntotuotannon painotuksiin tarpeen mukaan. Mato toimii niin toteutumisen seurannan kuin ennakoinnin välineenä.

Vaikutukset varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen palveluverkkoon

Matossa 2024-2029 asuntotuotanto jakaantuu eri koulupiirien alueille seuraavasti: Kirkonkylän ja Santamäen kp:n alueelle valmistuu noin 74 % (765 as), Linnakankaalle kp:n 18 % (550 as) ja Ketolanperän kp:n 8 % (78 as) asunnoista.

Varhaiskasvatukseen ja opetuksen palveluverkkoselvityksessä laaditun väestöennusteen mukaan väestönlisäys kohdistuu pääosin Kirkonkylän ja Linnakankaan koulupiireille. Selvityksen mukaan kriittisin tilakapasiteetti sekä varhaiskasvatukseen että opetuksen osalta on Linnakankaan kp:ssä, jossa koulua on tehty toimia tilanteen korjaamiseksi.

Selvityksen mukaan Ketolanperän kp:n tilakapasiteettiin muodostuu yhden luokan vaje. Myös Ketolanperän koulun laajennus- ja saneeraushanke on vireillä vuosina 2024-2025. Santamäen ja Ylikylän koulupiireissä kapasiteettivajetta voidaan hoitaa sisäisin järjestelyin. Kirkonkylän kp:ssä tilakapasiteetti on riittävä ja kestää ohjelmoitua voimakkaamman kasvun.

Ylikylän koulupiirin alueella on vain vähän tonttitarjontaa vuosille 2024–2029, koska kunnan tonttivaranto alueella on vähäinen. Ylikylän koulupiirin alueella on tilastoalueita, joissa väestönmuutos on negatiivinen. Jotta kehitys voidaan kääntää myönteiseksi, kunnan tulisi saada alueelle tonttireserviä tai kehittää muutoin alueen uudistumista. Asuinalueiden uusiutumiseen on vastattu 2023 laaditulla tiivistämis- ja täydennysrakentamisen oppaalla.

Maton asuntotuotannon ohjelmoinnin avulla voidaan ennakoida paremmin asuntotuotannon vaikutukset varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen tilatarpeisiin ja resurssointiin.

Kaavoitus esitteli maankäytön toteutuksen luonnosta 24.4.2024 varhaiskasvatus- ja sivistysjohtajalle.

Varhaiskasvatusjohtaja Virpi Uutela piti vuosittaista tarkastelua hyvänä. Palvelutarpeen arviointi vaatii mahdollisimman ajantasaista tietoa. Erityisesti varhaiskasvatukseen kannalta ennakoiminen on tärkeää. Linnakankaan toteutus saattaa vaatia uutta päiväkotia, koska alle 3-vuotiaiden osallistuvuus varhaiskasvatukseen on kasvusuunnassa. Lisäksi päiväkotia Pilke on lopettamassa toimintaansa, mikä tarkoittaa 90 paikan häviämistä tarjonnasta. Syksyn ryhmiin oli tulossa vain 30 lasta, mikä määrä tulee löytyä nyt muualta. Honkasen päiväkodista ei voida tässä tilanteessa luopua.

Sivistysjohtaja Jyri Ulvisen mukaan koulupiirijako ts. Oppilaaksiottoalueiden määrä ja rajaus on muuttumassa. Tulevaisuudessa alueita olisi vain kolme: Linnakankaan, Kirkonkylän ja Ylikylän koulupiirit. Oppilaaksiotto päätöksissä harjoitetaan tapauskohtaista harkintaa yhtenäisten perusteiden mukaan. Yhteistyötä varhaiskasvatukseen kanssa tullaan tiivistämään oppilaaksiottoalueiden pohjalta. Ennakointityökalut ovat tärkeitä oppilasmäärien arvioinnissa ja toiminnan suunnittelussa. Maankäytön toteutuksen mahdollistama väestönkasvu ja kulkuyhteydet esim. pyörätie Metsärinteen Karhunkäpälän alueelta Ketolanperäntielle tukevat koulujen elinvoimaisuutta. Koulun eteläpuolen asemakaava turvaisi oppilaiden määrää koululla. Vireillä oleva Ketolanperän koululaajennus ja vanhan puolen saneeraus ei juuri lisää paikkamäärää, joka on 80 oppilaspaikkaa. Jos tila loppuu, Ylikylän koululla on kapasiteettia.

4.6. Asuntotonttivaranto

Asunto-ohjelman strategisten linjausten mukaan tavoitteena on, että kunnalla on monipuolista asuntorakentamisen kaavavarantoa viiden vuoden tarpeisiin.

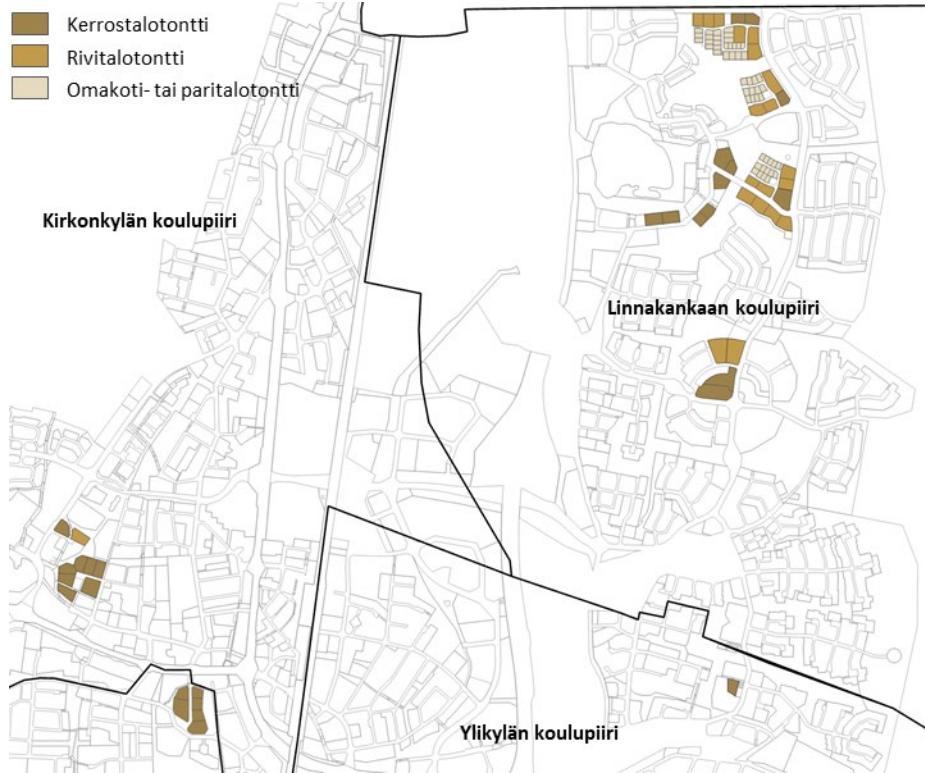
Kunnan asuntotonttivaranto on hyvä. Omakoti- ja paritalotonttivarantoa on kolmen koulupiirin alueelta vuoteen 2027 saakka. Vuoden 2027 jälkeen pientalotonttivaranto keskittyy Linnakankaalle Zeniittiin (50 AO). Pirilässä asemakaavan muutosalueella suurin osa pientalotonttitarjonnasta on OSAO:n maaomaisuutta, 13 AO tonttia on kunnan tonttitarjonnassa. Kunnan omistamat tontit ovat vuoden 2027 tonttiluovutuksessa, jonka jälkeen Kirkonkylän kp:n alueella kunnalla ei ole tarjota pientaloasumisen tontteja. OSAO:n tontit rakentuvat oppilastyönä vuodesta 2024 alkaen. Kirkonkylän kp:n alueelta seuraava asumisen laajentumisen alue on Savikorpi-Paituri. Alue on hyvin saavutettavissa palvelujen ja kestävän liikkumisen näkökulmista. Kunnalla on alueella myös laajaa maaomaisuutta. Savikorpi-Paiturin alue on nostettu kaavoituskatsaukseen 2023. Metsärinteeseen viimeiset pientalotontit luovutetaan vuonna 2026. Metsärinteellä on vireillä asumisen asemakaavan laajennus.

Metsärinteeseen asuinalueen laajennuksen sekä Paiturin-Savikorven asuinalueen laajennuksen valmistuttua, kunnalla on pientalotonttireserviä kolmen koulupiirin alueelta arvioilta vuoteen 2030–2032 saakka.

Kunnan rivitalotonttireservi on myös hyvä, varantoa on yhteensä noin 10 vuodeksi. Tällä hetkellä voimassa olevien kaavojen osalta vuoden 2027 jälkeen rivitalotontteja on tarjolla pääasiassa Linnakankaalta. Linnakankaan keskuksessa on 2 AKR-tonttia, Otavaisessa 1 AP-tontti ja Zeniitissä 19 AR-tonttia. Lisäksi Honkasessa sijaitsee kaksi rakentamatonta AK-tonttia rivitalo- tai luhtitalorakentamiseen.

Vuosien 2023–2028 lisäksi kunnalla on tonttireservissä keskustan alueella kerrostalotontteja noin 10 vuoden tarpeisiin. Kerrostalotontit sijaitsevat asemanseudulla ja Pirilässä. Ollakan asemakaavamuutosten myötä keskusta-alueen kerrostalotonttireservi kasvaa siten, että kunnalla on luovuttaa tontteja noin 15 vuodeksi. Linnakankaalle Zeniittiin on kaavoitettu 12 kerrostalotonttia. Yhteensä kunnan oma kerrostalotonttivaranto vastaa noin 20–25 vuoden reserviä, kun hankkeita toteutuu 1–2 vuodessa.

Kunnan oman asuntotonttivarannon lisäksi yksityisillä maanomistajilla oli rakentamattomia pientalotontteja 31.12.2023 yhteensä 80.

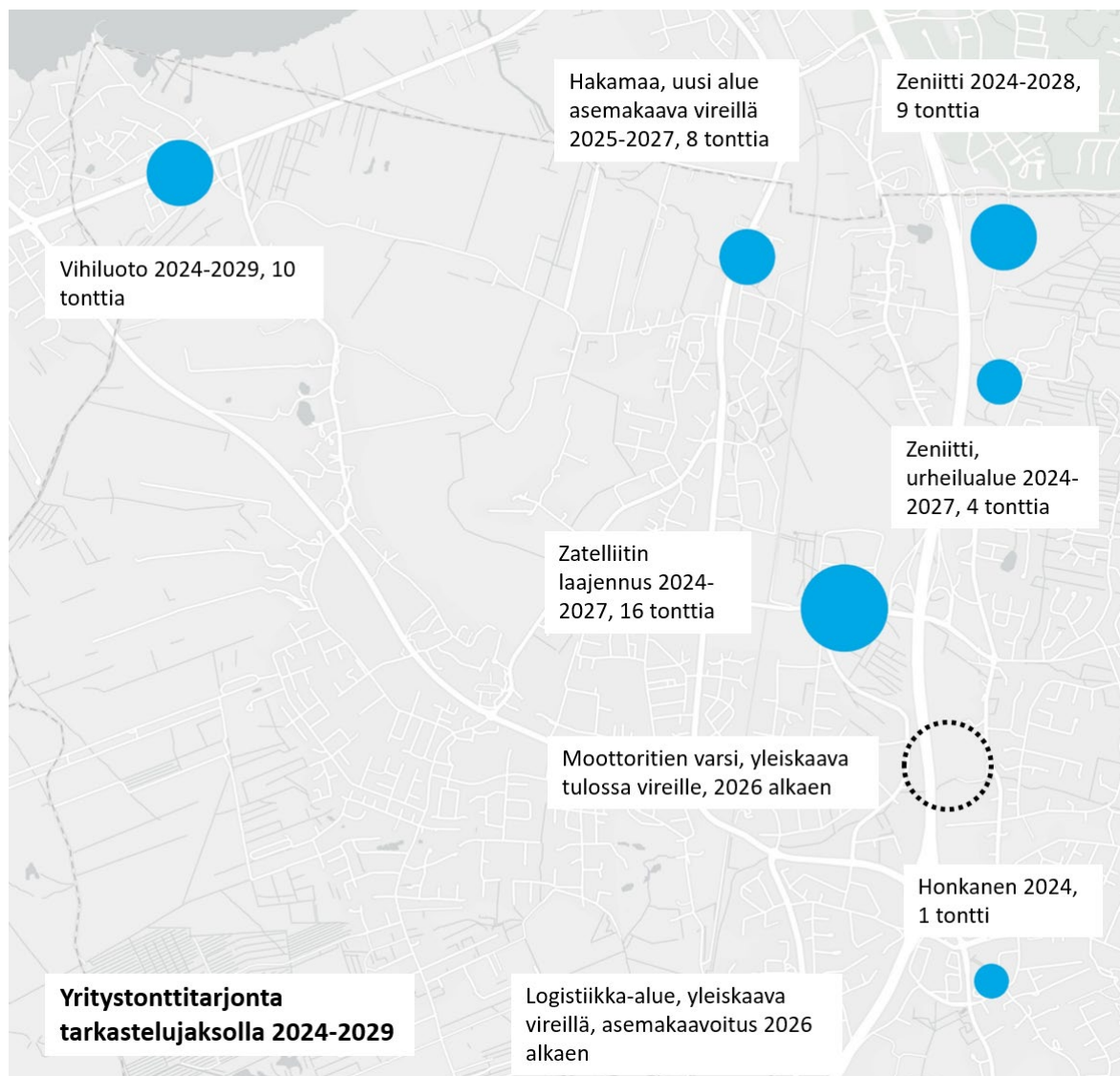


	Omakoti- tai paritalotontit	Rivitalotontit	Kerrostalotontit	Kerrostalot
Kirkonkylän koulupiiri	0	1	7	15
Santamäen koulupiiri	0	0	(6)	(7)
Linnakankaan koulupiiri	50	19	13	25
Ylikylän koulupiiri	0	0	1	1
Ketolanperän koulupiiri	(13)	(1)	0	0
Yhteensä	63	21	27	48

Kuva 11. Kunnan asuntotonttivaranto

5. Yritystonttituotanto

5.1 Yritystonttien luovutus 2024–2029



Kuva 12. Kunnan yritystontit 2023–2029.

Tavoitteena on, että kunnalla on tarjolla monipuolisesti yritystontteja erilaisten toimijoiden tarpeisiin. Tällä hetkellä yritystontteja on tarjolla Vihiluodon, Zatelliitin ja Zeniitin alueilta, joissa on tuotannolliseen sekä kaupalliseen toimintaan soveltuvia tontteja. Zatelliitti ja Zeniitti edustavat moottoritien varren tonttitarjontaa.

Kempeleessä yritystontit sijaitsevat tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteessa, joka mahdollistaa niiden kestävästä saavutettavuutta. Tavoitteena on sekoittunut rakenne, jossa asuminen sijaitsee lähellä työpaikkatoimintoja. Osa uusista kaavoitettavista yritysalueista laajentaa jo olemassa olevia yritysalueita, kuten Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen asemakaavoitus ja eteläisen osayleiskaavassa kaavoitettava logistiikka-alue, joka koskee myös Ollakan ja Riihivainion yritysalueiden laajentamista.

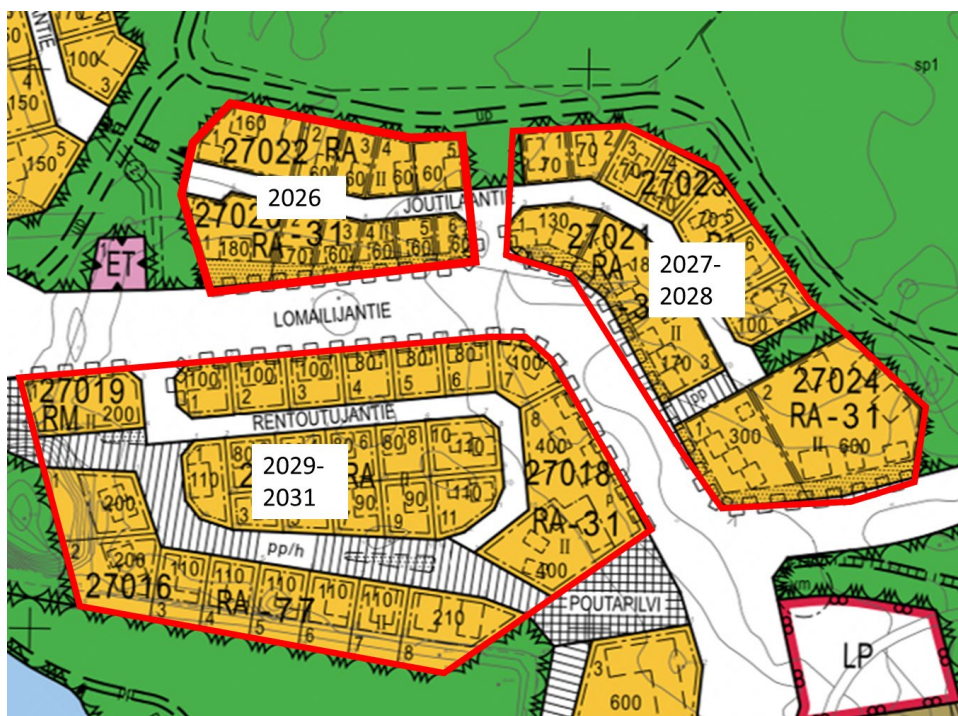
Jotta yritystonttien luovutustavoitteisiin päästään myös vuodesta 2025 eteenpäin, edellyttää se maanhankinnan ja kaavoituksen onnistumista lähivuosien aikana. Asemakaavoituksen alla on tällä hetkellä ainoastaan Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen muutos ja laajennus. Logistiikka-alue ja moottoritien varsi edellyttävät yleis- ja asemakaavoitusta. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavatyö on käynnissä, joka koskee muun muassa logistiikka-aluetta. Vuoden 2027 jälkeen kunnan yritystonttivaranto tulee olemaan vähäinen. Hakamaan kaavoituksen viivästyminen on jo aiheuttanut sen, että kunnalla ei ole tarjolla kuin yksi teollisuustontti pienessä kokoluokassa.

5.2 Vapaa-ajan asunnot 2026–2035

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 uimarantoihin. 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 2028 alkaen.

Vapaa-ajantonttien haku on ohjelmoitu vuosille 2026–2035. Tontteja luovutetaan vuosittain noin 10 kpl:tta. Tonttien hinnoista ja luovutusehdoista on tarkoitus päättää vuoden 2024 aikana.



Kuva 13. Ensimmäisten mökkitonttien ennakoitujen luovutusvuodet

5.3 Investoinnit ja tonttimyyntitulot

Uusien yritysalueiden investointikuluja on tulossa Zatelliitista, Zeniitistä sekä tulevalta Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen laajennusalueelta. Yritystonttien myynti- ja vuokratuloilla pyritään kattamaan alueisiin kohdistuvat kunnallistekniikan investoinnit.

Zatelliitin viimeiset investoinnit on tehty 2022 ja Zeniitin investointeja on laskettu vuosille 2022–2025. Tiedossa olevat yritysalueiden investoinnit ovat noin 4 milj. euroa. Yritystonttien myynti- ja vuokratuloja on odotettavissa 2022–2027 noin 10 milj. euroa.

5.4 Yritystonttituotannon vaikutukset

Vaikutukset tavoitteisiin

Yritystonttitarpeeseen on pyritty vastaamaan viime vuosien asemakaavoituksella, mutta tarjonta ei ole riittävä kaikissa tonttityypeissä. Tammikuun lopussa 2023 kunnan tonttipörssissä oli tarjolla 32 liiketonttia, 4 suurempaa teollisuustonttia ja 1 pieni teollisuustontti. Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen asemakaavan muutos- ja laajennus on elintärkeä lisä pienten teollisuustonttien tonttitarjontaan.

Kunnan yritystonttitarjonta tulee olemaan niukka 2027 jälkeen ellei kunta onnistu maanhankinnassa ja kaavoituksessa. Maankäytön kehityskuvan 2050 mukaan laajennettavia yritysalueita sijaitsee Vihiluodossa, Ollakassa ja Riihivainiossa. Uusia yritysalueita on eteläinen logistiikka-alue ja moottoritien itäpuoli.

6. Hyväksyminen

Maankäytön toteutusohjelma 2024–2029 on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 10.6.2024 § xxx. Ohjelmaa päivitetään vuosittain. Mikäli maankäytön toteutusohjelman tavoitteisiin tai sisältöön tulee merkittäviä muutoksia, asiakirja viedään myös kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Päätös

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy päivitetyn Kempeleen maankäytön toteuttamishjelman 2024–2029.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

7. Jatkotoimenpiteet

7.1 Maton hyödyntäminen

Maankäytön toteutusohjelman tarkoituksena on parantaa ennakoitavuutta niin budjettien laadintaan, maanhankintaan, kaavoitukseen, kunnallistekniikan toteuttamiseen kuin tonttihakuun. Lisäksi matosta saadaan arvio asuntotuotannosta seuraavasta väestönlisäyksestä.

7.2 Maton päivittäminen ja toteutuksen seuranta

Mato on vuosittain päivitettävä asiakirja, jotta se toimii seurannan ja ennakkoinnin välineenä niin kuin se on tarkoitettu. Vuosittainen päivittäminen mahdollistaa nopeinkin reagoinnin muuttuviin tarpeisiin ja toimintaympäristöön.