

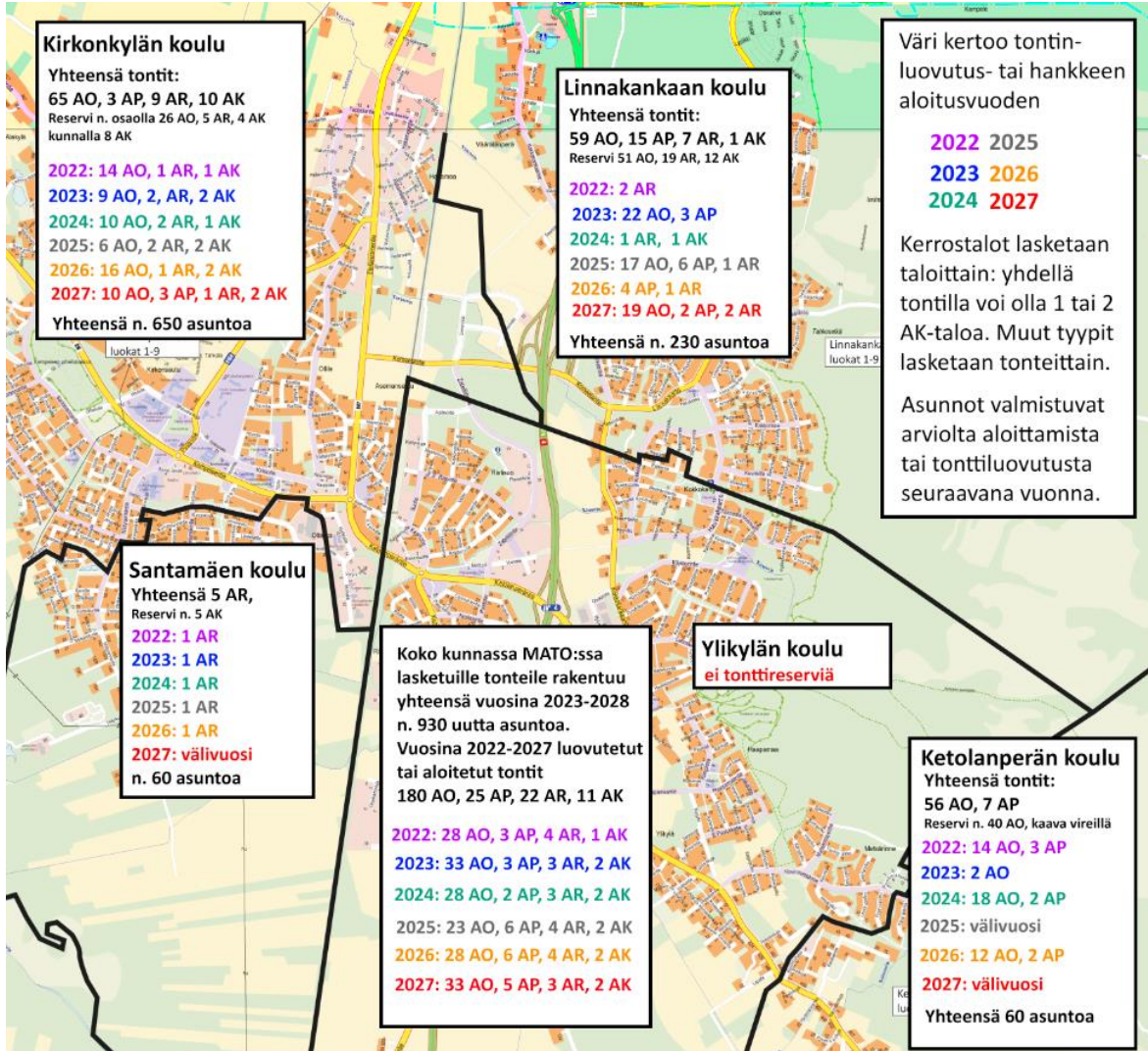
Asianumero 244Dno-2022-840

Selostusosa

11.5.2023

Esitetty khall 15.5.2023

Hyväksytty kvalt 22.5.2023



Kempeleen maankäytön toteutusohjelman 2023–2028 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.....	7
3.3	Asuntotuotannon tavoitteet ja toteutumisen seuranta	9
3.4	Yritystonttituotannon tavoitteet ja toteutuminen	11
4.	Tonttihaku ja asuntotuotanto.....	13
4.1	Tonttihaun periaatteet 2022–2027	13
4.2	Asuntotuotanto 2023–2028.....	14
4.3	Asuntotuotanto koulupiireittäin	15
4.4	Investoinnit ja tonttimyyntitulot.....	23
4.5	Asuntotuotannon vaikutukset	24
4.6	Asuntotonttivaranto	25
5.	Yritystonttituotanto	26
5.1	Yritystonttien luovutus 2023–2028	26
5.2	Vapaa-ajan asunnot 2025–2031	27
5.3	Investoinnit ja tonttimyyntitulot.....	28
5.4	Yritystonttituotannon vaikutukset.....	28
6.	Hyväksyminen	29
7.	Jatkotoimenpiteet.....	29
7.1	Mato:n hyödyntäminen	29
7.2	Maton päivittäminen ja toteutuksen seuranta.....	29

1. Johdanto

1.1 Tarve ja tarkoitus

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. Nyt käsillä oleva mato koskee vuosia 2023–2028. 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 on Kempeleen täydennys- ja tiivistämiskäytön periaatteiden laatiminen. Seuraavien vuosien teemoiksi tekniset palvelut/kaavoitus esittävät:

- 2024 hajarakentamisen periaatteet
- 2025 palveluverkkosuunnitelma

1.2 Työn aikataulu

Ohjelman päivitystyö aloitettiin syyskuun alkuun 2022 mato:n toteutumisen seurannalla sekä vuoden 2023 teemaliitteen laadinnan aloittamisella. Varsinainen ohjelmointityö aloitettiin keuhällä 2023 ja työ valmistuu keuhkaudelle 2023. Työn jatkuvuuden näkökulmasta päivitystyö aloitetaan syksyisin ja päivitys valmistuu keuhaisin.

1.3 Tekijät

Maankäytön toteutusohjelma on laadittu Kempeleen kunnan teknisten palveluiden ja elinkeinopalvelujen yksiköissä. Työn koonnista ovat vastanneet yleiskaava-arkkitehti Laura Felin ja asemakaava-arkkitehti Suvi Jänkälä.

2. Prosessin vaiheet

2.1 Vuorovaikutus

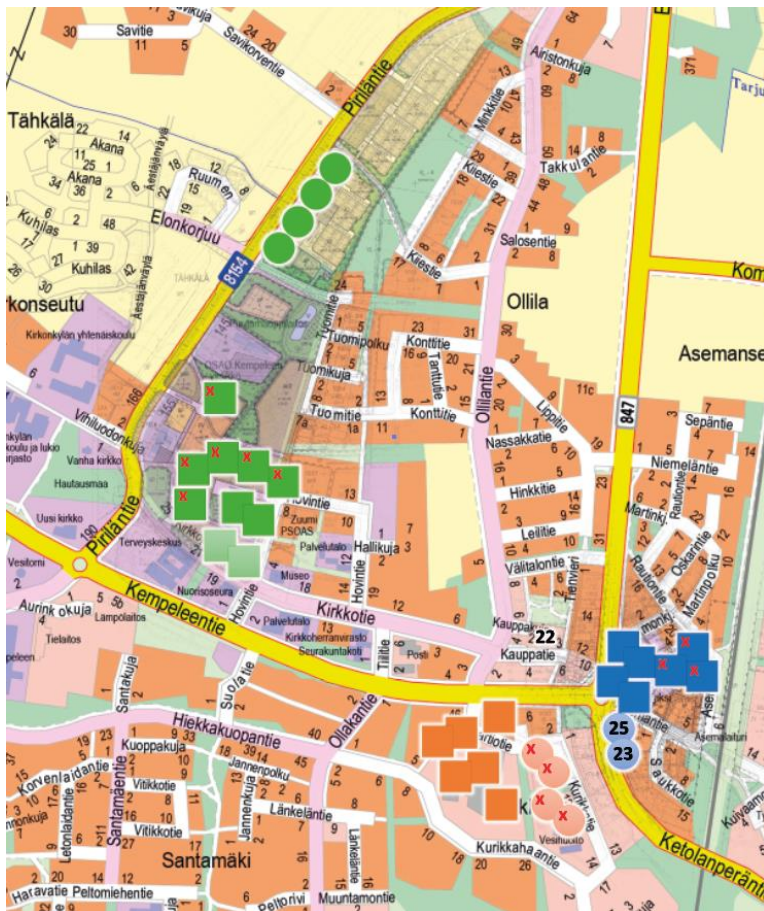
Työ on laadittu yhteistyössä teknisten palveluiden maankäytön, kaavoituksen, kunnallistekniikan, elinkeino- ja matkailupalveluiden yksiköiden kanssa. Ohjausta työhön on haettu ohjelmoinnin päivitykseen kuntapäätäjiltä valiokuntakierroksella keväällä 2023. Keväällä 2022 saatu valtuustoseminariohjaus on myös käsillä olevan päivityksen pohjana.

Tekniset palvelut ovat pyrkineet parantamaan vuorovaikutusta varhaiskasvatus- ja opetuspalveluiden kanssa, joille matotyötä on esitelty ja sen vaikutuksista palveluverkkoon on keskusteltu.

Mato:n teemaliitteen osalta on pidetty valtuustoseminari 6.2.2023.

Seminariorhjaus 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 asemanseudulle vuosina 2025–2026. Kolme ryhmää viidestä piti asemanseudun parina Pirilän eteläosan kerrostalokohteita.



Kuva 1. Karttaote valtuustoseminarin kartta-aineistosta.

Valiokuntakierros

Valiokunnille esitettiin maankäytön toteutusohjelman luonnos huhti-toukokuussa ja pyydettiin ohjausta esitettyyn luonnokseen. Vuoden 2023–2028 päivitykseen esitettiin muutoksia kuntakeskustan kerrostalokohteiden rakentamisjärjestykseen. Lisäksi päättäjille esitettiin pieniä muutoksia Tähkälän ja Otavaisen tonttijakoihin.

Elinvoimavaliokunta (14.3.2023):

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen maankäytön toteutusohjelman luonnokseen sekä tiivistämis- ja täydentämISRakentamisen periaatteiden luonnokseen.

Palveluvaliokunta (14.3.2023):

Palveluvaliokunta on tyytyväinen maankäytön toteutusohjelman 2023–2028 luonnokseen. Laadukkaaseen rakentamiseen tulee kiinnittää huomiota.

Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteiden luonnos on tehty laadukkaasti. Vyöhyketarkastelu vastaa valiokunnan mielestä seminaarin ohjausta. Korttelikohtaisiin kriteereihin ei ole lisättävää.

Resurssivaliokunta (28.3.2023):

Resurssivaliokunta on tyytyväinen maankäytön toteutusohjelmaan 2023–2028 ja siinä esitettyihin rakentamisen ohjelmointeihin. Lisäksi resurssivaliokunta pitää myös tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteita hyvinä ja siinä esitettyjä korttelikohtaisia kriteereitä riittävinä. Valiokunta pitää hyvänä, että keskustaan on tulossa kaupunkimaista ja tiivistä rakentamista ja keskustan ulkopuolelle väljempää. Valiokunta ohjaa, että museon viereisen tontin rakentamisessa tulee huomioida museon tontti ja sen rakennukset ja että uusi rakennus soveltuu ulkoasultaan museon ympäristöön ja siinä edellytetään puurakentamista räystäineen.

Yhteisöllisyysvaliokunta (28.3.2023):

Valiokunta pitää maankäytön toteutusohjelmaa hyvänä koska sitä voidaan päivittää vuosittain tarpeen mukaan. Kerrostalorakentamisen toteutusaikataulu koetaan hyvänä. Rakentamisessa toivotaan, että puu- ja viheralueita säilytetään mahdollisimman paljon. Keskustan alueelle toivotaan palveluja eri-ikäisille.

Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteet nähdään tarpeellisena.

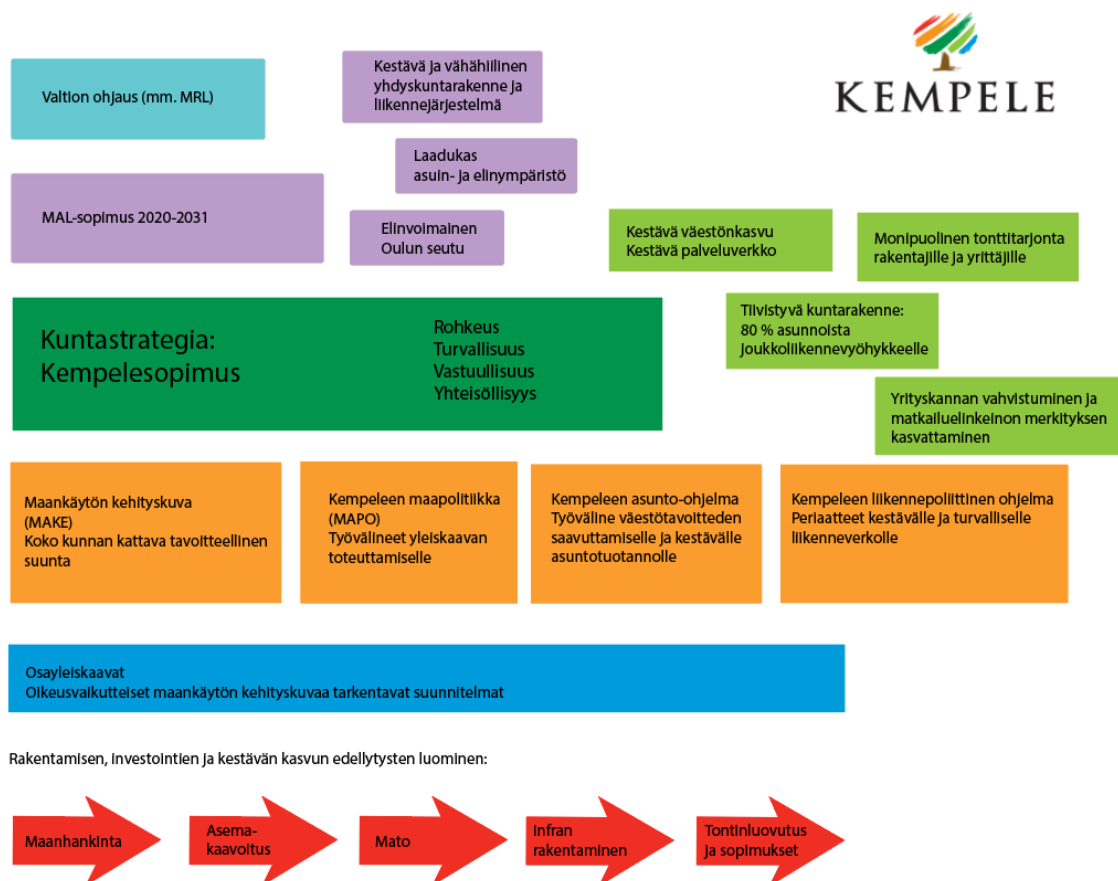
Ohjausten huomioiminen työssä

Matotyötä on edistetty valtuutettujen ja valiokuntien ohjaukset huomioiden.

3. Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

3.1 Kokonaiskuva

Maankäytön toteuttamishojelman 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 segregatiota 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.

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 kestävä väestökasvun. Kestävästi kasvava kunta tarkoittaa myös sitä, että yritys-kanta vahvistuu ja matkailun merkitys tulee kasvavaan. Tonttitarjonnan tulee olla monipuolista ja riittävää myös yrittäjien tarpeisiin. Kestävää kasvua mitataan asunto-ohjelman ja mato:n tavoitteiden toteutumisella, asuntojen uudistustuotannon 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 asuntotyypijakauma. Tasapainoisessa asuntotyypijakaumassa omakoti- ja paritaloasuntojen* osuus on 29 %, rivitaloasuntojen* osuus on 23 % ja kerrostaloasuntojen* osuus on 48 % uudesta asuntotuotannosta.

Kempeleen asunto-ohjelman 2020–2025 laadintatyön yhteydessä on todettu, että omakotitalotonttitarjonnan vuotuisen tavoitteiseen on tarve joustolle palvelurakenteen kestävyys näkökulmasta. Asunto-ohjelmassa on linjattu, että painotus erityyppisten tonttien luovutukselle on harkittava tilanteen mukaan. Tämä harkinta tapahtuu maankäytön toteutusohjelmatyössä. Palvelurakenteen kestävyys arvioinnissa 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 kerros-luku on vähintään kaksi.

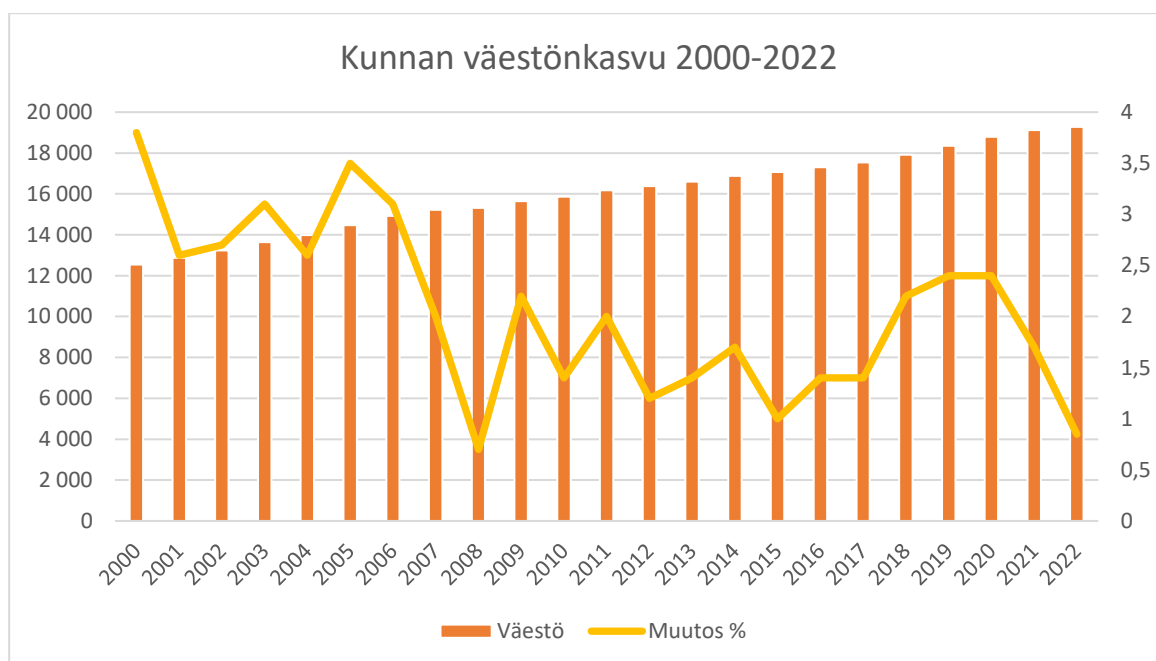
3.2 Väestönkasvun tavoite ja ennuste

Kunnan väestönkasvu on vahvaa. Väestönkasvu on ollut prosentuaalisesti yli 2 % vuosina 2018–2021. Vuoden 2022 väestönkasvu oli edellisvuosia maltillisempaa noin 0,85 %. Väestöennusteiden mukaan kunta saavuttaa 20 000 asukkaan rajapyykin vuoden 2025 aikana.

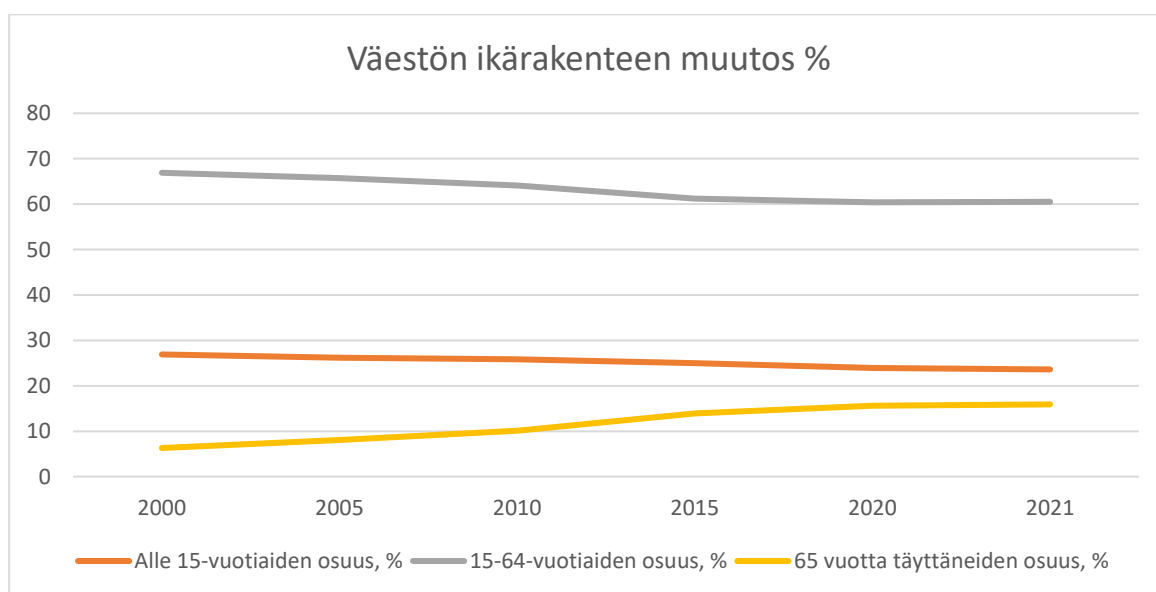


Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kunnan kasvu hidastuu selkeästi vuoden 2030 jälkeen ja vuonna 2040 Kempeleessä on 23 320 asukasta. Kunnan omalla maankäytön suunnittelulla mahdollisesta lähivuosille ennustetta voimakkaampi kasvu. Riittävä asuntotuotanto ja väestönkasvu kulkevat usein rinnatusten.

Myös Kempeleessä syntyvyys vähenee ja nuoret ikäluokat pienenevät sekä vanhenevan väestön osuus kasvaa pitkällä aikavälillä. 2010–2022 välillä on ollut keskimäärin 247 vastasyntyntä vuodessa. Valtakunnallinen väestön ikärakenteen trendi, väestön ikääntyminen ja syntyvyyden lasku, vaikuttavat erityisesti tuleviin asuntotuotannon tarpeisiin ja palvelutarpeisiin myös Kempeleessä.



Taulukko 1. Kunnan väestönkasvu vuosina 2000–2022.



Taulukko 2. Kunnan väestön ikärakenteen prosentuaalinen muutos 2000–2021.

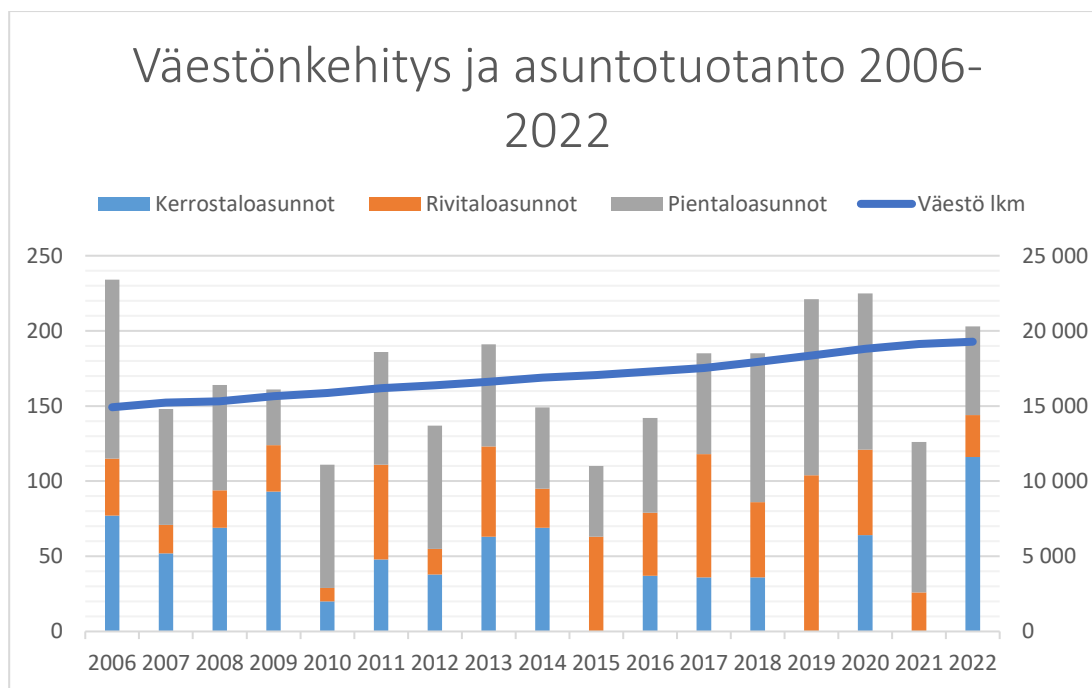
3.3 Asuntotuotannon tavoitteet ja toteutumisen seuranta

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. 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 vaikuttanee tulevien vuosien asuntomarkkinoihin.



Taulukko 3. Kunnan väestönkehitys ja asuntotuotanto 2006–2022.

Kaiken kaikkiaan vuoden 2022 asuntotuotanto oli runsas. Kuntaan valmistui kolme kerrostalokohdetta: kaksi kuntakeskustaan ja yksi Linnakankaalle. Mato:sa 2022–2027 ohjelmoitiin kerrostalokohteiden toteuttamisen lisäksi yksityisten toimijoiden rivitalohankkeet Ollakassa ja Paiturissa. Niiden arvioitiin realisoituvan vuodesta 2022 eteenpäin. Talouden taantuma on heijastanut mm. yhtiömuotoisten rakennushankkeiden valmistumistahtiin, ja rivitaloasuntoja ei valmistunut niin paljon kuin oli odotettu. Tähkälän rivitalokohteista toinen valmistunee vuodelle 2023 ja toinen kohde laitetaan uudelleen tonttihakuun 2023. Vuoden 2022 tonttijaossa olleista omakotiasumisen tonteista Metsärinteeltä jäi kaksi tonttia luovuttamatta ja Tähkälästä yksi tontti.

	Tavoite	Toteuma 31.12.2022
Asunto-ohjelma 2020–2025		
Asuntotuotanto, koko kunta	150 as/vuosi	209 as
Asuntotyyppijakauma, koko kunta	2025: AK 22 %, AR 26 %, AO 51 %	2022: AK: yht. 4102 (116 as) as 20 % AR: yht. 2063 (29 as) 27 % AO: yht. 1563 (64 as) 52 %
Mato 2022		
Kerrostaloasunnot	111	116
Rivitaloasunnot	39	29
Omakoti- ja paritaloasunnot	37	59
Yhteensä	187	204
Asunnot joukkoliikennevyöhykkeellä	as. uustuotannosta väh. 80 %	171 as eli 81,8 % uustuotannosta jlv:llä
	Toteuma 31.12.2021	Toteuma 31.12.2022
Väestö	19116	19279 *ennakkotieto

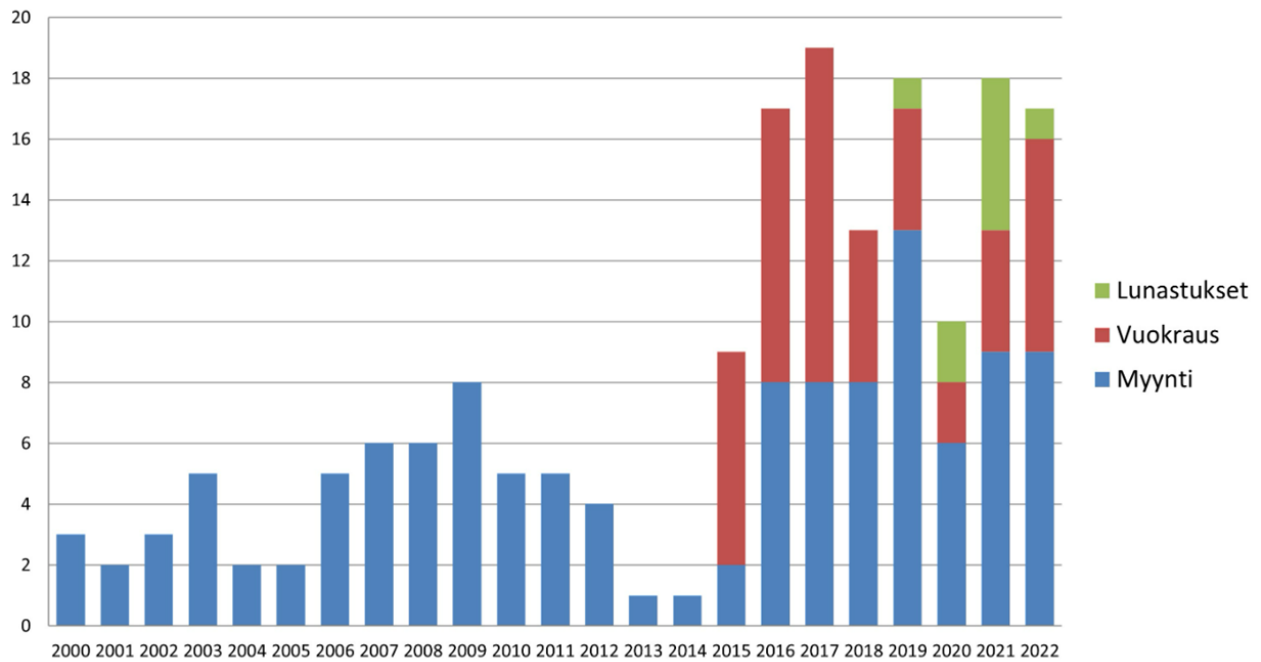
Taulukko 4. Asunto-ohjelman 2020–2025 ja mato:n vuoden 2022 toteutumisen seuranta.

3.4 Yritystonttituotannon tavoitteet ja toteutuminen

Kunnan yrityssektorin elinvoimaaisuutta ja yrityskannan vahvistumista mitataan Kempele-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti muun muassa luovutettujen yritystonttien lukumäärällä, joita luovutetaan 15 kpl/vuosi. Tavoitteena on myös, että kunnalla on jatkuvasti tarjolla erilaisia tontteja yritysten tarpeisiin. Tällä hetkellä tonttitarjonnan monipuolisuudessa on puutteita. Muun muassa pienyrittäjien tarpeisiin tonttivarantoa on vain vähän. Tällä hetkellä yritystonttivarantoa on tonttityypistä riippuen 2–4 vuodeksi.

Yritystonttitarpeeseen on pystytty vastaamaan viime vuosina aktiivisella maanhankinnalla ja kaavoituksella. Tonttimyynnin lisäksi kunta on vuokrannut yritystontteja vuodesta 2015 lähtien. Koronapandemia ja markkinoiden epävarmuus heijastuvat myös elinkeinosektoriin.

Yritystonttien luovutukset Kempeleessä



Taulukko 5. Kunnassa luovutetut yritystontit 2000–2022.

4. Tonttihaku ja asuntotuotanto

4.1 Tonttihaun periaatteet 2022–2027

Tonttihaulla vastataan aina seuraavan vuoden asuntorakentamiseen. Kunnan pientalotonttitarjonta avautuu rakentajille syksyisin. Ammattirakentajille suunnattu tonttihaku on pääsääntöisesti keväisin. Vuoden 2023 ammattirakentajien tonttihaku avautuu poikkeuksellisesti syksyllä. 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. Tässä maankäytön toteutusohjelmassa asuntotonttien valmistumissykliä on yksinkertaistettu siten, että tonttihaku näkyy aina seuraavan vuoden valmistuneissa asunnoissa.

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.

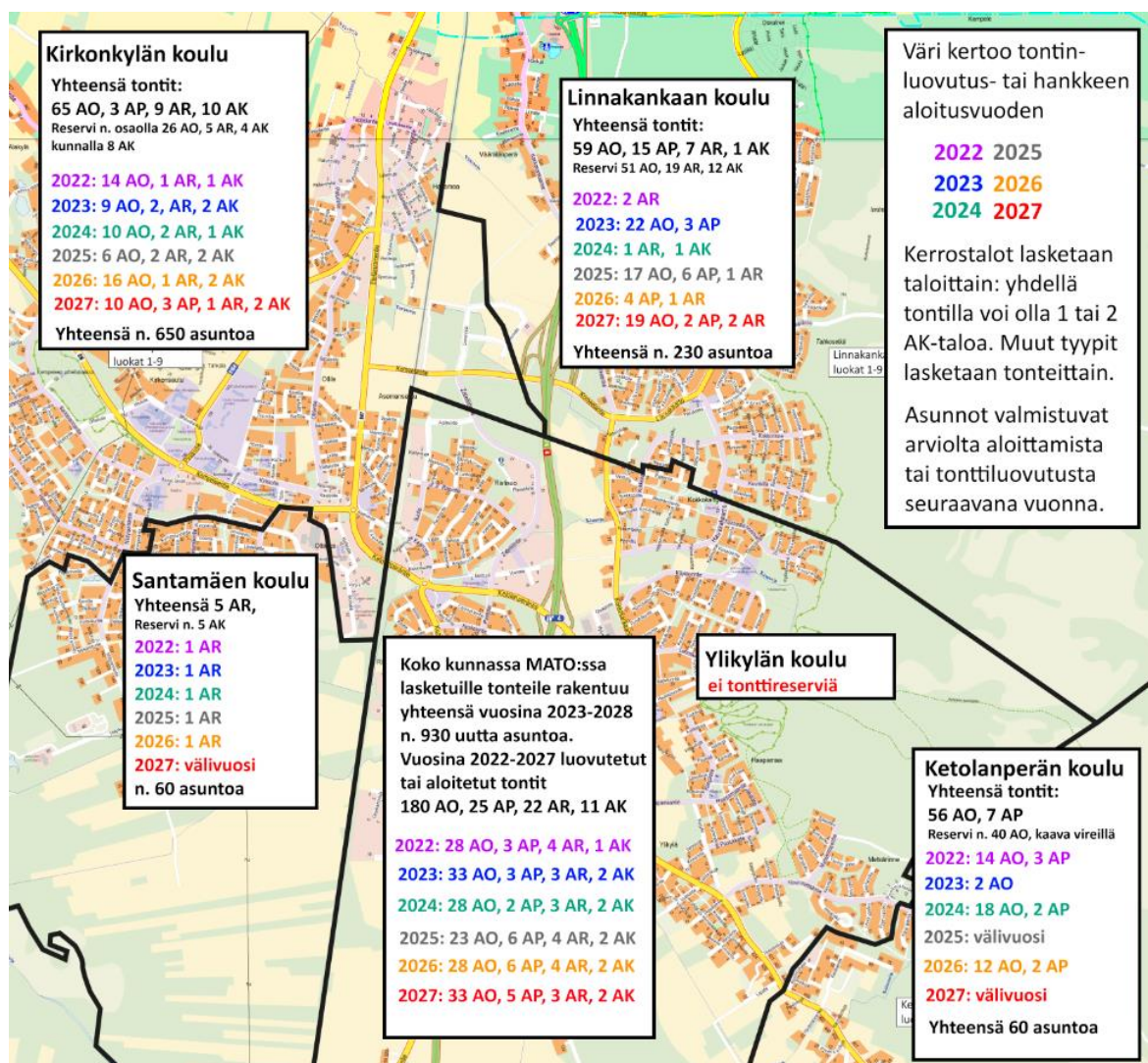
Linnakankaan ja Metsärinteen asuinalueilta laitetaan hakuun pientaloasumisen tontteja vuorovuosin, jotta vuosittainen paine varhaiskasvatukseen ja opetukseen olisi maltillisempi ja toisaalta tontteja pystytään luovuttamaan kerralla hieman enemmän, mitä edellisinä vuosina on voitu luovuttaa. Pientalotonttien kysyntä on ollut runsaampaa kuin kunta on voinut tarjota. Asunto-ohjelman 2020–2025 strategisten linjausten mukaisesti mato:n asuntotuotannon laadinnassa on pyritty huomioimaan varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelujen kestävyys. Syksyllä 2022 laaditun varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvityksen tulokset tukevat mato:n 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 2023–2028



Kuva 3. Tonttihaku 2022–2027 ja asuntotuotanto 2023–2028.

Maankäytön toteutusohjelma 2023–2028 mahdollistaa yhteensä 930 asunnon rakentamisen ja se tarkoittaa keskimäärin 155 asunnon valmistumista/vuosi. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu keskimäärin 23 %, rivitaloasuntoja valmistuu keskimäärin 34 % ja kerrostaloasuntoja valmistuu keskimäärin 44 % asuntotuotannosta. Tulevina vuosina omakoti- ja paritalotontteja laitetaan hakuun hieman vähemmän kuin aiempina vuosina, keskimäärin 34 tonttia/vuosi. Maltillisemmalla tonttiluovutuksella pystytään vastaamaan paremmin lähivuosien varhaiskasvatukseen 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 70 % 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 33 % ja Ketolanperän kp 9 %.

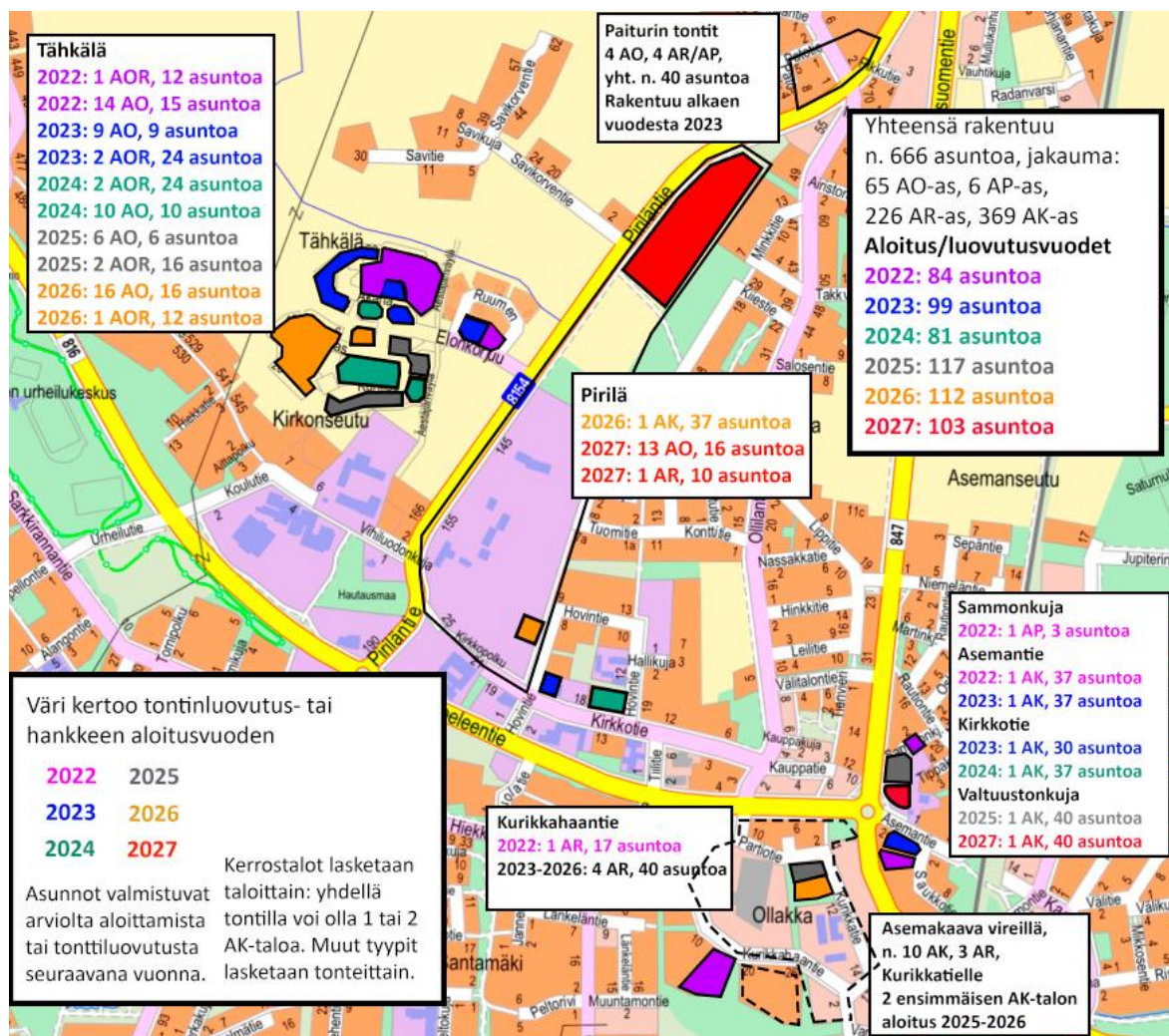
Maankäytön toteutusohjelman vaikutuksia on tarkasteltu laaditun varhaiskasvatuksen ja palveluverkkoselvityksen yhteydessä. Maankäytön toteutusohjelmatyö 2022–2027 on laadittujen koulupiirikohtaisten väestöennusteiden pohjana. Laaditun väestöennusteen mukaan kunta kasvaa vuosina 2023–2028 noin 1315 asukkaalla. 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).

4.3 Asuntotuotanto koulupiireittäin

Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit

Kirkonkylän koulupiirin alueelle valmistuu yli puolet kunnan asuntotuotannosta vuosina 2023–2028. Kuntakeskustaan valmistuu arviolta noin 666 asuntoa, joka tarkoittaa noin 109 asuntoa/vuosi. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu yhteensä 71 (11 %), rivitaloasuntoja 226 (34 %) ja kerrostaloasuntoja 369 (55 %). Kirkonkylän koulupiirin asuntotuotanto sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja pääosin myös KaVion kävelyvyöhykkeelle. Ollakan Kurikkahaantien rivitalokohteet ovat joukkoliikennevyöhykkeellä.

Ollakassa on vireillä asemakaavamuutos, jossa tutkitaan suunnittelualueen maankäytön muuttamista kerrostaloasumiseen.



Kuva 4. Kuntakeskustan tonttihaku ja asuntotuotanto.

Kerrostalotuotanto

Kerrostalokohteiden 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. Kerrostalokohteita valmistuu asemansseudulla Asemantielle, Kirkkotielle, Valtuustokujalle, Ollakkaan Kurikkahaantielle ja Pirilään. Kirkkotien, Ollakan ja Pirilän kerrostalokohteet valmistuvat valmiin kunnallistekniikan piiriin.

Kuvassa 5 osoitetaan kerrostalohankkeiden aloitusvuodet. Vuodelle 2023 kuntaan valmistuneen vain yksi kerrostalokohde Asemantielle. Asemantien toinen kohde valmistuneen vuodelle 2024. Kirkkotien palveluasumisen kohteen on myös määrä valmistua vuodelle 2024. Vuoden 2025 kerrostalorakentamisen kohde (aloitusvuosi 2024) on Kirkkotien Hovintien risteyksessä, jossa on kunnan omistama AKR-tontti. Ko. kohde laitetaan syksyn 2023 hakuun. Muuttuneen markkinan seurauksesta Valtuustokujan ensimmäisen kohteen aloitusvuosi/valmistuminen on siirretty vuodelle eteenpäin edellisestä mato-ohjelmoinnista. Kunta tavoittelee Valtuustokujalle kaavan mukaista korkeatasoista kerrostaloasumista. Valtuustokujan kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan kesällä 2023 ja Kempele-talon valmistumisen tavoiteaikataulu on vuodelle 2024–2025.

Ensimmäiset kerrostalokohteet Ollakkaan valmistuneet olemassa olevan infran ääreen vuoden 2025 jälkeen. Kempeleentien tiealueen (välillä Ollilantie-Eteläsuomentie) turvallisuutta parannetaan vuonna 2023 muun muassa jalankulun ja pyöräilyn väylän osalta. Tämä parantaa myös Ollakan saavutettavuutta kävelen 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 mato:n laadinnassa tai niiden toteutumisaikatauluun liittyy vielä epävarmuutta.

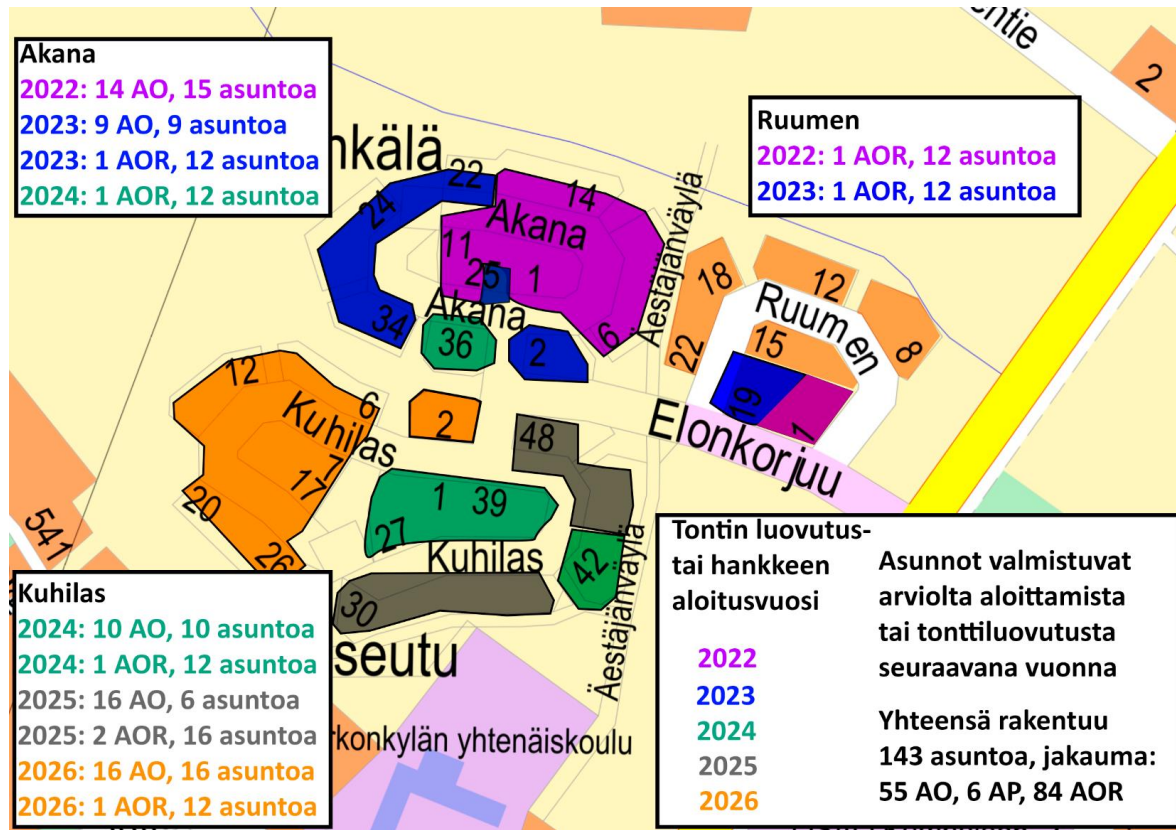
Pientalotuotanto (sis. omakoti-, paritalo- ja rivitaloasunnot)

Valtaosa tulevien vuosien pientalotuotannosta Kirkonkylän kp:n alueella valmistuu Tähkälän uudelle asuinalueelle. Tähkälän asuinalueen kunnallistekniikka rakennetaan valmiiksi vuosina 2021–2023. Ensimmäiset omakoti- ja paritalotontit ovat rakentuneet vuonna 2022 Ruumen-kadun varrelle ja ensimmäiset rivitalotontit ovat tulleet hakuun keväällä 2022. Vuoden 2022 tonttihausta laitetaan uudelleen hakuun 1 omakotitontti ja 1 rivitalotontti. Tähkälän alueelta tontit luovutetaan vuosina 2021–2026 ja alue rakentunee pääosin vuoteen 2027. Omakoti- ja paritalotontteja Tähkälässä on yhteensä 65 kpl:tta ja rivitalotontteja 8 kpl:tta. Asuntoja Tähkälään valmistuu yhteensä 155.

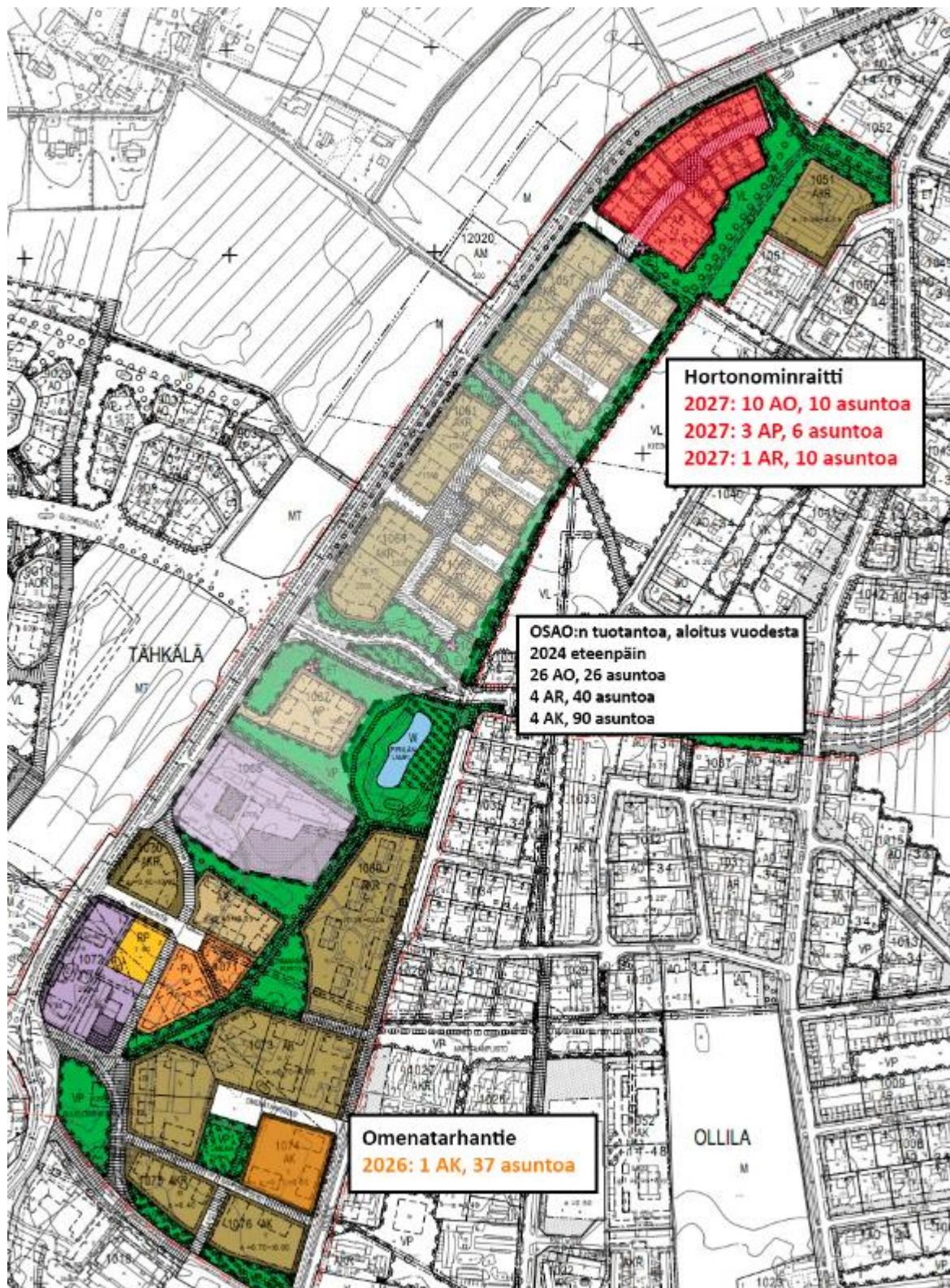
Tähkälän asuinalueen luovutuksen jälkeen, vuoden 2027 tonttitarjonta kohdistuu Pirilään, jossa on tarjolla 10 omakotitonttia, 3 paritalotonttia ja 1 rivitalotontti.

Muita pientalotuotannon kohteita on asemanseudulla Sammonkujalla ja Paiturissa. Asemanseudulle valmistuu 1 yhtiömuotoisen pientaloasumisen kohde (3 asuntoa) vuonna 2023. Paiturin yksityisten maanomistajien hankkeet on ohjelmoitu valmistumaan vuosille 2023–2024, yhteensä 34 yhtiömuotoista rivitalo- tai erillispientaloasuntoa.

Santamäen koulupiirin alueelle Ollakkaan Kurikkahaantien varteen valmistuu yhteensä kuusi yhtiömuotoisen pientaloasumisen tonttia vuosina 2022–2028. Ensimmäinen kohde valmistui vuonna 2022. Asunto valmistuu yhteensä 79.



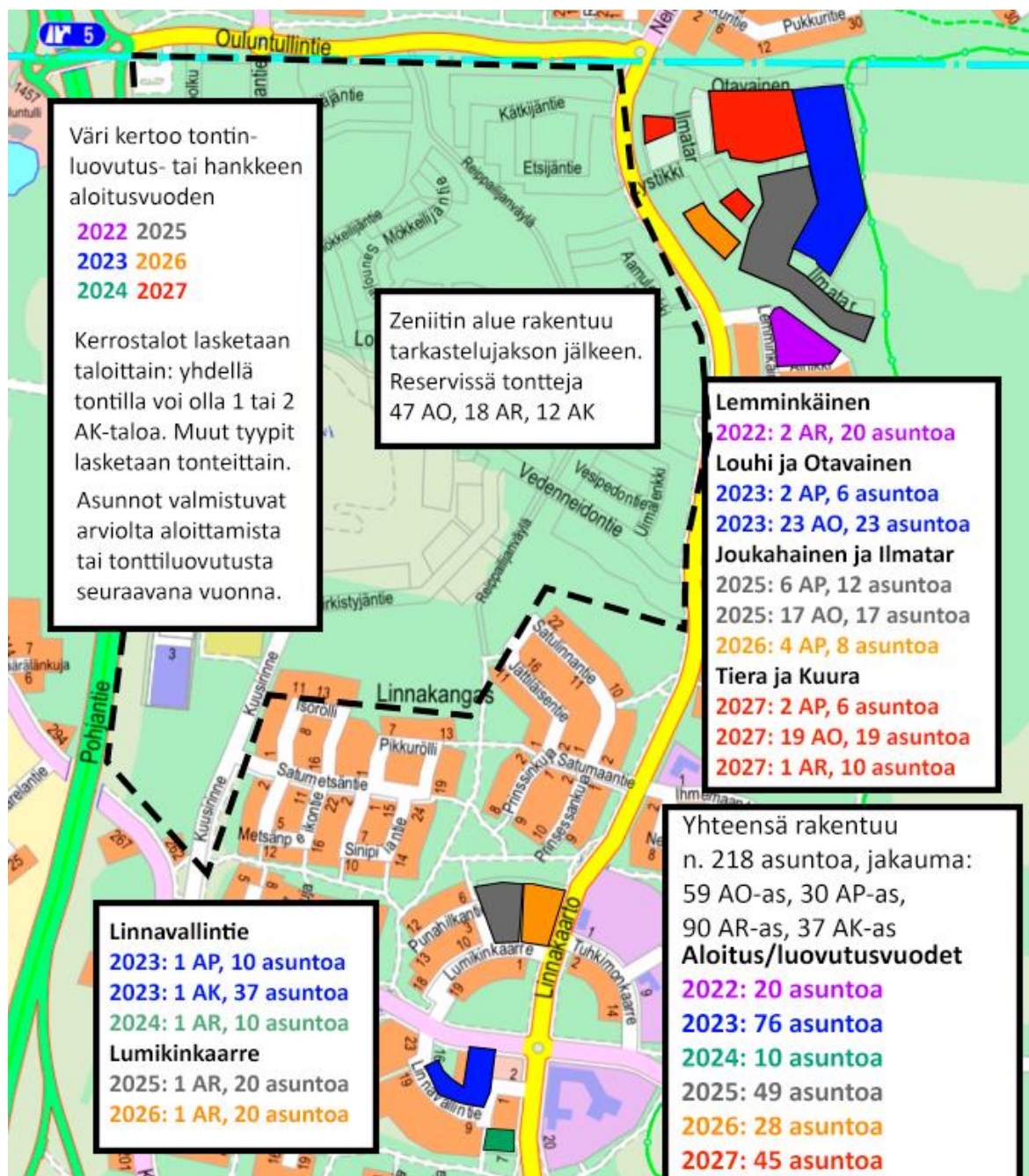
Kuva 5. Tähtälän tonttihakua ja asuntotuotanto.



Kuva 6. Pirilän tonttihaku ja asuntotuotanto.

Linnakankaan koulupiiri

Linnakankaalle on ohjelmoitu vuosille 2023–2028 valmistumaan kerrostalo- ja pientalotuotantoa yhteensä 218 asuntoa. Pientaloasuntojen osuus Linnakankaan asuntotuotannosta on noin 82 %. Vuonna 2022 Linnakankaalle valmistui ensimmäinen kerrostalokohde. Linnakankaan ja Metsärinteen pientalotonttihaut on ohjelmoitu vuorovuosille.



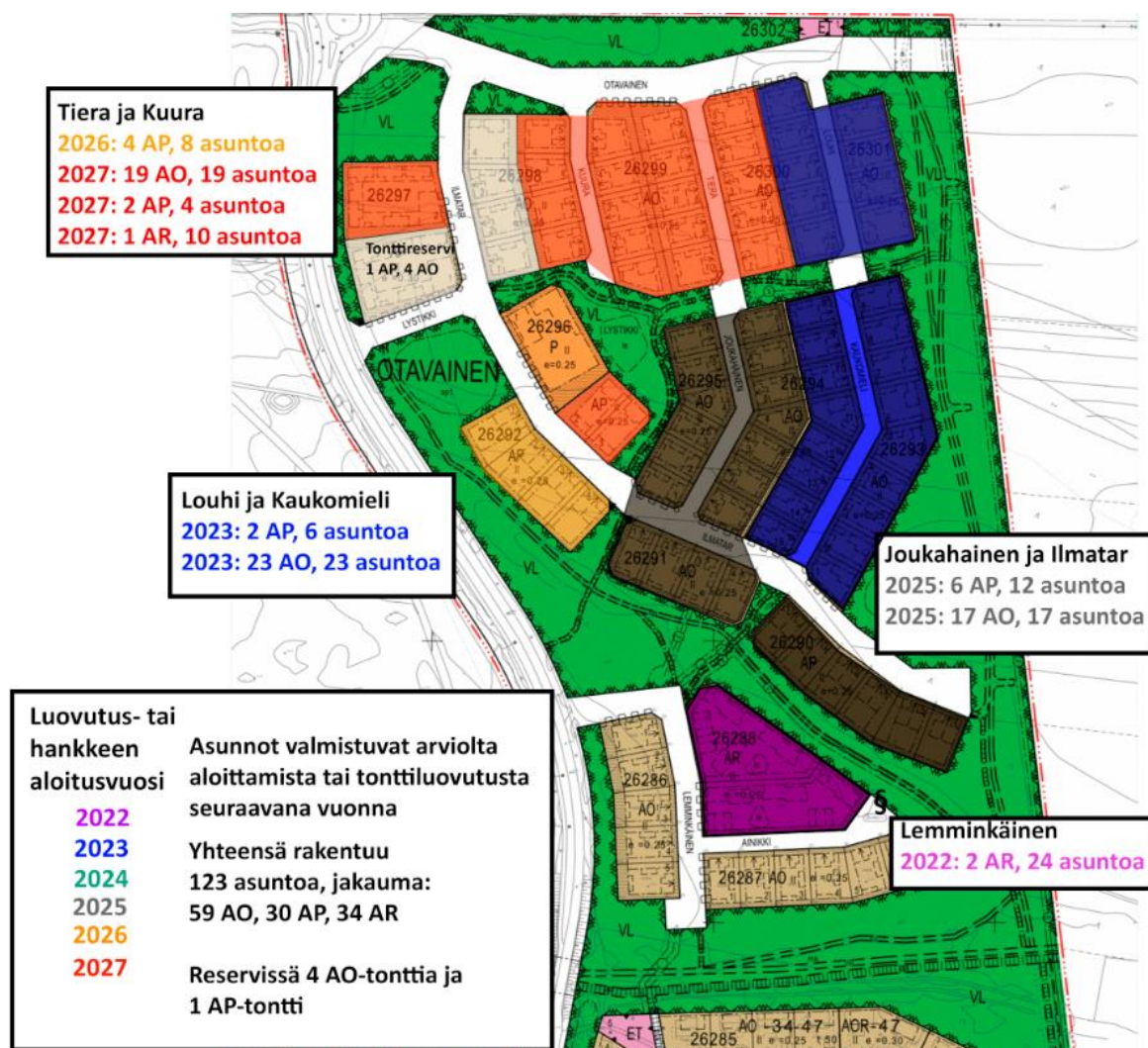
Kuva 7. Linnakankaan tonttihaku ja asuntotuotanto.

Kerrostalotuotanto

Linnakankaan keskustasta Linnavallintieltä on luovutettu vuonna 2020 yksi yhtiömuotoisen pientaloasumisen tontti (AP) ja kaksi pienkerrostalotonttia (AKR). Ensimmäinen kerrostalokohde valmistui vuonna 2022 ja toinen valmistunee vuodelle 2024–2025. Pientaloasumisen tontti on optiotontti ja sen valmistusajankohdaksi on ohjelmoitu vuosi 2024. Linnavallintien kerrostalokohteet sijaitsevat valmiin kunnallistekniikan piirissä.

Linnakankaalle Zeniittiin on kaavoitettu 14 kerrostalotonttia, jotka toteutuvat 2030-luvulta eteenpäin.

Pientalotuotanto



Kuva 8. Otavaisen tonttihakua ja asuntotuotantoa.

Linnakankaalle valmistuu uusi Otavaisen asuinalue vuosien 2022–2030 aikana, jonka ensimmäiset tontit rakentuivat vuonna 2022 Lemmikin ja Ainikin varsille. Otavaisen pohjoisosan tonttijakoon tehtiin muutoksia alueen kunnallistekniikan rakentamiseksi. Tonttiluovutus aloitetaan Louhen ja Kaukomielen varsilta ja vuoden 2023 tonttihakuaan tulee 23 omakotitonttia ja kaksi paritalotonttia. Suurin osa Otavaisen tonteista luovutetaan vuosina 2023, 2025 ja 2027. Vuodelle 2026 tonttihakuaan laitetaan tarjolle 4 paritalotonttia.

Vuosina 2023–2028 alueelle valmistuu 123 asuntoa. Ilmattaren pohjoisosasta jää tonttireserviin 4 omakotitonttia ja yksi rivitalotontti.

Zeniitin uuden asuinalueen tontit tulevat hakuun 2028 lähtien.

Ketolanperän ja Ylikylän koulupiiri

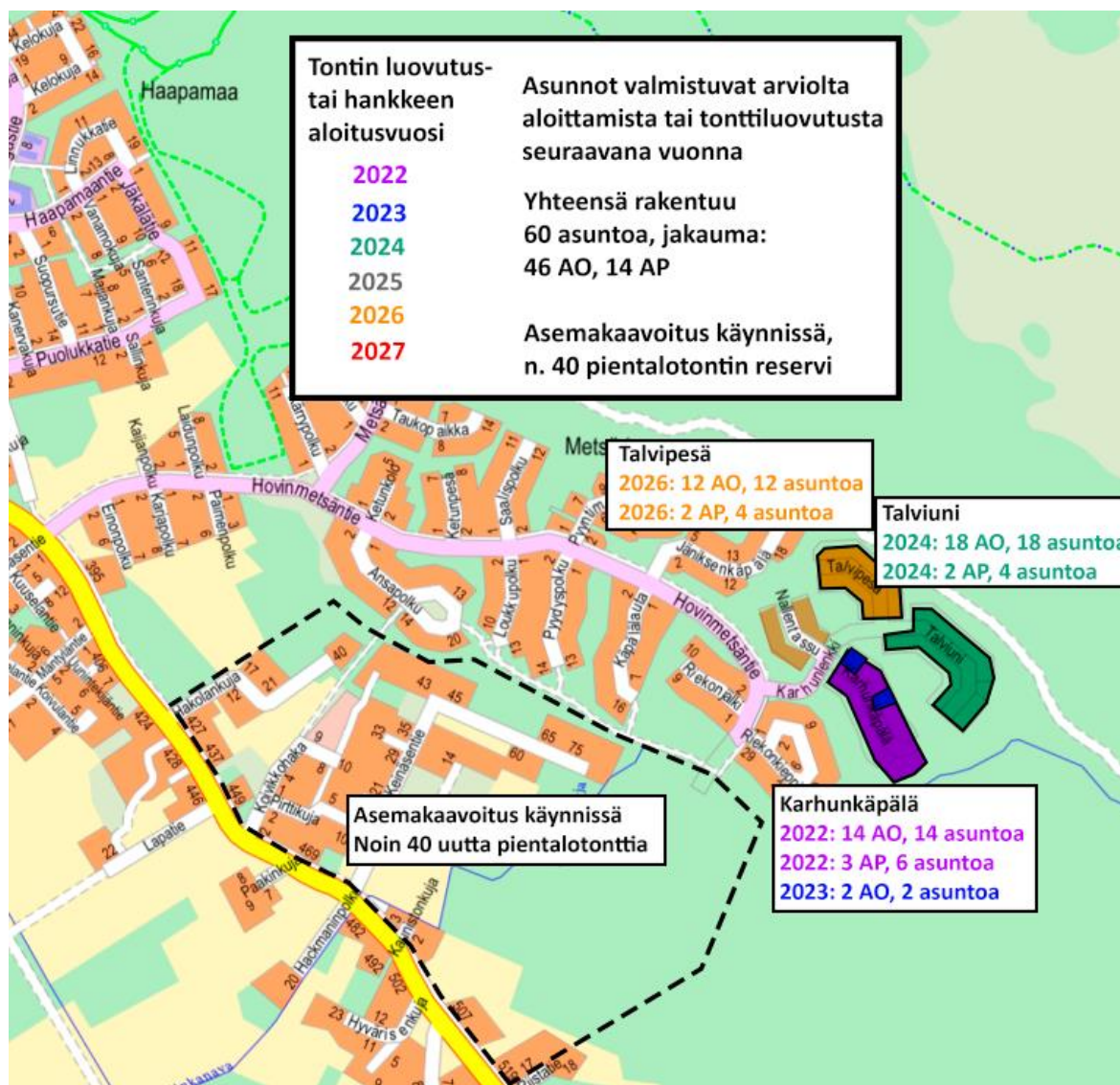
Ylikylän koulupiiristä Ketunkolon ja Pyyntimiehentien rivitalotontit ovat luovutettu vuonna 2021 ja ne valmistuvat vuodelle 2023. Asuntoja tonteille valmistuu yhteensä 17. Ylikylän koulupiirin alueelta ei ole muuta asuntotuotantoa 2023–2028, koska kunnalla ei ole alueella tonttireserviä.

Metsärinteellä Karhunlenkin alueen ensimmäinen tonttihaku on ollut vuoden 2021 syksyllä ja ensimmäiset kohteet valmistuivat vuodelle 2022 (8 AO-tonttia ja 1 AP-tontti). Vuoden 2022:n tonttihausta kaksi omakotitonttia laitetaan uudelleen vuoden 2023 tonttitarjontaan. Kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu keväällä 2022 Nallentassusta ja Karhunkäpälästä. Asuntokatujen kunnallistekniikka valmistuu vaiheittain siten, että alue on valmis vuonna 2026.

Karhunlenkin tonttihaut ovat vuosina 2021, 2024 ja 2026, jonka jälkeen alueen kaikki tontit ovat luovutettu. Karhunlenkin asuntorakentaminen valmistunee vuoteen 2028 mennessä. Metsärinteen Karhunlenkin ja Linnakankaan Otavaisen alueelta luovutetaan tontteja vuorovuosin. Tavoitteena on vähentää varhaiskasvatuksen ja perusopetukseen kohdistuvaa painetta.

Asuntoja Karhunlenkin alueelle valmistuu 70. Väestönlisäyksen vaikutukset kohdistuvat sekä Ketolanperän että Ylikylän koulupiireihin.

Metsärinteellä on vireillä asemakaavan laajennushanke, joka mahdollistaa arvioin mukaan 40 uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi Ketolanperän koulun asemakaavahanke tulee vireille 2020-luvulla. Alue mahdollistaa noin 50 uutta rakennuspaikkaa. Näiden alueiden toteutus ajoittuu vuoden 2028 jälkeen.



Kuva 9. Metsärinteentonttihaaku ja asuntotuotanto.

4.4 Investoinnit ja tonttimyyntitulot

Vuosien 2023-2028 kerrostalorakentamisesta suurin osa sijoittuu valmiiden verkostojen piiriin. Täydennysrakentaminen on kustannustehokasta asuntotuotantoa, koska oleva infrastruktuuri 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 kunnalistekniikan rakenramiseen noin 4,7 milj. euroa. Keskusta-alueella Valtuustokujan investoinnit ovat noin 0,73 milj. euroa.

Pientaloasumisen tonttimyyntitulot ovat vuoteen 2028 noin 8 milj.euroa. Kerrostalokohteista tonttimyyntituloja arvioidaan olevan noin 2,1 milj. euroa.

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

4.5 Asuntotuotannon vaikutukset

Vaikutukset asuntotuotanto-ohjelman tavoitteisiin

Maankäytön toteutusohjelman 2023–2028 asuntotuotanto mahdollistaa keskimäärin 155 asunnon valmistumisen/vuosi. Mato:n mukainen koulupiirikohtainen ennustettu 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. Rivitaloasunnot valmistuvat pääosin yhtiömuotoisina erillispientaloasuntoina, jotka houkuttelevat myös perheitä. Kokonaisuutena pientaloasumisen asuntotuotantoa on noin 57 % koko tuotannosta.

Pientaloasumisen asuntotuotanto jakautuu tulevana vuosina tasaisemmin 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 tulevana vuosina sekä pientalo- että kerrostaloasuntoja, joka monipuolistaa kuntakeskustan asuntotarjontaa ja on siten myös sosiaalisesti kestävä.

Vuonna 2022 valmistui runsaasti asuntoja. Kerrostalokohteita valmistui aiempia vuosia enemmän. Vuoden 2023 asuntotuotannon arvioidaan olevan maltillisempaa, jolloin asuntoja valmistunee noin 140. 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 2023–2028 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 ennakkoinnin välineenä.

Vaikutukset varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen palveluverkkoon

Mato:ssa 2023-2028 asuntotuotanto jakaantuu eri koulupiirien alueille seuraavasti: Kirkonkylän ja Santamäen kp:n alueelle valmistuu noin 70 % (666 as), Linnakankaalle kp:n 33 % (216 as) ja Ketolanperän kp:n 9 % (60 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 on ryhdytty toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi. Selvityksen mukaan Ketolanperän kp:n tilakapasiteettiin muodostuu yhden luokan vaje. Santamäen ja Ylikylän koulupiireissä kapasiteettivajetta voidaan hoitaa sisäisin järjestelyin. Kirkonkylän kp:ssä tilakapasiteetti on riittävä ja kestää ohjelmoitua voimakkaamman kasvun.

Ylikylän koulupiirin alueella ei ole tonttitarjontaa vuosille 2022–2027, koska kunnalla ei ole alueella tonttivarantoa. 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 pyritään vastaamaan laadittavilla tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteilla. Työn tavoitteena on ollut tunnistaa tiivistämisen ja täydentämisen vyöhykkeet, joissa tiivistämistoimia olisi hyvä edistää.

Mato:n asuntotuotannon ohjelmoinnin avulla voidaan ennakoida paremmin asuntotuotannon vaikutukset varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilatarpeisiin ja resurssointiin.

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 (47 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 nostetaan kaavoituskatsaukseen 2023. Metsärinteeseen viimeiset pientalotontit luovutetaan vuonna 2026. Metsärinteellä on vireillä asumisen asemakaavan laajennus.

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

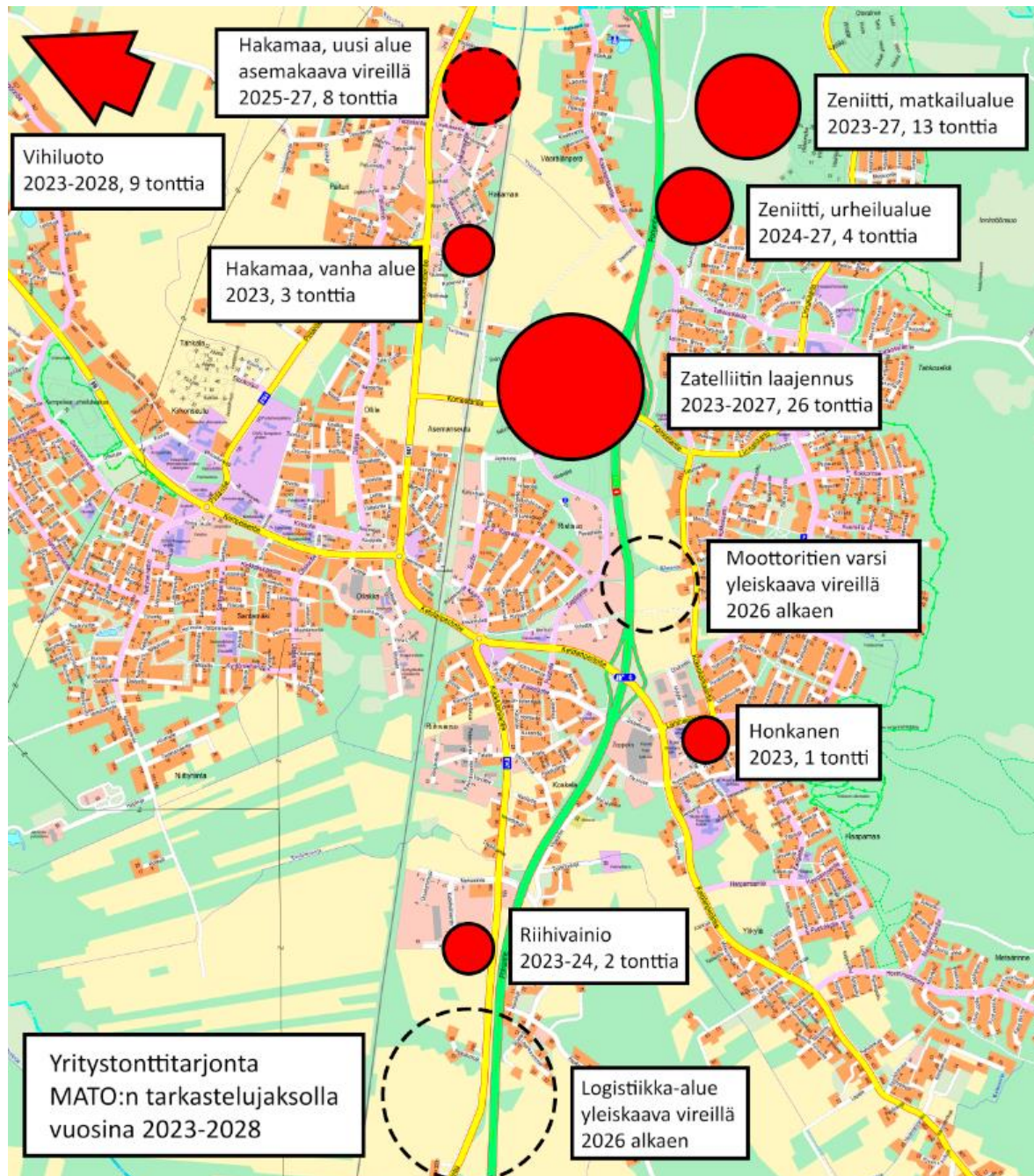
Kunnan rivitalotonttireservi on myös hyvä, varantoa on yhteensä noin 10 vuodeksi. Tällä hetkellä voimassa olevien kaavojen osalta vuoden 2027 jälkeen rivitalotontteja on tarjolla pääasiassa Linnakankaalta. Linnakankaan keskuksessa on 2 AKR-tonttia, Otavaisessa 1 AP-tontti ja Zeniitissä 19 AR-tonttia. 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 asemakaavamuuostosten 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 on rakentamattomia pientalotontteja yhteensä 94.

5. Yritystonttituotanto

5.1 Yritystonttien luovutus 2023–2028



Kuva 10. Kunnan yritystontit 2023–2028.

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

Vihiluodon ja Zateelliitin kunnallistekniikka on rakennettu. Zeniitin kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu Kuusirinteen alueelta vuonna 2022. Alue rakennetaan vaiheittain 2020-luvun aikana.

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.

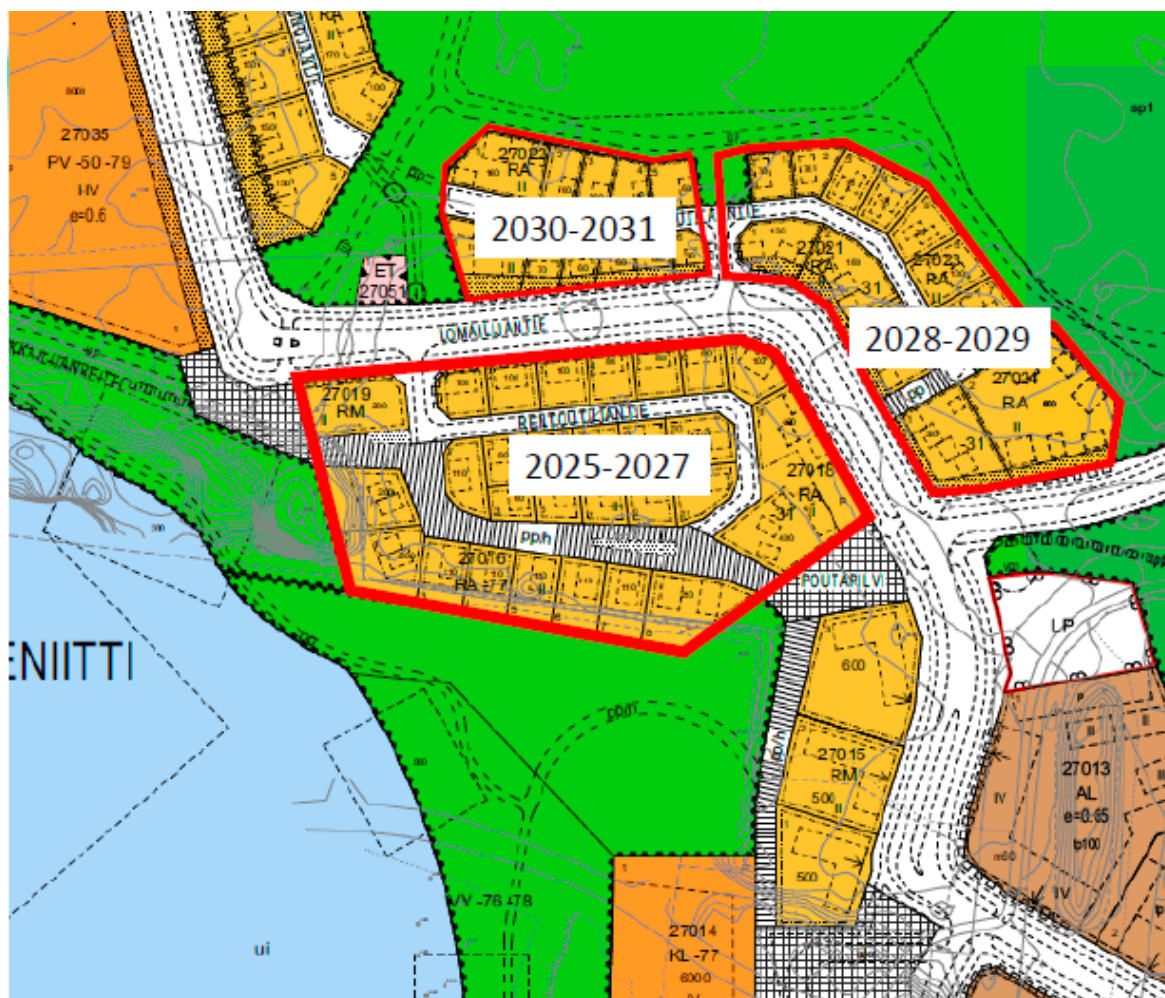
Jotta yritystonttien luovutustavoitteisiin päästään myös vuodesta 2025 eteenpäin, edellyttää se maanhankinnan ja kaavoituksen onnistumista lähivuosien aikana. Asemakaavoituksen alla on tällä hetkellä ainoastaan Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen muutos ja laajennus. Logistiikka-alue ja moottoritien 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.

5.2 Vapaa-ajan asunnot 2025–2031

Kunta panostaa Kempele-sopimuksen mukaisesti matkailuelinkeinon merkityksen kasvamiseen ja Linnakankaalle Zeniittiin on valmistumassa seudullisesti merkittävä matkailun- ja virkistyskeskus. Alueelle on asemakaavoitettu muun muassa toimitilatontteja ja muita virkistys- ja urheilutoimintaan liittyviä yritystontteja sekä kunnan ja seudun asukkaita palveleva virkistysalue uimarantoinen. 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 2026 alkaen.

Vapaa-ajantonttien haku on ohjelmoitu vuosille 2025–2031. Tontteja luovutetaan vuosittain noin 10 kpl:tta. Tontit joko vuokrataan tai myydään. Menettely tarkentuu myöhemmin.



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 määrän eikä tonttityypin suhteen. Toukokuun lopussa 2022 kunnan tonttipörssissä oli tarjolla 15 liiketonttia ja 1 teollisuustonttia. Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen asemakaavan muutos- ja laajennus lisää monipuolisuutta yritystonttitarjontaan.

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

Esittely kunnanhallitukselle

Maankäytön toteutusohjelma 2023–2028 **esitellään kunnanhallitukselle 15.5.2023.**

Esittely kunnanvaltuustolle

Täydentyi, onko tarvetta kvalt hyväksymiskäsittelylle

Päätös

Täydentyi

7. Jatkotoimenpiteet

7.1 Mato:n hyödyntäminen

Maankäytön toteutusohjelman tarkoituksena on parantaa ennakoitavuutta niin budjettien laadintaan, maanhankintaan, kaavoitukseen, kunnallistekniikan toteuttamiseen kuin tonttihakuun. Lisäksi mato:sta 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.