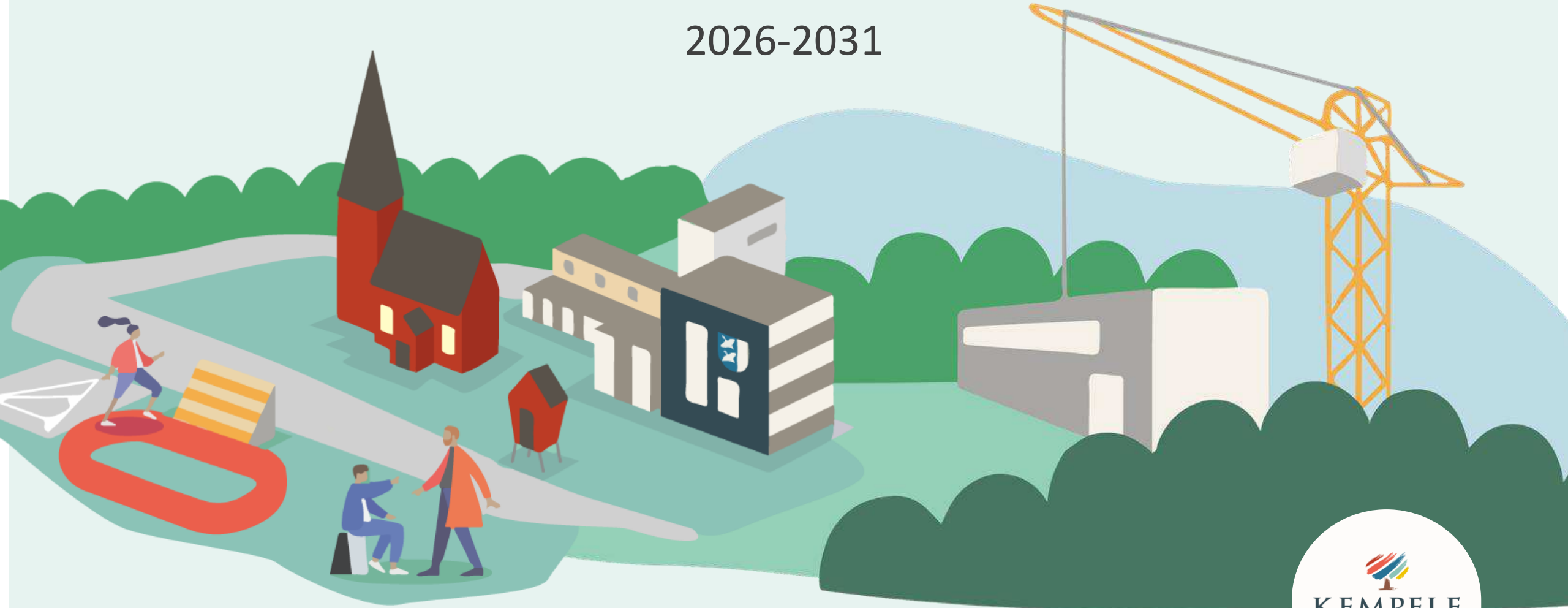
Maankäytön toteutusohjelma

2026-2031



KEMPELE

Sisällys

1. **Johdanto**
2. **Tavoiteosa**
   - 2.1 Lähtökohdat
   - 2.2 Prosessin vaiheet ja vuorovaikutus
   - 2.3 Strategiset tavoitteet
3. **Toteutusosa**
   - 3.1 Tontinluovutus ja Asuntotuotanto
   - 3.2 Yritystonttituotanto
   - 3.3 Tonttivaranto
   - 3.4 Vaikutusten arviointi
4. **Hyväksyminen ja jatkotoimenpiteet**

LIITTEET: Lähtötietoraportti, Seurantataulukko

1. Johdanto



Maankäytön toteutusohjelman (mato) tarkoituksena on edistää Kempele-sopimuksen kestävän kasvun tavoitteita varmistamalla riittävä vuosittainen asuntorakentamisen määrä ja tonttivarannon riittävyys. Ohjelman tavoiteosassa asetetaan asunto- ja tonttituotantoon liittyvät tavoitteet ja määritellään tavoitteiden saavuttamiseksi tehtävät toimenpiteet sekä seurannan mittarit. Tavoiteosa korvaa aiemmin laaditun erillisen asunto-ohjelman ja se päivitetään valtuustokausittain.

Ohjelman toteutusosassa yhteensovitetaan maanhankinnan, kaavoituksen, infran rakentamisen ja erityisesti varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkojen kokonaisuus sekä eri toimenpiteiden oikea-aikaisuus. Ohjelma toimii sekä ennakoinnin työkaluna että uusien alueiden toteutumisen seurannassa ja vaikutusten arvioimisessa. Toteutusosa päivitetään tarpeen vaatiessa, kuitenkin vähintään joka toinen vuosi.

Ohjelmatyön keskeisiä tuloksia ovat uuden asuntotuotannon ja yritystonttituotannon vaiheistus ja toteuttamisjärjestys mukaan lukien kunnallistekniikan rakentamisen ajoitus sekä aluekohtaiset kartat. Tuloksena saadaan arvio kunnan infran rakentamisinvestoinneista, maanmyyntituloista, tonttien luovutuksen aikataulusta ja niiden vaikutuksesta palveluverkkoon. Mato-ohjelmointi toimii koulupiirikohtaisen väestöennusteen pohjana.



2. Tavoiteosa

KEMPELE

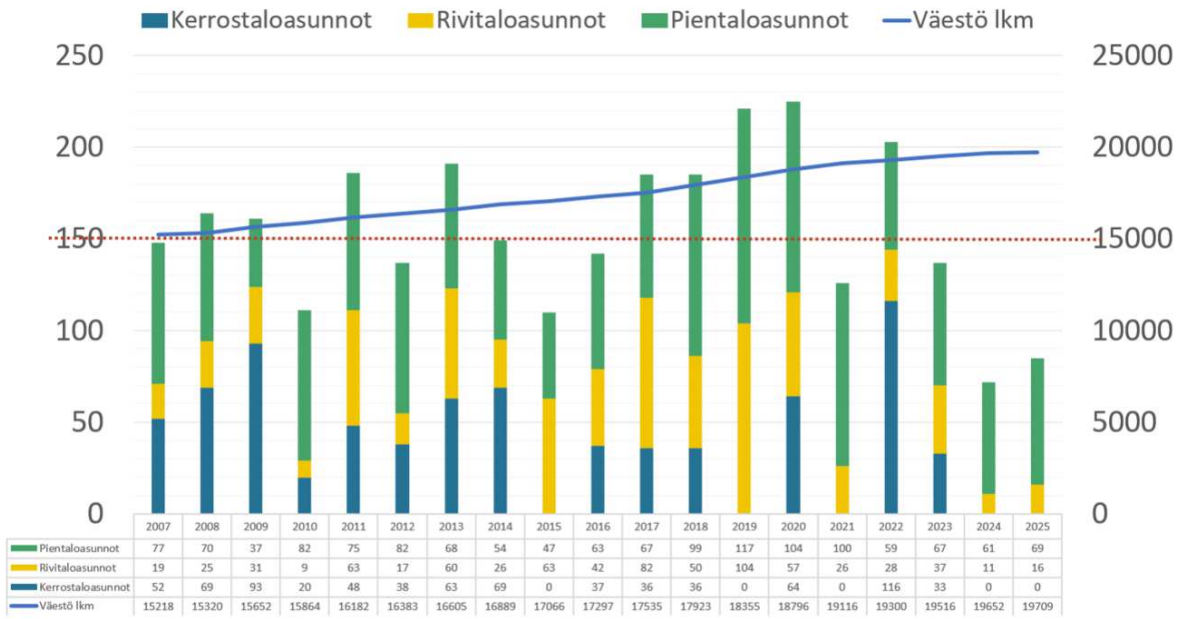
2.1 Lähtökohdat

Ohjelman päivitys sijoittuu asuntuotannon edistämisen näkökulmasta haastavaan ajankohtaan. Viime vuosia ovat värittäneet rakentamisen matalasuhdanne ja siitä johtuva muuttovoiton ja väestönkasvun hidastuminen. Toisaalta rakentamisessa on näkyvissä piristymisen merkkejä Kempeleessä, mikä kannustaa pitämään asuntotuotannon tavoitteet ja kasvuodotukset kunnianhimoisella tasolla. Edellisen asunto-ohjelman kaudella 2020-2025 valmistui 633 asuntoa tavoitellun 750 sijaan ja rakentaminen painottui pientaloihin kerrostalotuotannon lähes pysähdyttyä, mikä heikensi joukkoliikennevyöhykkeelle sijoittuvan uudistuotannon osuutta.

Työtä ohjaamaan on valmistunut seudullisesti uusi Oulun seudun MAL-sopimus ja koko seudun kattava kehityskuva, jotka painottavat täydennysrakentamista, asemanseutuja, monipuolista asuntotarjontaa ja riittävää kaavavarantoa. Samoja teemoja on nähtävissä myös uudessa Kempele-Sopimuksessa, joka on keskeisin maankäytön toteutusohjelmaa pohjustava kunnallinen asiakirja.

Elinkeinoelämässä työpaikkojen määrä on kasvanut vuodesta 2010, työpaikkaomavaraisuus on yli 80 %, mutta yritystonttien luovutukset ovat laskeneet vuosien 2016-2022 keskimäärin 15 tontin vuositasosta. Tonttivaranto on hupenemassa kaavoituksen viivästysten vuoksi, ja erityisesti pienistä teollisuustonteista on pulaa.

Palveluverkossa koulujen oppilasmäärät laskevat ainakin väliaikaisesti ja varhaiskasvatuksen paine jakautuu epätasaisesti itäpuolen ollessa täynnä ja länsipuolen osin vajaakäyttöinen. Ohjelman laadinnassa hyödynnetty aineisto on esitelty laajemmin liitteenä olevassa lähtötietoraportissa.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pientaloasunnot	77	70	37	82	75	82	68	54	47	63	67	99	117	104	100	59	67	61	69
Rivitaloasunnot	19	25	31	9	63	17	60	26	63	42	82	50	104	57	26	28	37	11	16
Kerrostaloasunnot	52	69	93	20	48	38	63	69	0	37	36	36	0	64	0	116	33	0	0
Väestö lkm	15218	15320	15652	15864	16182	16383	16605	16889	17066	17297	17535	17923	18355	18796	19116	19300	19516	19652	19709



2.2 Prosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Ohjelma on valmisteltu Teknisten palveluiden ja Elinvoimapalveluiden yhteistyönä. Ohjelman koonnista on vastannut kaavoitus.

Lähtötietojen selvittäminen

- Teknisten- ja Elinvoimapalveluiden sisäiset palaverit. Asunto-ohjelman toteuma, lähtötietojen kokoaminen ja tavoitteiden pohdinta.
- Rehtoripalaveri 12.2.2026. Lähtökohtien läpikäyminen koulujen näkökulmasta.
- Varhaiskasvatuksen johtoryhmä 24.3.2026. Lähtötietojen läpikäyminen varhaiskasvatuksen näkökulmasta.

Seminaariohjaukset ohjelman tavoitteista

- Hallitusseminaari 16.4.2026 ja Valtuustoseminaari 20.4.2026, Ohjelman tavoitteiden valmistelu ja kaavahankkeiden priorisointi.
- Seminaariohjauksissa pidettiin tärkeänä pientalorakentamisen vauhdittamista huolehtien, että asumisen mahdollisuuksia on tarjolla tasaisesti eri puolilla kuntaa ja ne ovat laadukkaita, mukaan lukien kerrostaloasunnot. Kerrostalojen rakentamistavoitteista ohjattiin pitämään kiinni viime vuosien heikosta kehityksestä huolimatta. Tärkeää on myös että ohjelmoinnissa huomioidaan palveluverkon kestävyys. Tavoitteiden osalta pidettiin toivottavana, että ne ovat selkeitä, niitä on sopiva määrä ja ne ohjaavat toimintaa tehokkaasti.

Valiokuntaohjaukset ohjelmaluonnoksesta

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta (17.6.2026):
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta ohjasi, että Zeniitin loma-asuntotonttien luovutusaikataulua tulisi tiivistää mahdollisuuksien mukaan ja että kerrostalotonttien luovutusmäärä pidettäisiin samana kuin aikaisemminkin.

Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta (17.6.2026):
Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta on tyytyväinen, että tontteja luovutetaan eripuolilta Kempelettä. On hyvä, että huomioidaan myös erityisesti kerrostalo-asuminen itäpuolella mm. senioreita varten. Valiokunta ohjaa huomioimaan, että viheralueita säilytetään riittävästi kaavoissa. Komeetantien ympäristön kaavoituksessa pyydetään huomioimaan peltojen maisemallinen merkitys.

Resurssivaliokunta (31.8.2026):
Resurssivaliokunta ohjaa, että esitelty maankäytön toteutusohjelma 2026-2031 hyväksytään. Resurssivaliokunta pitää hyvänä ohjelmassa esitettyjä asuinrakentamisen vauhdittamisen keinoja.

Ohjelman viimeistely

Ohjausten perusteella tehtyjen muutosten läpikäynti teknisten- ja elinvoimapalveluiden yhteispalaverissa 16.10.2026. Tarkistuksia tehtiin kerrostaloja koskeviin tavoitteisiin ja Zeniitin mökkitonttien luovutusaikatauluun.



2.1 Strategiset tavoitteet

Investointien ja tulojen tasapaino
Toteutuksen jousto
Asuntotuotannon tasapainoinen sijoittuminen
Palveluverkon kestävyys

→ Asuntotuotanto tukee palveluverkon kestävyyttä ja resurssien tehokasta käyttöä

Tonttivarannon riittävyys
Asuntotuotannon määrä
Väestönkasvu

→ Riittävä tonttivaranto ja asuntotuotanto mahdollistavat kunnan kestävän kasvun

Yhdyskuntarakenteen täydentäminen
Asumismahdollisuudet kylissä
Kuntakeskuksen kehittyminen
Kestävien liikkumismuotojen edellytykset

→ Asuntotuotanto vahvistaa yhdyskuntarakenteen kestävyyttä ja kasvattaa kunnan eri alueiden elinvoimaa

Asuntotyyppien monipuolisuus
Sosiaalinen kestävyys
Segregaatiokehityksen ehkäiseminen

→ Monipuolinen asuntotuotanto edistää sosiaalista kestävyyttä



Asuntotuotanto tukee palveluverkon kestävyyttä ja resurssien tehokasta käyttöä

- Vastaa Kempele-sopimuksen kestävän kasvun tavoitteeseen *”Kuntatalous on tasapainossa ja palvelutuotanto tehokasta ja vaikuttavaa”*
- Tavoitteet:
  - Tonttimyynnin tulot kattavat kunnallistekniikan investointikustannukset ja osan palveluiden kustannuksista
  - Asuntotuotanto sijoittuu tasapainoisesti eri koulupiirien alueelle
  - Tontinluovutuksen aikatauluilla tuetaan kunnallistekniikan resurssien ja palveluresurssien tehokasta käyttöä

Mittarit ja toimenpiteet
Toteuttamisohjelmassa arvioidaan vaikutukset investointeihin ja tontinmyyntituloihin
Luovutettavien tonttien määriä varioidaan tarpeen vaatiessa vuosittain resurssien käytön tehostamiseksi varmistaen, että tontinluovutus- ja asuntotuotantomäärät ovat lyhyellä aikavälillä (3v) keskiarvoisesti tavoitteiden mukaisia

Riittävä tonttivaranto ja asuntotuotanto mahdollistavat kunnan kestävän kasvun

- Vastaa Kempele-sopimuksen kestävän kasvun tavoitteisiin *”Tonttitarjonta on monipuolista”* sekä *” Työllisyystilanne kohenee. Yritystoiminta vahvistuu ja matkailun merkitys kasvaa.”*
- Tavoitteet:
  - Asuntotuotanto on kasvun näkökulmasta riittävää, vuosittaisessa tuotantotavoitteessa huomioidaan luonnollisen väestönkehityksen taso
  - Asuin- ja yritystonttivaranto on riittävää
  - Yritystonttitarjonta on monipuolista

Mittarit ja toimenpiteet	Tavoite
Vuosittainen asuntotuotanto	180 asuntoa/vuosi
Vuosittain luovutetut pientalotontit	• Omakoti- tai paritalotontteja 40 kpl • Rivitalotontteja 4 kpl
Vuosittain valmistuneet kerrostalot	2 kpl
Asuntotonttivaranto	5:n vuoden varanto
Yritystonttivaranto	45 tonttia



Asuntotuotanto vahvistaa yhdyskuntarakenteen kestävyyttä ja kasvattaa kunnan eri alueiden elinvoimaa

- Vastaa Kempele-sopimuksen kestävän kasvun tavoitteeseen *”Maankäytön, rakentamisen ja liikenteen ratkaisut tukevat kestävää kehitystä”*
- Tavoitteet:
  - Pääosa asuntotuotannosta täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta
  - Kunnan keskeiset alueet kehittyvät
  - Hajarakentamisen mahdollisuudet ja kestävä taso

Mittarit ja toimenpiteet	Tavoite
Strategiselle joukkoliikennevyöhykkeelle sijoittuvan asuntotuotannon osuus	> 80 %
Selvitetään vajaakäyttöiset alueet, joilla yhdyskuntarakennetta voidaan täydentää asemakaavamuutoksella	
Hajarakentamisen periaatteet ja potentiaaliset kyläyleiskaava-alueiden kartoittaminen	



Monipuolinen asuntotuotanto edistää sosiaalista kestävyyttä

- Vastaa Kempele-sopimuksen kestävän kasvun tavoitteeseen *”Maankäytön, rakentamisen ja liikenteen ratkaisut tukevat kestävää kehitystä”*
- Tavoitteet:
  - Tasapainoinen asuntotyyppijakauma
  - Keskeisillä alueilla on tarjolla asuntotyypiltään ja hallintamuodoltaan erilaisia asumismahdollisuuksia
  - Kunnalla on riittävä tonttivaranto ikäihmisten asumiselle ja hoivakotirakentamiselle

Mittarit ja toimenpiteet	Tavoite
Asuntotuotannon jakauma ohjelmakaudella 2026-2031	• Omakoti- ja paritalo 34 % • Rivitalo 27 % • Kerrostalo 40 %
Hoivatonttivaranto	1 tontti / 5 vuotta. Tarkastellaan tarve ja mahdollisuudet kaavakohtaisesti





3. Toteutusosa

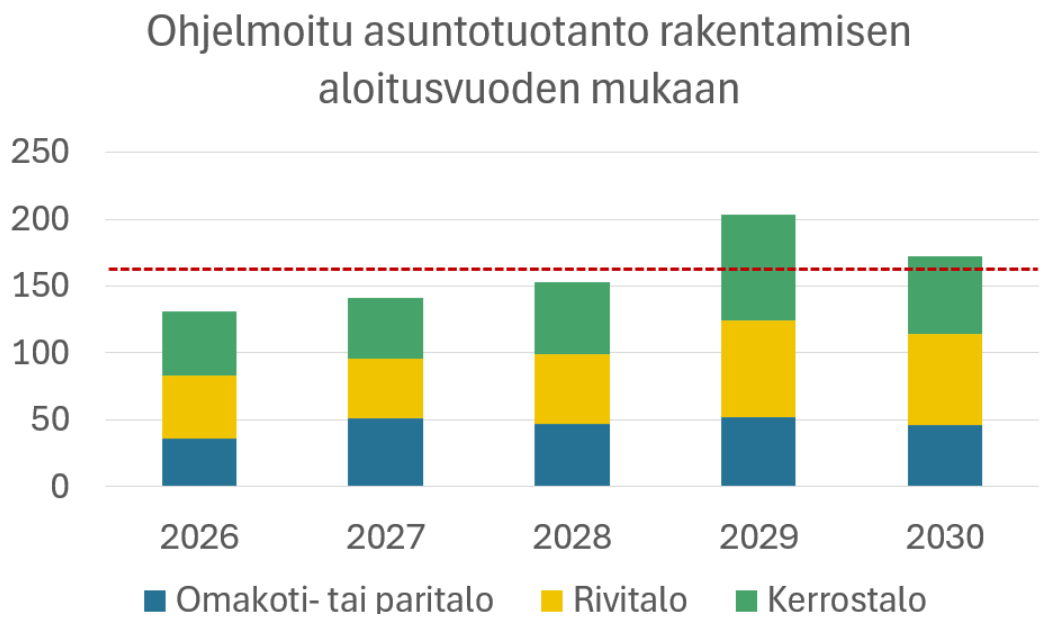
KEMPELE

3.1 Tontinluovutus ja asuntotuotanto

Maankäytön toteutusohjelma mahdollistaa yhteensä n. 800 asunnon rakentamisen tarkastelujaksolla 2026-2031 ja se tarkoittaa keskimäärin 160 ohjelmoidun asunnon valmistumista joka vuosi. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu keskimäärin 31 %, rivitaloasuntoja keskimäärin 35 % ja kerrostaloasuntoja keskimäärin 34 % asuntotuotannosta. Ohjelmoidun asuntotuotannon lisäksi vuosittain valmistunee yksityisten rakennushankkeita noin 20 asunnon verran. Nämä hankkeet huomioiden kuntaan valmistuu yhteensä noin 180 asuntoa vuodessa, jolloin tavoitteiden mukainen asuntotuotannon taso saavutetaan.

Uudessa ohjelmassa asuntotuotanto on hieman pientalopainotteisempaa aikaisempaan asunto-ohjelmaan verrattuna. Muutoksella on pyritty kiihdyttämään asuntotuotantoa huomioiden todellinen kysyntä. Kerrostalotuotannon tavoitteet on pidetty ennallaan Asunto-ohjelmaan 2020-2025 nähden. Pientalotonttien luovutusmääriä on kasvatettu maltillisesti. Asuntotuotannossa on huomioitu merkittävimmät valmisteluvaiheessa olevat yksityiset hankkeet.

Asuntotuotannosta noin 61 % sijoittuu Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle, josta suurin osa on kerrostaloasumista. Kerrostalotuotannossa tavoitteena on, että kerrostalokohteita valmistuu 2 vuodessa, tavoitteeseen pääseminen vaatii rakentamisen elpymistä. Yleistäen voidaan todeta, että Kempeleessä keskustan kerrostalotontille mahtuu 1–2 kerrostalokohdetta. Asuntotuotanto jakautuu seuraavasti muiden koulupiirien alueelle: Linnakankaan kp 27 % ja Ketolanperän ja Ylikylän kp 12 %.





Asuntotuotanto

Koko kunta	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2025	39	19	18
2026	36	47	48
2027	51	45	45
2028	47	52	54
2029	52	72	79
2030	46	68	58
Yhteensä	271	303	302
876	31 %	35 %	34 %

Linnakankaan koulupiiri

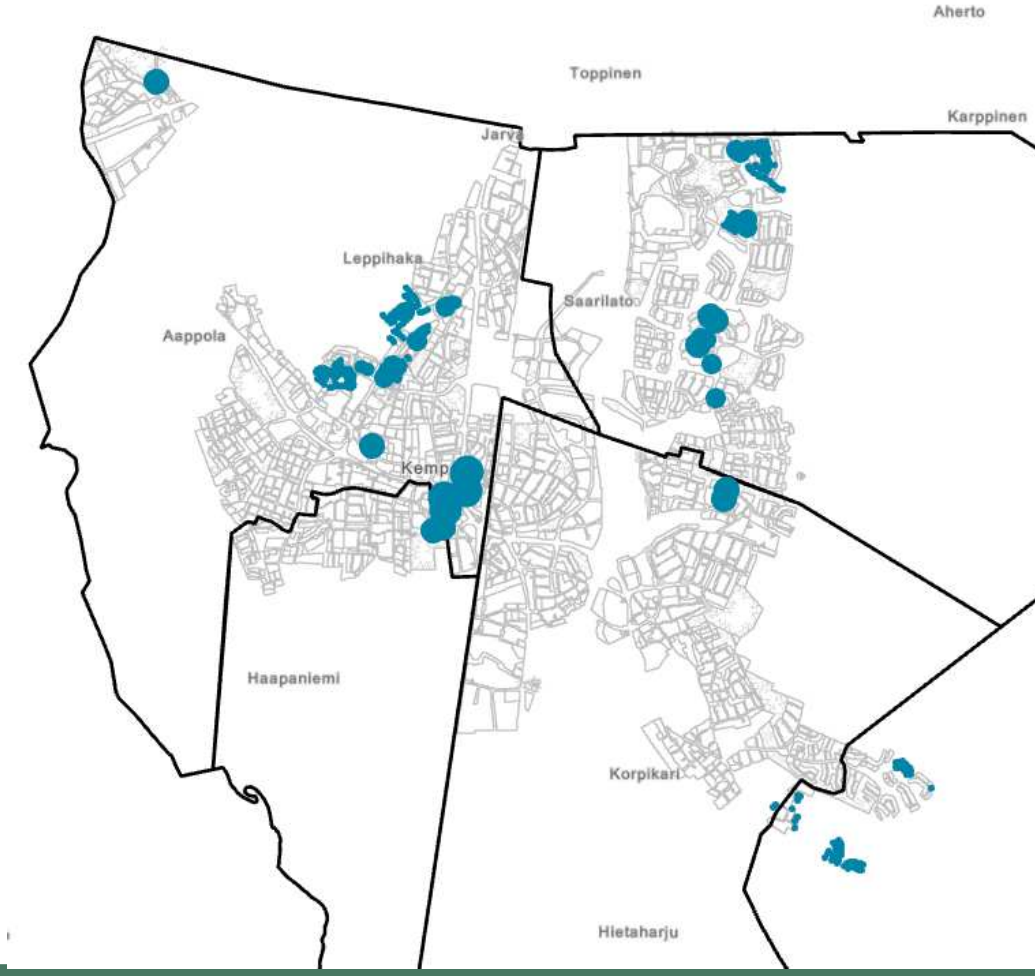
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2025	22	13	18
2026	8	15	0
2027	29	10	12
2028	6	30	0
2029	23	20	12
2030	0	20	0
Yhteensä	88	108	42
238	37 %	45 %	18 %

Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2025	15	6	0
2026	12	32	28
2027	22	35	33
2028	6	22	34
2029	25	52	67
2030	37	48	58
Yhteensä	117	195	220
532	22 %	37 %	41 %

Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2025	2	0	0
2026	16	0	20
2027	0	0	0
2028	35	0	20
2029	4	0	0
2030	9	0	0
Yhteensä	66	0	40
106	62 %	0 %	38 %





Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit



Kirkonkylän ja Santamäen alueelle valmistuu arviolta noin 532 asuntoa, joka tarkoittaa noin 89 asuntoa vuodessa. Asuntoja valmistuu viereisen taulukon mukaisesti. Kirkonkylän koulupiirin asuntotuotanto sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja pääosin myös keskusta-alueen vision kävelyvyöhykkeelle.

Santamäen koulupiirin alueella lähivuosien asuntotuotanto suuntautuu yksityisten omistamille rivi- ja pientalotonteille Kurikkahaantien varressa. Ollakan asemakaavan muutoksessa osoitettuja uusia kerrostalotontteja on ajankohtaista luovuttaa vasta tarkastelujakson jälkeen. Ollakan Kurikkahaantien rivitalokohteet ovat joukkoliikennevyöhykkeellä. Vihiluodon hotellitontin kaavamuutoksessa osoitettavista kerrostaloista ensimmäisen arvioidaan toteutuvan tarkastelujakson aikana.

Koulupiirien alueella asukasmäärän kasvu jatkuu melko tasaisena seuraavat vuodet. Tavoiteltu kasvutahti vaatii kerrostalokohteiden rakentumista. Suurimmat epävarmuudet liittyvät yhtiömuotoisten tonttien toteutumiseen.

ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2025	15	6	0
2026	12	32	28
2027	22	35	33
2028	6	22	34
2029	25	52	67
2030	37	48	58
Yhteensä	**117**	**195**	**220**
532	**22 %**	**37 %**	**41 %**

VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2026	74	12	13
2027	171	24	20
2028	226	32	29
2029	133	16	13
2030	335	44	39
2031	358	49	47
Yhteensä	**1298**	**177**	**162**

Keskusta ja Ollakka

Keskustan kerrostalokohteiden valmistumista ohjataan siten, että hankkeiden toteutuminen tukee kuntakeskustan elinvoimaisuuden edellytysten kehittämistä ja monipuolista asuntotarjontaa. Kerrostalotonttien luovutustahtia on tarkistettu huomioimaan rakentamisen matalasuhdanteesta johtuva viivästys toteutumisessa.

Ollakan asemakaavamuutoksen voimaantulon myötä alueelle valmistuu vielä arviolta 40 pientaloasuntoa vuosina 2027-2030. Alueella on 4 yksityistä kerrostalotonttia mahdollistaen n. 6 kerrostalon rakentamisen. Lisäksi kunnalle jää reserviin tontit 7 kerrostaloa varten.

KUNNAN TONTINLUOVUTUS		**ASUNTOTUOTANTO**		
	Kerrostalotontti	**Omakoti- tai paritalo**	**Rivitalo**	**Kerrostalo**
2025	0	0	0	0
2026	1	0	0	28
2027	0	4	16	33
2028	0	0	0	34
2029	1	4	16	67
2030	1	0	0	24
Yhteensä	**4**	**8**	**32**	**186**



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2025 2026 2027 2028 2029 2030

Tähkälä

Rivitalokohteiden valmistuminen Tähkälän alueella on edelleen verkkaista. Omakotitontinluovutukset on tarkoitus saattaa alueelta loppuun vuoden 2026 aikana ja Pirilän pohjoisosa on palautettu takaisin investointiohjelmaan vuodelle 2027.

KUNNAN TONTINLUOVUTUS			ASUNTOTUOTANTO	
	Omakoti- tai paritalotontti	**Rivitalotontti**	**Omakoti- tai paritalo**	**Rivitalo**
2025	14	2	14	6
2026	10	3	10	32
2027	0	1	0	13
2028	0	0	0	0
2029	0	0	0	0
2030	0	0	0	0
Yhteensä	**24**	**6**	**24**	**51**



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

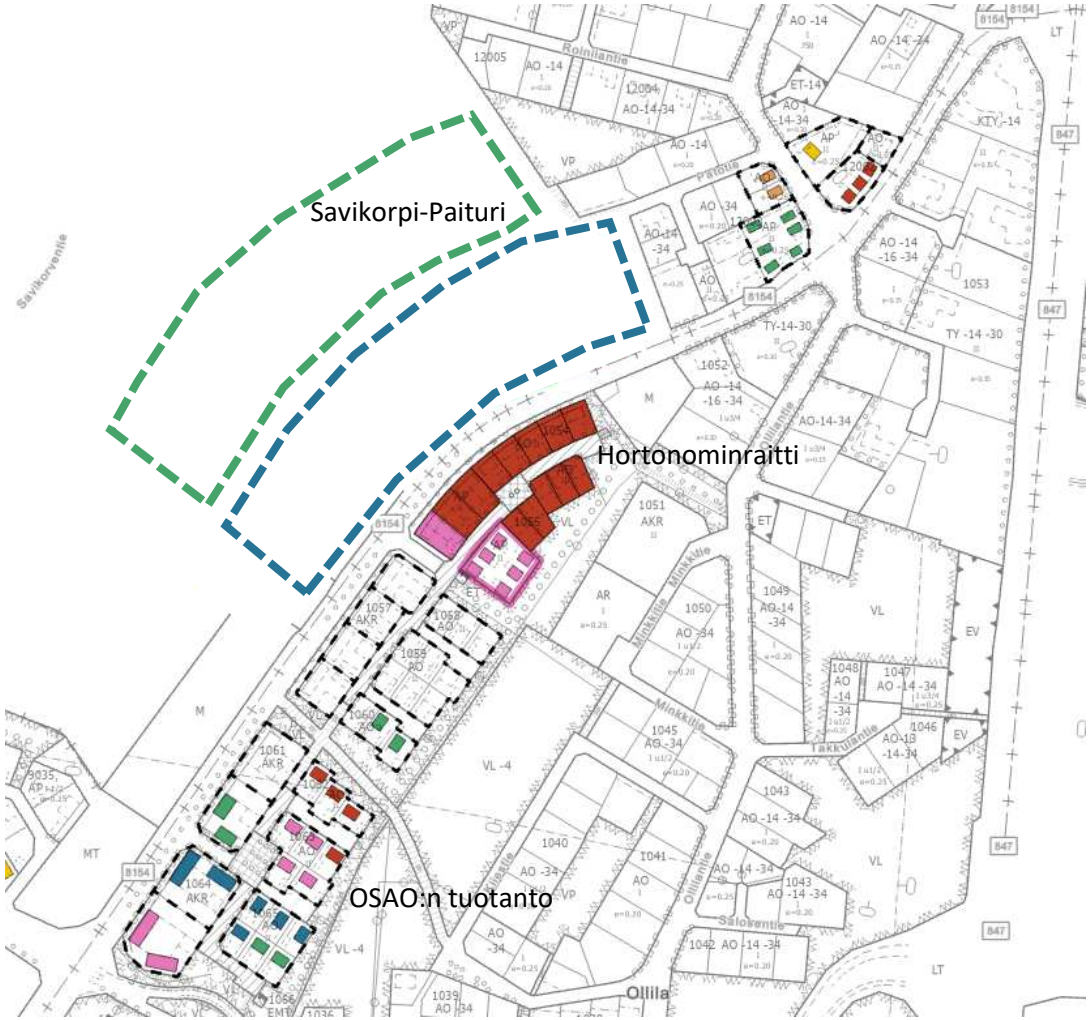
Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2025 2026 2027 2028 2029 2030

Pirilä ja Paituri

Merkittävin osa Kirkonkylän koulupiirin tontinluovutuksista sijoittuu tarkastelujaksolla Pirilän ja Savikorpi-Paiturin alueille. Alueella on lisäksi OSAO:n asuntotuotantoa.

KUNNAN TONTINLUOVUTUS			ASUNTOTUOTANTO	
	Omakoti- tai paritalotontti	Rivitalotontti	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
2025	0	0	1	0
2026	0	0	2	0
2027	12	0	18	6
2028	1	1	6	22
2029	17	2	21	36
2030	31	2	37	48
Yhteensä	**61**	**5**	**85**	**112**



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2025 2026 2027 2028 2029 2030

Linnakankaan koulupiiri



Linnakankaan koulupiirin alueelle valmistuu arviolta noin 238 asuntoa, joka tarkoittaa noin 40 asuntoa vuodessa. Asuntoja valmistuu viereisen taulukon mukaisesti. Linnakankaan asuntotuotanto sijoittuu pääosin joukkoliikennevyöhykkeelle.

Linnakankaalla kysyntä asunnoille on hyvää ja alueelle valmistuu monipuolisesti erityyppisiä asuntoja. Oppilasmäärän vähenemisen vuoksi ja varhaiskasvatuksen tilakysymysten tarkennettua Linnakankaan koulupiirin asuntotuotannon määrän nostamista esitetään. Nostoa perustelee myös Linnakankaan alueen kysyntä rivi- ja kerrostalohankkeille. Varhaiskasvatuksen osalta tilanne vaatii kuitenkin edelleen tarkkaa seurantaa ja reagointia tarvittaessa.

ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2025	22	13	18
2026	8	15	0
2027	29	10	12
2028	6	30	0
2029	23	20	12
2030	0	20	0
Yhteensä 238	**88 37 %**	**108 45 %**	**42 18 %**

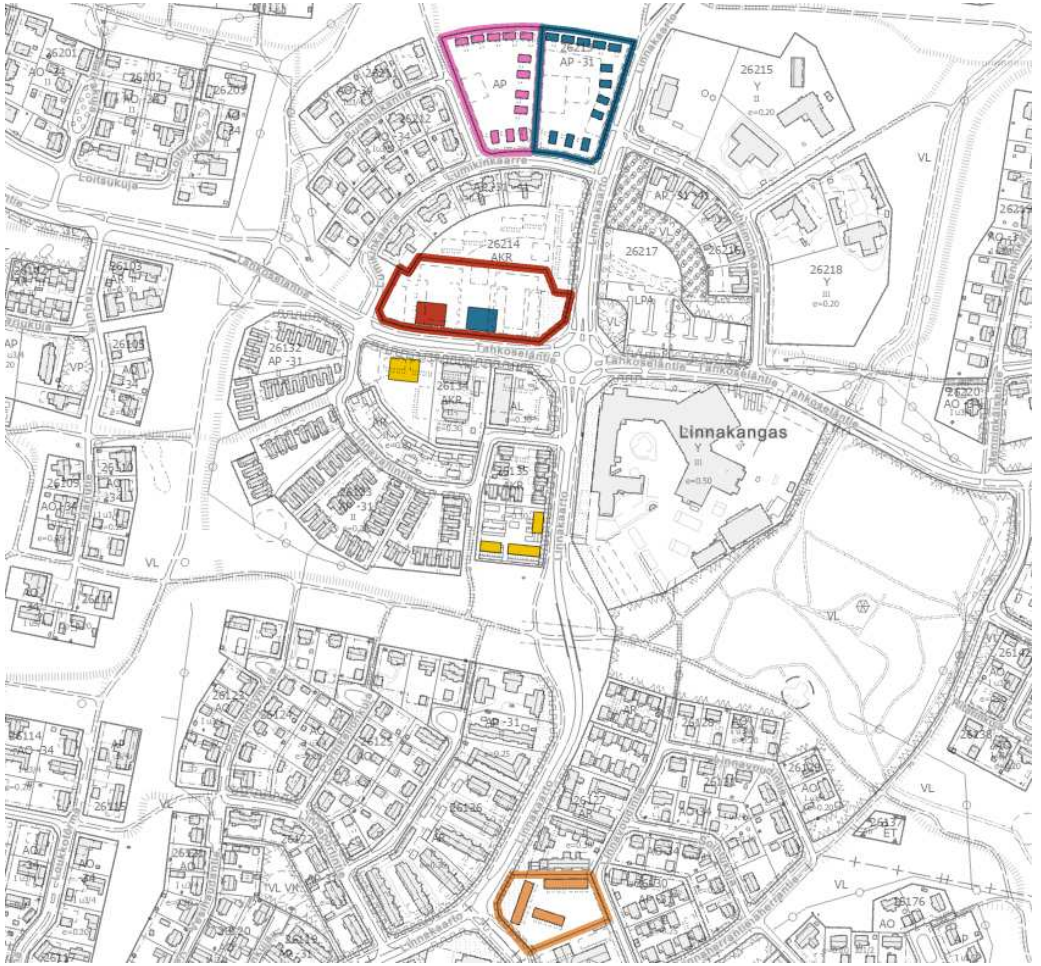
VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2026	148	21	22
2027	68	12	10
2028	159	23	27
2029	96	17	12
2030	159	24	24
2031	48	9	5
Yhteensä	**679**	**105**	**100**

Linnakankaan keskus

Linnakankaan keskuksen luovutuksiin on palautettu yhtiömuotoisia hankkeita, joiden valmistumisaika on useita vuosia. Tällä pyritään varmistamaan asuntotuotannon jatkuminen tasaisena Linnakankaan koulupiirin alueella niin, että nopea regaointi varhaiskasvatuksen kapasiteettikysymyksiin on edelleen mahdollista. Linnakankaan keskuksen asuntotuotanto on rivi- ja kerrostalopainotteista.

KUNNAN TONTINLUOVUTUS			**ASUNTOTUOTANTO**	
	Rivitalotontti	**Kerrostalotontti**	**Rivitalo**	**Kerrostalo**
2025	0	0	13	18
2026	1	0	15	0
2027	0	1	0	12
2028	1	0	20	0
2029	1	0	20	12
2030	0	0	0	0
Yhteensä	**3**	**1**	**68**	**42**



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2025 2026 2027 2028 2029 2030



Otavainen ja Zeniitti

Omakotitontin luovutustahdin kiristämisen myötä Otavaisen alue on luovutettu kokonaisuudessaan vuonna 2028. Vuoden 2029 luovutuksen ovat Zeniitin asuinalueelta. Zeniitin asuintonteista ensimmäisenä luovutetaan lähimpänä Linnakankaan keskusta oleva Uimalenkin ja Vesipedontien alue.

KUNNAN TONTINLUOVUTUS			ASUNTOTUOTANTO	
	Omakoti- tai paritalotontti	**Rivitalotontti**	**Omakoti- tai paritalo**	**Rivitalo**
2025	19	0	22	0
2026	5	0	8	0
2027	26	1	29	10
2028	3	1	6	10
2029	21	0	23	0
2030	0	2	0	20
Yhteensä	**74**	**4**	**88**	**40**



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa



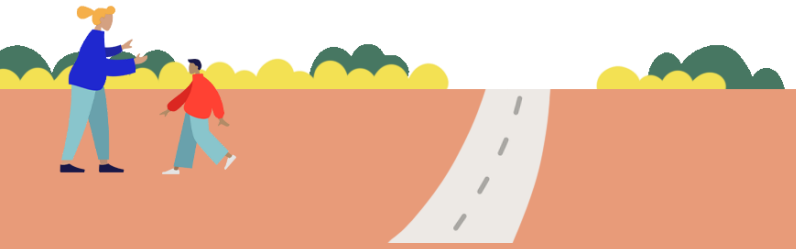
Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2025 2026 2027 2028 2029 2030





Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit



Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueelle valmistuu arviolta noin 106 asuntoa, joka tarkoittaa noin 17 asuntoa vuodessa. Asuntoja valmistuu viereisen taulukon mukaisesti. Kerrostalokohteet sijoittuvat joukkoliikennevyöhykkeelle ja pientalot sen ulkopuolelle.

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

ASUNNOT

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	2	0	0
2025	16	0	20
2026	0	0	0
2027	35	0	20
2028	4	0	0
2029	9	0	0
	66		
Yhteensä	**66**	**0**	**40**
106	**62 %**	**0 %**	**38 %**

VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2024			
2025	8	1	2
2026	96	11	15
2027	0	0	0
2028	172	22	30
2029	16	2	3
2030	36	5	7
Yhteensä	**327**	**43**	**56**

Kokkokangas

Kokkokankaalla on kolme rakentumatonta kerrostalotonttia Haukkakaarron ympäristössä. Tontit ovat kunnan omistuksessa. Yhdelle tonteista on rakentunut kaksi pienkerrostaloa vuonna 2004. Ylikylän koulupiirin alueella sijaitsevien tonttien luovuttamista on tarkasteltu vaihtoehtona Linnakankaan keskuksen yhtiömuotoisten tonttien luovuttamiselle, mutta vaatimattoman kysynnän vuoksi luovutuksia on palautettu Linnakankaan keskuksen alueelle. Ensimmäiseen tonttiin saatiin varaus kevään 2026 ammattirakentajien tonttihaussa. Toisen tontin kaavamerkintöjä tarkastellaan kaavamuutoksessa ennen luovutusta.

KUNNAN TONTINLUOVUTUS		**ASUNTOTUOTANTO**
	Kerrostalotontti	**Kerrostalo**
2025	0	0
2026	1	20
2027	0	0
2028	1	20
2029	0	0
2030	0	0
Yhteensä	**2**	**40**



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

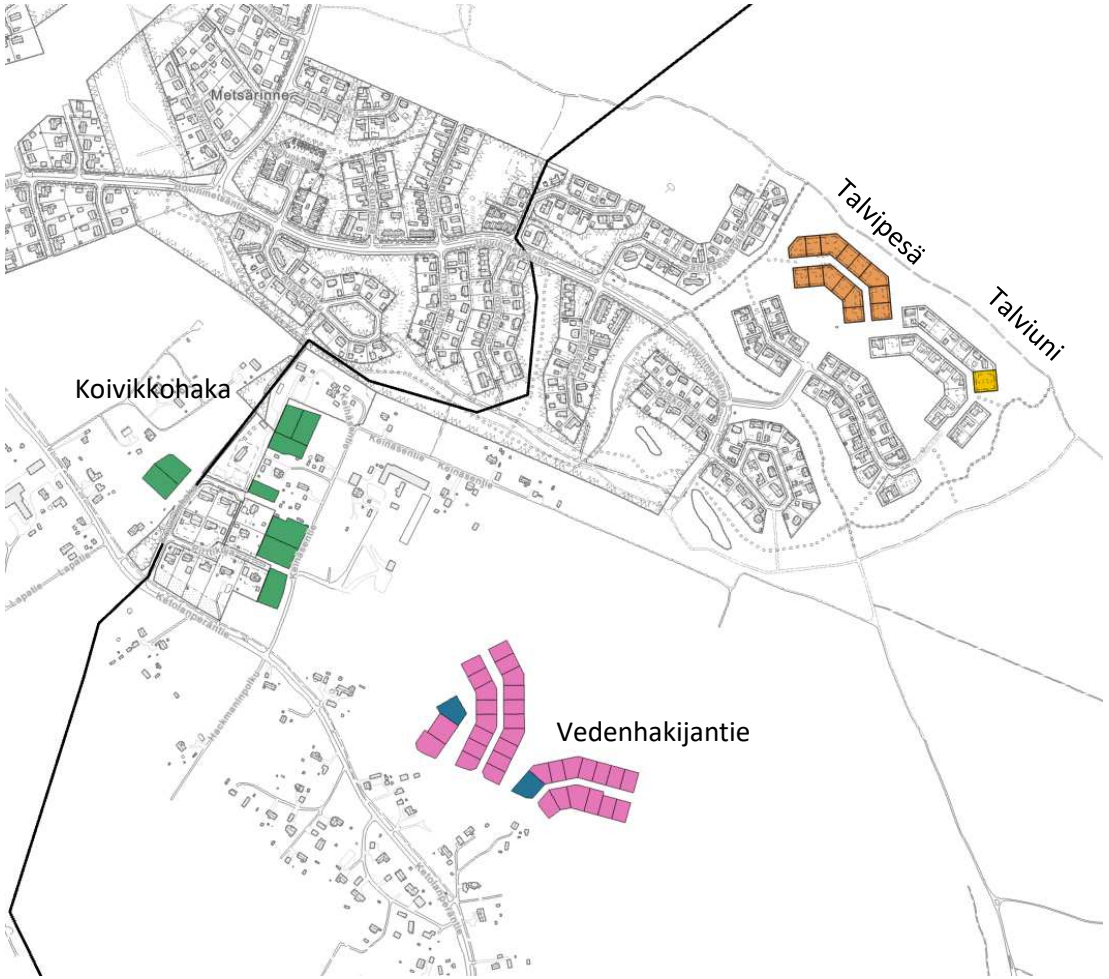
Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2025 2026 2027 2028 2029 2030

Metsärinne

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

KUNNAN TONTINLUOVUTUS		ASUNTOTUOTANTO
	Omakoti- tai paritalotontti	**Omakoti- tai paritalo**
2025	1	2
2026	14	16
2027	0	0
2028	33	35
2029	2	4
2030	9	9
Yhteensä	**59**	**66**



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

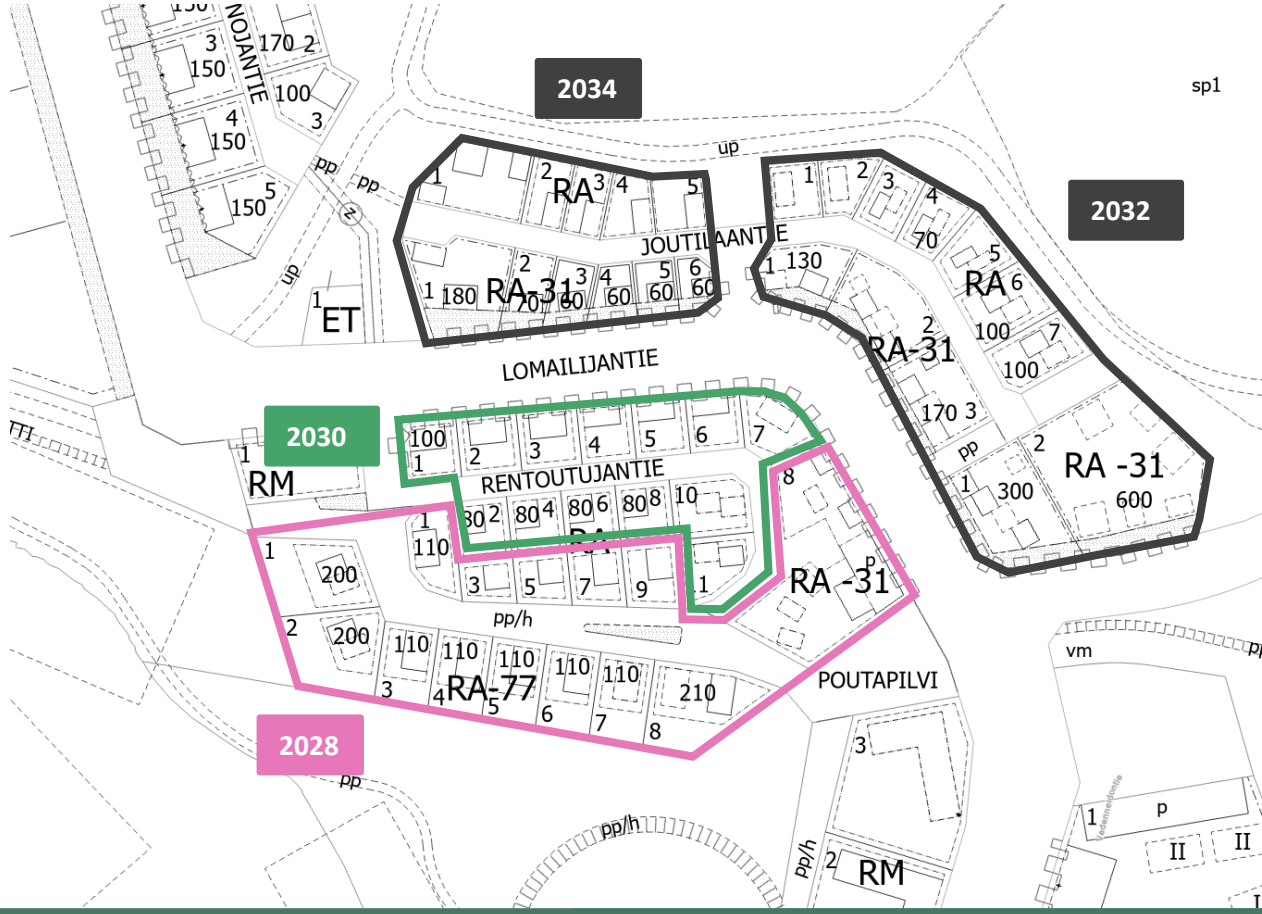
2025 2026 2027 2028 2029 2030

Vapaa-ajan asunnot

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

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

Vapaa-ajantonttien haku on ohjelmoitu vuosille 2028–2034. Tontteja luovutetaan vuosittain noin 10 kpl:tta. Lomailijantien pohjoispuolen tonttien luovutus ajoittuu tarkastelujakson ulkopuolelle. Kyseisten tonttien luovutus tarkentuu alueen investointien ja rakentamisaikataulun tarkentuessa. Mökkitonttien lisäksi alueelta luovutetaan tontti lyhytvuokrattavaa kerrostalokohdetta varten vuonna 2029.



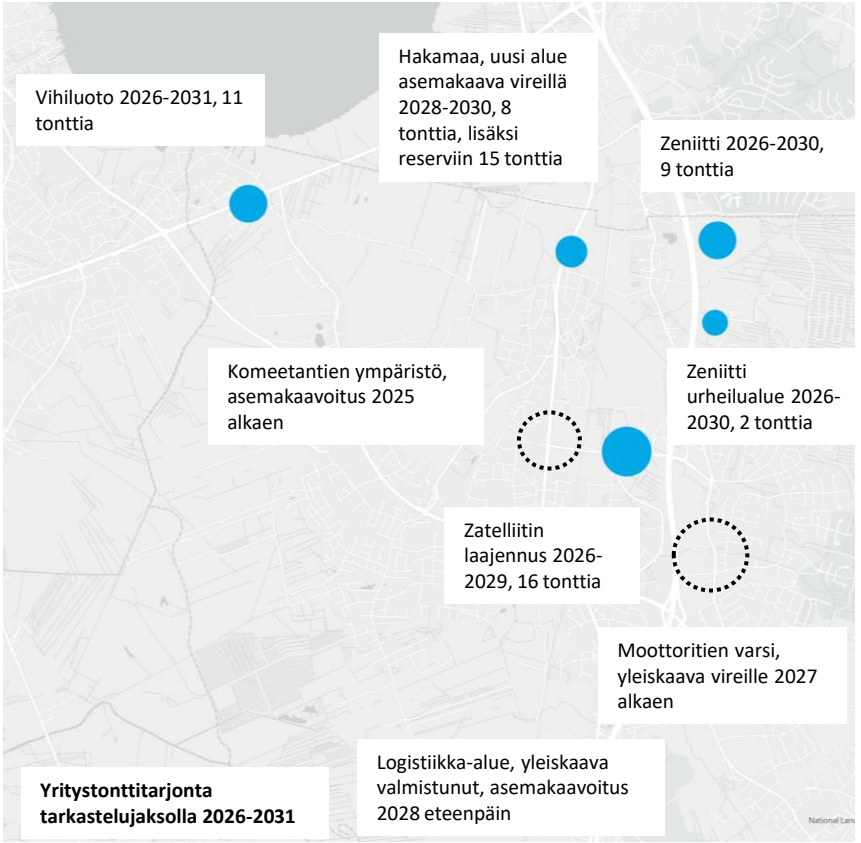


3.2 Yritystonttituotanto

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. Oheisessa kuvassa on esitetty vapaana olevat yritystontit eri alueilla.

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

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

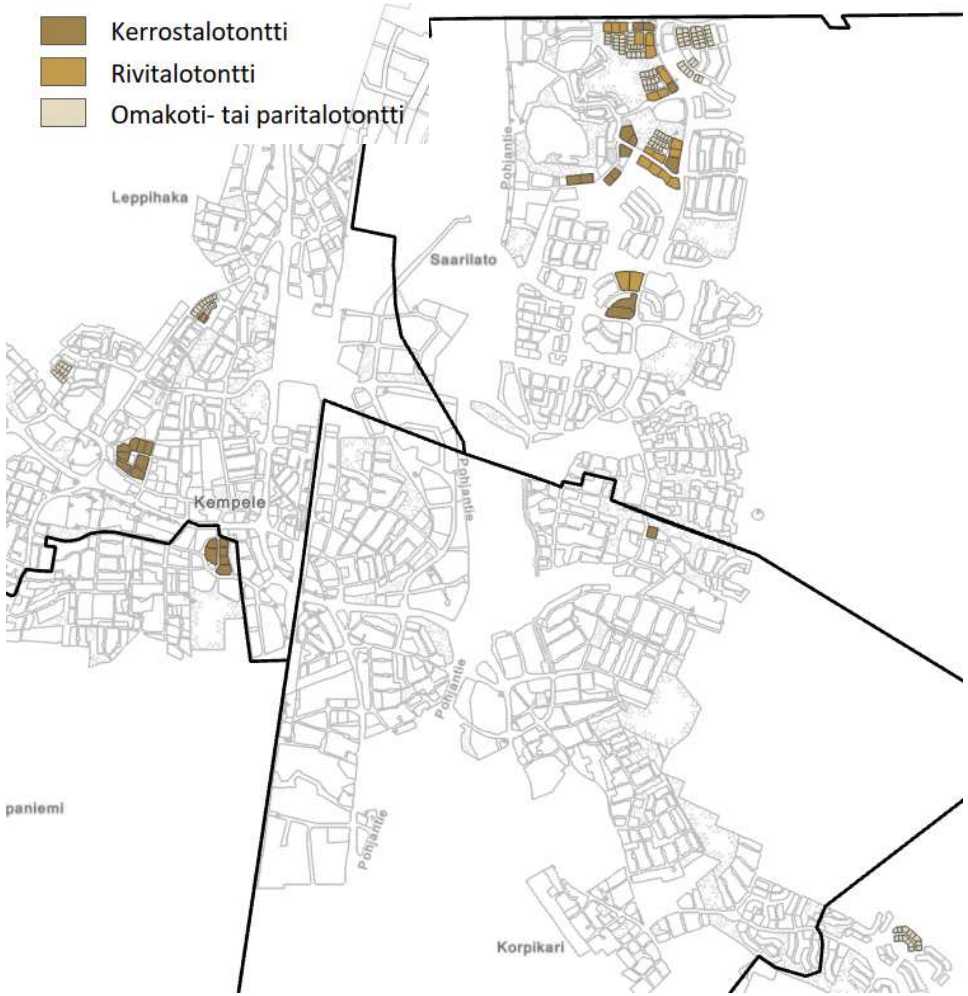


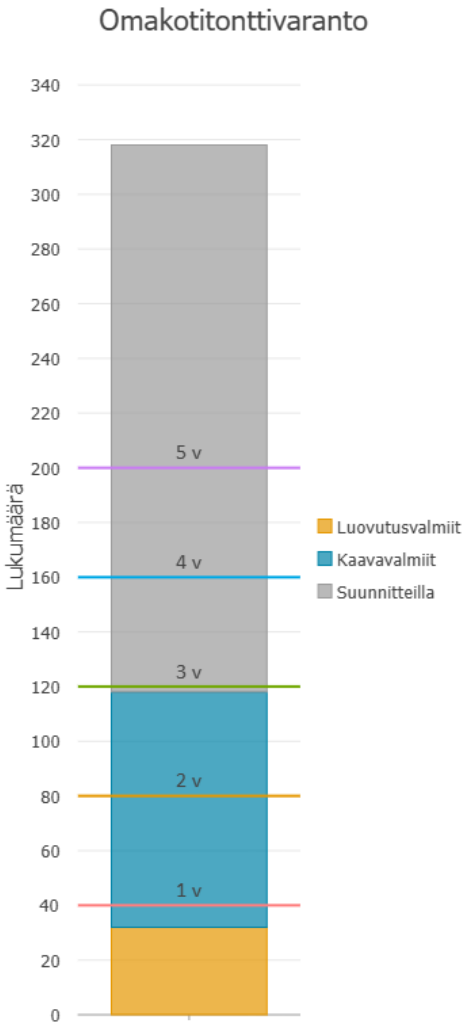
3.3 Tonttivaranto

Strategisten linjausten mukaan tavoitteena on, että kunnalla on monipuolista asuntorakentamisen kaavavarantoa viiden vuoden tarpeisiin. Omakoti- tai paritalotontteja kunnalla on lainvoimaisten kaavojen piirissä vajaan kolmen vuoden tarpeisiin. Rivitalotonttivaranto on hyvä, varantoa on yhteensä noin 10 vuodeksi. Kunnalla on tonttireservissä keskustan alueella kerrostalotontteja noin 15 vuoden tarpeisiin. Kerrostalotontit sijaitsevat Asemanseudulla, Ollakassa ja Pirilässä. Keskustan lisäksi kerrostalotontteja on reservissä Linnakankaan koulupiirin alueella.

Metsärinteen asuinalueen laajennuksen sekä Paiturin-Savikorven asuinalueen laajennuksen valmistuttua, kunnalla on pientalotonttireserviä kolmen koulupiirin alueelta arvioilta vuoteen 2030 saakka. Tonttivarannon kasvattamiseksi kaavoituskatsaukseen on tuotu uusia käynnistettäviä kaavahankkeita erityisesti Linnakankaan, Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueella.

Yritystonttien osalta tavoite on 45 tonttia varannon ollessa tällä hetkellä 40 tonttia.







3.4 Vaikutusten arviointi

Vaikutukset varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoon

Varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvityksessä laaditun ja viimeksi vuonna 2025 päivitetyn väestöennusteen mukaan väestönlisäys kohdistuu pääosin Kirkonkylän ja Linnakankaan koulupiireihin. Ohjelmoidun asuntotuotannon pohjalta lasketun väestöarvion mukaan kunta kasvaa vuosina 2025–2030 noin 1562 asukkaalla. Väestönlisäyksestä 65 % kohdistuu Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueille. Linnakankaan koulupiirin alueelle 21 % ja Ketolanperän 14 %.

Selvityksen mukaan kriittisin tilakapasiteetti varhaiskasvatuksen että opetuksen osalta on Linnakankaan koulupiirissä. Toisaalta Linnakankaan koulussa oppilasmäärän lasku on ollut yllättävän nopeaa, mikä perustelee asuntotuotannon maltillista lisäämistä. Kirkonkylän, Ylikylän ja Ketolanperän koulupiireissä tilakapasiteetti on riittävä ja kestää ohjelmoidun kasvun.

Toteutusohjelmassa asuntotuotanto on pyritty rajaamaan tasolle, jolla palveluverkko kestää suunnitellun kasvun. Linnakankaan koulun oppilasmäärän turvaamiseksi ohjelmaan on palautettu yhtiömuotoisia hankkeita, joiden valmistumiseen menee useampi vuosi. Tällä turvataan reagointivalmius varhaiskasvatuksen kapasiteettihaasteisiin Linnakankaan koulupiirissä. Linnakankaan koulupiirin osalta tilanne vaatii tarkkaa seurantaa.

Investoinnit ja tonttimyyntitulot

Vuosien 2026-2031 kerrostalorakentamisesta suurin osa sijoittuu kustannustehokkaasti valmiiden verkostojen piiriin. Suuntaamalla rakentamista olevan rakenteen sisään, tuetaan myös palvelujen ja joukkoliikenteen säilymistä ja edellytyksiä.

Kunta investoi vuosina 2026-2031 Ollakan, Pirilän, Savikorpi-Paiturin ja Otavaisen asuinalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen noin 4,2 milj. euroa. Omakotitonttien tonttimyyntitulot ovat vuoteen 2031 noin 8,2 milj. euroa. Yhtiömuotoisista tonteista (rivi- ja kerrostalot) tonttimyyntituloja arvioidaan olevan noin 4,9 milj. euroa. Tonttimyyntituloilla katetaan muun muassa kunnan maanhankinta-, kaavoitus- ja infran rakentamiskustannukset.

Uusien yritysalueiden investointikuluja on tulossa Zeniitistä sekä tulevalta Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen laajennusalueelta. Yritystonttien myynti- ja vuokratuloilla pyritään kattamaan alueisiin kohdistuvat kunnallistekniikan investoinnit. Zeniitin yritys ja urheilualueiden investointeja on laskettu vuosille 2026–2031. Hakamaa-Kuivalanperä työpaikka-alueiden investointeja vuosille 2027-2031. Tiedossa olevat yritysalueiden investoinnit ovat noin 2,8 milj. euroa. Yritystonttien myynti- ja vuokratuloja on odotettavissa 2026–2031 noin 6 milj. euroa. Yritysalueiden osalta tarkkaa arviointia haastaa kunnallistekniikan rakentamisen ja tontinluovutuksen eriaikaisuus sekä vaikeammin ennakoitava luovutustahti.



4. Hyväksyminen ja jatkotoimenpiteet



Maankäytön toteutusohjelma 2026–2031 on hyväksytty valtuustossa xx.x.2026 § xxx.

Ohjelman hyödyntäminen

Maankäytön toteutusohjelman tarkoituksena on parantaa ennakoitavuutta niin budjettien laadintaan, maanhankintaan, kaavoitukseen, kunnallistekniikan toteuttamiseen kuin tonttihakuun. Lisäksi ohjelmasta saadaan arvio asuntotuotannosta seuraavasta väestönlisäyksestä. Ohjelmassa esitetty toteutusjärjestys on ohjeellinen ja siitä voidaan poiketa mikäli se on käytännön syistä tarpeen eikä poikkeaminen muuta merkittävästi ohjelman mukaisia vaikutuksia tai vaikeuta tavoitteiden saavuttamista.

Ohjelman päivittäminen ja toteutuksen seuranta

Maankäytön toteutusohjelman tavoiteosa päivitetään valtuustokausittain. Tavoitesosassa asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain ja toteutusosa päivitetään tarpeen vaatiessa, kuitenkin vähintään joka toinen vuosi. Toteutusosan päivittämisestä vastaa kunnanhallitus. Vuosittainen seuranta ja toteutusosan riittävän tiheä päivitystahti mahdollistavat nopeankin reagoinnin muuttuviin tarpeisiin ja toimintaympäristöön.