

Kempeleen kunta

15.9.2025

Kaavoituskatsaus 2025

Kunnan tulee alueidenkäyttölain (AKL § 7) mukaan laatia vähintään kerran vuodessa katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kempeleen kunnanhallitus hyväksyi katsauksen sisällön **15.9.2025 § xx** kokouksessaan.

Kaavoituskatsaus kertoo asukkaille heidän ympäristössään tapahtuvien muutossuunnitelmien lähtökohdista, sisällöstä, aikatauluista ja vaikutusmahdollisuuksista. Kaavoituskatsaus on osa vuoropuhelua, jota kunta käy kaavoituksen eri vaiheissa kuntalaisten, maanomistajien sekä muiden osallisten ja yhteistyötahojen kanssa. Työn alla olevista kaavoista ja niiden virallisista kuulemisista tiedotetaan lisäksi erikseen kuntatiedotteessa, sanomalehdissä, ja sähköisesti kunnan kotisivujen virallisella ilmoitustaululla.

Kaavoitukseen liittyvistä asioista vastaa kunnan kaavoittajana toimiva kaavoituspäällikkö. Lisää tietoa kaavoituksesta löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta: www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö.

Kempeleessä asuntotonttien varausta, vuokrausta ja myyntiä hoitaa maankäyttöpäällikkö ja yritystontteja hallinnoi elinvoimajohtaja. Kempeleen tonttitarjonnan tilanne löytyy nettisivuilta kohdasta Tonttipörssi, lisätietoa asuntotonteista löytyy kohdasta Asuminen ja ympäristö > Tontit ja asuminen.

Kempeleen kunnan tekniset palvelut

Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa edistetään kunnan tasapuolista kehittämistä maanhankinnalla, kaavoituksella ja rakentamisen ohjauksella. Maa ja mittauksen, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lisäksi teknisissä palveluissa toimivat myös ja kiinteistö- ja kunnallistekniikkapuoli (kadut, puistot, liikenne).

Tekninen johtaja:

Tuomo Perälä puh. 050 4169922

Sähköpostiosoitteet: [etunimi.sukunimi\(at\)kempele.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)kempele.fi)

Viralliset nähtävilläolot osoitteessa:

Nähtävillä olevat kaava-asiakirjat löytyvät Kempeleen kunnan internet-sivuilta. Kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan sähköisellä ilmoitustaululla: <https://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset-kuulutukset/>

Kirjaamon sähköpostiosoite:

[kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi)

Kempeleen kunnan postiosoite:

PL 12, 90441 KEMPELE

Käyntiosoite:

Vihikari 10, 2 krs, 90440 Kempele



KEMPELE

Tekniset palvelut | Kaavoitus

PL 12, 90441 Kempele | puh. 08 5587 2200 | kirjaamo@kempele.fi

Kaavoitus

Strategia- ja ohjelmatyö, seutuyhteistyö, yleis- ja asemakaavoitus, viranhaltijapäätökset:

Kaavoituspäällikkö Kaija Muraja puh. 050 3163 769

Yleiskaavoitus, maankäytön ohjelmatyö, seutuyhteistyö:

Yleiskaava-arkkitehti Eemeli Nurmi

Asemakaavoitus, asemakaava-alueen rakentamisen ohjaus:

Asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta puh. 040 5452 383

Asemakaava-arkkitehti Meea Sourander puh. 040 4860 394

Maankäyttöpäätösten valmistelu, suunnittelutarvealueen ohjaus:

Kaavasunnittelija Juha Auno puh. 040 182 0509

Kaavayhdistelmän ylläpito, suunnittelun lähtötietoaineisto:

Tekninen avustaja Kaisu Pieniniemi puh. 050 316 9540

Kaavoituksen toimipiste sijaitsee osoitteessa Vihikari 10, vuoden 2026 alusta alkaen Kempeletalolla, Hallituskatu 2. Kaavoituksen henkilökunta tekee osaksi etätöitä. Tapaamiset kaavoituksen kanssa pyydetään varaamaan etukäteen puhelimitse tai sähköpostitse. Poikkeamispäätös-, sijoittamislupa- ja tonttijaonmuutoshakemukset voi tehdä sähköisesti Lupapiste.fi –palvelussa. Ennen hakemuksen jättämistä voi pyytää etukäteen ohjausta kyseisten hakemusten valmistelijoilta.

Sähköposti: kaavoitus@kempele.fi

Maa ja mitta

Tontinluovutussopimukset ja maanhankinta:

Maankäyttöpäällikkö Päivi Alitalo puh. 040 6863852

Tonttitilanne, asiakasneuvonta:

Kartoittaja Jaana Jokela puh. 050 3169539

Kartoittaja Vilpiina Kinnunen puh. 0404820763

Sähköposti: maankaytto@kempele.fi

Rakennusvalvonta

Valmiiden asemakaavojen toteuttamista ohjaa kunnan rakennusvalvonta. Lupapiste.fi –palvelussa voi hoitaa kaikki rakennushankkeeseen liittyvät rakentamis-, maisematyö- ja purkamislupa-asiat sekä neuvontapyyntöt. Palveluun tunnistaudutaan pankkitunnistuksen, varmennekortin tai mobiilivarmenteen avulla.

Rakentamisluvan hakemiseen liittyvät kysymykset voi esittää kunnan rakennustarkastajille. Mahdolliset tapaamiset rakennustarkastajan kanssa pyydetään varaamaan etukäteen ajanvarausnumerosta. Samassa numerossa on myös asiakaspalvelu, josta voi tiedustella mm. asemakaavaotteita tai rakennuspaikan osoite- ja rakennusoikeustietoja. Rakentamisen aikaiset katselmukset ja aloituskokoukset varataan tarkastusinsinööritä.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkintä tontille tilataan kartoittajilta.

Ajanvarausnumero:

Lupasihteeri Raili Kiviniitty puh. 050 3169 660



KEMPELE

Rakennustarkastajat
Johtava rakennustarkastaja Hannu Hanhela p. 044 4972 271
Rakennustarkastaja Jarmo Huttu p. 040 3536 805

Tarkastusinsinööri
Tarkastusinsinööri Mikko Kumpuniemi p. 050 4682 828

Rakennuspaikan merkkkaus / kartoittajat:

Kartoittaja Jaana Jokela puh. 050 3169539 (ensisijainen)
Kartoittaja Vilpiina Kinnunen puh. 0404820763 (varalla)

Käyntiosoite:

Vihikari 10, 2 krs, 90440 Kempele, vuoden 2026 alusta Kempeletalo, Hallituskatu 2.

Sähköinen asiointi:

<https://www.lupapiste.fi/>

<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta.html>

Kaavajärjestelmä ja suunnittelutasot

Alueidenkäyttölaki määrittelee kaavajärjestelmän, suunnitteluprosessin sekä osallistumismahdollisuudet kaavoja valmisteltaessa. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta sekä jättää muistutus kaavaehdotuksesta ennen kuin kaava hyväksytään.

Suomalaisessa maankäytön suunnittelujärjestelmässä valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaikkea maankäytönsuunnittelua. Maakuntakaava puolestaan ohjaa kunnan laatimaa yleiskaavaa ja yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisen asemakaavan laatimista kunnan omien strategisten suunnitelmien pohjalta. Kunnanvaltuusto hyväksyy yleis- ja asemakaavat. Alueidenkäytön suunnittelussa noudatetaan alueidenkäyttölain säädöksiä.

Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kunnan asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta. Tämä tarkoittaa, että rakentamiselle on asetettu laissa edellytykset, joiden tulee täytyä, jotta rakentamislupa voidaan myöntää. Kaavasta poikkeavaa rakentamista koskevien päätösten osalta toimivalta on kunnalla. Vähäinen poikkeaminen voidaan tehdä rakentamisluvan yhteydessä, mutta muu kuin vähäinen poikkeaminen edellyttää poikkeamislupapäätöstä ennen rakentamisluvan hakemista. Kaavan vastaiset ratkaisut sen sijaan edellyttävät kunnan harkinnan mukaan tehtävää kaavamuutosta.

Lakimuutokset

Ympäristöministeriön käynnistämä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on ollut käynnissä vuodesta 2018 lähtien. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen.



KEMPELE

Eduskunta hyväksyi keväällä 2023 rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (RYTJ) koskevan lain ja rakentamislain. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä tuli voimaan 1.1.2024. Valtakunnallista rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (Ryhti) rakennetaan parhaillaan, ja se kokoaa kuntien ja valtion viranomaisten tietojärjestelmissä olevat alueidenkäytön ja rakentamisen tiedot yhteen paikkaan helposti saataville. Kunnilla tulee olla kyky tuottaa tähän rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteensopivaa, koneluettavaa, tietomallimuotoista kaavoituksen ja rakentamisen aineistoa viimeistään 1.1.2029 lähtien.

Tietojärjestelmämuutokseen on valmistauduttu Kempeleessä vaihtamalla maankäytön toiminnanohjausjärjestelmää. Uusi järjestelmä Tiera City on tietomallipohjainen ja prosessiohjattu kuntien rakennetun ympäristön kokonaisratkaisu, joka yhdistää keskeiset kaupunkisuunnittelun toiminnot ja niiden tiedonhallinnan yhden kokonaisjärjestelmän alle. Tiera Cityn täysimittainen hyödyntäminen edellyttää teknisiltä palveluilta edelleen tietoaineiston perusparannustyötä.

Rakentamislaki ja alueidenkäyttölainsäädännön nimetyt maankäyttö- ja rakennuslain alueidenkäyttöä koskevat pykälät tulivat voimaan 1.1.2025. Alueidenkäyttölakia uudistetaan edelleen siten, että uuden alueidenkäyttölain on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2026. Lisäksi erilliset työryhmät valmistelevat yhdyskuntakehittämislakia ja yhdyskuntarakentamislakia. Yhdyskuntakehittämislaki sisältää kunnan maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen edistämistä koskevia asioita ja yhdyskuntarakentamislaki kaavojen toteuttamiseen ja yleisten alueiden kunnossapitoon liittyviä asioita. Lakiesitykset on tarkoitus viedä eduskuntaan vuoden 2026 aikana.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty koko Pohjois-Pohjanmaan maakunnan alueiden käytön periaatteet. Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu vuodesta 2010 alkaen vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella: maakunnan kehittämisen kannalta ajankohtaiset suunnittelun aihepiirit on käsitelty teemoittain kolmessa vaihemaakuntakaavassa. Uudistamistyö sai lainvoiman tammikuussa 2022.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on tullut vireille syksyllä 2021. Kaavan aihepiirit ovat energiantuotanto, varastointi ja siirto, viherrakenne ja ekosysteemipalvelut, aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun sekä ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen. Maakuntavaltuusto hyväksyi energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan 27.5.2025. Hyväksymispäätöksestä jätettiin 15 valitusta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen, joten maakuntahallitus määräsi 18.8.2025 antamallaan päätöksellä kaavan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisätietoja maakuntakaavasta ja maakuntakaavojen yhdistelmäkartta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta: <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/>

Yleiskaavat

Voimassa olevat yleiskaavat

Oulun seudun yleiskaava 2020 (voimaan 25.8.2006) ohjaa yhdyskuntarakenteen kehitystä alueilla, joilla kunta ei ole hyväksynyt tarkempaa kuntakohtaista osayleiskaavaa. Tällaisia yleiskaavoja Kempeleen kunnan alueella



KEMPELE

ovat Ketolanperän osayleiskaava (voimaan 12.8.2009), Linnakankaan osayleiskaava 2030 (voimaan 26.6.2019), Taajaman osayleiskaava 2040 (voimaan 28.8.2019) sekä Eteläisen alueen osayleiskaava (voimaan 2.4.2025).

Voimassa olevat yleiskaavat ja ajantasa-asemakaava löytyvät Kempeleen kunnan nettisivuilta Kempeleen karttapalvelusta helposti selailtavana nettiversiona.

Oulun kaupunkiseutuyhteistyö

Oulun kaupunkiseudun kahdeksan kunnan Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrnävä sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton ja valtion kesken solmittiin joulukuussa 2024 seudun neljäs MAL-sopimus vuosille 2024–2035 ja toimenpiteet vuosille 2024–2027.

MAL-sopimuksessa tavoitteena on seudullisen suunnittelun ja tietopohjan kehittäminen, kestävä ja vähäpäästöinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä sekä seudun elinvoimaisuus. Sopimuksessa on määritelty 12 vuoden kehityspolku sekä keskeisimmät, vaikuttavimmat ja osapuolten yhteistyötä edellyttävät maankäyttö- ja liikennehankkeet seuraavalle nelivuotiskaudelle. Sopimus tarkistetaan rullaavasti hallituskausittain.

MAL-sopimuskuntien yhteistyönä syyskuussa 2025 on valmistumassa seudullinen Virkistys- ja vapaa-ajan suunnitelma (VIVA). Kempeleessä on käynnistynyt valtion ja kunnan yhteisrahoituksella toteutettava MAL-hanke Kempeleentien liikennejärjestelyjen parantamiseksi Kempeleen taajaman kohdalla välillä Ollilantie - Hovintie.

Lisätietoa MAL-työstä löytyy Ympäristöministeriön sivuilta: <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>

Vireillä olevat kaavahankkeet

3. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus
 5. Hakamaan pohjoisosa ja Kuivalanperä, työpaikka-alueet
 8. Kempelehallin korttelin kaavamuutos
- Valmistuneet kaavahankkeet
1. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava
 4. Vihiluoto, kortteli 23005 lähialueineen
 7. Rautatiealueen tarkistukset

Vireille tulevat kaavahankkeet

9. Paituri-Savikorpi asuinalueen laajennus
10. Komeetantien ympäristö
11. Taajaman osayleiskaavan päivitys Väärälänperälle ja moottoritien itäpuolelle
12. Kirkkotien kortteleiden kaavamuutos



KEMPELE

ASEMAKAAVAT

Vireillä olevat asemakaavat

3. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus

Maankäytön toteutusohjelman mukaan kunnan oma pientalotonttivaranto Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueella loppuu 2027. Kunnan maanomistus Ketolanperäntien itäpuolisella alueella mahdollistaa Metsärinteen asuinalueen laajentamisen. Myös alueelta saapuneet kaavoitusaloitteet käsitellään kaavaprosessin yhteydessä. Yksityisille maanomistajien maille kaavoittaminen edellyttää maankäyttösopimusten solmimista ennen kaavan hyväksymistä. Kaavahanke on tullut vireille keväällä 2021, ja sen tavoiteaikatauluna on edetä luonnosvaiheeseen loppuvuodesta 2025.

5. Hakamaan pohjoisosa ja Kuivalanperä, työpaikka-alueet

Asemakaavan muutos ja laajennus käynnistettiin 2021. OAS on ollut nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa työpaikka-alueen laajentaminen Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 mukaisesti ja tutkia osayleiskaavassa osoitetut tieyhteystarpeet sekä hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset. Alueelle on laadittu selvityksiä ja yleissuunnitelmia. Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksia yksityisten kanssa. Kaavan on tarkoitus edetä kaavaluonnosvaiheeseen syystalvella 2025.

8. Kempelehallin korttelin 9001 kaavamuutos

Kirkonkylätalon I-vaiheen rakentamiseen liittyvät purku- ja rakennustyöt ovat valmistuneet 2024. Kunnalla on tarve tutkia alueelle jääneiden Kempeleen lukion ja liikuntahallin tulevaa sijaintia ja jäähallin mahdollista laajentamista Kempelehallin korttelissa 9001. Kaavamuutos on käynnistetty loppuvuodesta 2024.

Vireille tulevat kaavahankkeet

Vireille tulevissa kaavahankkeissa on esitelty hankkeita, joita kunta pyrkii edistämään seuraavan kahden vuoden aikana.

9. Paituri-Savikorpi -asuinalueen laajennus

Maankäytön toteutusohjelman 2025-2030 mukaan kunnan oma pientalotonttivaranto Kirkonkylän koulupiirin alueella loppuu 2028. Alue on hyvin saavutettavissa palvelujen ja kestävän liikkumisen näkökulmista. Kunnalla on maaomaisuutta Paiturin ja Savikorven välisillä pelloilla. Selvittelyn alla on myös suunnittelun alueen laajentaminen yksityisten maille Savikorven alueelle, mikä edellyttää maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Hankkeen perusselvitykset on aloitettu 2024. Kaava on tarkoitus käynnistää syksyn 2025 aikana ja luonnosvaiheeseen pyritään etenemään keväällä 2026.

10. Komeetantien ympäristö

Kunta on hankkinut raakamaata alueen kaavoitusta varten Komeetantien ympäristöstä. Kunnalla on tarkoitus vastata yritystonttitarpeeseen ja tutkia alueen osoittamista rakentamiseen Taajaman osayleiskaavan 2040 ja Aseman ympäristön kehittämissuunnitelman mukaisesti. Kaavahanke on tavoitteena käynnistää keväällä 2024.



KEMPELE

11. Taajaman osayleiskaavan päivitys Väärälänperälle ja moottoritien itäpuolelle

Kunnan tavoitteena on tutkia Taajaman osayleiskaavassa osoitettujen aluevarauksien ajantasaisuus ja liittyminen Zeniitin matkailualueeseen Väärälänperällä moottoritien länsipuolella sekä selvittää Kokkokankaalla moottoritien itäpuolella osoitetun selvitysalueen tuleva maankäyttö. Alueen rajausta, aikatauluja ja tarvittavat selvitykset tarkentuvat alkukeväästä nähtäville asetettavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

12. Kirkkotien kortteleiden kaavamuuotos

Kunta pyrkii kehittämään kuntakeskustan aluetta Keskusta-alueen vision ja Mato 2025–2030 mukaisesti tiivistäen. Kaavamuuotoksessa tutkitaan valmiin kunnallistekniikan piirissä olevan kerrostalotontin kaavamuuotosta museoalue ja viherympäristö huomioiden sekä mahdollisia muita asemakaavan muutostarpeita lähitöillä. Alueen kaavamuuotoksia taustoittavaksi viitesuunnitelmaksi on valmistunut Sarianna Vuorisen arkkitehdin diplomityönä Kempeleen keskustan länsiosan täydennysrakentamissuunnitelma.

Muut tulevat hankkeet

Muut mahdollisesti vireille tulevat hankkeet sisältävät resurssien puitteissa edistettävii kaavaprosesseja, joilla ei ole aikatauluja. Tällaisia ovat mm. Mourungin ranta-asemakaavan tekninen tarkistus, Niittyranan asemakaavalaajennus, Ketolanperän koulun ympäristön kaavamuuotos ja laajennus sekä Santamäessä Aurinkokujan alueen kehittäminen ammattioppilaitoksen ja kunnan tarpeisiin.

Kunta näkee lisäksi maankäytön kehityskuvassa tärkeänä kaavoittaa moottoritien itäpuolella Kempeleen asemakaava-alueen sisällä edullisesti verkostojen äärellä sijaitsevat alueet maanomistustilanteen sen mahdollistaessa.

Kunta on saanut yksityisiltä maanomistajilta kaavamuuotosaloitteita ja -tiedusteluja kaavamuuotoksen edellytyksistä yksityisten maanomistajien omistamilla korttelialueilla. Osa aloitteista tullaan käsittelemään vireille tulevien kaavaprosessien yhteydessä. Hankkeissa eteneminen edellyttää kunnan periaatepäätöksiä ja/tai maankäyttösopimusten laatimista yksityisen maanomistajien ja kunnan kesken. Tällaisia ovat mm. kaavamuuotokset aseman ympäristössä Saukkotien, Suotien, Kissankulman ja Ristisuontien alueella. Kunta tutkii kortteleiden kehittämismahdollisuuksia Taajaman osayleiskaavan ja aseman ympäristön kehittämissuunnitelman mukaisesti kaksoisraidesuunnitelmiin yhteensovittaen.

Muut maankäytön suunnitelmat

Kunnan maankäytön suunnittelua ohjaavat strategiat ja suunnitelmat. Maankäytön ohjelmatyö antaa pitkän ja lyhyen aikavälin askelmerkit maanhankinnalle, kaavoitukselle ja toteutukselle. Kunnassa on useita maankäytön kokonaisuutta ohjaavia strategioita: Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, Maapoliittinen ohjelma 2019, Asunto-ohjelma 2020-2025, Keskusta-alueen visio KaVio, parhaillaan päivitettävä Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2025, Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukion palveluverkkoselvitys 2022, sen väestöennusteen päivitys 2025, toukokuussa 2025 hyväksytty Maankäytön toteutusohjelman päivitys 2025-2030 sekä 2023 päivityksen teemaliite Kempeleen täydennys- ja tiivistämiskäytön opas asemakaava-alueille.

Maankäytön toteutusohjelman 2025 teemaliite käsittelee Kempeleen hajakäytön nykytilaa ja suosittaa asemakaavoitettavien alueiden kartoittamista yleiskaavojen ohjelmoinnin tueksi ja kaavoitusalueiden priorisointia suuren asemakaavoitusta odottavien alueiden määrän vuoksi. Tätä työtä tullaan tekemään uuden valtuuston kanssa.



KEMPELE

Valmistuneet kaavahankkeet

1. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava

Eteläisen osayleiskaavan tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä ja tulevaa asemakaavoitusta sekä mahdollistaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettuja seudullisesti merkittävän logistiikka-alueen aluevarauksia Kempeleen eteläosiin alueen maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen. Kaava tutki Rajakorpi-Sipolan sekä Niittyrannan alueella voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuutta ja osoitti alueet, joilla edellytetään asemakaavoitusta. Alueilla, joilla ei ole asemakaavoitusta edellyttävää rakentamispainetta, osayleiskaava laadittiin osittain MRL 44 § mukaisesti, jolloin se toimii kaavassa määritellyin osin suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Osayleiskaava korvaa alueellaan Oulun seudun yleiskaavan 2020 ja kokonaisuudessaan Sipola-Rajakorven osayleiskaavan.

Yleiskaavatyö käynnistyi 2019, kaavarunkovaihe oli 2021, luonnosvaihe 2023 ja ehdotusvaihe sekä hyväksyminen 2024. Kaava tuli voimaan 2.4.2025.

4. Vihiluoto, kortteli 23005 lähialueineen

Kunta käynnisti 2022 asemakaavaprosessin yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteen perusteella, joka koski Vihiluodon osa-alueella sijaitsevaa matkailua palvelevien rakennusten tonttia 23005–12. OAS oli nähtävillä vuoden vaihteessa 2021-2022. Kaavamuutoksen tarkoituksena oli mahdollistaa matkailua palvelevan tontin muuttaminen asuinkäyttöön, sallia kytkettyjen pientalojen ja kerrostalojen rakentaminen sekä kasvattaa rakennusoikeutta. Lisäksi selvitettiin ja osoitettiin kulkuyhteydet lähivirkistysalueelle tontin kautta sekä ratkaistiin alueen pysäköinnin sijainti. Hankkeessa solmittiin maanomistajan ja kunnan välisen maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutoksen kaavarunkovaihe oli 2023, luonnosvaihe syystalvella 2024-25, ehdotusvaihe 30.4.2025-30.5.2025 ja hyväksyntä syyskuun valtuustossa 8.9.2025.

7. Rautatiealueen asemakaavatarkistukset

Kaavahanke tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 15.1.2024. Kaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa Kempeleen aseman itäpuolisen laiturin rakentaminen ja liikennejärjestelyt Asemantie-Kaartotie kohdalla sekä melurakenteet radan varressa ratasuunnitelman mukaisesti kunnan maankäytön suunnitelmiin yhteensovittaen. Alueelle teetetyllä katu- ja yleissuunnitelmalla mahdollistettiin joukkoliikenteen siirtyminen rautatieaseman läheisyyteen. Kunnan tavoitteena oli saada kaavamuutos valmiiksi talvikauden aikana ratasuunnitelman aikataulun takia. Valtuusto hyväksyi kaavan 27.5.2025 ja kaava tuli voimaan 16.7.2025.

Arvio kunnan maa- ja tonttivarannosta

Kempeleen maapoliittisen ohjelman (kvalt 8.4.2019 § 31) mukaan kaavoituksen tavoitteena on turvata tonttireservi 3–5 vuoden tarpeisiin. Raakamaata hankitaan yleiskaavoissa osoitetuista suunnittelu- ja toteuttamiskohteista asuin-, virkistys- ja yritystoimintaan. Niiden tulee sijaita eri puolilla kuntaa siten, että kaavoitusta voidaan ohjata alueille, jotka ovat kunnan kulloisenkin palvelutarjonnan kannalta tarkoituksenmukaisia. Raakamaan osalta maavaranto on toistaiseksi kohtuullinen. Kunta on viime vuosina hankkinut raakamaata Hakamaalta yrityskäyttöön sekä asuinrakentamisen raakamaata Savikorvesta.



Tonttivarannon tämänhetkinen tilanne vastaa pääosin maapoliittisen ohjelman tavoitteita. Yritystonttitarpeeseen on pyritty vastaamaan viime vuosien asemakaavoituksella ja maanhankinnalla, mutta tarjonta ei ole tällä hetkellä riittävä teollisuustonttitarjonnan osalta. Elokuun lopussa 2025 kunnan karttapalvelussa kunnalla oli tarjolla 38 liiketonttia ja 6 teollisuustonttia sekä 2 urheilurakennusten tonttia. Yritystonttivaranto on parantunut Zeniitin asemakaavan valmistuttua. Hakamaan ja Komeetantien ympäristön asemakaavat tulevat parantamaan teollisuustonttitarjonnan vajausta.

Kaavoitettujen pientalo- ja rivitalotonttien varanto on täyttänyt tavoitteet jo useamman vuoden ajan ja Zeniitin asemakaava vahvistumisen jälkeen tilanne on parantunut entisestään. Asuintalotonttien itä-länsijakaamaa on saatu tasapainotettua Kirkonkylän seudun asemakaavoituksella. Tähkälän ja Pirilän asemakaavojen vahvistumisen myötä pientalo- ja rivitalotontteja voidaan laittaa hakuun kolmelta eri alueelta, joten palveluverkko kuormittuu aiempaa tasaisemmin. Kerrostalotonttien reservi on saatu vastaamaan tavoitteita kunnantalon, Pirilän ja Ollakan asemakaavamuutoksilla. Kempele-sopimuksen mukaisen väestönkasvun toteuttamiseksi on laadittu asunto-ohjelma vuosille 2020–2025, jonka valtuusto hyväksyi kokouksessaan 1.9.2020 § 46. Kunnanvaltuuston 20.6.2022 § 40 hyväksymän ja kunnanhallituksen 23.6.2025 § 228 päivittämän Kempeleen maankäytön toteutusohjelman 2025-2030 avulla varmistetaan kunnan lähivuosien tonttitarjonnan riittävyys ja kestävä kasvun mukainen maankäytön toteutus.



KEMPELE
