

Kempeleen maankäytön toteutusohjelma

2025-2030



Sisällys

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



1. Johdanto



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

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

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

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



2. Tavoitteet ja seuranta

Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

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

Kunnan tavoitteet

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

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

Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Maankäytön suunnittelua ohjaavat alueidenkäyttölaki (AKL) sekä ratentamislaki (RakL), jotka luovat 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 2024–2035 on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastomuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asutokannan monipuolisuutta. Kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta.

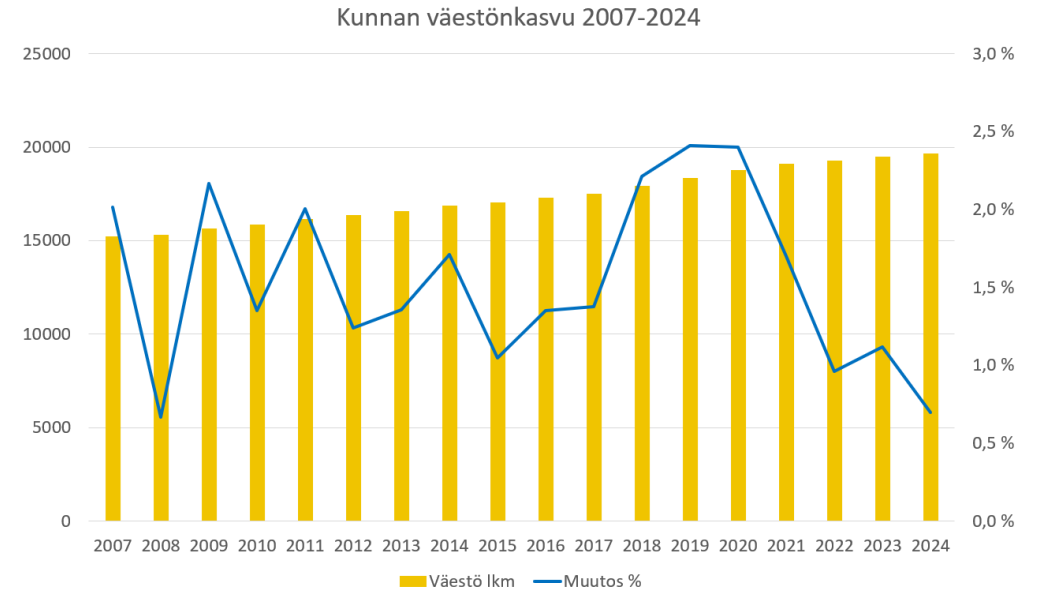


Väestönkasvun tavoite ja ennuste

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

Väestöennusteiden mukaan kunta saavuttaa 20 000 asukkaan rajapyykin vuoden 2026 aikana. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kunnan kasvu hidastuu selkeästi vuoden 2030 jälkeen. Kunnan omalla maankäytön suunnittelulla mahdollisesta lähivuosille ennustetta voimakkaampi kasvu. Riittävä asuntotuotanto ja väestönkasvu kulkevat usein rinnatusten. Väestöennusteen mukaan vuonna 2040 Kempeleessä on 22 600 asukasta.

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



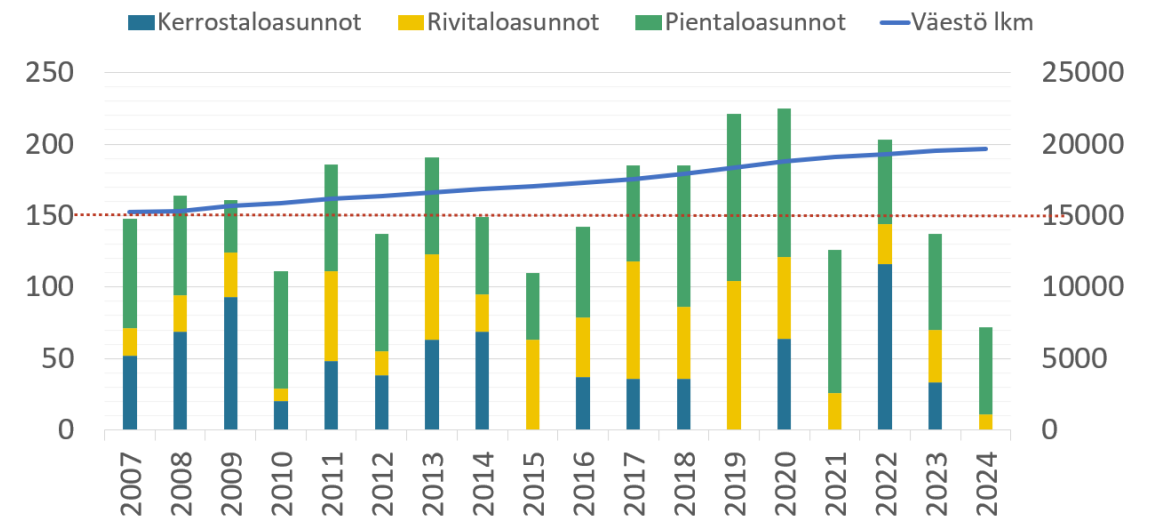
Asuntotuotannon tavoitteet ja seuranta

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

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

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

Väestökehitys ja asuntotuotanto 2007-2024



Asuntotuotannon tavoitteet ja seuranta

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

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

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

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

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

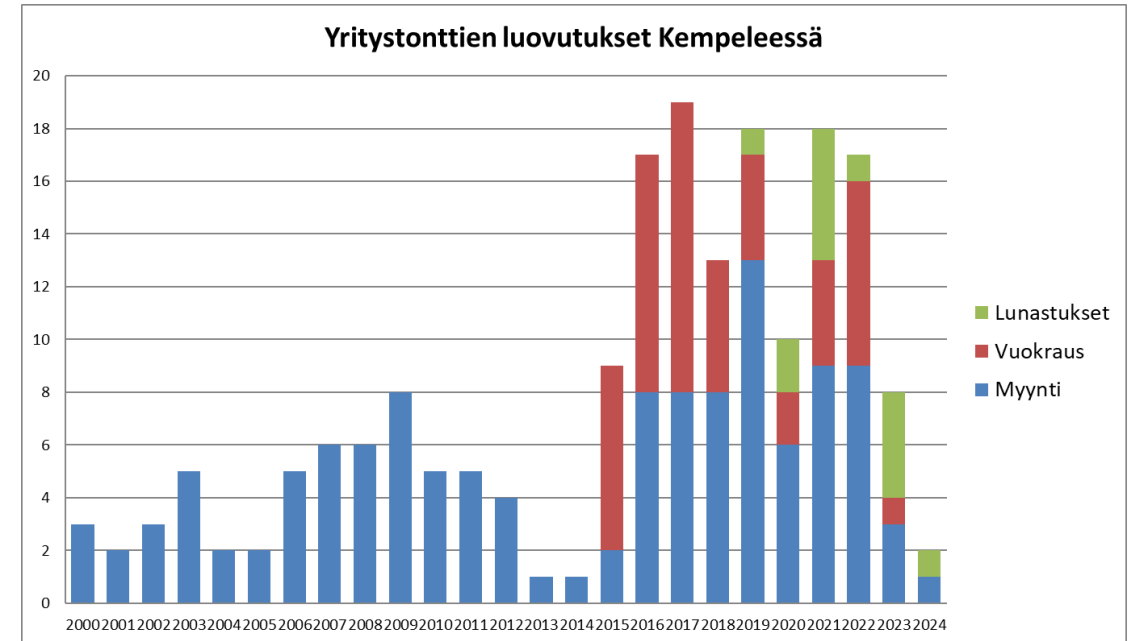
	Tavoite 2024	Toteuma 31.12.2024	
Asunto-ohjelma 2020-2025			
Asuntotuotanto, koko kunta	150 as/vuosi	72 as	
Asuntotyyppijakauma, koko kunta	2025: AK 22 %, AR 26 %, AO 51 %	AK: 1917 as (0 as) 21 % AR: 2329 as (11 as) 26 % AO: 4724 as (61 as) 53 %	
Mato 2024			
Kerrostaloasunnot	0	0	0 %
Rivitaloasunnot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



Yritystonttituotannon tavoitteet ja seuranta

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

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





3. Tonttihakku ja asuntotuotanto 2025-2030

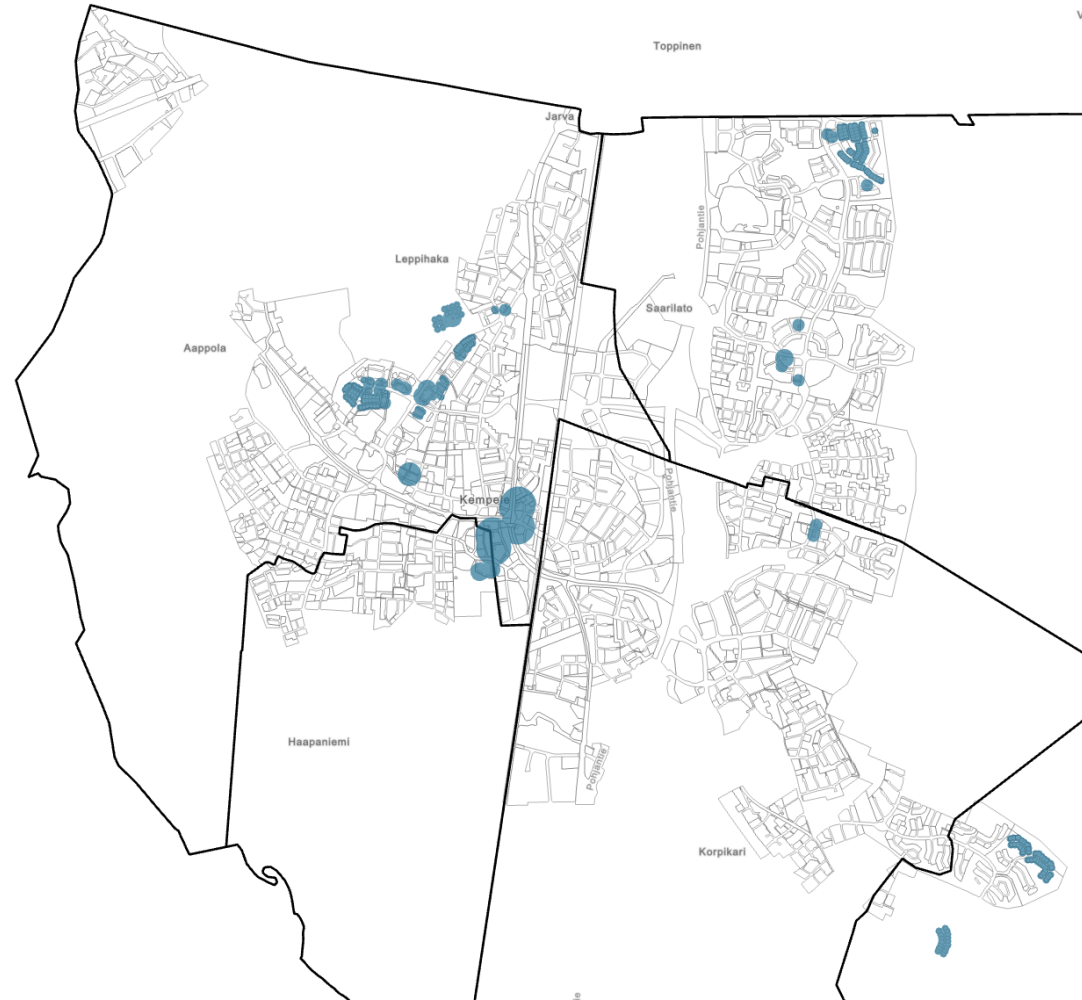
Asuntotuotanto 2025-2030

Koko kunta			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	35	22	0
2025	42	31	32
2026	37	32	38
2027	29	18	91
2028	40	42	42
2029	40	28	71
Yhteensä	223	173	274
670	33 %	26 %	41 %

Linnakankaan koulupiiri			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	1	15	0
2025	22	10	0
2026	7	0	18
2027	21	10	0
2028	0	10	0
2029	14	10	0
Yhteensä	65	55	18
138	47 %	40 %	13 %

Kirkonkylän- ja Santamäen koulupiirit			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	14	7	0
2025	18	21	32
2026	14	32	0
2027	8	8	91
2028	24	32	42
2029	26	18	51
Yhteensä	104	118	216
438	24 %	27 %	49 %

Ylikylän ja ketolanprän koulupiirit			
	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	20	0	0
2025	2	0	0
2026	16	0	20
2027	0	0	0
2028	16	0	0
2029	0	0	20
Yhteensä	54	0	40
94	57 %	0 %	43 %

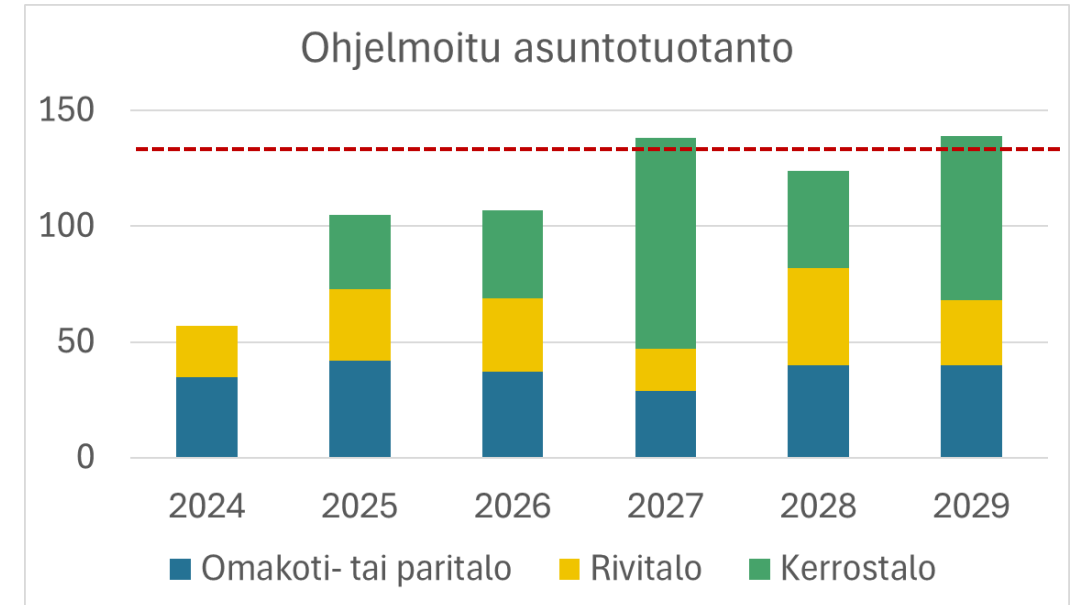


Asuntotuotanto 2025-2030

Maankäytön toteutusohjelma 2025–2030 mahdollistaa yhteensä 670 asunnon rakentamisen ja se tarkoittaa keskimäärin 112 asunnon valmistumista joka vuosi. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu keskimäärin 33 %, rivitaloasuntoja keskimäärin 26 % ja kerrostaloasuntoja keskimäärin 41 % asuntotuotannosta. Asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseksi ohjelmoitua asuntotuotantoa tulisi olla vuosittain n. 135 asunnon verran.

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

Asuntotuotannosta noin 65 % sijoittuu Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle, josta suurin osa on kerrostaloasumista. Kerrostalotuotannossa tavoitteena on, että kerrostalokohteita valmistuu kaksi vuodessa, tavoitteeseen pääseminen vaatii rakentamisen elpymistä. Yleistäen voidaan todeta, että Kempeleessä keskustan kerrostalotontille mahtuu 1–2 kerrostalokohdetta. Asuntotuotanto jakautuu seuraavasti muiden koulupiirien alueelle: Linnakankaan kp 21 % ja Ketolanperän ja Ylikylän kp 14 %.



Tonttihaun periaatteet

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

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

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



Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit



Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle valmistuu yli puolet kunnan asuntotuotannosta vuosina 2025–2030. Koulupiirien alueelle valmistuu arviolta noin 438 asuntoa, joka tarkoittaa noin 73 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 kaavamutoksessa 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. Yhtiömuotoisten pientalokohteiden rakentuminen piristyi hieman vuonna 2024. Kerrostalokohteita taas ei lähtenyt rakentumaan.

ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	14	7	0
2025	18	21	32
2026	14	32	0
2027	8	8	91
2028	24	32	42
2029	26	18	51
Yhteensä	104	118	216
438	24 %	27 %	49 %

VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2024	36	5	7
2025	72	12	13
2026	175	23	23
2027	133	23	19
2028	201	16	17
2029	242	32	31
2030	231	28	30
Yhteensä	1090	139	140

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. Valtuustonkujan kahden kerrostalotontin luovutus toteutetaan kokonaisuutena, millä pyritään mahdollistamaan laadukas ja yhtenäinen toteutus.

Ollakan asemakaavamuutoksen voimaantulon myötä alueelle valmistuu vielä arviolta 40 pientaloasuntoa vuosina 2025-2028. Alueella on 4 yksityistä kerrostalotonttia mahdollistaen n. 6 kerrostalon rakentamisen. Lisäksi kunnalle jää reserviin tontit 7 kerrostaloa varten.

TONTIT JA KERROSTALOT

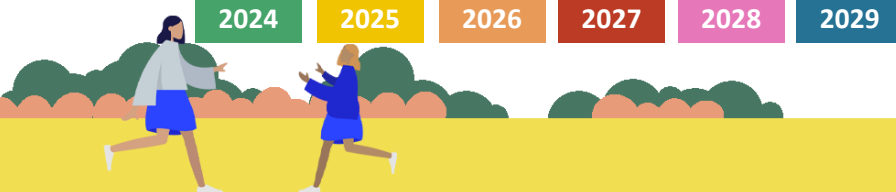
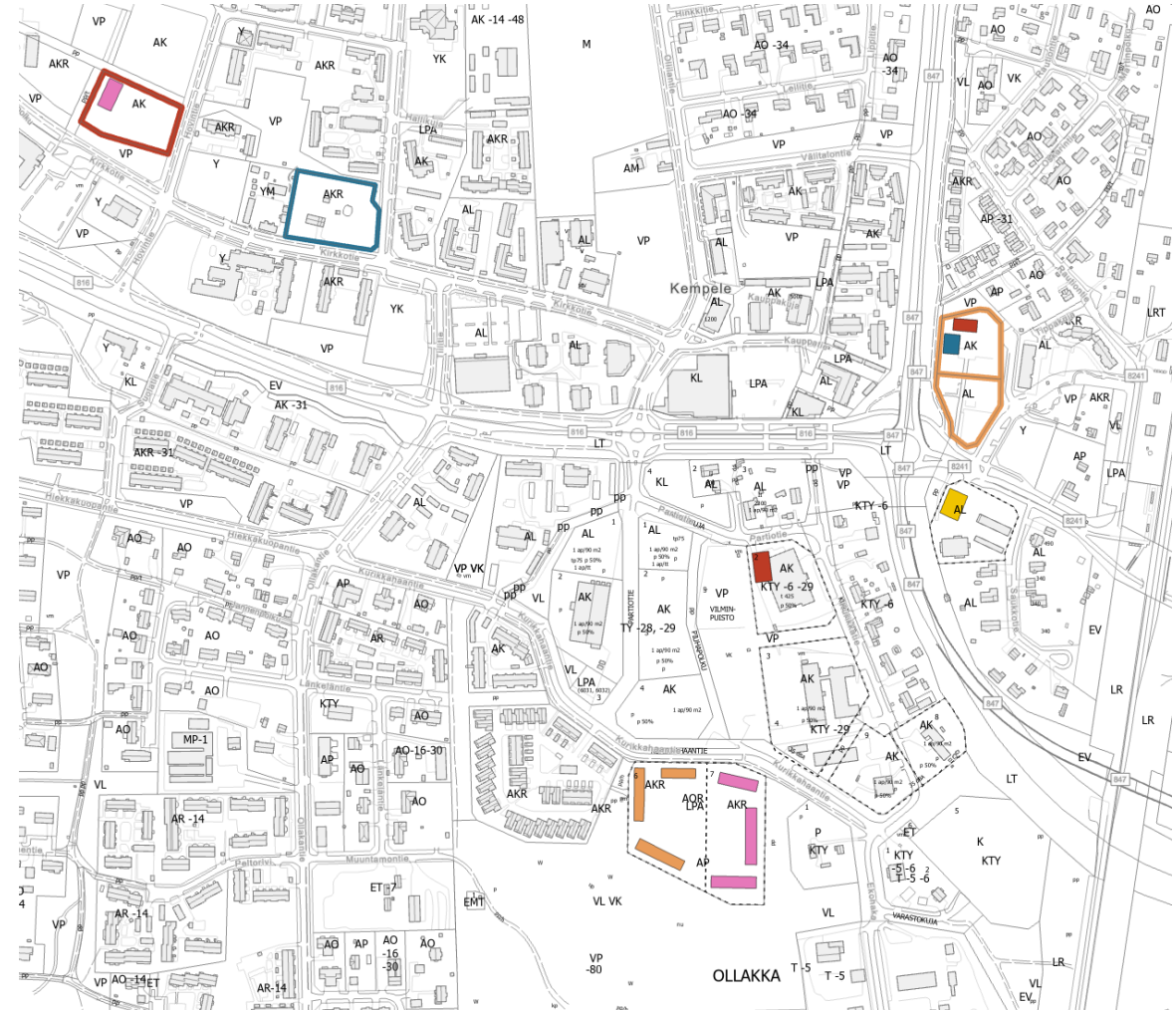
	AOR	AK	ASUNNOT		
			Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	0	0	0	0	0
2025	1	1	4	16	32
2026	1	1	4	16	33
2027	0	1	0	0	37
2028	0	2	0	0	70
2029	0	1	0	0	37
Yhteensä	2	6	8	32	209

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Tähkälä

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

TONTIT

	AO	AOR
2024	10	1
2025	14	3
2026	6	2
2027	4	1
2028	0	0
2029	0	0
Yhteensä	34	7

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
2024	7
2025	21
2026	16
2027	8
2028	0
2029	0
Yhteensä	52



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

2029

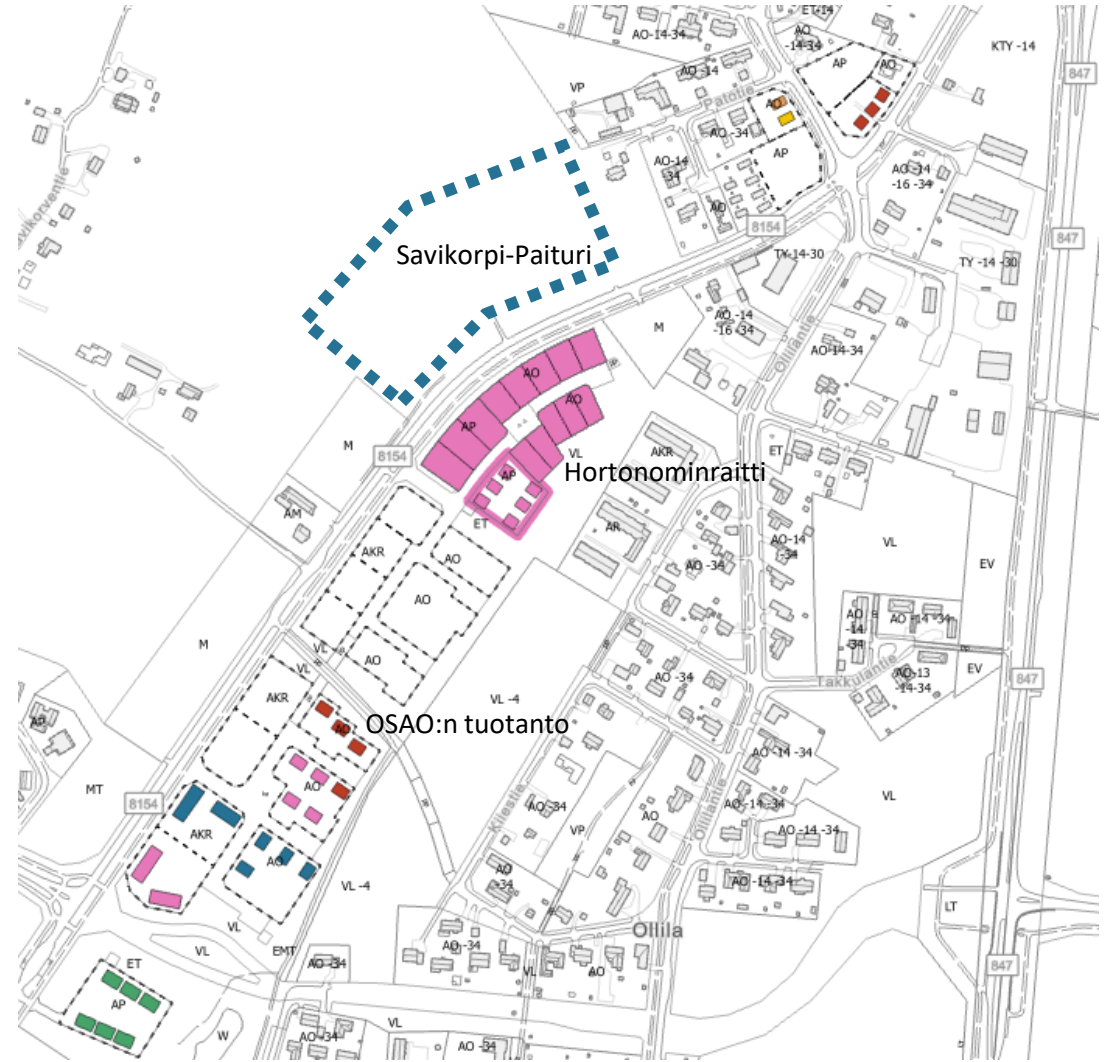


Pirilä ja Paituri

Kunnan vuoden 2028 pientalotonttitarjonta on Pirilän uudelta asuinalueelta. OSAO aloitti omien kohteiden rakentamisen vuonna 2024. Oppilastyönä valmistuvia asuntoja valmistuu vuosittain n. 4 kpl. Kunnan tonttien luovutusta on siirretty vuodella eteenpäin huomioimaan paremmin OSAO:n vuoden 2025 alussa päivittynyt rakentamisaikataulu ja alueen kunnallistekniikan vaiheistus.

Kunnalla ei ole pientalotonttivarantoa Kirkonkylän koulupiirin alueella vuoden 2029 tontinluovutukseen. Savikorpi-Paiturin alueelle on käynnistymässä asemakaavan laadinta, millä pyritään kasvattaman alueen pientalotonttireserviä. Kunta on onnistunut alueen maanhankinnassa hyvin, mikä kasvattaa alueen potentiaalia. Alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa.

TONTIT			ASUNNOT	
	AO	AOR	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
2024	11	1	11	7
2025	12	3	12	19
2026	6	2	6	16
2027	4	1	4	8
Yhteensä	41	8	41	96



Linnakankaan koulupiiri



Linnakankaalle on ohjelmoitu vuosille 2025–2030 valmistumaan kerrostalo- ja pientalotuotantoa yhteensä 138 asuntoa. Pientaloasuntojen osuus Linnakankaan asuntotuotannosta on noin 87 %. Linnakankaan koulupiirin alueella 2021-2022 luovutettujen, erityisesti rivi-, ja kerrostalotonttien toteutus on viivästynyt, mikä voi näkyä asukasmääräpiikkinä vuosina 2026-2028. Omakoti- ja paritalotonttien luovutus jatkuu tasaisesti vuorovuosin. Niiden luovutusmääriä säätämällä voidaan tasoittaa vaikutuksia palveluverkkoon.

Varhaiskasvatuksen palveluveron kapasiteetin turvaamiseksi Linnakankaan koulupiirin luovutuksia on jaksotettu hieman pidemmälle ajalle. Varhaiskasvatuksen palveluverkossa tapahtuneet viimeaikaiset muutokset aiheuttavat painetta erityisesti seuraavan kahden vuoden aikana. Toisaalta oppilasmäärän laskun vuoksi Linnakankaan koululta voi olla mahdollista järjestää tilaa varhaiskasvatuksella. Luovutusmääriä tarkistetaan varhaiskasvatuksen tilakysymyksien tarkentuessa.

ASUNNOT

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	1	15	0
2025	22	10	0
2026	7	0	18
2027	21	10	0
2028	0	10	0
2029	14	10	0
Yhteensä	65	55	18
138	47 %	40 %	13 %

VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2024	121	19	22
2025	40	7	4
2026	111	18	20
2027	57	6	7
2028	107	17	19
2029	24	5	2
2030	80	13	14
Yhteensä	541	84	89

Linnakankaan keskus

Linnakankaan keskuksesta Linnavallintieltä on luovutettu vuonna 2020 yksi yhtiömuotoisen pientaloasumisen tontti (AP) ja kaksi pienkerrostalotonttia (AKR). Ensimmäinen kerrostalokohde valmistui vuonna 2022. Toisen kohteen arvioidaan valmistuvan vuonna 2027. Pientaloasumisen tontti on optiotontti ja sen valmistusajankohdaksi on ohjelmoitu vuosi 2025. Linnavallintien kerrostalokohteet sijaitsevat valmiin kunnallistekniikan piirissä. Linnakankaan alueen kerrostalokohteisiin on toteutunut arvioitua vähemmän huoneistoja. Lisäksi pienkerrostalot mahdollistavia tontteja on toteutunut rivi- tai ketjutaloina.

TONTIT JA KERROSTALOT

	TONTIT			ASUNNOT		
	AP	AR	AKR	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	0	1	1	7	0	0
2025	0	0	0	0	10	0
2026	0	0	1	0	0	18
2027	0	0	0	0	0	0
2028	0	0	0	0	0	0
2029	1	0	0	0	10	0
Yhteensä	2	1	2	7	20	18



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

2029



Otavainen

Linnakankaalle valmistuu uusi Otavaisen asuinalue vuosien 2022–2030 aikana. Vuonna 2023 alueelle valmistui 6 asuntoa. Otavaisen pohjoisosan tonttiluovutus aloitettiin alueen itäosasta Louhen ja Kaukomielen varsilta. Otavaisen alue on luovutettu kokonaisuudessaan vuonna 2029. Vuosina 2025–2030 alueelle valmistuu 93 asuntoa. Zeniitin uuden asuinalueen tonttien luovuttaminen vaatii kunnallistekniikan investointeja

TONTIT

	AO	AP
2024	1	0
2025	16	3
2026	2	3
2027	15	4
2028	0	1
2029	11	3
Yhteensä	45	14

ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
1	8
22	0
7	0
21	10
0	10
14	0
65	28



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tonttiluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

2025

2026

2027

2028

2029



Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit



Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueelle valmistuu arviolta noin 94 asuntoa, joka tarkoittaa noin 16 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	20	0	0
2025	2	0	0
2026	16	0	20
2027	0	0	0
2028	16	0	0
2029	0	0	20
Yhteensä	54	0	40
94	57 %	0 %	43 %

VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2024	7	1	1
2025	79	12	16
2026	8	1	2
2027	96	11	15
2028	0	0	0
2029	63	10	13
2030	33	2	2
Yhteensä	287	36	48

Kokkokangas

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

TONTIT JA KERROSTALOT

	AK	ASUNNOT		
		Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	0	0	0	0
2025	0	0	0	0
2026	2	0	0	20
2027	0	0	0	0
2028	0	0	0	0
2029	2	0	0	20
Yhteensä	4	0	0	40



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

2024

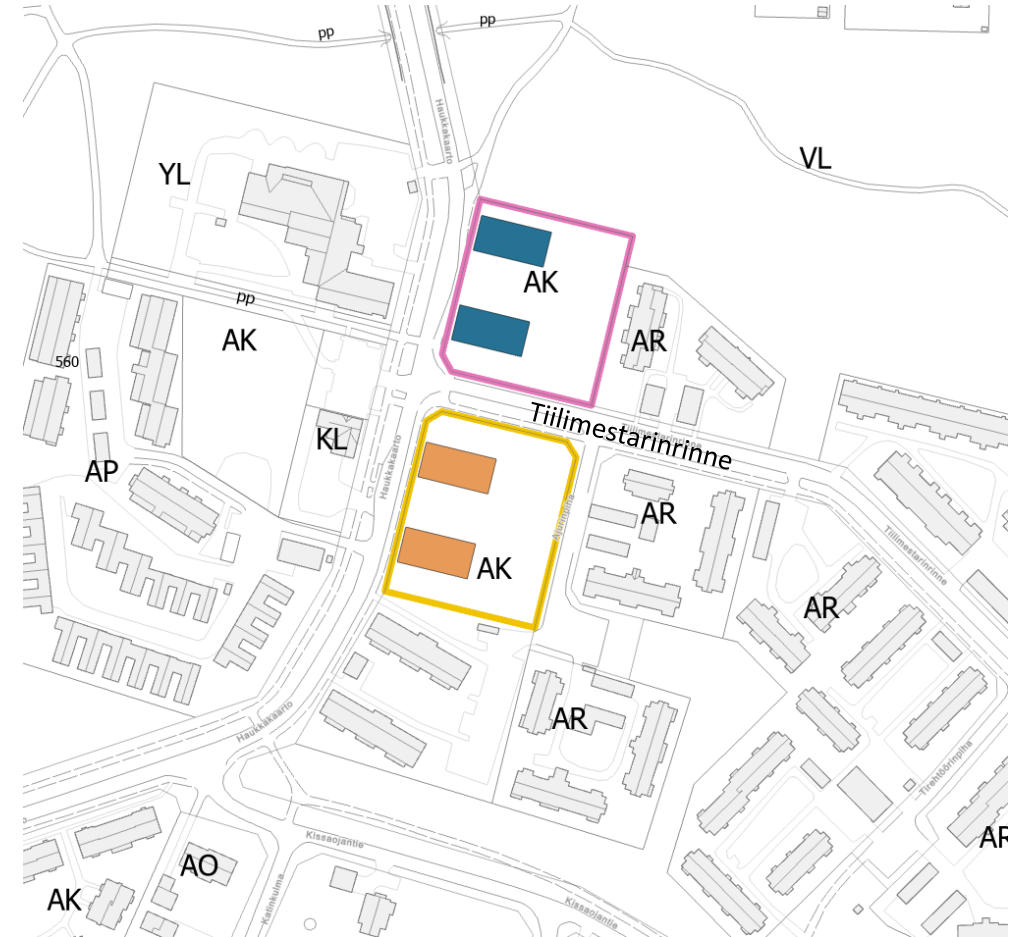
2025

2026

2027

2028

2029



Metsärinne

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

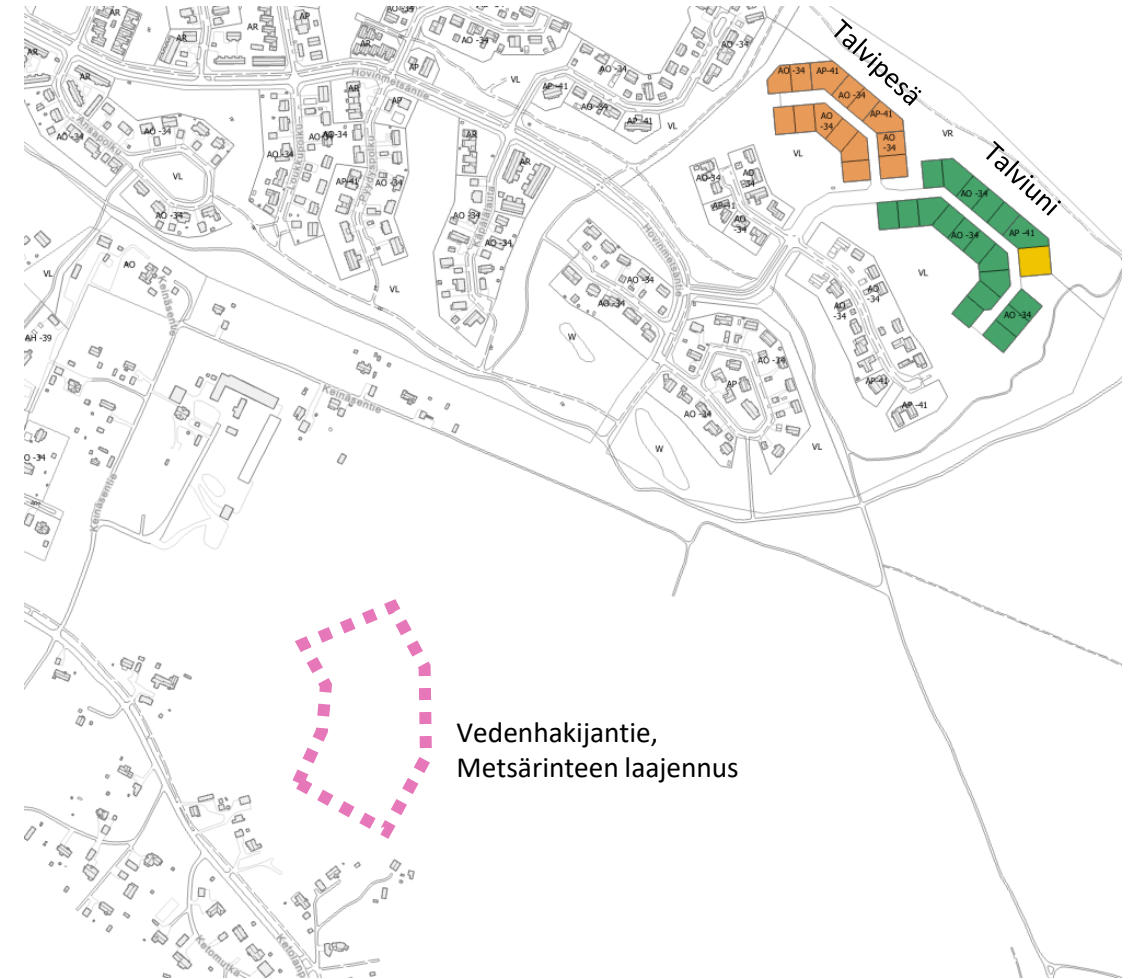
Metsärinteen asemakaavan laajennushanke mahdollistaa kunnalle arvion mukaan 40 uutta rakennuspaikkaa. Ensimmäiset tontit alueelta on tavoitteena luovuttaa vuonna 2028. Alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa. Lisäksi Ketolanperän koulun asemakaavahanke tulee vireille 2020-luvun lopulla. Alue mahdollistaa noin 50 uutta rakennuspaikkaa.

TONTIT	ASUNNOT		ASUNNOT		
	AO	AP	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2024	18	1	20	0	0
2025	0	1	2	0	0
2026	12	2	16	0	0
2027	0	0	0	0	0
2028	16	0	16	0	0
2029	0	0	0	0	0
Yhteensä	46	4	54	0	0

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden



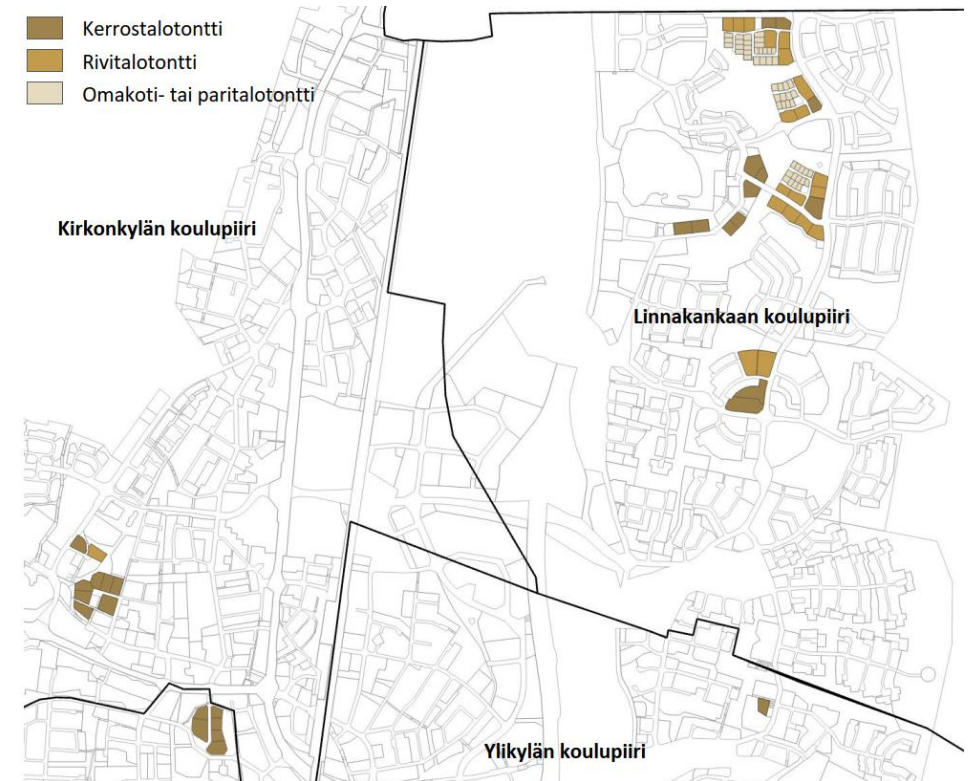
Asuntotonttivaranto

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

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

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

Metsärinteen asuinalueen laajennuksen sekä Paiturin-Savikorven asuinalueen laajennuksen valmistuttua, kunnalla on pientalotonttireserviä kolmen koulupiirin alueelta arvioilta vuoteen 2032 saakka. Kunnan oman asuntotonttivarannon lisäksi yksityisillä maanomistajilla on rakentamattomia pientalotontteja 31.12.2023 yhteensä 80.



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

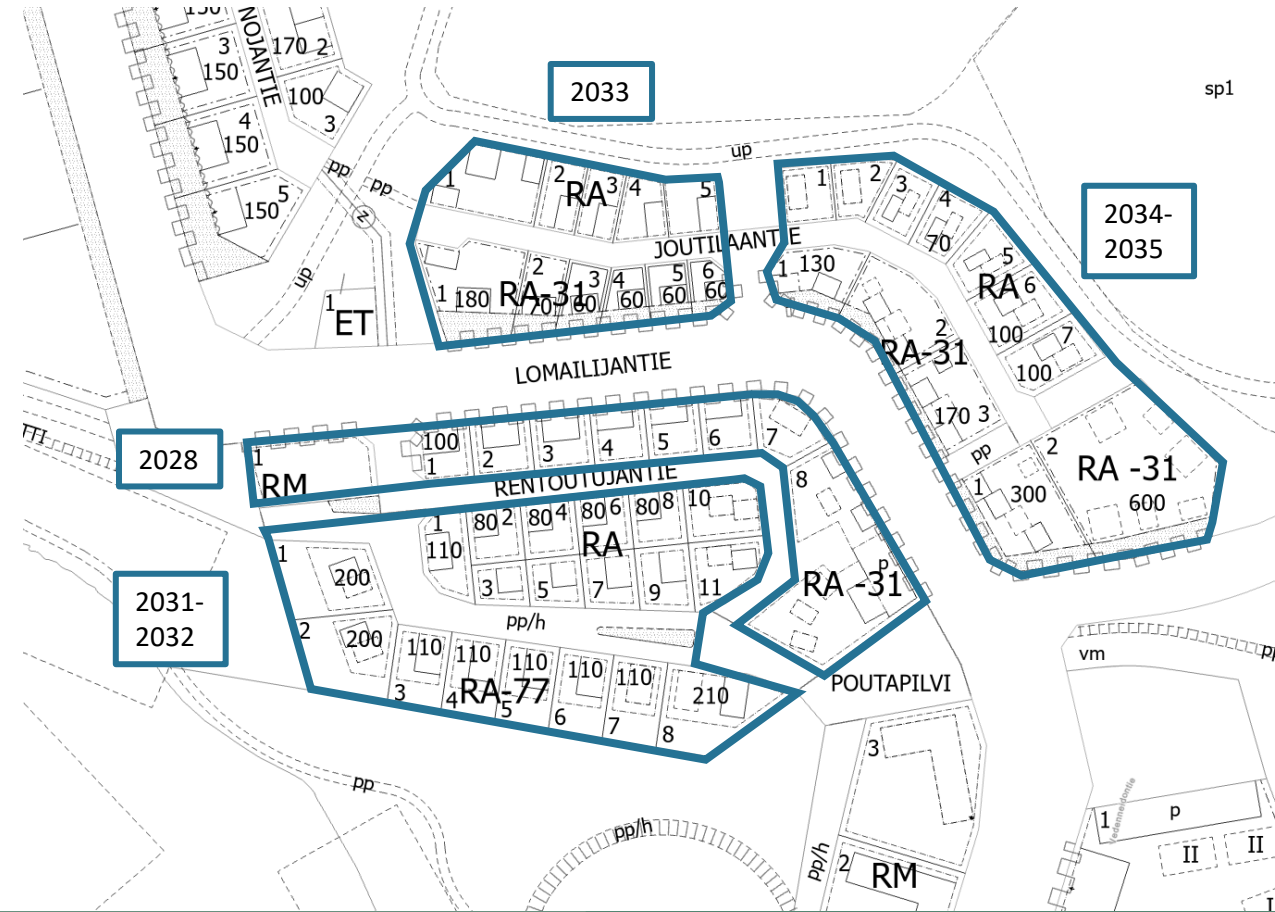


Vapaa-ajan asunnot 2028-2035

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

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

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





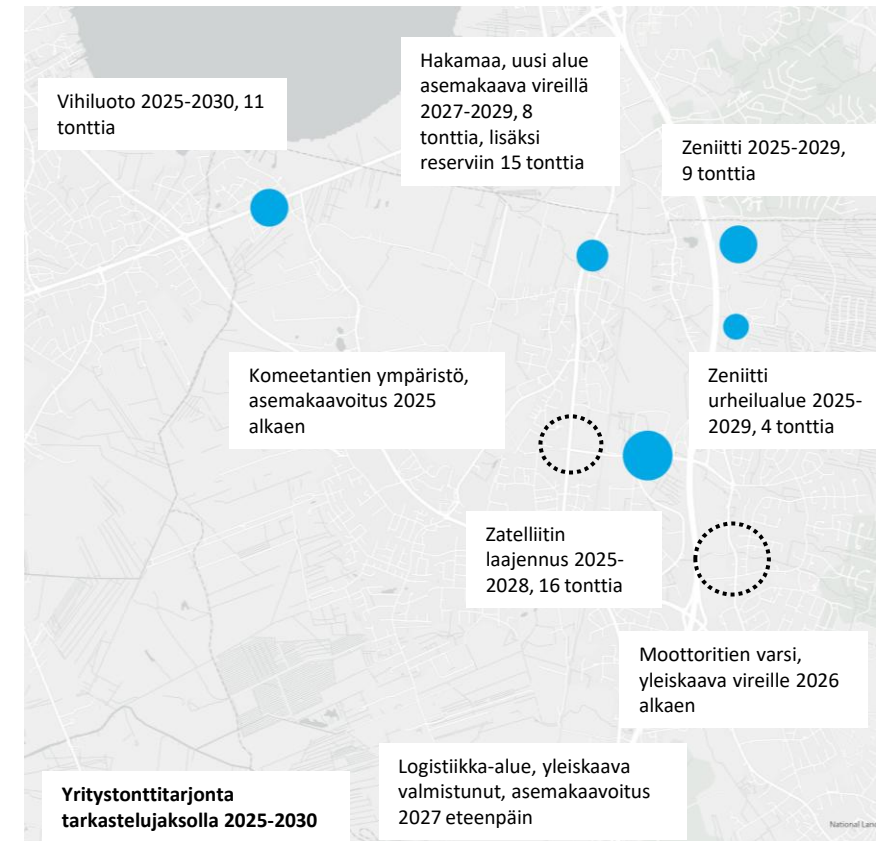
5. Yritystonttituotanto 2025-2030

Yritystonttituotanto 2025-2030

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

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

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





6. Prosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Prosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Työ on laadittu yhteistyössä teknisten palveluiden maankäytön, kaavoituksen, kunnallistekniikan, elinkeino- ja matkailupalveluiden yksiköiden kanssa.

Ohjelman päivitystyö aloitettiin alkuvuonna 2025 maton toteutumisen seurannalla. Varsinainen ohjelmointityö aloitettiin alkukeväästä 2025. Ohjausta työhön on haettu ohjelmoinnin päivitykseen kuntapäätäjiltä valiokuntakierroksella keväällä 2025. Keväällä 2022 saatu valtuustoseminariohjaus on edelleen vaikuttamassa myös käsillä olevan päivityksen taustalla.

Ohjelman luonnosta käsiteltiin työpalaverissa varhaiskasvatuspäällikön ja sivistysjohtajan kanssa keväällä 2025. Toteutusohjelmaa on edistetty valiokuntien sekä varhaiskasvatuspäällikön ja sivistysjohtajan ohjaukset huomioiden.

Palveluvaliokunnan ohjaus 29.4.2025

1. Maankäytön toteutusohjelma 2025-2030

Palveluvaliokunta ohjaa kehittämään maankäytön toteutusohjelmaa luonnoksen pohjalta. Palveluvaliokunta pitää tärkeänä, että maankäytön toteutusohjelma elää kulloisenkin tilanteen mukaan esimerkiksi väestöennusteita seuraten.

2. Hajarakentamisen nykytila

Palveluvaliokunta ohjaa etenemään hajarakentamisen osalta luonnoksen mukaisesti. Palveluvaliokuntaa miellytti erityisesti haja-asutusrakentamisen kehittäminen kyläalueiden erityistarpeet huomioon ottaen. Palveluvaliokunta pitää tärkeänä, että hajarakentamisen osalta laadittaisiin selkeä oma erillinen asiakokonaisuus.

Elinvoimavaliokunnan ohjaus 29.4.2025

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen esitettyyn maankäytön toteutusohjelman luonnokseen.

Resurssivaliokunnan ohjaus 12.5.2025

Resurssivaliokunta on tyytyväinen esitettyyn maankäytön toteutusohjelman 2025-2030 ja hajarakentamisen nykytila-teemaliitteen luonnoksiin ja ohjaa, että kyseisten dokumenttien osalta edetään luonnosten mukaisesti.



7. Hyväksyminen ja jatkotoimenpiteet

Maankäytön toteutusohjelma 2025–2030 on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa xx.x.2025 § xxx. Ohjelmaa päivitetään vuosittain. Mikäli maankäytön toteutusohjelman tavoitteisiin tai sisältöön tulee merkittäviä muutoksia, asiakirja viedään myös kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Maton hyödyntäminen

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

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 nopeankin reagoinnin muuttuviin tarpeisiin ja toimintaympäristöön.

