KEMPELE

Maankäytön toteutusohjelma 2026-2031

Lähtötietoraportti



Lähtötietoraportti 1
Työtä ohjaavat strategiat ja ohjelmat 3
Seudulliset strategiat ja ohjelmat 3
Kunnan strategiat ja ohjelmat 4
Väestö 5
Väestökehitys ja -ennuste 5
Mitoitus 6
Asuntotuotanto 7
Asunto-ohjelman 2020-2025 toteuma 10
Tonttien luovutus 11
Asuntomarkkinatilanne 12
Palveluverkko 13
Koulut 13
Varhaiskasvatus 13
Elinkeinoelämä 15
Työpaikat 15
Yritystonttien luovutukset 16
Lähteet 17

Raportin koostamisessa ja jäsentelyssä käytetty apuna tekoälyä.

Työtä ohjaavat strategiat ja ohjelmat

Seudulliset strategiat ja ohjelmat

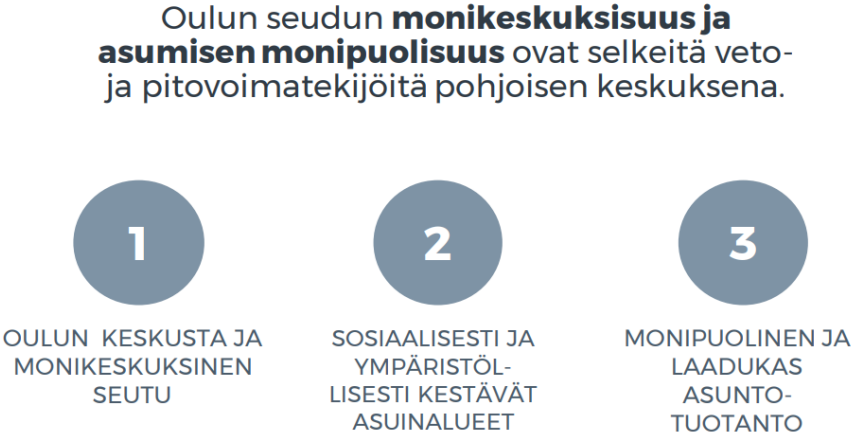
Oulun seudun MAL-sopimus 2024-2035

MAL-sopimuksessa Seudulle tavoitellaan 24 000 uutta asuntoa vuoteen 2035 mennessä, josta sopimuskaudella 2024-2027 niitä pitäisi valmistua 8 000 suhdannetilanne huomioiden. Asuntotuotannon painopiste on täydennysrakentamisessa, ja uusi asuminen sijoitetaan ensisijaisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyville vyöhykkeille. Maankäytön kehittämisessä panostetaan asemien läheisyyteen ja tehokkaan joukkoliikenteen alueisiin. Valtio kohdentaa tukemansa asuntotuotannon näille alueille.

Kuntien on pidettävä asemakaavavaranto riittävänä eli asuntotuotannossa viiden vuoden ja elinkeinoelämän tonteissa kolmen vuoden tarpeen tasolla. Myös kaavojen toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saaminen on turvattava. Laadullisesti tavoitellaan monipuolista asuntotarjontaa ja hallintamuotojakaumaa, kohtuuhintaisuutta, segregaation ja asunnottomuuden torjuntaa sekä kestävän ja energiatehokkaan rakentamisen pilotteja.

Oulun seudun kehityskuva 2030+

Seudullisen kehityskuvan mukaan seudulla tavoitellaan monipuolista ja laadukasta asuntotarjontaa, jossa kerros- ja pientaloja sekä keskusta- ja maaseutumaista asumista tuotetaan sekoittuneesti, jotta alueiden eriytymistä estetään ja paikallisia palveluita pidetään yllä. Uutta asumista ohjataan ensisijaisesti yhdyskuntataloudellisesti kestäville alueille eli nykyisten keskusten ja asemanseutujen tuntumaan, ja täydennysrakentamista kaavoitetaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.



Kuva. Oulun seudun kehityskuvan asumisen tavoitekokonaisuus.

Kunnan strategiat ja ohjelmat

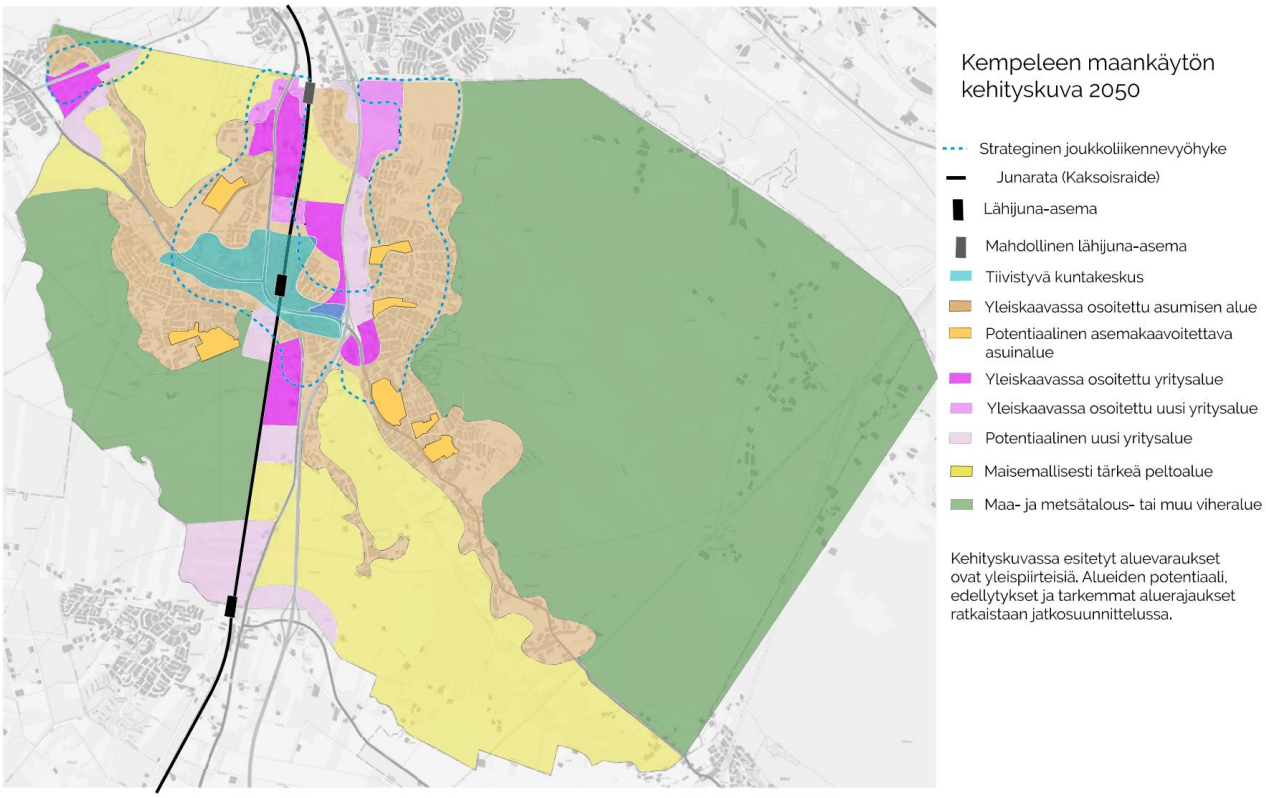
Kempele-sopimus

Kempele-sopimuksessa asetetun vision mukaan Kempele on elinvoimainen ja rohkea kasvukunta. Maankäytön toteutusohjelmaa koskevat erityisesti sopimuksen kestävän kasvun tavoitteet:

- Kuntatalous on tasapainossa ja palvelutuotanto on tehokasta ja vaikuttavaa.
- Työllisyystilanne kohenee. Yritystoiminta vahvistuu ja matkailun merkitys kasvaa.
- Tonttitarjonta on monipuolista.
- Maankäytön, rakentamisen ja liikenteen ratkaisut tukevat kestävää kehitystä.

Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050

Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050 (kvalt 1.6.2020) on oikeusvaikutukseton tahdonilmaus, joka asettaa asuntotuotannolle selkeät tavoitteet. Kehityskuvan linjausten mukaan asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja sijoittua tasaisesti eri puolille kuntaa, ja samalla keskusta-aluetta kehitetään tiiviinä asumisen ja palvelujen keskittymänä aseman ympärillä. Uusi asuminen sijoittuu nykyistä taajamaa täydentäen ja tiivistäen. Kehityskuvan mukaan Kempeleen työpaikka-alueet joukkoliikennevyöhykkeellä kasvavat. Myös moottoritien varressa sijaitsevat Kempeleen näkyvimmät yrityskeskittymät vahvistuvat.

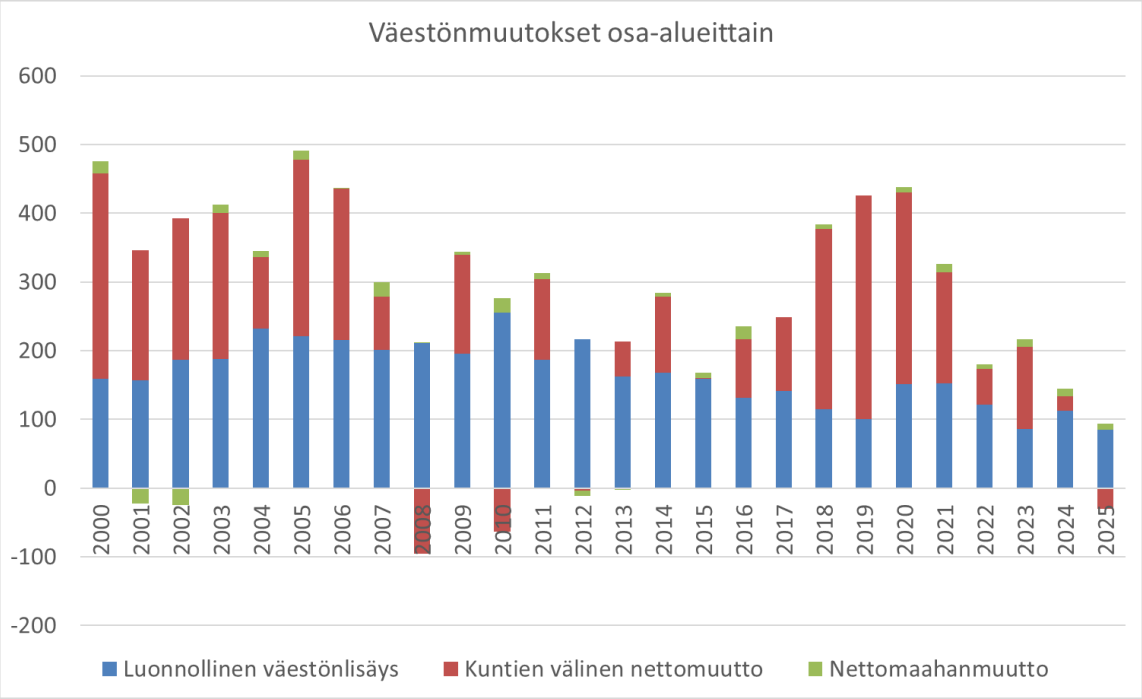


Kuva. Kempeleen maankäytön kehityskuvan yhteenvetokartta.

Väestö

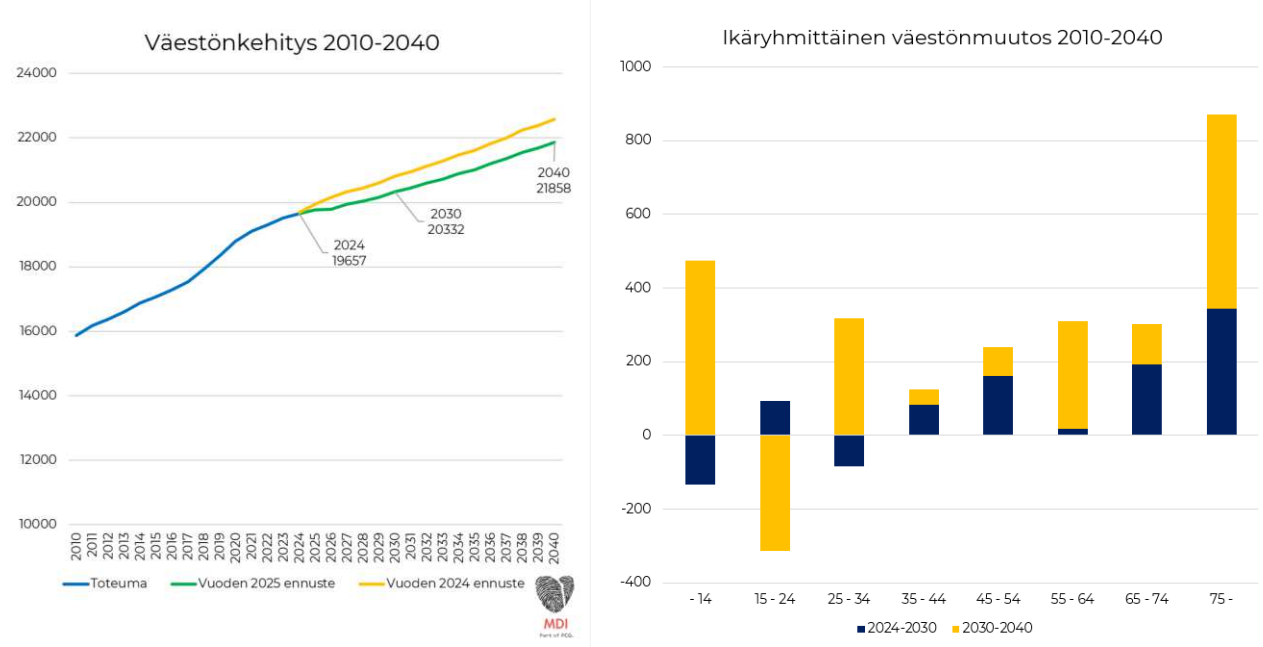
Väestökehitys ja -ennuste

Kempeleen väestönkasvu on koko 2000-luvun ollut positiivista, ja vuosittainen kokonaiskasvu on vaihdellut noin 80:sta lähes 500 henkeen. Kasvu oli voimakkainta 2000-luvun alkuvuosina, jolloin sekä luonnollinen lisäys, että muuttovoitto muista kunnista olivat suuria. Luonnollinen väestönlisäys on pysynyt koko ajan positiivisena, mutta se on laskenut selvästi. Muuttoliikkeen merkitys on kasvanut suhteessa syntyvyyteen. Edellisen asunto-ohjelman kaudella 2020-2025 muuttovoitto on rakentamisen matalasuhdanteen vuoksi hiipunut selvästi niin, että parina viime vuotena Kempeleen kasvu on nojautunut vahvasti luonnolliseen väestönlisäykseen. (Tilastokeskus 2026)



Kuva. Kempeleen vuosittaiset väestönmuutokset osa-alueittain. (Tilastokeskus 2026)

Kempeleen väestön ennustetaan kasvavan jatkossakin, mutta aiempaa hitaammin. Vuoden 2025 ennusteen mukaan väkiluku nousee vuoden 2024 tasosta (19 657) noin 20 330 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä ja edelleen 21 858 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä. Vuoden 2025 ennuste on hieman edellisvuoden ennustetta maltillisempi. Ikäryhmittäin tarkasteltuna kasvu painottuu selvästi ikääntyneisiin: yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa eniten ja myös 55-74-vuotiaiden sekä 45-54-vuotiaiden ryhmät kasvavat. Lasten ja nuorten määrä sen sijaan vähenee: alle 14-vuotiaiden ikäryhmä pienenee vuosina 2024-2030, ja 15-24-vuotiaiden määrä vähenee koko ennustejakson ajan eniten. Myös 25-34-vuotiaiden määrä laskee aluksi, mutta kääntyy kasvuun 2030-luvulla. Väestö siis ikääntyy merkittävästi Kempeleessäkin. (MDI 2025)



Kuva. Kempeleen väestöennuste 2025 (MDI 2025)

Mitoitus

Ohjelman päivityksessä on käytetty edellisen asunto-ohjelman yhteydessä vuonna 2020 päivitettyjä mitoituslukuja. Mitoituslukujen ajantasaisuus kunnan tasolla on varmistettu mutta luotettavaa koulupirikohtaista tarkastelua ei voitu tehdä ohjelman laadinnan aikana kesällä 2026 kunnassa tapahtuneen väestötietojärjestelmän muutoksen vuoksi. Tarkistetut luvut voidaan huomioida seuraavan toteutusosan päivityksen yhteydessä.

	Päivitetty mitoitusluku (as/asunto)	Kirkonkylä	Santamäki	Ylikylä	Ketolanperä	Linnakangas
Omakotitalo	**3,6**	2,9	3,4	3,1	4,4	4
Rivitalo	**2,2**	2	1,7	2	2,6	2,7
Kerrostalo	**1,5**	1,3	1,5	1,3		

Taulukko. Asuntojen mitoitusluvut asukasta/asunto.

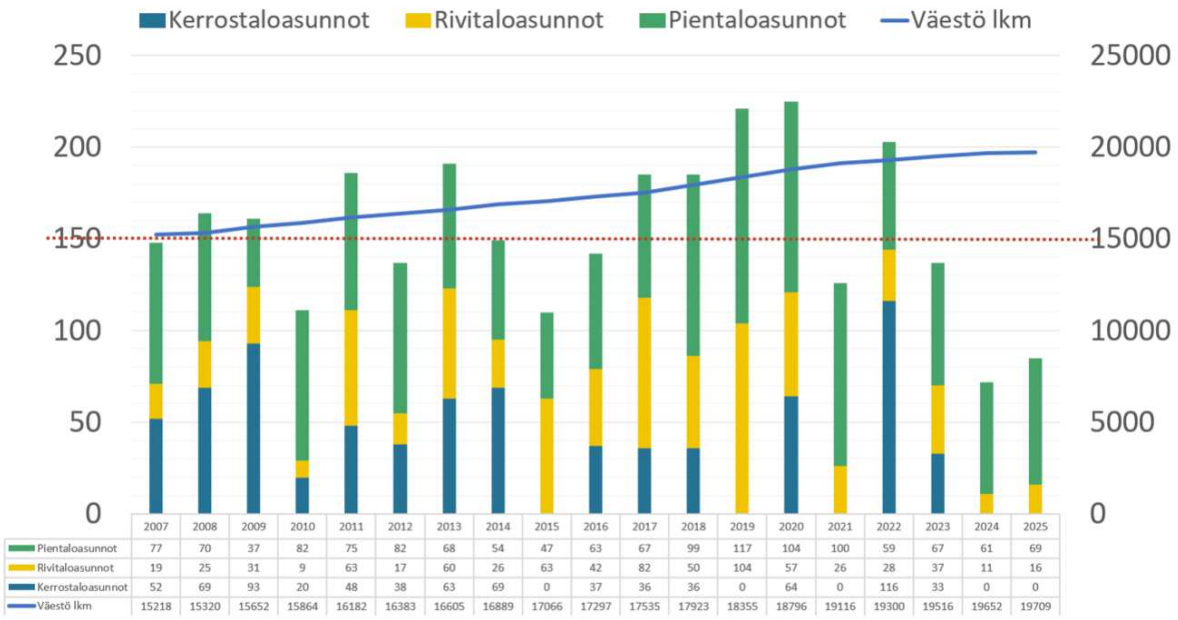
Väestön ikäjakauma	AO	AR	AK
0-6 v.	15 %	19 %	5 %
7-15 v.	20 %	10 %	6 %
16-29 v.	12 %	22 %	21 %
30-64 v.	43 %	39 %	39 %
65-74 v.	8 %	9 %	14 %
75-84 v.	4 %	4 %	11 %
yli 85 v.	1 %	1 %	3 %

Taulukko. Väestön ikäjakauma (%) keskimäärin eri asuntotyypeillä koko kunnan alueella.

Asuntokanta ja -tuotanto

Asuntotuotanto

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. Vuosina 2024 ja 2025 valmistuneiden asuntojen määrä lähes puolittui vuoteen 2023 verrattuna. Vuoden 2025 lopussa asuntotyyppijakauma oli seuraava: kerrostaloja 20 %, rivitaloja 25 % ja omakotitaloja 53 %. Yhteensä asuntoja oli kunnassa vuoden 2025 lopussa 8845 kpl.

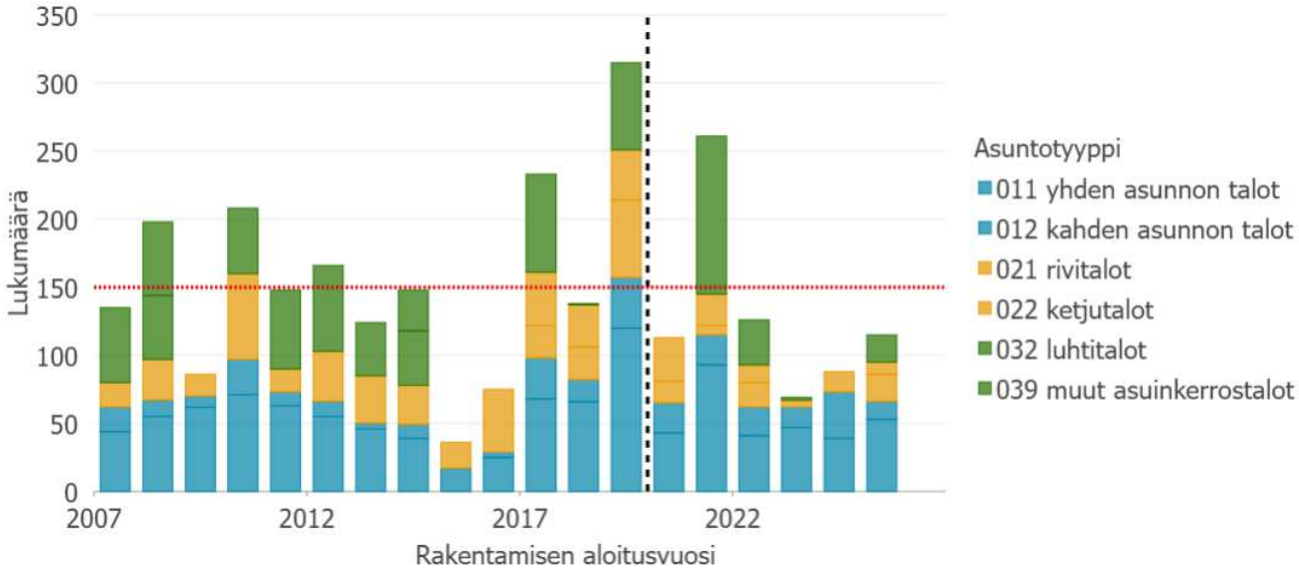


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pientaloasunnot	77	70	37	82	75	82	68	54	47	63	67	99	117	104	100	59	67	61	69
Rivitaloasunnot	19	25	31	9	63	17	60	26	63	42	82	50	104	57	26	28	37	11	16
Kerrostaloasunnot	52	69	93	20	48	38	63	69	0	37	36	36	0	64	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

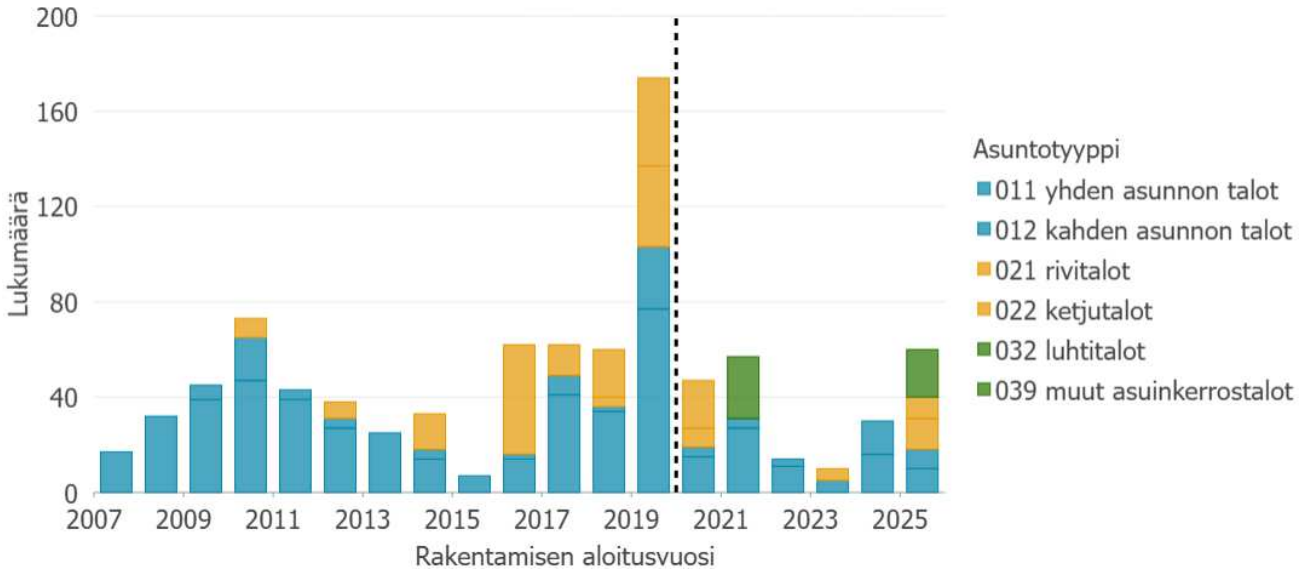
Kuva. Väestönkehitys ja asuntotuotanto 2007-2025.

Asuntojen aloitukset ovat heilahdelleet voimakkaasti ja vuosien 2019-2020 huippujen jälkeen volyymi on jäänyt selvästi aiempaa matalammaksi. Koko kunnan aloitukset nousivat huippuunsa vuonna 2019, ja vuosi 2021 oli toinen piikki, jota kasvatti erityisesti kerrostalojen rakentaminen Kirkonkylän koulupiirin alueella. Sen jälkeen aloitukset ovat pudonneet rakentamisen matalasuhdanteen vuoksi. Vuodet 2023–2025 jäivät siis pääosin asunto-ohjelman mukaisen 150 asunnon tavoitetason alapuolelle. Rakentaminen on painottunut tuoreimmilla vuosilla pientaloihin, kun kerrostalotuotanto on ollut vähäistä tai käytännössä pysähdyksissä. Kokonaisuutena asuntojen aloituksissa on nähtävissä maltillista piristymistä vuoden 2023 pohjan jälkeen.

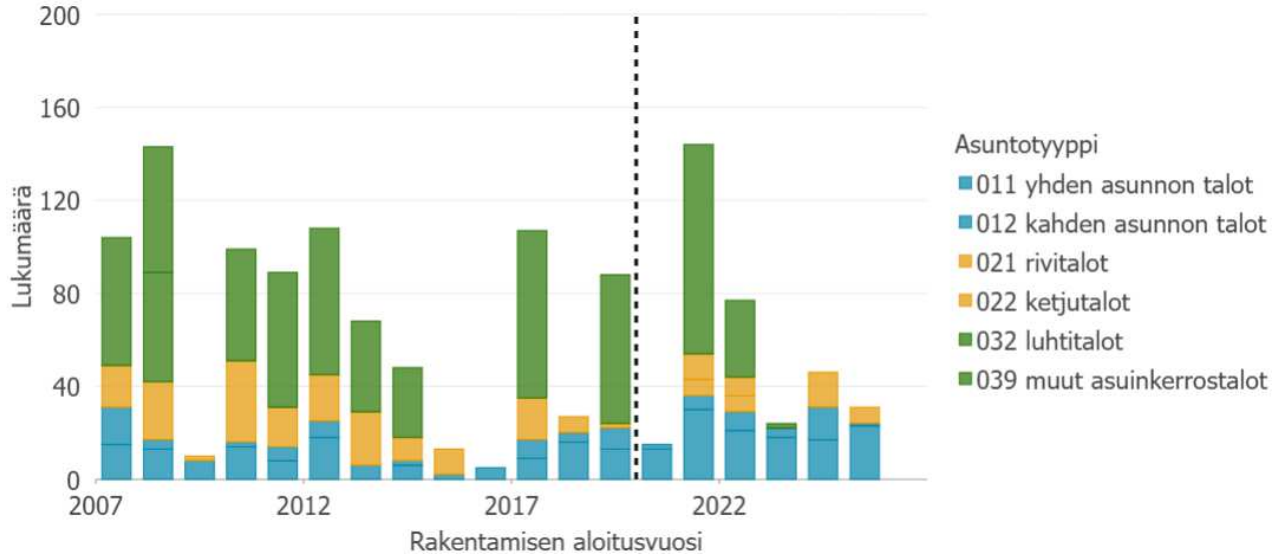
Alueittain Linnakankaalla aloitukset romahtivat 2019 huipun jälkeen, mutta toipuivat vuonna 2025 noin 60 asuntoon rivitalojen ja luhtitalojen ansiosta, kun taas Ylikylän ja Ketolanperän aloitukset ovat pysyneet maltillisina, yleensä alle 50 asunnon vuositasolla. Väestönkasvu on hidastunut samaan aikaan: se oli 2,4 % vuonna 2020 mutta vain 0,3 % vuonna 2025.



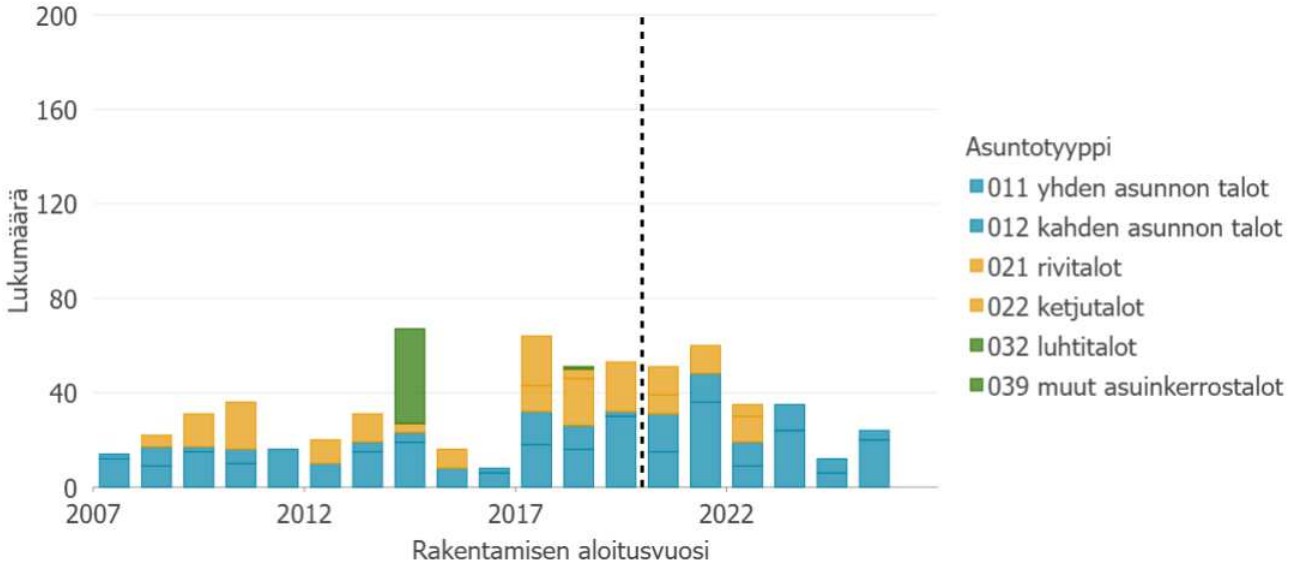
Kuva. Asuntojen aloitukset koko kunnassa 2007-2025.



Kuva. Asuntojen aloitukset Linnakankaan koulupiirissä 2007-2025.



Kuva. Asuntojen aloitukset Kirkonkylän ja Santamäen koulupiireissä 2007-2025.



Kuva. Asuntojen aloitukset Ylikylän ja Ketolanperän koulupiireissä 2007-2025.

Asunto-ohjelman 2020-2025 toteuma

Asunto-ohjelman 2020-2025 strategisten linjausten toteuma oli kokonaisuutena vaihteleva: osa tavoitteista toteutui hyvin, mutta keskeisimmät asuntotuotannon määrälliset ja rakenteelliset tavoitteet jäivät saavuttamatta. Uusia asuntoja valmistui 633 tavoitteen ollessa 750, ja kerrostalotuotanto jäi selvästi suunnitellusta, kun taas oma- ja paritaloasuntoja rakennettiin merkittävästi tavoitetta enemmän. Painotus pientaloihin heikensi tavoitetta ohjata 80 % uudistuotannosta strategiselle joukkoliikennevyöhykkeelle (toteuma 73 %) sekä kerrostaloasuntojen osuuden kasvattamista asuntokannasta, mikä yksipuolisti asuntotuotantoa erityisesti viime vuosina.

Hyvin puolestaan toteutuivat asuntotuotannon tasaisuus eri puolilla kuntaa, tonttimyynnin tasapaino suhteessa palveluihin, nykyiseen kunnallistekniikkaan tukeutuvien kaavojen eteneminen. Kaavoituksessa osa hankkeista jäi toteutumatta tai viivästyi kiireellisempien kaavojen priorisoinnin vuoksi. Kylävisiota ei laadittu lainsäädännön uudistuksen vuoksi, eikä rakentamiskehotusmenettelyn käyttöönottoa edistetty valiokuntaohjauksen perusteella. Asukasluvun osalta uudisasunnoissa asuu laskennallisesti tavoitteen mukainen määrä ihmisiä mutta väestötavoitetta ei saavutettu muun muassa kuolleisuuden kasvun, opiskelijoiden poismuuton ja korvaavan rakentamisen vuoksi.

	Tavoite	Toteuma
Uudet asunnot yhteensä	750	633
Uudet omakoti- ja paritaloasunnot	216	372
Rivitaloasunnot	174	111
Kerrostaloasunnot	366	149
Asukasluku uudisasunnoissa	1709	1813
Asuntotyyppijakauma (AK, AR, AO)	22 %, 26 %, 51%	20 %, 25 %, 53 %

Kuva. Asuntotuotannon toteuma 2020-2025.

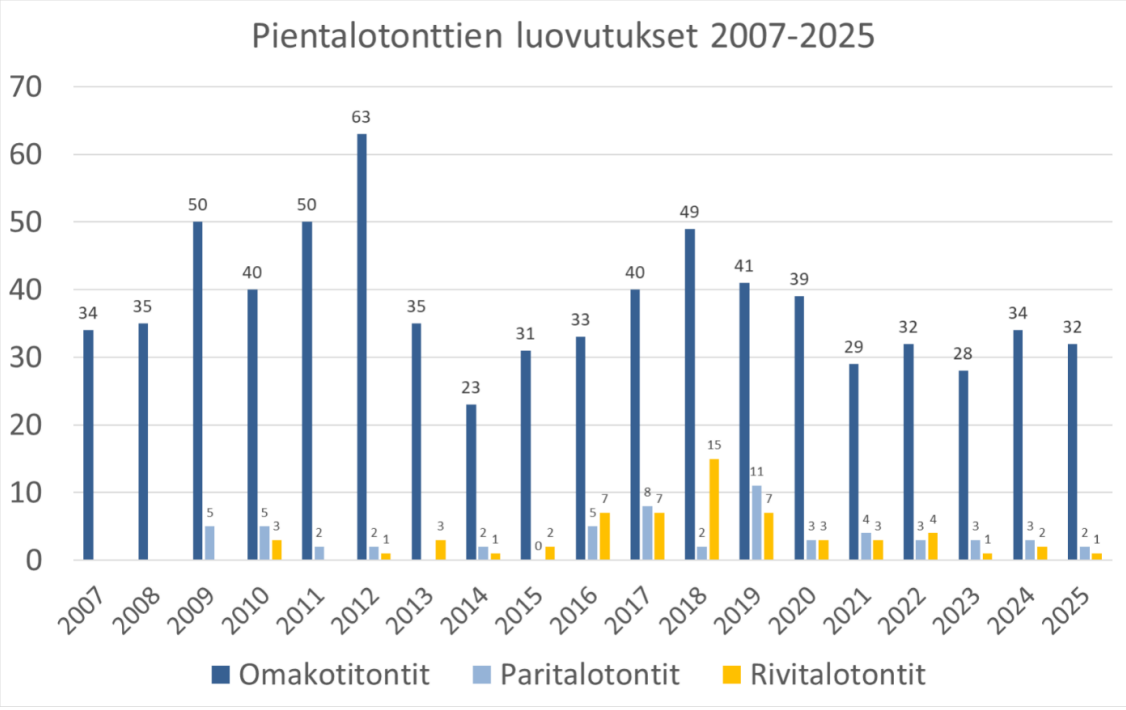
TAVOITE

- Tiivis, vetovoimainen ja kestävä kaupunkirakenne
- Monipuolinen asuntotarjonta eri puolilla kuntaa
- Kuntakeskuksen tiivistäminen, elinvoimaisuus ja omaleimaisuus
- Kuntakeskus on monipuolisen palveluasumisen alue. Jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen merkitys kasvaa.
- Asuntotuotanto suunnataan strategiselle joukkoliikennevyöhykkeelle.
- Tasapainoinen tonttien myynti.
- Huolehditaan palvelurakenteen kestokyvystä.
- Luodaan kyläalueiden kehittämisvisio.
- Yksityisten omistamien rakentamattomien tonttien rakentamisen edistäminen
- Kunnan asuntotuotanto on monipuolista ja riittävää

Kuva. Asunto-ohjelman 2020-2025 strategisten linjausten toteuma. Vihreä=toteutui, keltainen=edistyi mutta tavoitetasoa ei saavutettu.

Tonttien luovutus

Kaavoituksen suunnitelmallista tonttivarannon kasvattamista ovat haastaneet kunnan elinvoiman kannalta erityisen tärkeät tai kunnasta riippumattomat kiireelliset kaavat sekä 2023-2025 tapahtuneet henkilövaihdokset kaavoituksessa ja maanhankinnassa. Pientalo- ja yritystonttivarantoa kasvattavat kaavat ovat viivästyneet, minkä vuoksi tonttivaranto on hupenemassa. Kysyntä omakotitonteille on säilynyt korkealla tasolla erityisesti Linnakankaan koulupiirin alueella. Rivitalotonttien kysynnässä on alueellista vaihtelua. Linnakankaan alueella kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla, kun taas kunnan länsiosissa useita rivitalohankkeita on viivästynyt kerrostalohankkeiden lisäksi. Kokonaisuutena tontinluovutus on kerrostalotontteja lukuun ottamatta toteutunut ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

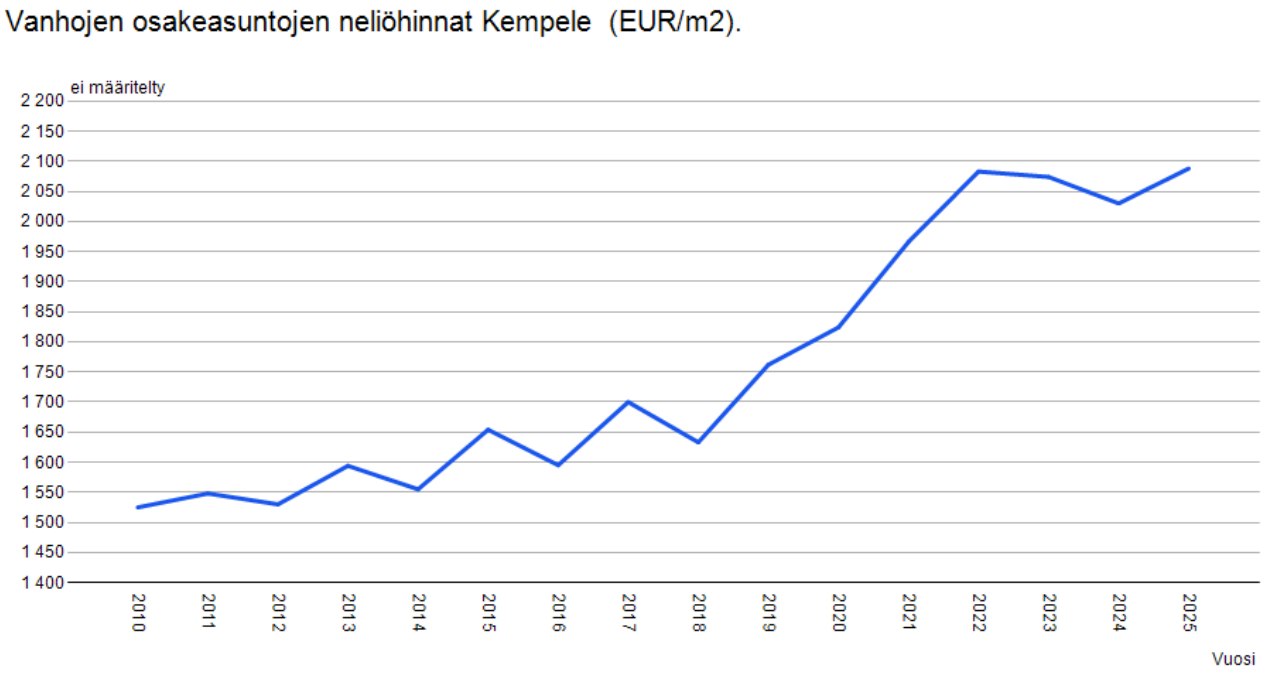


Kuva. Pientalotonttien luovutukset 2007-2025.

Asuntomarkkinatilanne

Kempeleessä asuntojen keskineliöhinta oli pitkään vakaa mutta asunto-ohjelman 2020-2025 kaudella on tapahtunut voimakkaampaa heilahtelua. Koko kunnassa keskihinta pysyi 2010-luvulla noin 1 450-1 650 €/m² tasolla, mutta nousi jyrkästi vuoden 2020 jälkeen ja oli huipussaan vuonna 2023 noin 2 150 €/m². Vuosina 2024-2025 keskihinta laski hieman ja asettui noin 2 050 €/m² tasolle. Kaikkien asuntojen kauppamäärät ovat laskeneet vuoden 2021 jälkeen mutta lähtivät jyrkkään nousuun vuonna 2025 nousten noin 300:aan vuosittaiseen kauppaan. Kauppamäärän nousua selittää erityisesti omakoti- ja kerrostaloasuntojen kauppamäärän nousu. (Kiinteistömaailma 2026) (Tilastokeskus 2026)

Omakotitalojen hinnat ovat nousseet voimakkaimmin. Ne olivat ennen vuotta 2020 1 400-1 600 €/m² tasolla, mutta nousivat huippuunsa 2023 (noin 2 200 €/m²) ja laskivat sen jälkeen noin 2 050 €/m² tasolle vuonna 2025. Samaan aikaan omakotitalokauppojen määrä kasvoi vuonna 2025 selvästi. Rivitalojen hinnat nousivat 1 700 eurosta noin 1 900 euroon vuonna 2020 ja edelleen yli 2 000 euroon vuodesta 2022 alkaen. Tämän jälkeen hinnat ovat vaihdelleet 2 000-2 070 €/m² välillä, eikä selvää laskua ole näkynyt. Kerrostaloasunnot ovat kehittyneet tasaisimmin: hinnat pysyivät 2020 jälkeen noin 2 000-2 300 €/m² haarukassa ja nousivat vuoteen 2025 mennessä kaikkien asuntotyyppien korkeimmalle tasolle (noin 2 300 €/m²), vaikka kauppamäärät ovat pienempiä kuin muissa asuntotyypeissä. (Kiinteistömaailma 2026)



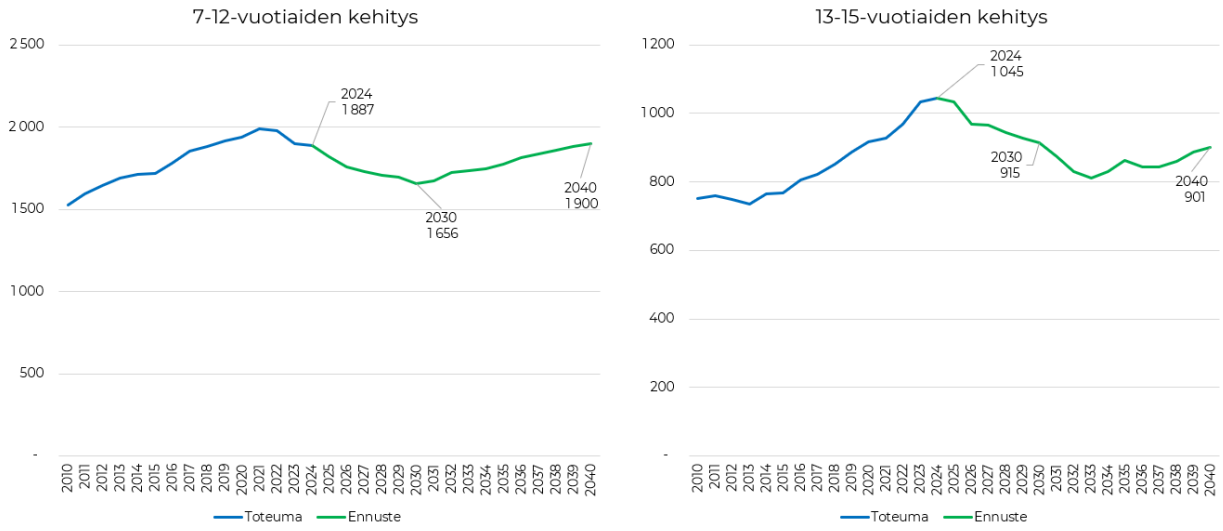
Kuva. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Kempeleessä (Tilastokeskus 2026).

Palveluverkko

Merkittävimmät muutokset kunnan palveluverkossa vuosina 2020-2025 ovat olleet kunnan hallinnon siirtyminen Vihikarista kuntakeskukseen Kempeletaloon ja kouluverkon vahvistuminen, kuten Kirkonkylätalo, Linnakankaan moduulikoulu ja Ketolanperän koulun laajennus. Varhaiskasvatuksen osalta muutoksia on ollut muun muassa Honkasen päiväkodin purku ja yksityisen Pilkkeen päiväkodin lakkauttaminen.

Koulut

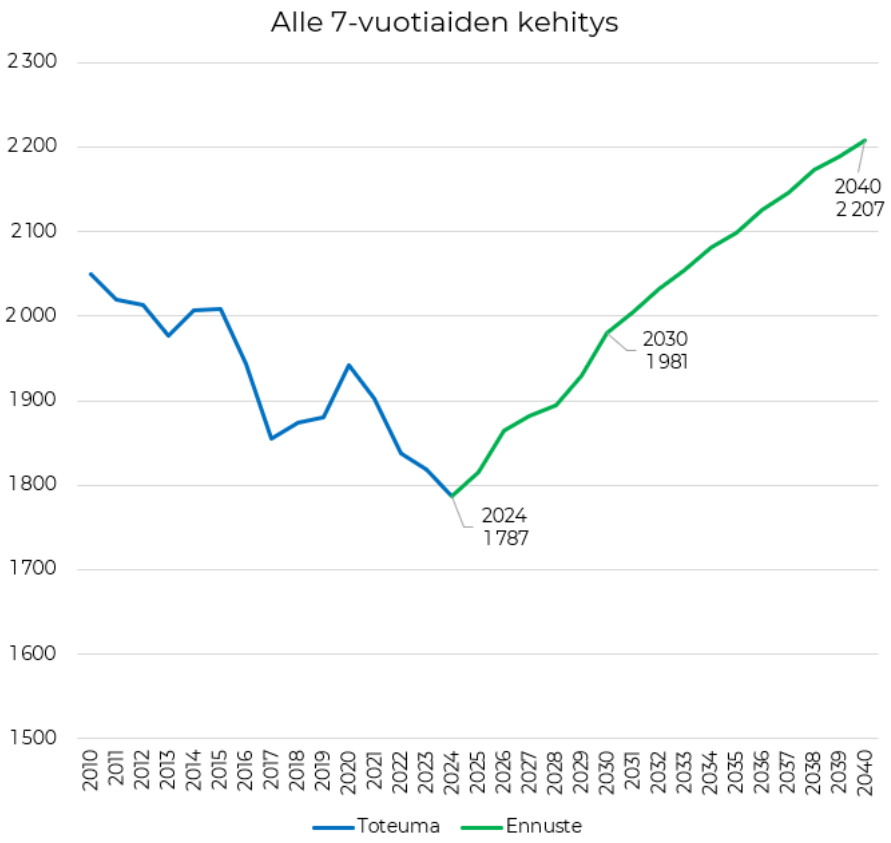
Kouluissa oppilasmäärä vähenee ainakin väliaikaisesti, Linnakankaan koulussa oppilasmäärien lasku ollut yllättävänkin nopeaa. Kasvu 2030-luvun alkuun on pitkälti riippuvaista asuntotuotannon tasosta ja sen toteutumisesta. Vaihteleva ikäluokkien koko aiheuttaa haasteita koulujen tarkoituksenmukaiseen toimintaan ja käytännön arkeen. Niin tila kuin henkilöstönäkökulmasta on tärkeää, ettei oppilasmäärä laske liian alhaiseksi.



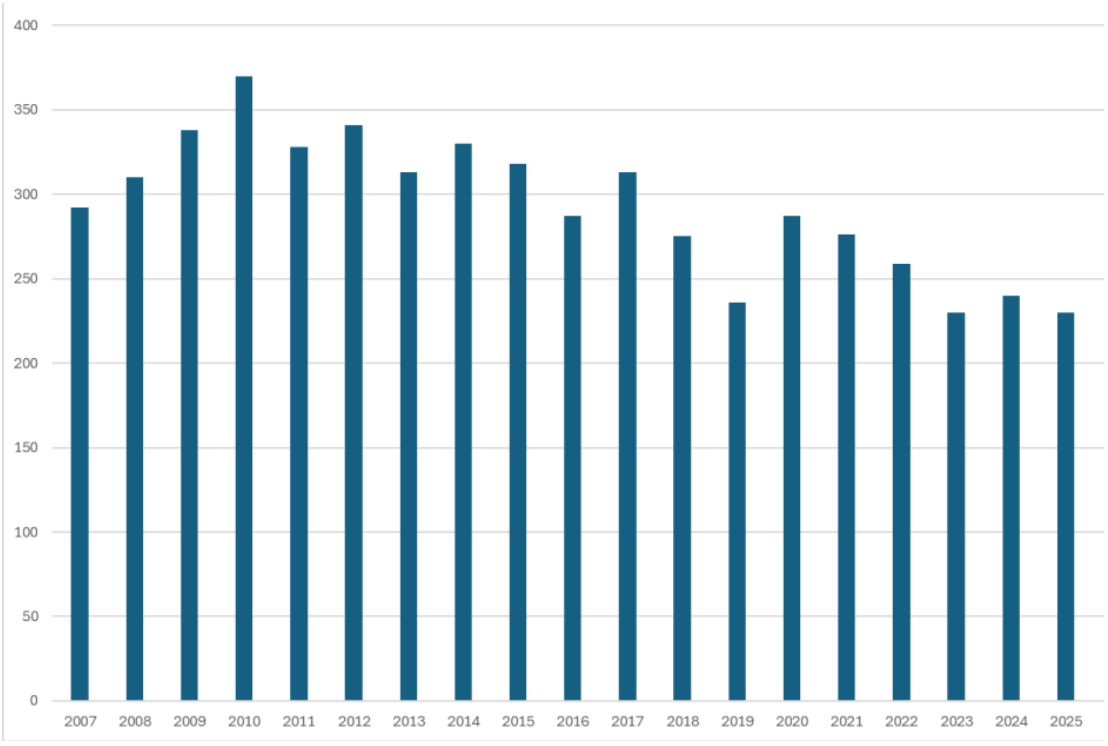
Kuva. Peruskouluikäisten kehitys (MDI 2025)

Varhaiskasvatus

Varhaiskasvatuksen osalta paine jakautuu tällä hetkellä epätasaisesti kunnan itä- ja länsipuolen välillä. Itäpuolella päiväkodit ovat täynnä, kun taas länsipuolella paikkoja on vapaana. Erityisen haastava tilanne on Linnakankaan koulupiirin alueella, jossa kaikki eivät välttämättä saa nykytilanteessakaan paikkaa lähipäiväkodista. Itäpuolella tilanteeseen on vaikuttanut mm. Honkasen- ja Pilkkeen Kokkokankaan päiväkodin lakkauttaminen asuntotuotannon säilyessä korkealla tasolla. Toisaalta osassa länsipuolen päiväkodeista on huolta varhaiskasvatukseen osallistuvien lapsien riittävyydestä.



Kuva. Alle 7-vuotiaiden kehitys (MDI 2025).

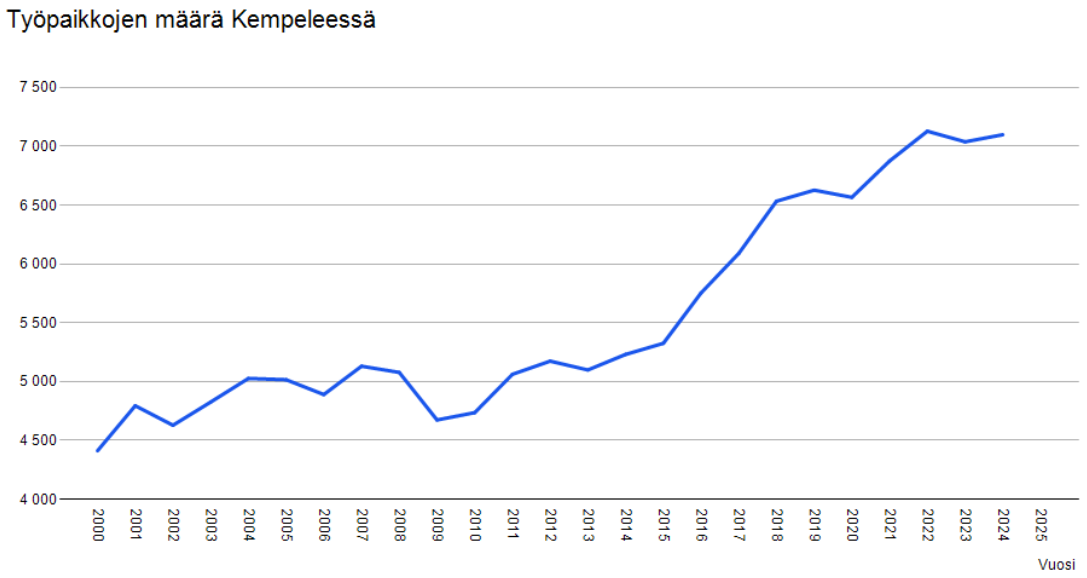


Kuva. Ikäluokkien koot koko kunnassa vuoden 2026 alussa.

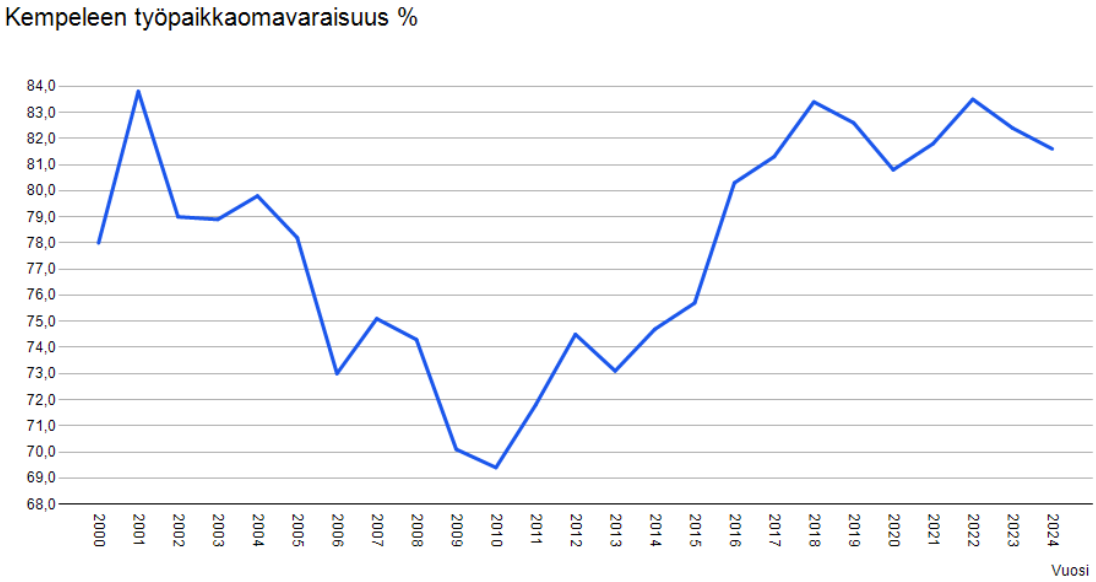
Elinkeinoelämä

Työpaikat

Kempeleen työpaikkojen määrä on ollut kasvussa vuodesta 2010 lähtien, Joskin kasvu on hieman hidastunut 2020-luvulla. Hidastumisesta huolimatta työpaikkaomavaraisuus on pysynyt yli 80 prosentissa. Vuoden 2024 lopussa työpaikat jakautuivat työnantajasektoreittain seuraavasti: yksityinen sektori 69 %, paikallishallinto 21 %, ja yrittäjät 10 %. Kempeleen työssäkäyvästä väestöstä edelleen noin 70 % käy töissä Kempeleen ulkopuolella. Osuus on pysynyt tasaisena vuodesta 2007 saakka.



Kuva. Työpaikkojen määrä Kempeleessä (Tilastokeskus 2026).

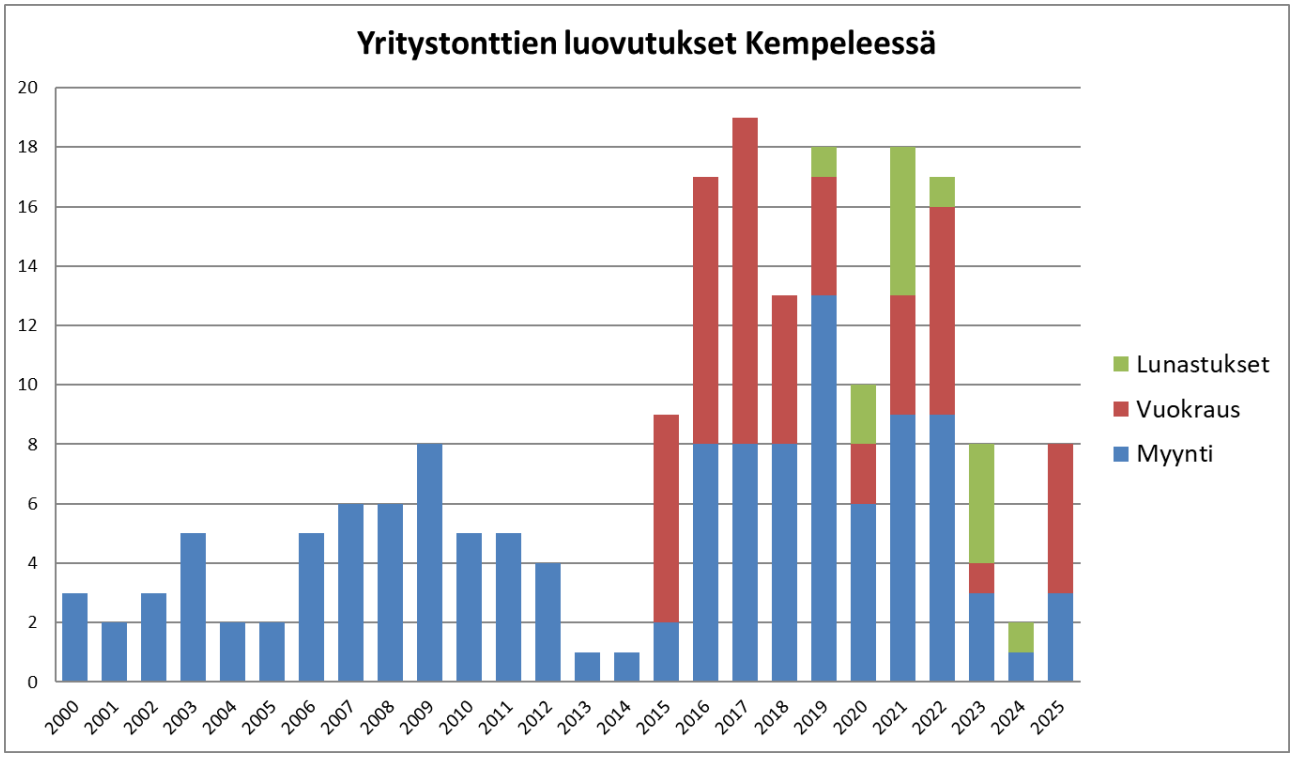


Kuva. Kempeleen työpaikkaomavaraisuus (Tilastokeskus 2026).

Yritystonttien luovutukset

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. Yritystonttivarantoa on tonttityypistä riippuen 0–4 vuodeksi.

Erityisesti pienyrittäjien tarpeisiin sopivista Pienistä teollisuustonteista on jo useita vuosia ollut pulaa. Muiden yritystonttien osalta tilanne on viime vuodet ollut hyvä mutta myös niiden riittävyydestä tulee pitää huoli, kun näiden tonttien rakentaminen on jälleen piristymässä. Kyselyjä on tullut myös toimijoilta, joille ei suoraan voida tarjota tonttia mutta kaavamuutoksella tontti voitaisiin mahdollistaa. Uutena teemana pinnalle ovat nousseet vihreän siirtymän hankkeet.



Kuva. Yritystonttien luovutukset Kempeleessä.

Lähteet

Kempeleen asunto-ohjelma 2020-2025

Kempeleen kunnan maankäytön kehityskuva 2050, https://kempele.fi/wp-content/uploads/2026/01/make_kvalt_hyv_01062020_pien.pdf

Kiinteistömaailma, Asuntojen hinnat ja kauppamäärät Kempeleessä https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Kempele/90440

MDI, Kempeleen väestöennusteen päivitys 2025

MDI, Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukion palveluverkkoselvitys 2022

Oulun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035 https://ym.fi/documents/1410903/40122839/Oulun+seudun+MAL-sopimus+2024-35+allekirjoitusversio+(1).pdf/ed8e8b15-e077-e81f-02bb-a89dac509e50?t=1737624757770

Oulun seudun kehityskuva 2030+ https://www.ouka.fi/oulun-seutu/oulun-seudun-kehityskuva

Tilastokeskus, kuntien avainluvut, https://pxdata.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/

Tilastokeskus, Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain, vuosittain, 2009-2025 https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/13mu.px/

Kempeleen kunta

Vihikari 10, 90440 Kempele
PL 12, 90441 Kempele

kempele@kempele.fi
08 5587 2200

