

# Kempeleen maankäytön toteutusohjelma 2023-2028



## Sisällysluettelo

Johdanto	3
Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet	4-5
Asunto-ohjelman 2020-2025 ja mato:n seuranta	6
Tonttihakua ja asuntotuotanto 2023-2028	7
Asuntotuotanto koulupiireittäin	8-12
Yritystonttituotanto 2023-2028	13
Vapaa-ajan asunnot 2025-2031	14

Maankäytön toteutusohjelman (mato) tarkoituksena on edistää Kempele-sopimuksen kestävästä 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 lähialueverkkoon.

Maankäytön toteutusohjelmassa yhteensovitetaan 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.

Ohjelmatyön keskeisiä tuloksia ovat uuden asuntotuotannon ja yritystonttutuotannon 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 koulupiiri-kohtaisen väestöennusteen pohjana. Syksyllä 2022 valmistui varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvitys, joka perustui mato 2022-2027 asuntotuotanto-ohjelmaan.

Maankäytön toteutusohjelmatyössä on mahdollista valita vuosittain tarkasteltava teema. Vuoden 2023 päivityksen teemaliitteenä on Kempelään täydennys- ja tiivistämiskäytön opas asemakaava-alueille.

Tulevien vuosien teemoiksi tekniset palvelut/kaavoitus esittävät:

- 2024 hajarakentamisen periaatteet
- 2025 palveluverkkosuunnitelma

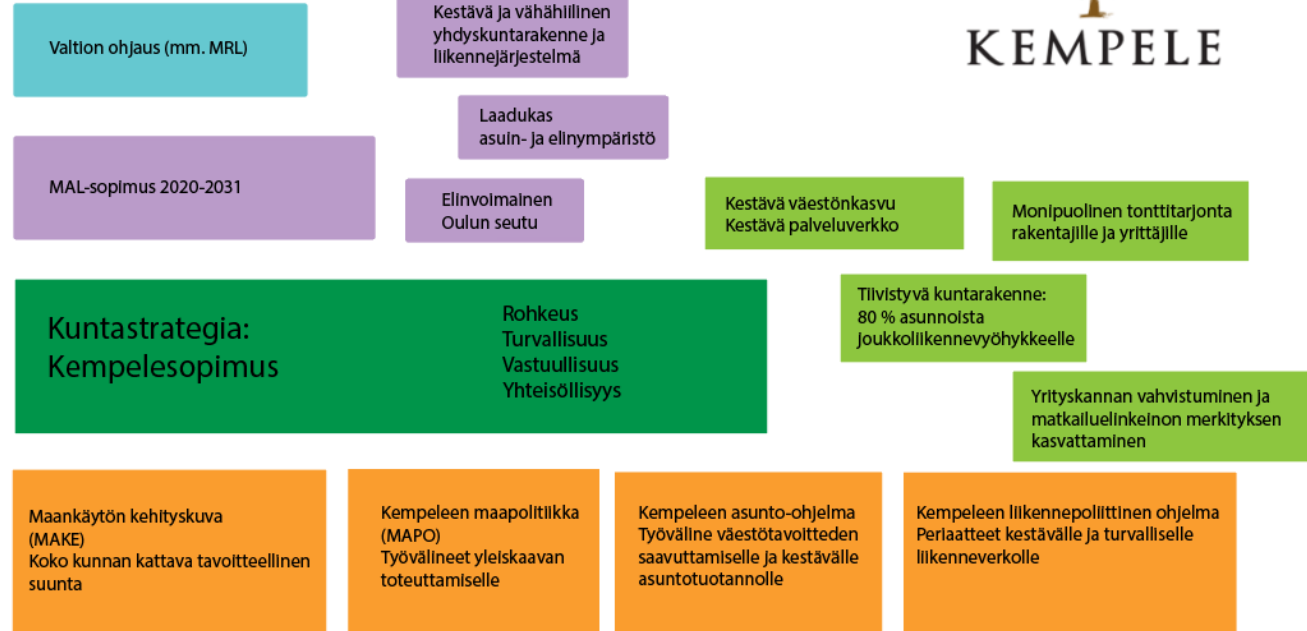
# Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

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

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 yritys-kanta 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. Kestävästi kasvavan kunnan asuntojen uudistuotannosta vähintään 80 % tulisi sijoittua joukkoliikenneväyhykkeelle.

Asunto-ohjelman strategisten linjausten mukaan asuntotuotantotavoitteena on noin 150 asuntoa/vuosi ja tavoitteena on tasapainoinen asuntotyypijakauma. Tasapainoisessa asuntotyypijakaumassa omakoti- ja paritaloasuntojen osuus on 29 %, rivitaloasuntojen osuus on 23 % ja kerrostaloasuntojen osuus on 48 % uudesta asuntotuotannosta. Asuntotuotantotavoitteella vastataan tavoiteltuun väestönkasvuun.

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



Osayleiskaavat  
Oikeusvaikuttaiset maankäytön kehityskuvaa tarkentavat suunnitelmat

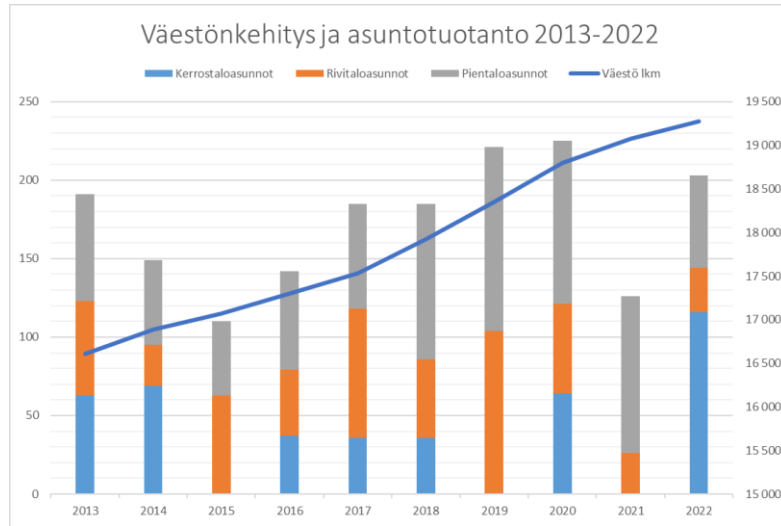
Rakentamisen, Investointien ja kestävä kasvun edellytysten luominen:



# Asunto-ohjelman 2020-2025 ja maton seuranta 2022

Asetetut asuntotuotantotavoitteet saavutettiin sekä asunto-ohjelman että maankäytön toteutusohjelman osalta. Kunnan väestönkasvu oli maltillisempaa edelliseen vuoteen nähden, kasvua oli noin 0,85 %.

Vuoden 2022 aikana kuntaan valmistui yhteensä 209 asuntoa, joista viisi valmistui asemakaava-alueen ulkopuolelle. Kerrostalokohteita valmistui kolme, joista kaksi kuntakeskustaan ja yksi Linnakankaalle. Asuntojen uustuotannosta noin 82 % sijoittui joukkoliikennevyöhykkeelle.



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

# Tonttihaku ja asuntotuotanto 2023-2028

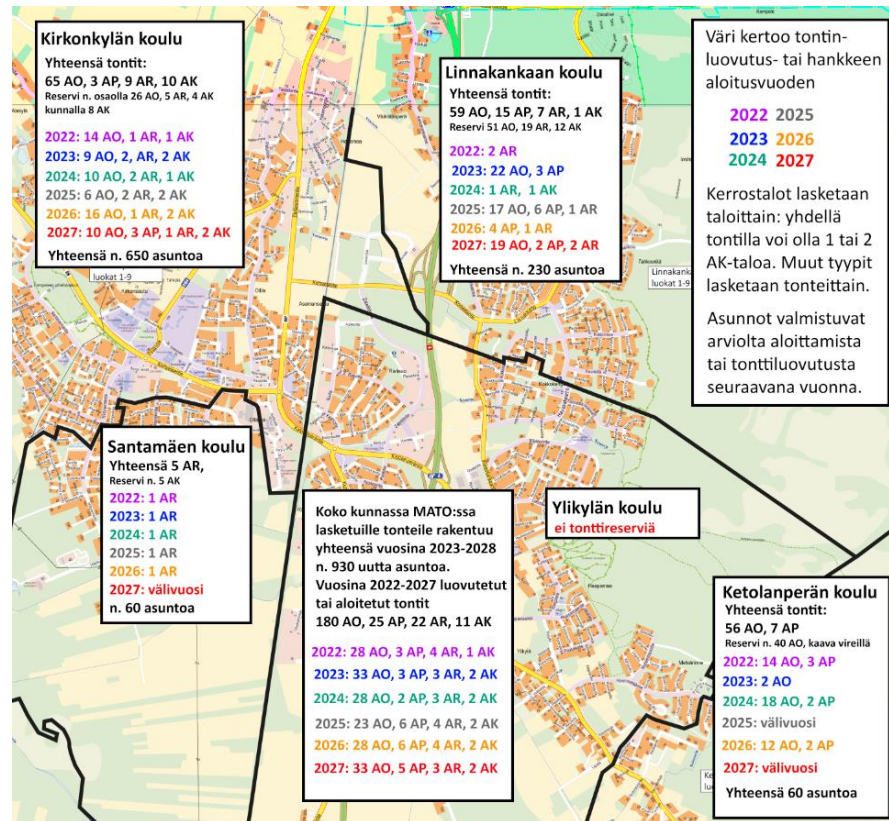
Tonttihauilla vastataan aina seuraavan vuoden asuntorakentamiseen. Kunnan pientalotonttitarjonta avautuu rakentajille syksyisin. Ammattirakentajille suunnattu tonttihaku avautuu pääsääntöisesti keväisin. Poikkeuksena on vuosi 2023, jolloin molemmat haut avautuvat syksyllä. Tässä maankäytön toteutusohjelmassa asuntotonttien valmistumissykliä on yksinkertaistettu siten, että tonttihaku näkyy aina seuraavan vuoden valmistuneissa asunnoissa.

Tulevina vuosina tonttihaku kohdistuu pääosin 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 edelleen vuorovuosin, jotta vuosittainen paine varhaiskasvatukseen ja opetukseen olisi maltillisempi. Linnakangastalon tilatarpeiden ratkettua vuorovuosin toteutettavaa tontinluovutusta voidaan tarkastella uudelleen. Asunto-ohjelman 2022–2025 strategisten linjausten mukaisesti mato:n asuntotuotannon laadinnassa on pyritty huomioimaan varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelujen kestävyys.

Tavoitteena on, että uusien asuntoalueiden kunnallistekniikka on valmis viimeistään puoli vuotta ennen tonttihakua.

11.5.2023





# Asuntotuotanto koulupiireittäin – Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit



KEMPELE

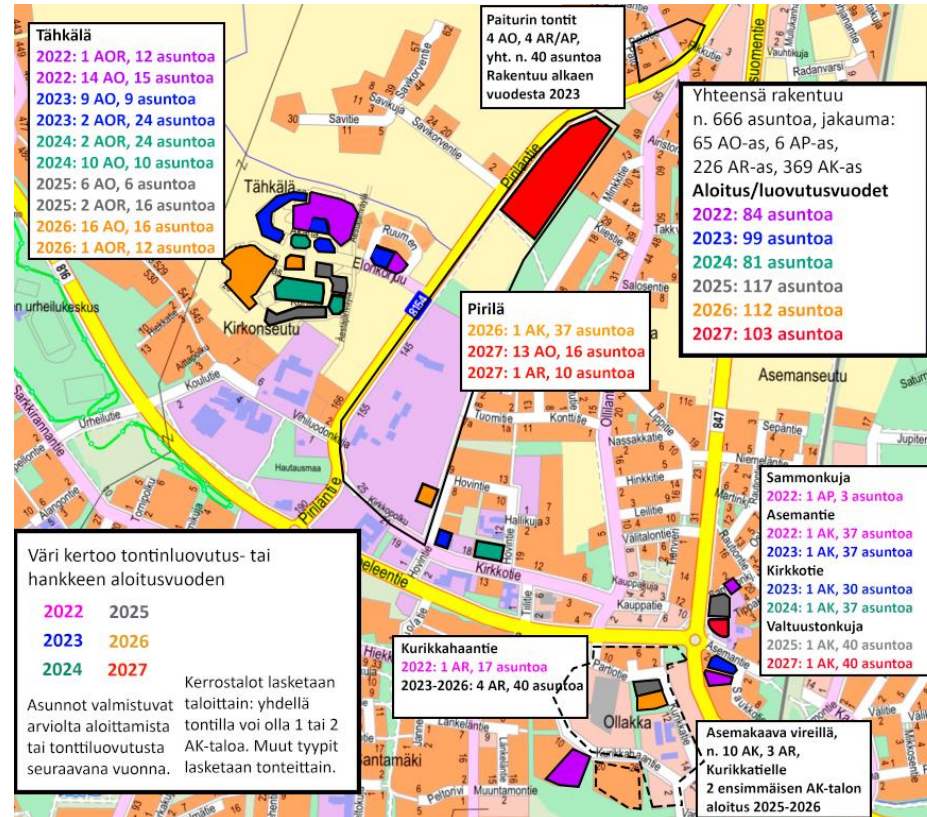
Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirin alueelle valmistuu yli puolet kunnan asuntotuotannosta vuosina 2023–2028. Kuntakeskustaan valmistuu arviolta noin 666 asuntoa, joka tarkoittaa noin 109 asuntoa/vuosi.

Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu yhteensä 65 (11 %), rivitaloasuntoja 226 (34 %) ja kerrostaloasuntoja 369 (55 %). Kirkonkylän koulupiirin asuntotuotanto sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja pääosin myös KaVion kävelyvyöhykkeelle. Laaditun palveluverkkoselvityksen mukaan Kirkonkylän koulupiirin varhaiskasvatuksen ja opetuksen tilat ovat riittävät ennakoituun väestönkasvuun. Santamäen koulupiirin osalta mahdolliset tilatarpeet on ratkaistavissa tarkemmassa suunnittelussa.

## Kerrostalo tuotanto

Kerrostalo kohteiden valmistumista ohjataan siten, että hankkeiden toteutuminen tukee kuntakeskustan elinvoimaisuuden edellytysten kehittämistä ja monipuolista asuntotarjontaa.

Kerrostalo kohteita valmistuu Asemantielle, Kirkkotielle ja Valtuustokujalle, Ollakkaan Kurikkahaantielle sekä Piriilään. Kirkkotien, Ollakan ja Piriilän kerrostalo kohteet valmistuvat valmiin kunnallistekniikan piiriin.





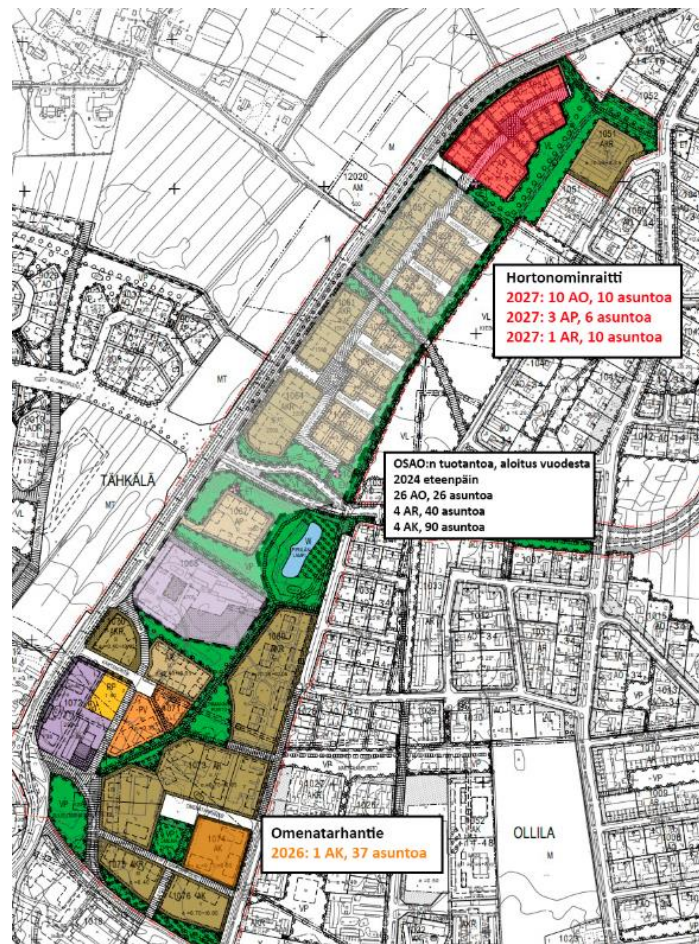
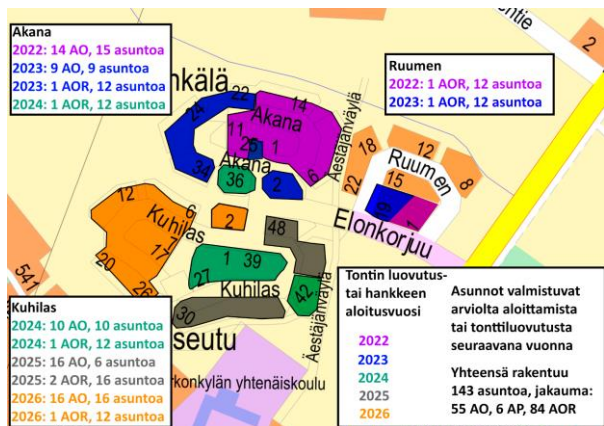
# Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit

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

Valtaosa tulevien vuosien pientalotuotannosta valmistuu Tähkälän asuinalueelle. Tähkälän asuinalueen kunnallistekniikka rakentuu valmiiksi vuoden 2023 aikana. Ensimmäiset omakoti- ja paritalotontit ovat valmistuneet vuonna 2022. Alueen viimeiset tontit luovutetaan vuonna 2026. Alue rakentunee pääosin vuoteen 2027. Omakoti- ja paritalotontteja Tähkälässä on yhteensä 65 kpl:tta ja rivitalotontteja 8 kpl:tta. Asuntoja Tähkälään valmistuu 155.

Kunnan vuoden 2027 pientalotontitarjonta on Pirilän uudelta asuinalueelta. Kunnalla on Pirilässä 10 omakotitonttia, kolme paritalotonttia ja yksi rivitalotontti. OSAO aloittaa omien kohteiden rakentamisen vuonna 2024. Oppilastyönä valmistuvia asuntoja valmistuu vuosittain 5-10 kpl.

Muita pientalotuotannon kohteita valmistuu Sammonkujalle ja Paituriin. Lisäksi Santamäen koulupiirin alueelle Ollakkaan Kurikkahaantien varteen valmistuu kuusi yhtiömuotoisen pientaloasumisen tonttia vuosina 2022–2027. Asunto valmistuu yhteensä 116.



# Linnakankaan koulupiiri

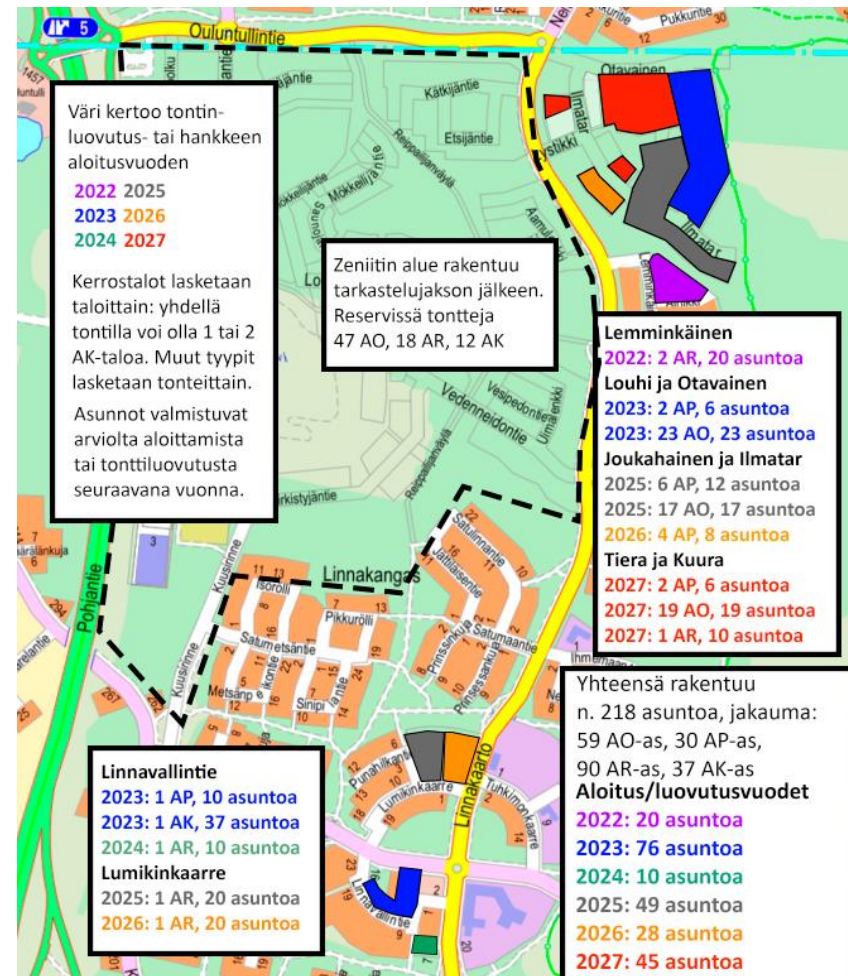
Linnakankaalle on ohjelmoitu vuosille 2023–2028 valmistumaan kerrostalo- ja pientalotuotantoa yhteensä 216 asuntoa. Valtaosa Linnakankaan uudistuotannosta on pientaloasumista. Pientaloasuntojen osuus Linnakankaan asuntotuotannosta on noin 67 %. Linnakankaan ja Metsärinteen pientalotonttihaut on ohjelmoitu pääosin vuorovuosille.

Laaditun palveluverkkoselvityksen mukaan varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilakapasiteetti on ylitetty Linnakankaalla. Kunta on ryhtynyt toimiin ja käynnistänyt Linnakangastaloa koskevan asemakaavan muutoksen.

## Kerrostalotuotanto

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

Zeniitin kerrostalokohdeiden toteutuminen ajoittunee 2030-luvulle.







## Linnakankaan koulupiiri

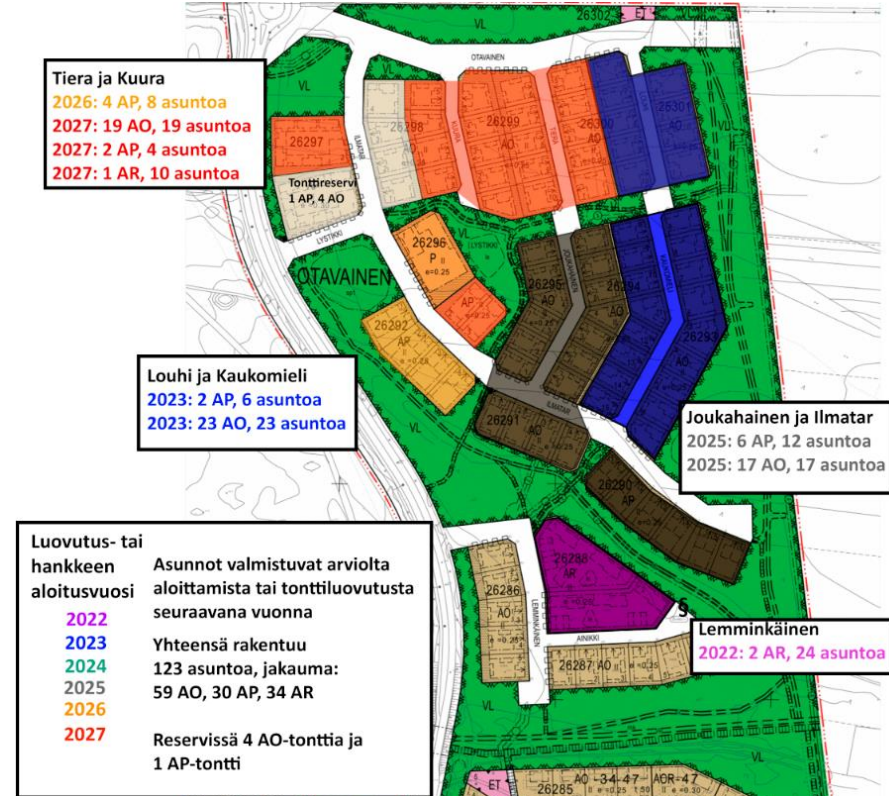
### Pientalotuotanto

Linnakankaalle valmistuu uusi Otavaisen asuinalue vuosien 2022–2030 aikana, jonka ensimmäiset pientalotontit rakentuivat vuonna 2022 Lemminkäisen ja Ainikin varsille.

Otavaisen pohjoisosan tonttiluovutus aloitetaan alueen itäosasta Louhen ja Kaukomielen varsilta. Esitetyllä tonttiluovutuksella mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen toivotunlaisesti. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan vuonna 2023 Otavaisesta.

Pääosa Otavaisen tonttihausta on ohjelmoitu vuosille 2023, 2025 ja 2027, jolloin tarjolla on 59 omakotitonttia, 30 paritalotonttia ja yksi rivitalotontti. Asuntoja alueelle valmistuu 123.

Otavaisen asuinalueesta jää tonttireserviin yksi AR-tontti ja 4 AO-tonttia. Zeniitin asuinalueen tontit tulevat hakuun vuodesta 2028 lähtien.



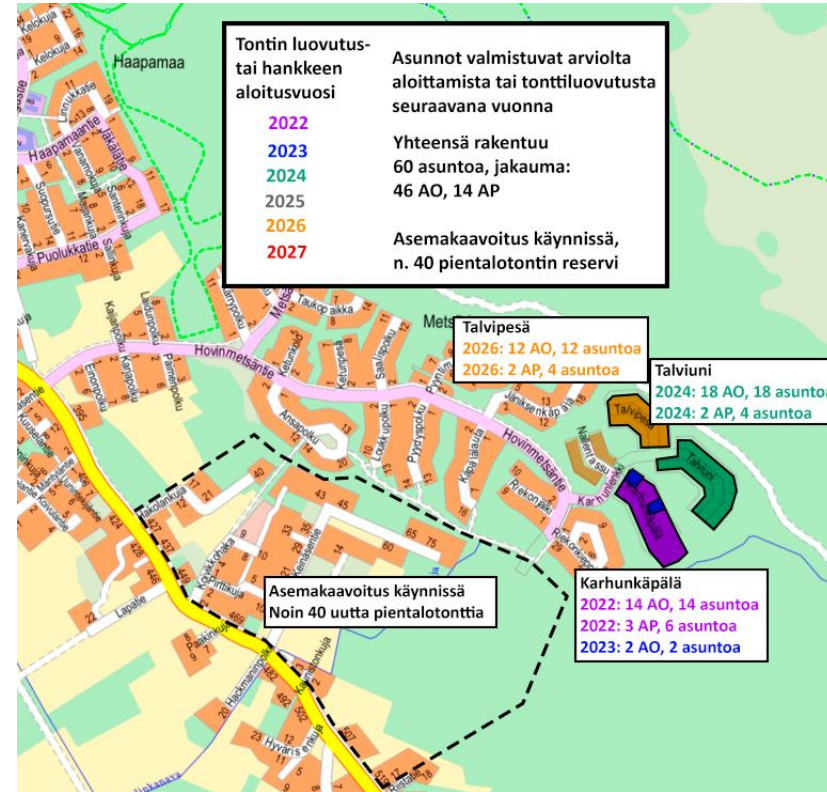


## Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit

Metsärinteen Karhunlenkki kuuluu Ketolanperän koulupiiriin ja alueen ensimmäinen tonttihaku on ollut vuoden 2021 syksyllä. Hakuun laitettiin 9 tonttia, joista ensimmäiset valmistuivat vuonna 2022. Kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu keväällä 2022 Nallentassusta ja Karhunkäpälästä. Asuntokatuja kunnallistekniikka valmistuu vaiheittain siten, että alue on valmis 2026.

Karhunlenkin tonttihaut ovat vuosina 2022, 2024 ja 2026 ja alueen asuntorakentaminen valmistunee vuoteen 2028 mennessä. Metsärinteen Karhunlenkin ja Linnakankaan Otavaisen alueelta luovutetaan tontteja vuorovuosin. Tavoitteena on vähentää varhaiskasvatuksen ja perusopetukseen kohdistuvaa painetta. Valmistuneen palveluverkkoselvityksen mukaan Ketolanperän koulun kapasiteetti täytyy jo vuosikymmenen puolivälissä.

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



# Yritystonttituotanto 2023-2028

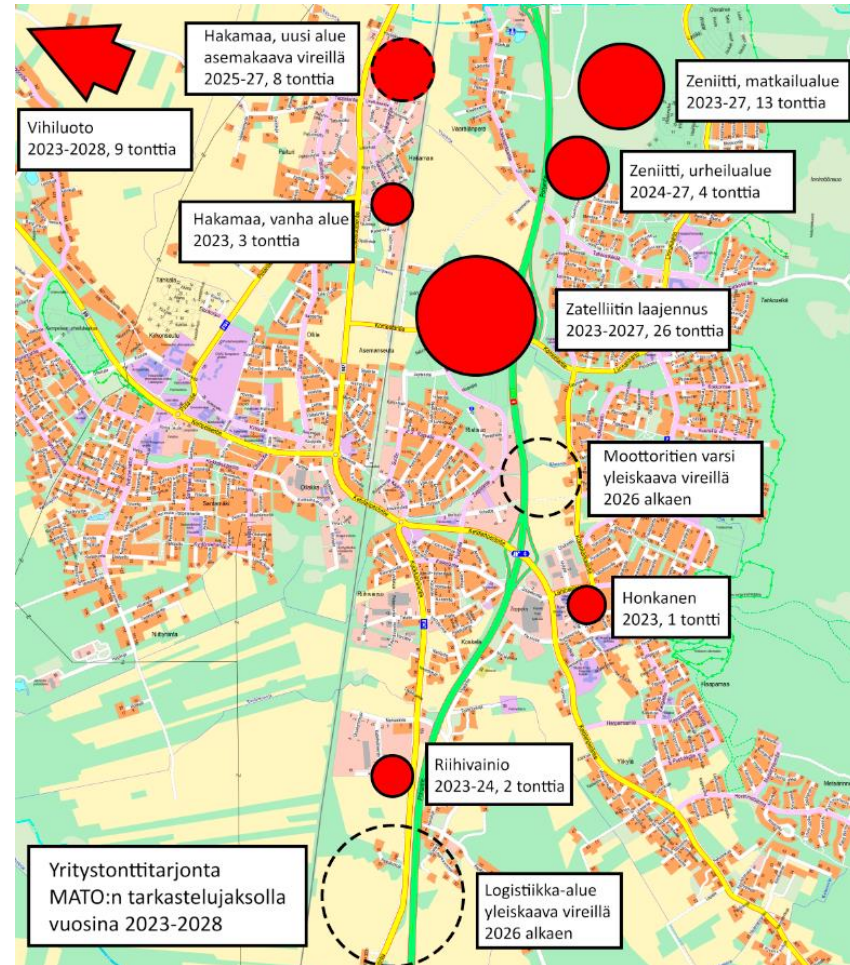
Tavoitteena on, että kunnalla on tarjolla monipuolisesti yritystontteja erilaisten toimijoiden tarpeisiin. Tällä hetkellä yritystontteja on tarjolla eniten Vihiluodon, Zatelliitin ja Zeniitin alueilta, joissa on tarjolla pääasiassa tuotannollisia ja kaupan tontteja. Zatelliitti ja Zeniitti edustavat moottoritien varren tonttitarjontaa.

Vihiluodon ja Zatelliitin kunnallistekniikka on rakennettu. Zeniitin kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu Kuusirinteen alueelta vuonna 2022. Zeniitin yritystontit rakentuvat vaiheittain 2020-luvun aikana.

Kempeleessä yritystontit sijaitsevat tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteessa. Osa uusista kaavoitettavista yritysalueista laajentaa jo olemassa olevia yritysalueita. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavassa kaavoitetaan logistiikka-alue Kempeleen ja Tupoksen rajalle sekä laajennetaan Ollakan ja Riihivainion yritysalueita.

Jotta yritystonttien luovutustavoitteisiin päästään myös vuodesta 2025 eteenpäin, edellyttää se maanhankinnan ja kaavoituksen onnistumista lähivuosien aikana.

11.5.2023





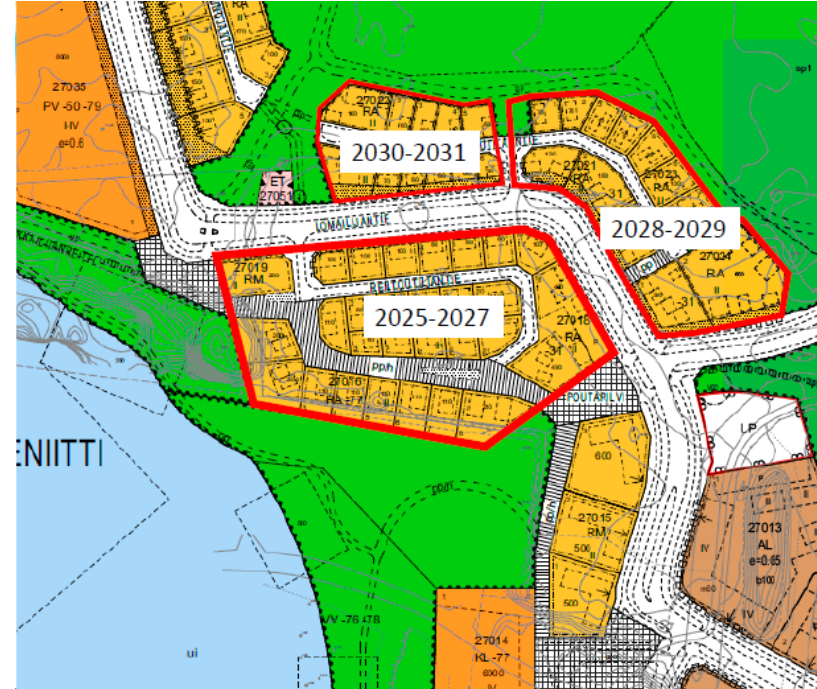


## Vapaa-ajan asunnot 2025-2031

Kunta panostaa Kempele-sopimuksen mukaisesti matkailuelinkeinon merkityksen kasvattamiseen ja Zeniittiin on valmistumassa seudullisesti merkittävä matkailun- ja virkistyskeskus. Alueelle on asemakaavoitettu muun muassa toimitilatontteja ja muita virkistys- ja urheilutoimintaan liittyviä yritystontteja sekä kunnan ja seudun asukkaita palveleva virkistysalue uimarantoihin. Lisäksi alueelle on kaavoitettu leirintäalue sekä vapaa-ajan asuntojen tontteja.

Asemakaavaan on osoitettu yhteensä 81 kpl mökkitonttia. Ensimmäisten vapaa-ajantonttien haku on ohjelmoitu vuosille 2025–2030. Tontteja luovutetaan vuosittain noin 10 kpl:ta. Tontit joko vuokrataan tai myydään.

Zeniitin matkailu- ja virkistysalueen kunnallistekniikan ja ympäristön rakentaminen on aloitettu ja työ etenee vaiheittain siten, että Zeniitin ranta-alueen on arvioitu olevan käytettävissä vuodesta 2026 alkaen.







Kempeleen kunta | PL 12, 90441 Kempele | puh. (08) 5587 2200 | [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi)