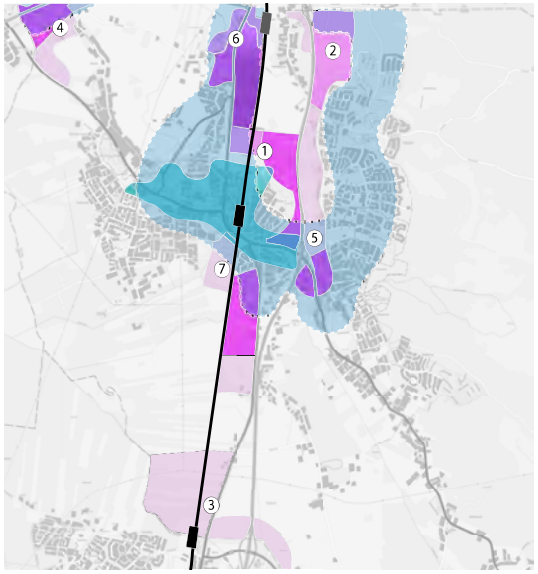
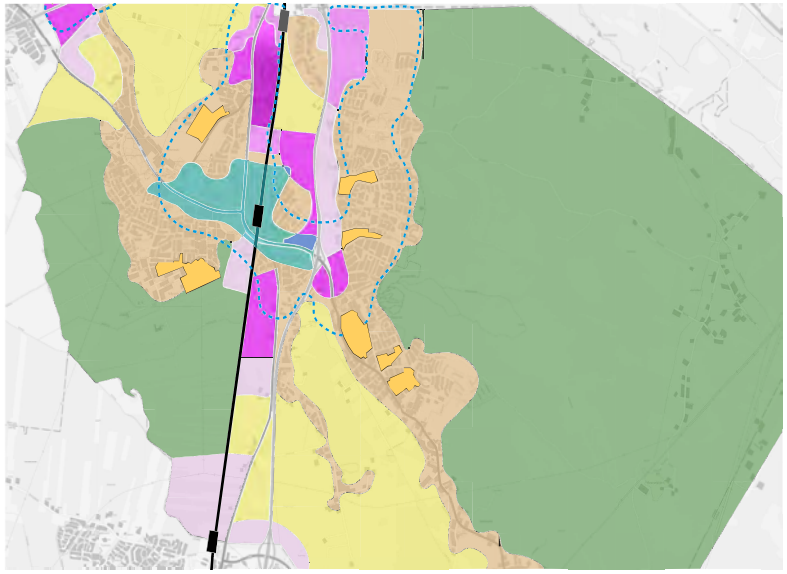
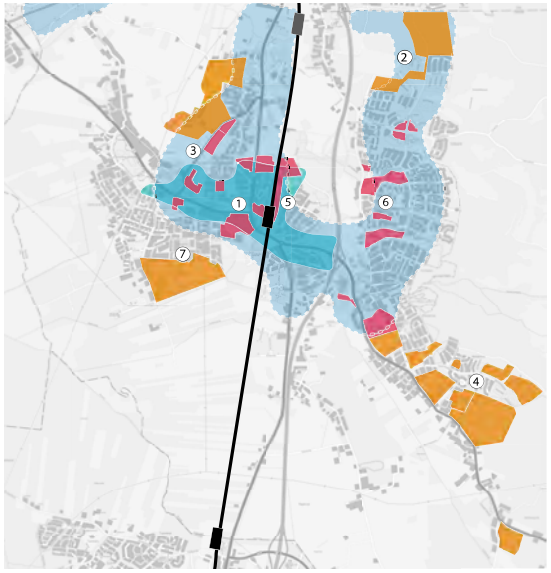
KEMPELE

khall 25.5.2020 § 148
kvalt 1.6.2020 § 33

Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050







Sisällys

1 Tahdonilmaus
2 Seudun tavoitteet
3 Kempele-strategian ilmaus
4 Työkalu strategisiin valintoihin
5 Yhteistyön tulos
6 Kartta tulevaisuuteen
7 Työpaikka-alueet
8 Asuinalueet
9 Toimenpiteet
10 Vaikutusten arviointi
Lähteet

1 Tahdonilmaus

Maapoliittisen ohjelman (hyv kvalt 8.4.2019 § 31) valmistelun yhteydessä on käynnistetty jatkuva maankäytön kehitystyö, joka kiteytyy kuntastrategiaa tukevaan maankäytön kehityskuvaan 2050. Kehityskuva on Kempeleen kehittämistavoitteet sisältävä strateginen karttakuvaus. Maankäytön kehityskuvalla ei ole oikeusvaikutusta vaan se on yhteinen tahdonilmaus kehittämisen suunnasta ja sillä luodaan edellytykset yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Kehityskuva on laadittu virkamiestyönä, jota ovat ohjanneet Kempeleen kunnanvaltuusto ja valiokunnat. Laatimisen yhteydessä Kempeleen kunnanvaltuusto on linjannut, että:

1) keskusta-aluetta tulee kehittää,
2) asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja sijoittua tasaisesti eri puolille kuntaa ja
3) kunnan maapolitiikalla mahdollistetaan uusien yritysalueiden kehittäminen.

Maankäytön kehityskuvassa esitetään tavoiteltu yhdyskuntarakenne, joka tukee väestön kestävää kasvua, palveluverkon suunnittelua sekä kilpailukyvyn ja kestävän liikkumisen edistämistä seudun yhteisten tavoitteiden sekä Kempele-sopimuksessa asetettujen arvojen ja päämäärien mukaisesti. Kempeleen kunnan maankäytön kehityskuva katsoo vuoteen 2050.

Kempeleen maankäytön kehityskuva koostuu yhteenvetokartasta sekä kahdesta teemakartasta, joissa on osoitettu mahdolliset alueet asunto- ja työpaikkatonttituotantoon sekä niiden sisältämät väestö- ja työpaikkapotentiaalit.

Kempele haluaa olla paitsi turvallinen kasvukunta myös rohkea edelläkävijä. Meidän kohdallamme se tarkoittaa muun muassa sitä, että käännämme ajattelutapamme tulevaisuuteen suuntautuvaksi jo nyt!

Kempeleen maankäytön kehityskuva tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksellä.

2 Seudun tavoitteet

Tähän asti Kempeleen kasvu ja vetovoima on perustunut muun muassa strategiseen sijaintiin moottoritien varressa. Moottoritiellä on ollut vahva vaikutus siihen, millainen Kempeleen aluerakenteesta on tullut. Globaalien megatrendien mukaan totutut liikkumisen tavat ovat murroksessa ja meidän on syytä kysyä kuinka pitkälle tulevaisuuteen nykyinen henkilöautoliikenteellä saavutettavuuteen perustuva sijaintimme kantaa. Millä tavalla saavutettavuus tulevaisuudessa ymmärretään? Millainen sijainti tuo tulevaisuudessa kunnalle elinvoimaa?

Kempele on osa kasvavaa Oulun kaupunkiseutua, johon kuuluvat Kempele, Hailuoto, Ii, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrnävä. Kaupunkiseudut muodostuvat kaupunkikeskuksista ja niitä ympäröivistä vaikutusalueista, jotka muodostavat fyysisiä ja toiminnallisia kokonaisuuksia. Kaupunkiseutujen merkitys korostuu väestömäärän, elinkeinopolitiikan ja osaamisen lisäksi kaikissa aluetalouden tunnusluvuissa. Valtakunnan tasolla Suomen väestön muuttoliike suuntautuu kohti suurimpia asutuskeskittymiä ja kehitys on keskusta-alueita suosivaa. Trendin taustalla vaikuttavat mm. kuluttajien asumismieltymysten muuttuminen kerrostaloasumista suosivaksi ja ikäihmisten asumisen toiveet lähellä palveluja.

Oulun seudun yhteinen MAL-sopimus (valtion ja seudun kuntien allekirjoittama sopimus maankäytöstä, asumisesta ja liikenteestä) ja Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma kannustavat panostamaan kestäviin kulkumuotoihin. Seudun yhteisenä tavoitteena on saada pääradalle kaksoisraide, joka mahdollistaa lähijunaliikenteen käynnistämisen Oulun seudulla. MAL-sopimuksessa määritetään 12 vuoden kehityspolku (2020-2031) sekä konkreettiset toimenpiteet vuosille 2020-2023. Uuden sopimuskauden yhtenä tavoitteena on, että vuonna 2030 kestävien kulkutapojen osuus Oulun seudulla ylittää 50 % kaikista kulkusuoritteista. Tavoite voidaan saavuttaa, kun yhdyskuntarakennetta eheytetään ja uudet asuin- ja työpaikka-alueet sijoitetaan pääosin nopean joukkoliikenteen käytäviin ja solmukohtiin. Osana MAL-sopimuksen toteuttamista Oulun seudulla laaditaan Oulun seudun kehityskuva 2030 +, joka korvaa seudun yhteisen rakennemallin 2040.

Maankäytön suunnittelussa tekemillämme ratkaisuilla voimme tukea ja parantaa lähipalvelujen saatavuutta sekä edellytyksiä joukkoliikenteen kehittämiselle, siten että Kempeleessä on tulevaisuudessakin hyvä kasvaa.

3 Kempele-strategian ilmaus

Kehityskuvassa esitetty maankäyttö saa suunnan muun muassa Kempeleen kuntastrategiaan kirjattuista tavoitteista. Kempeleen päämäärinä on olla kestävästi kasvava, hyvinvoiva ja aktivoiva, kasvua ja oppimista tukeva sekä vakaa ja palveleva kunta. Sopimuksen strategisista päämääristä erityisesti kestävästi kasvava kunta ja sen sisältämät mitattavat tavoitteet ohjaavat kehityskuvan maankäytön ratkaisuja. Kestävästi kasvava kunta tarkoittaa Suomen vetovoimaisinta kuntaa, jossa on vahvistuva yrityskanta, monipuolinen ja riittävä tonttitarjonta sekä tehdään valintoja, jotka tukevat maankäytön, rakentamisen ja liikenteen ekologisia ratkaisut.

Kempele-sopimuksessa vetovoimaisuutta mitataan tasaisella ja kestävällä väestönkasvulla, jossa tavoitteena on noin 1,7 % vuosittainen kasvu. Tasainen väestönkasvu takaa, että Kempele on vuonna 2025 20 000 asukkaan kunta. Maankäytön kehityskuvassa osoitetaan potentiaaliset uudet ja täydentyvät asuinalueet sekä tiivistyvä asumisen ja palvelujen kuntakeskus. Kasvu suuntautuu hallitusti joukkoliikennevyöhykkeelle kolmen koulupiirin alueelle. Kehityskuva mahdollistaa kestävän kasvun myös Kempele-sopimuksessa asetetun tavoitevuoden jälkeen.

Monipuolisella ja riittävällä tonttitarjonnalla tarkoitetaan paitsi vetovoimaisia yritysalueita erilaisten yrittäjien tarpeisiin myös riittävää kaavavarantoa monipuolista asumisen tonttijakaumaa tukemaan. Kehityskuvassa osoitetut potentiaaliset uudet ja tiivistyvät asuntoalueet ohjaavat kaavoitusohjelman laatimista siten, että monipuolista kaavavarantoa syntyy riittävästi. Maankäytön kehityskuvassa on osoitettu yleiskaavan mukaiset sekä potentiaaliset uudet työpaikka-alueet. Työpaikka-alueet on priorisoitu ja niille on esitetty keskeiset toimenpiteet alueiden potentiaalin realisoimiseksi. Tämä tukee osaltaan yrityskannan vahvistumisen tavoitetta. Kempele on nyt ja tulevaisuudessa vetovoimainen asukkaiden ja yrittäjien kunta.

Ilmastonmuutoksen hillintään vastataan maankäytön ja liikenteen ohjaamisella kohti kestävää yhdyskuntarakennetta, joka tukee lähiliikkumista, lähipalvelujen syntymistä ja kestäviä liikkumisen valintoja. Maankäytön kehityskuva tiivistää kuntarakennetta ja parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta. Maankäytön kehityskuvassa on esitetty ja priorisoitu strategisesti tärkeät kehitettävät alueet, jotka tukevat maankäytön, rakentamisen ja liikenteen ekologisia valintoja.

Päämääränä kestävästi kasvava kunta.

Mitattava tavoite	Mittari	Miten MAKE tukee tavoitetta?
Kempele on Suomen vetovoimaisin kunta Kempele kasvaa vuosittain keskimäärin 1,7% (n. 300 asukasta) Väestötavoite vuonna 2025 20 000 as.	Muuttotase, hlöä Väestönmuutos, % ja henkeä	Maankäytön kehityskuvassa on osoitettu potentiaaliset uudet asumisen alueet ja tiivistyvä kuntakeskus. Monipuoliset asuinalueet ja riittävä tonttitarjonta mahdollistaa tasaisen väestönkasvun. Kehityskuva edistää väestönkasvun myös jatkossa.
Yrityskanta vahvistuu ja matkailun merkitys kasvaa Toimipaikat lisääntyvät Yrityksiä perustetaan enemmän kuin lakkautetaan Yritystontteja luovutetaan vähintään 15 kpl/v Yhteisöverotulot kasvavat Vapaa-ajan yöpymiset Kempeleessä lisääntyvät ja majoitusliikkeiden käyttöasteet nousevat	Toimipaikkojen määrä, kpl Uudet perustetut yritykset, kpl Luovutetut yritystontit, kpl Yhteisöverotulojen kehitys Vapaa-ajan matkailun yöpymiset, kpl Majoituskapasiteetin käyttöaste %	Kehityskuvassa on osoitettu uudet yritysalueet sekä yritysalueiden laajentumisalueet. Kehityskuvasssa on esitetty keskeiset toimenpiteet alueiden potentiaalin realisoimikseksi. Kehityskuva mahdollistaa monipuolisen yrityskannan vahvistumisen.
Tonttitarjonta on monipuolista ja riittävää Kunnalla on jatkuvasti tarjolla erilaisia tontteja yrittäjien tarpeisiin Kaavoitettua pientalotonttivarantoa on 2 vuoden tarpeisiin	Yritystontit, kpl Pientalotonttivaranto, kpl	Kehityskuvan potentiaaliset uudet ja tiivistyvät alueet ohjaavat kaavoitusohjelman laatimista siten, että monipuolista kaavavarantoa syntyy riittävästi sekä työpaikka-alueille että asumisen alueille.
Maankäytön, rakentamisen ja liikenteen ratkaisut tukevat ekologisia valintoja Strategisesti tärkeiden alueiden maanhankintaa tehdään vähintään 20 ha/vuosi Vuosittain luovutetaan vähintään 40 oktonttia, 3-5 rivi- talotonttia ja 1 kerrostalotontti Kuntarakenne tiivistyy: >80 % asuntojen uustuotannosta sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle Joukkoliikennettä kehitetään ja matkustajamäärät kasvavat	Kunnan maanhankinta, ha/vuosi Luovutetut asuntotontit eriteltynä, kpl Joukkoliikennevyöhykkeelle sijoittuvien uusien asuntojen %-osuus käyttöönotetuista uusista asunnoista Bussi- ja palveluliikenteen käyttäjämäärät/kk Junaliikenteen matkustajamäärät/vuosi	Maankäytön kehityskuva on kunnan tavoitetila vuodelle 2050. Se ohjaa kunnan strategista maanhankintaa pitkällä tähtäimellä sekä kunnan maankäyttöä kohti tiivistyvää kuntarakennetta, joka edistää kestävien liikkuumismuotojen käyttöä.

4 Työkalu strategisiin valintoihin

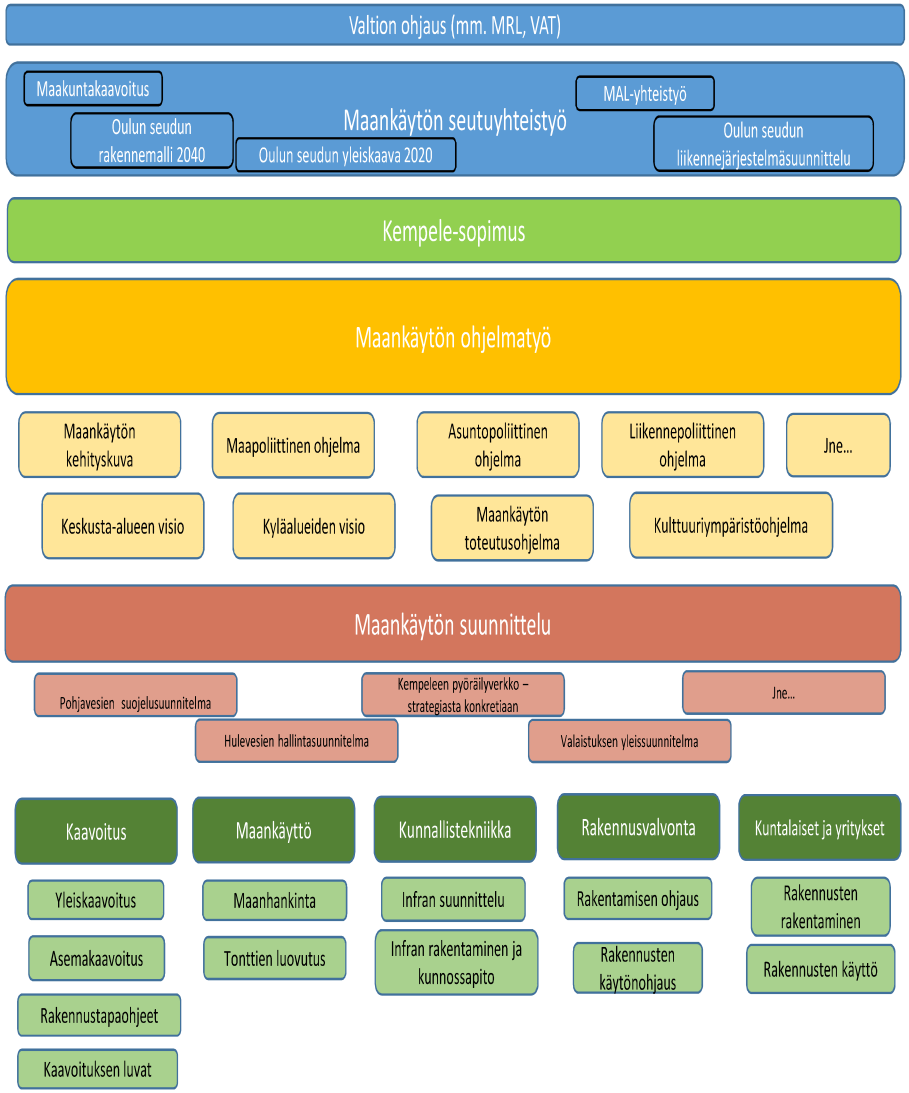
Maankäytön kehityskuva on yksi työkalu kunnan strategisen maankäytön ohjelmatyön työkalupakissa. Maankäytön kehityskuva sisältää tavoitteita niin valtion tasolta ja seutuyhteistyöstä kuin kunnan omista tavoitteista. Kehityskuva on kunnan tahtotila kartalla. Se antaa raamit asuntopoliittiselle ohjelmalle ja maankäytön toteutusohjelmalle. Ohjelmakokonaisuuteen kuuluvat myös kuntakeskustan maankäyttöä ohjaava visio ja tulevaisuudessa myös kyläalueiden kehittämistä ohjaavat linjaukset.

Kokonaisuutena kunnan maankäytön ohjelmatyö antaa pitkän ja lyhyen aikavälin askelmerkit maanhankinnalle, kaavoitukselle ja toteutukselle. Erilaiset ohjelmat sisältävät toimenpiteitä, jotka vievät kohti yhteisesti valittuja arvoja ja päämääriä.

Maankäytön ohjelmatyöllä ja -suunnittelulla voidaan vaikuttaa:

- elinkeinorakenteeseen tarjoamalla yrityksille hyviä sijoittumismahdollisuuksia,
- väestömäärään ja rakenteeseen tarjoamalla monipuolisesti erilaisia asuntotontteja
- alueelliseen saavutettavuuteen osoittamalla asumisen, palvelut ja työpaikat siten, että ne tukevat liikennejärjestelmän toimivuutta
- yksityisten ja julkisten palveluiden saatavuuteen suunnittelemalla tarpeita vastaava palveluverkko
- miellyttävään elinympäristöön kiinnittämällä huomiota viheralueiden riittävyyteen ja rakennusten ja muun infrastruktuurin rakentamisen laadun ohjaukseen

Kempeleen maankäytön kehityskuvassa luodaan pohja kestäville ja kilpailukykyisi maankäytön ratkaisuille.



5 Yhteistyön tulos

Maankäytön kehityskuva on saanut muotonsa valtuustoseminaarien ja valiokuntien ohjausten kautta. Kunnan maankäytön suuntaviivoja on työstetty kolmessa valtuustoseminaarissa vuosina 2018-2019. Valiokuntakierrokset on pidetty vuosina 2018 ja 2020.

Ensimmäinen valtuustoseminaari 5.2.2018 järjestettiin työpajamuotoisena, jossa päättäjiä pyydettiin keskustelemaan kunnan väestönkasvun tavoitteesta sekä siitä, minkälainen kunta on vuonna 2050. Päättäjiä pyydettiin karttatyöskentelyn keinoin kohdistamaan tavoiteltu väestönkasvu sekä väljän ja tiiviin asumisen paikat kartalle, prioirisoimaan kehitettävät asuinalueet ja perustelemaan valinnat. Työpaikka-alueiden kanssa meneteltiin samoin.

Toinen valtuustoseminaari pidettiin 11.6.2018. Seminaarissa päättäjiä pyydettiin kommentoimaan asumisen kehityskuvan ja työpaikka-alueiden kehityskuvan koostekarttoja: kehitettävien alueiden laajuutta sekä toimia, joita potentiaalisten alueiden kehittäminen edellyttää.

Kolmannessa valtuustoseminaarissa 16.1.2019 päättäjiä pyydettiin arvioimaan kuluvan valtuustokauden keskeisimmät muutos- ja toteutuskohteet maankäytön kehityskuvan näkökulmasta. Tavoitteena oli, että maapoliittisen ohjelman keinovalikoima tukisi osaltaan kehityskuvan toteuttamista.

Kehityskuva on yhteenvetokartta valtuuston näkemyksestä Kempeleen kunnan maankäytön kehityksestä ja tavoitteista vuoteen 2050. Se on esitys koko kunnan kattavasta maankäytön tavoitteellisesta suunnasta. Maankäytön kehityskuvalla ei ole oikeusvaikutusta. Kehityskuvakartoissa esitetyt merkinnät ovat symbolisia ja yleispiirteisiä, eikä niitä tule tulkita tarkkoina aluerajauksina. Kehityskuvassa esitetyillä alueilla tutkitaan tarkemmin kaavoituksen keinoin kasvun ohjaamisen mahdollisuudet. Kaavoituksessa alueet tarkentuvat ja kuntastrategiaan kirjatut tavoitteet konkretisoituvat.

Maankäytön kehityskuvan yhteenvetokartalle on nostettu asumisen laajentumisen ja tiivistymisen suunnat, potentiaaliset uudet työpaikka-alueet, Kempeleen joukkoliikennevyöhyke sekä strategisesti tärkeä kaksoisraide lähijunapysäkkeineen. Työpaikka-alueiden sekä asumisen alueiden kehityskuvista on esitetty erikseen omat tarkemmat teemakartat sekä niiden työpaikka- ja väestöpotentiaaleja kuvaavat kartat.

Valtuustoseminaarissa 11.6.2018 kommenttikierroksella ollut työpaikka-alueiden kehityskuva.

6 Kartta tulevaisuuteen

Kempeleen hyvä sijainti Oulun seudulla, Oulun välittömässä läheisyydessä, edistää Kempeleen kasvua ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä kohti kuntakeskusta sekä laajentumista kohti Kempeleen ja Oulun kuntarajaa. Oulun seudulle on laadittu Oulun kaupunkiseudun yhteinen rakennemalli 2040, jossa on asetettu tavoitteet asumisen, liikenteen ja logistiikan, palvelujen ja elinkeinojen sekä matkailun ja virkistyksen teemoihin. Kempeleen maankäytön kehityskuva tukee osaltaan koko seudun tavoitteiden toteutumista, kun asumista ja työpaikkoja suunnataan tiivistäen joukkoliikennevyöhykkeelle sekä junaradan varteen. Seudun yhteinen rakennemallia ollaan päivittämässä osana MAL-sopimuksen toimenpiteitä 2020-2023 (Kehityskuva 2030 +).

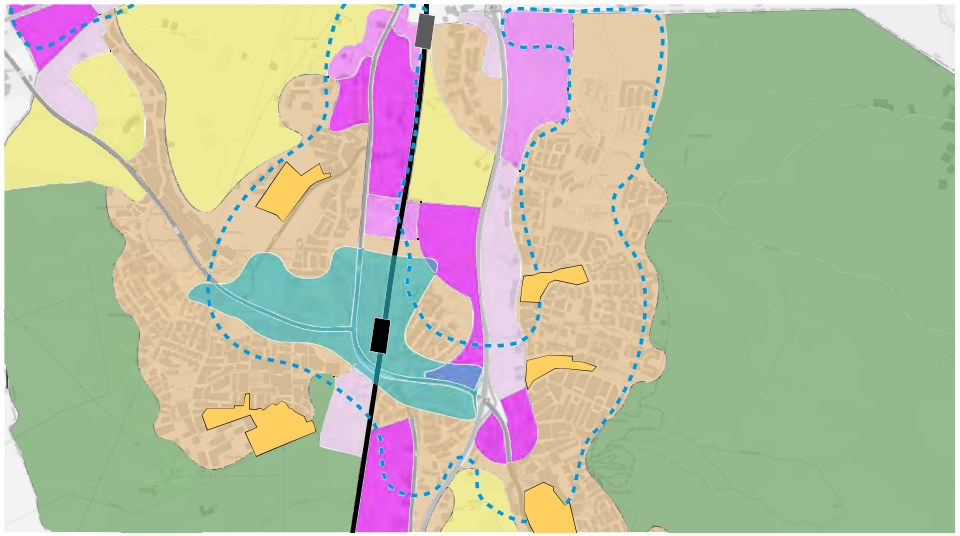
Kempeleen maankäytön kehityskuvassa esitetään Kempele-sopimuksesta tuttu joukkoliikennevyöhyke, joka yhdistää Kempeleen Ouluun. Lisäksi kehityskuvassa on nostettu esille strategisesti tärkeä kaksoisraide mahdollisine lähijunapysäkkeineen. Valtatie 4 on edelleen Kempeleelle tärkeä, mutta painotusta halutaan viedä kohti kestävämpiä liikkumisen tapoja. Kehityskuva tähtää siihen, että pendelöinti on mahdollista Oulun seudun työssäkäyntialueella monipuolisesti kestävillä kulkumuodoilla: lähijunalla, pyörällä ja muilla yhteiskäyttöön perustuvilla kyydeillä.

Kempeleen taajamarakenteen vahvuus on jo nyt sen tiiviys sekä asumisen ja työpaikkojen sijainti joukkoliikennevyöhykkeellä tai sen läheisyydessä. Maankäytön kehityskuvalla pyritään vahvistamaan tätä kehitystä. Tiivis yhdyskuntarakenne parantaa palveluiden saavutettavuutta ja edistää kestävien kulkutapojen kehittämistä sekä kasvattaa niiden käyttäjämääriä. Kempeleen kunnan strategisena tavoitteena on, että asuinrakentamisen uudistuotannosta vähintään 80 % sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle. Maankäytön kehityskuva vahvistaa kuntakeskuksen kehittämisen edellytyksiä tiiviimpänä asumisen ja palvelujen keskittymänä.

Kempeleen keskustaajamasta erillisenä ja koko Oulun seudun uutena logistiikka-alueena kehitetään Kempeleen ja Limingan rajalle eteläistä logistiikan solmukohtaa, jota edistää kaksoisraiteen toteutuminen. Uusi logistiikka-alue avaa myös uusia mahdollisuuksia koko seudun logistiikka- ja liikennejärjestelmän kehittämiselle. Uuden logistiikka-alueen tarve on tunnistettu jo Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavatyössä.

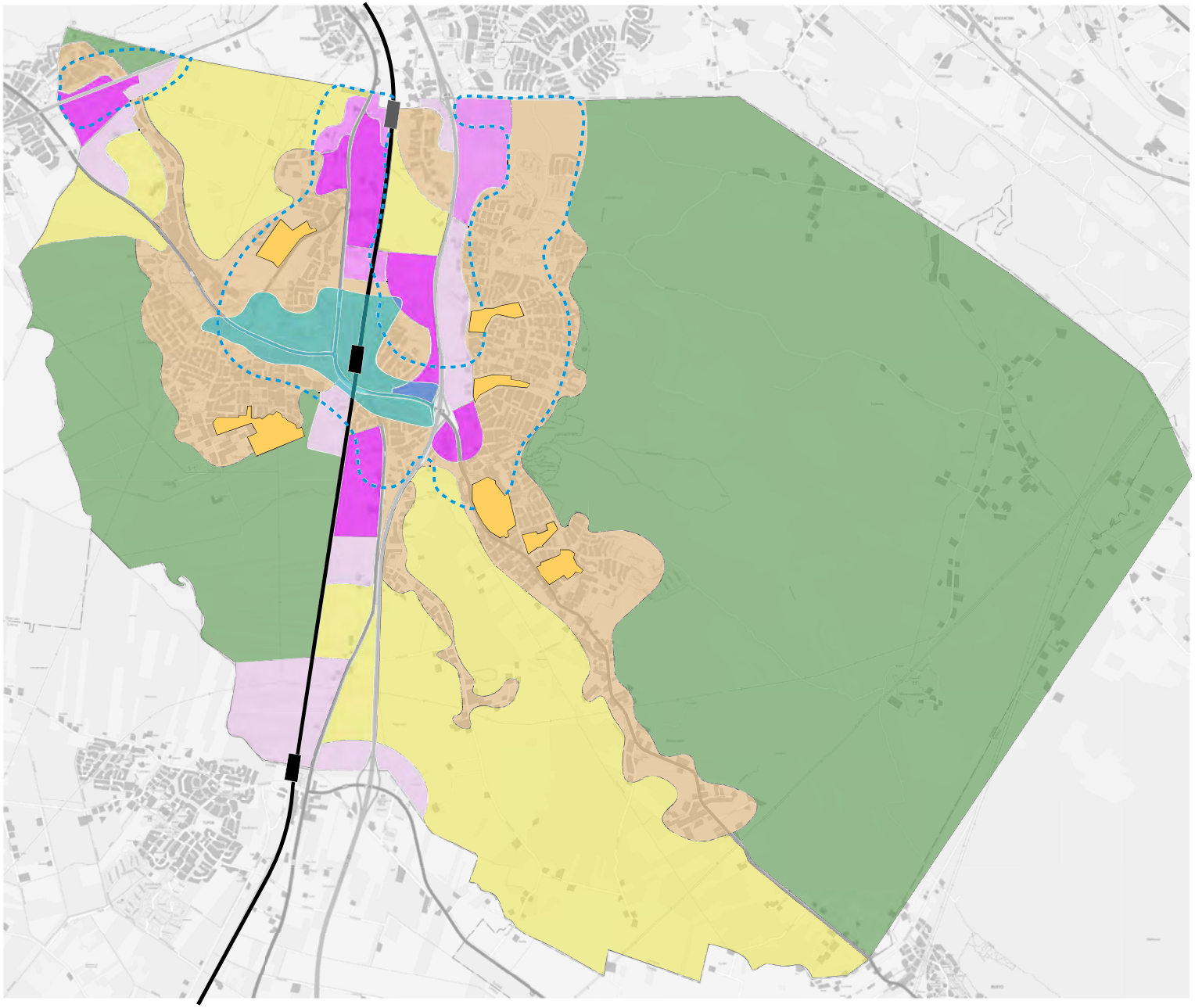
Kehityskuva ohjaa maankäyttöä siten, että

- Kempeleessä on monipuolisesti erilaisia asuinalueita, jotka vastaavat Oulun seudun asuntomarkkinoiden kysyntään
- Kempeleen maankäyttö tiivistyy erityisesti aseman ympärille kehittyvässäkuntakeskuksessa
- Kempeleen työpaikka-alueet joukkoliikennevyöhykkeellä kasvavat. Myös moottoritien varressa sijaitsevat Kempeleen näkyvimmät yrityskeskittymät vahvistuvat: Zeppelin, Zatelliitti ja Zeniitti
- Kaksoisraide valmistuessaan mahdollistaa maankäytön tiivistämisen radan varressa sekä lisää logistiikka-alueen kehittämisen potentiaalia Kempeleen ja Limingan Tupoksen rajalle



Ote Kempeleen maankäytön kehityskuvan yhteenvetokartasta.

6.1 Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, yhteenvetokartta



Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050

- Strateginen joukkoliikennevyöhyke
- Junarata (Kaksoisraide)
- Lähijuna-asema
- Mahdollinen lähijuna-asema
- Tiivistyvä kuntakeskus
- Yleiskaavassa osoitettu asumisen alue
- Potentiaalinen asemakaavoitettava asuinalue
- Yleiskaavassa osoitettu yritysalue
- Yleiskaavassa osoitettu uusi yritysalue
- Potentiaalinen uusi yritysalue
- Maisemallisesti tärkeä peltoalue
- Maa- ja metsätalous- tai muu viheralue

Kehityskuvassa esitetyt aluevaraukset ovat yleispiirteisiä. Alueiden potentiaali, edellytykset ja tarkemmat alueerajaukset ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

7 Työpaikka-alueet

Maankäytön kehityskuva tähtää siihen, että Kempeleessä on seudullisesti merkittävä yritystoiminnan keskittymä vuonna 2050. Tavoitteena on myös, että Kempeleen monipuolinen yrityskanta vahvistuu ja kunnalla on tarjota erityyppisiä tontteja eri toimijoille: näköalatontteja palvelu- ja toimistorakentamiselle, liikenteen solmukohtiin tontteja teollisuus- ja logistiikka-alan toimijoille. Kaiken kaikkiaan Kempeleessä olevat ja tulevat työpaikka-alueet sijoittuvat optimaalisesti kunnan yhdyskuntarakenteeseen yritysten saavutettavuuden ja tilatarpeiden kannalta. Maankäytön kehityskuva luo myös edellytykset tiivistyvän kuntakeskuksen kehittymisen monipuoliseksi lähipalvelujen keskittymäksi.

Kempeleen kunta on mukana Suomen ympäristökeskuksen YKR-demohankkeessa (2019-2020), jossa tutkitaan työpaikka-alueiden merkitystä Oulun kaupunkiseudulla ja maakunnan aluerakenteessa. Näkökulmina tutkimuksessa ovat työpaikka-alueiden kestävyys ja elinvoimaisuus. Tutkimuksen mukaan Kempeleen työpaikka-alueet ovat melko monipuolisia ja suurin osa työpaikka-alueista sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle. Kempeleen kaikki työpaikka-alueet ovat kasvaneet vuosien 2012-2017 aikana.

Vuonna 2017 Kempeleessä on ollut 6089 työpaikkaa. Maankäytön kehityskuva mahdollistaa yrityskannan kasvun ja vuonna 2050 Kempeleessä on yhteensä noin 10 700 työpaikkaa. Kempeleen asema Oulun seudun yrityskentällä vahvistuu. Merkittävimmiksi työpaikka-alueiksi työpaikkaintensiivisyydeltään muodostuvat joukkoliikennevyöhykkeellä sijaitsevat kuntakeskus ja Vihikari sekä Zatelliitti. Olemassa olevat työpaikka-alueet laajentuvat ja kasvavat. Uusina työpaikka-alueina esille nousevat seudullisesti merkittävä eteläinen logistiikkakeskus liikenteen solmukohtaan sekä Zeniitti matkailun lippulaivana Kempeleen ja Oulun rajalle moottoritien varteen, joukkoliikenne vyöhykkeelle.

Työpaikka-alueet tuottavat merkittävästi liikennettä ja siksi niiden sijoittumiseen on syytä kiinnittää huomioita. Kempeleen työssäkäyvästä väestöstä yli kaksi kolmasosaa on työllistynyt Kempeleen ulkopuolelle. YKR-demohankkeen mukaan Kempeleessä kuntien välisestä pendelöinnistä suurin osa kuljetaan henkilöautolla, vaikka työpaikka-alueet sijaitsevat joukkoliikennevyöhykkeellä. Lisäämällä työpaikkoja ja asumista joukkoliikennevyöhykkeelle, edistetään kestävää työmatkaliikenettä.

Kempeleen työpaikka-alueiden kehittäminen edellyttää tulevaisuudessa aktiivista ja monipuolista maapoliittisessa ohjelmassa esitetyn keinovalikoiman käyttöä. Työpaikka-alueiden kehittäminen ja uusien työpaikka-alueiden tarve on hyvin suhdanneriippuvaista toimintaa, johon vaikuttaa globaali markkinatalous. Vaihtelevat suhdanteet voivat nopeasti vaikuttaa maanhankinnan priorisointiin ja hankkeiden aikatauluun. Esitetty priorisointi tarkentuu maankäytön toteutusohjelman laadinnan yhteydessä.

Työpaikka-alueiden priorisointi (kehityskuva seuraavalla sivulla)

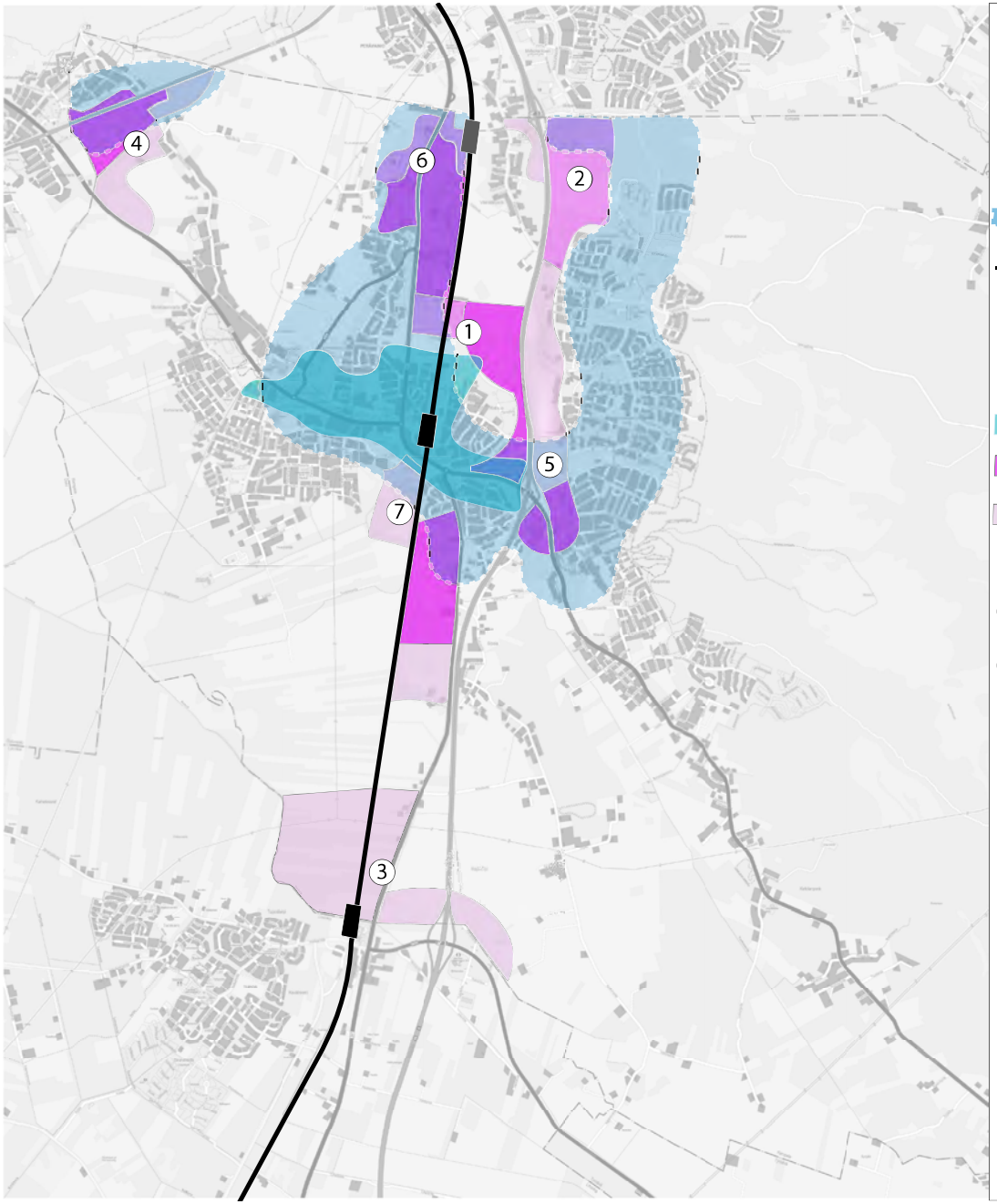
Aktiiviset maapolitiikan toimet:

1. Zatelliitti: Asemakaavoitus
2. Zeniitti: Asemakaavoitus
3. Eteläinen logistiikka-alue: Aktiivinen vaikuttaminen seudulliseen logistiikkastrategiaan, yleiskaavoitus

Jatkuva valmius maapoliittisiin toimiin:

4. Vihikari: Lentokenttäyhteyksien seudullinen uudelleen arviointi
5. Moottoritien itäpuoli: Yleiskaavassa selvitysalueena, edellyttää lisäselvityksiä
6. Hakamaa: Yleissuunnitelman laatiminen
7. Ollakka: Keskustan kehittämisen visio (KAVio), Ketolanperäntien alikulun toteuttamissuunnitelma

7.1 Kempeleen työpaikka-alueiden kehityskuva



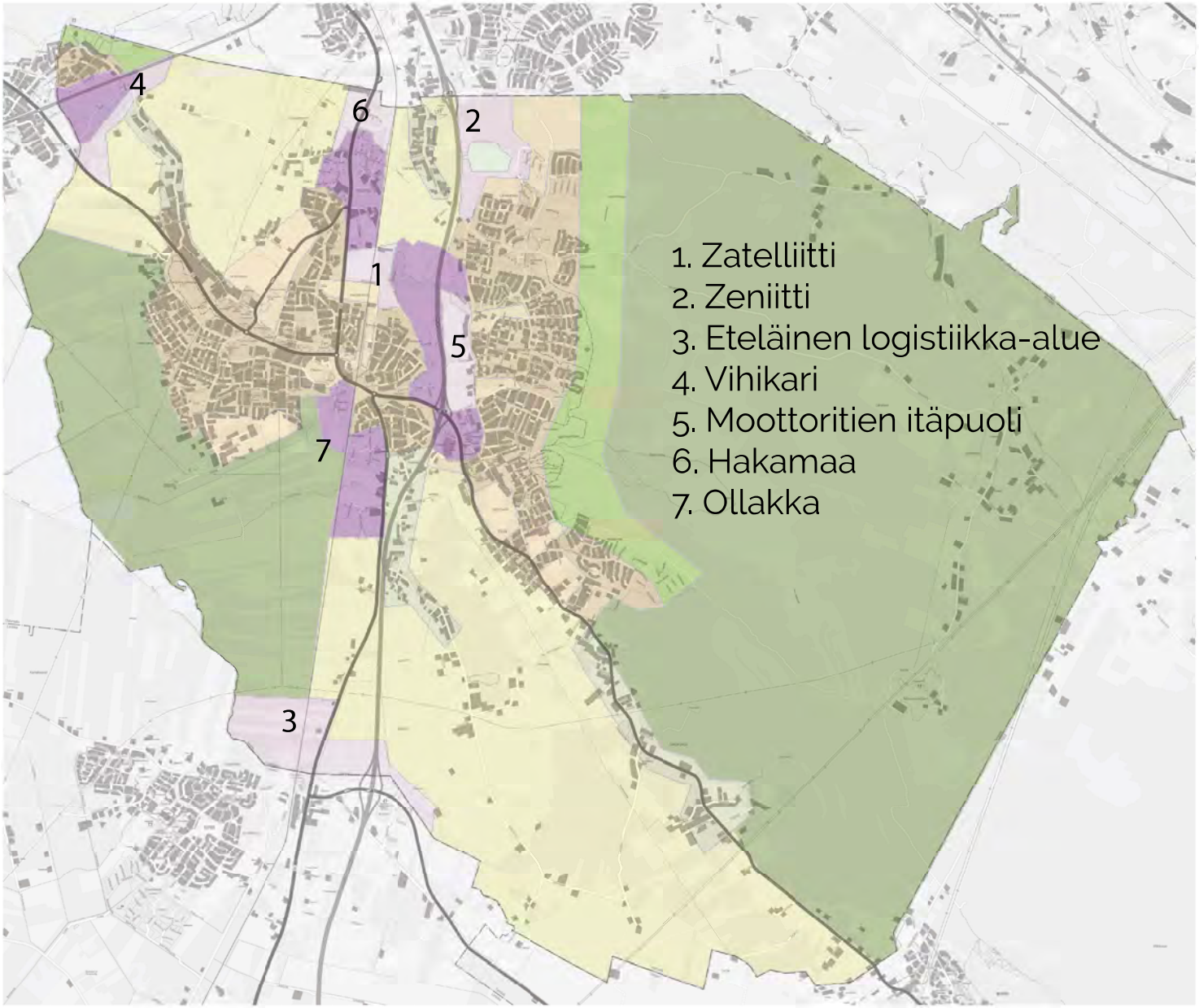
Kempeleen työpaikka-alueiden kehityskuva 2050

- Strateginen joukkoliikennevyöhyke
- Junarata (Kaksoisraide)
- Lähijuna-asema
- Mahdollinen lähijuna-asema
- Tiivistyvä kuntakeskus
- Asemakaavoitettu yritysalue
- Potentiaallien uusi yritysalue

1. Zatelliitti
2. Zeniitti
3. Eteläinen logistiikka-alue
4. Vihikari
5. Moottoritien itäpuoli
6. Hakamaa
7. Ollakka

Kehityskuvassa esitetyt aluerajaukset ovat yleispiirteisiä. Alueiden potentiaali, edellytykset ja tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

7.2 Työpaikka-alueiden prioirisointi ja työpaikkapotentiaali



TYÖPAIKKA-ALUEIDEN TP-POTENTIAALI MAKE 2050

1. Zatelliitti ja laajennus
asemakaavoitetut tontit n. 214 000 k-m2
asemakaavan laajennus n. 65 000 k-m2
tp lkm 2017: 823, tp lkm 2050: 2003

2. Zeniitti
asemakaavoitetut tontit -
asemakaavan laajennus n. 180 000 k-m2
tp lkm 2017: 0, tp lkm 2050: 970

3. Eteläinen logistiikka-alue
asemakaavoitetut tontit -
asemakaavan laajennus n. 218 000 k-m2
tp lkm 2017: 0, tp lkm 2050: 1200

4. Vihikari ja laajennus
asemakaavoitetut tontit n. 224 000 k-m2
asemakaavan laajennus n. 80 000 k-m2
tp lkm 2017: 680, tp lkm 2050: 2176

5. Moottoritien itäpuoli
asemakaavoitetut tontit -
asemakaavan laajennus n. 40 000 k-m2
tp lkm 2017: 0, tp lkm 2050: 329

6. Hakamaa ja laajennus
asemakaavoitetut tontit n. 167 000 k-m2
asemakaavan laajennus n. 75 000 k-m2
tp lkm 2017: 457, tp lkm 2050: 857

7. Ollakka ja laajennus
asemakaavoitetut tontit n. 7 000 k-m2
asemakaavan laajennus n. 7 000 k-m2
tp lkm 2017: 93, tp lkm 2050: 163

MUUT TYÖPAIKKA-ALUEET

Honkanen
asemakaavoitetut tontit n. 70 000 k-m2
tp lkm 2017: 353, tp lkm 2050: 353

Riihivainio
asemakaavoitetut tontit n. 112 000 k-m2
tp lkm 2017: 569, tp lkm 2050: 580

Kuntakeskus
tp lkm 2017: 1069, tp lkm 2050: 2069

8 Asuinalueet

Asumisen kehityskuvan tavoitteena on suunnata kasvu tasapainoisesti palvelurakenteeseen nähden sekä säilyttää vetovoima laadukkaana eri väestöryhmät huomioon ottavana asumisen paikkana. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja täydennetään kestävällä tavalla, joka luo edellytykset kannattavalle joukkoliikenteelle ja lähipalvelut mahdollistavalle riittävälle väestöpohjalle.

Kunnan tavoitteena on ennakoida väestörakenteen muutoksia ja suunnitella kuntastrategian mukaista väestönkasvua. Kehityskuvan avulla tiedämme, että uudet asunnot tulevat sijoittumaan tasaisesti Kempeleen nykyistä taajamaa täydentäen ja tiivistäen. Lisäksi osoittamalla tiivistyvää asumista kuntakeskukseen sekä muille asuinalueille voidaan Kempeleessä tarjota tulevaisuudessa entistä monipuolisempaa asuntotuotantoa. Tavoitteena on, että kunnan keskustamaista aluetta kehitetään ja samalla pyritään tasapainoiseen asuntotuotantoon kolmen yhtenäiskoulun alueilla.

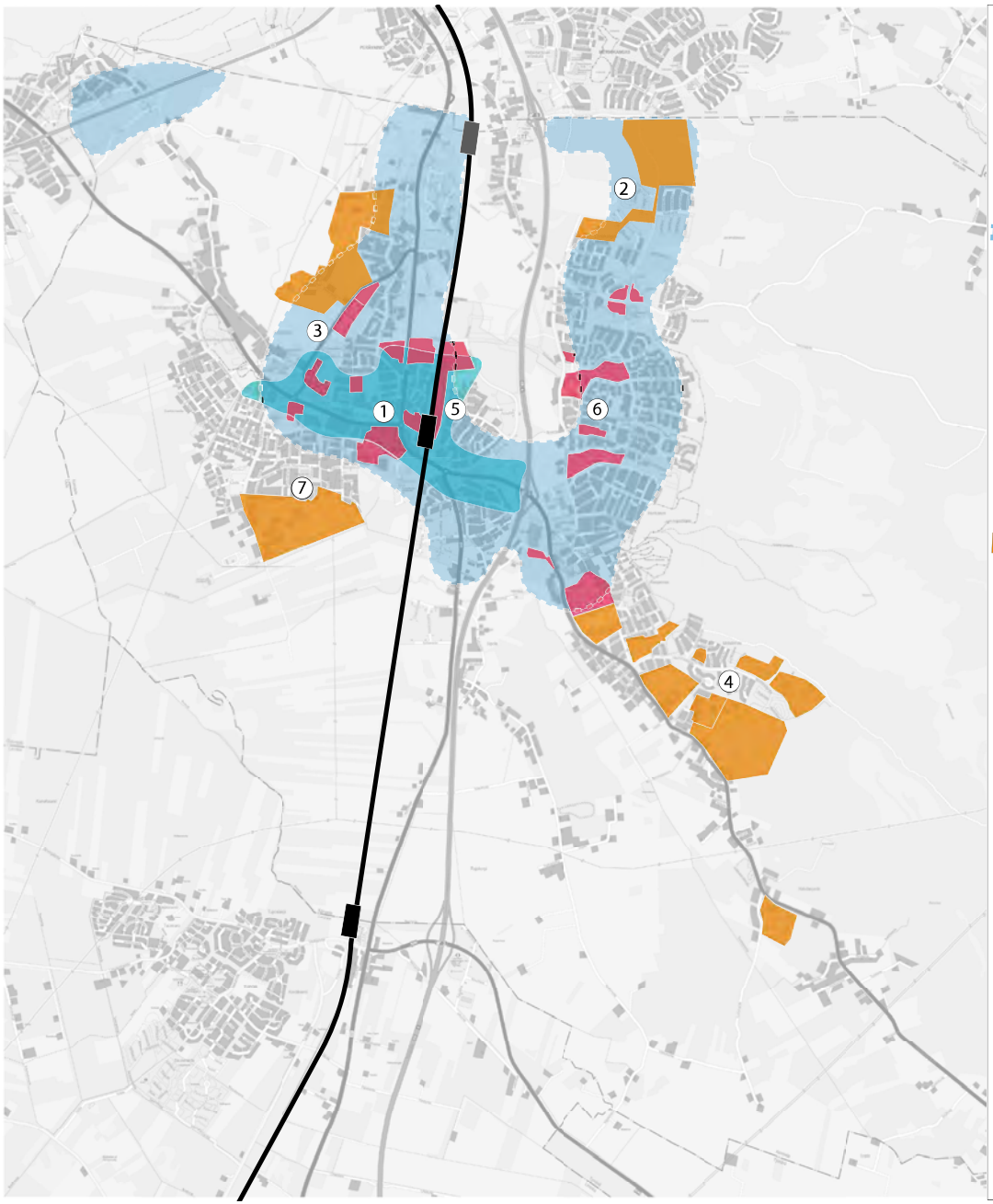
Asumisen kehityskuva mahdollistaa Kempele-sopimuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttamisen: kestävän väestönkasvun, monipuolisen tonttituotannon, maankäytön ratkaisujen ekologiset valinnat ja tiivistyvän kuntarakenteen, jossa asuntojen uudistuotannosta yli 80 % sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle.

Kempeleen kunta on asettanut strategiseksi tavoitteekseen noin 1,7 % vuosittaisen väestönkasvun, jolloin Kempele on vuonna 2025 20 000 asukkaan kunta. Kempeleen väestökasvu on ollut pitkään myönteistä ja viimeisen 10 vuoden aikana Kempeleen väestö on kasvanut vuosittain keskimäärin 1,5 %. Tämä tarkoittaa noin 255 hlön vuosittaista väestönkasvua. Merkittävä osa kahden edellisen vuoden väestönkasvusta on seurausta vahvasta tulomuutosta. Jotta tulomuutto säilyy myös tulevina vuosina vahvana, kunnan tulee tarjota monipuolista asuntojakaumaa eri ikäiselle väestölle eri elämänvaiheisiin. Tämä ylläpitää myös kunnan pitovoimaa.

Asumisen kehityskuva tukee kestävää kasvua myös tulevaisuudessa. Maankäytön kehityskuvassa asumisen aluevaraukset (tiivistyvät ja täydentyvät alueet) mahdollistavat nykyisellä aluetehokkuudella noin 12 000 uutta asukasta (Kempeleessä yht. 30 000 asukasta). Nykyisellä vahvalla väestönkasvun trendillä Kempele on vuonna 2050 27 500 asukkaan kunta. Maankäytön kehityskuvalla vastataan muuttuviin asumisen preferensseihin sekä muuttuvaan toimintaympäristöön.

Kehityskuvassa esitettävät potentiaaliset tiiviin asumisen alueet sijaitsevat joukkoliikennevyöhykkeellä. Kyseiset alueet ovat myös pääosin yksityisten maanomistajien hallinnassa. Kunnan maapoliittinen ohjelma tarjoaa työkaluja sopimuskaavoitukseen sekä maanhankintaan. Kehityskuvassa on esitetty mahdollisten kaavahankkeiden toteuttamisjärjestys, joka osaltaan ohjaa kunnan strategista maanhankintaa. Maankäytön toteutusohjelmassa (MATO) ohjelmoidaan tarkemmin lähivuosien kaavoitus- ja toteutuskohteet.

8.1 Kempeleen asumisen kehityskuva



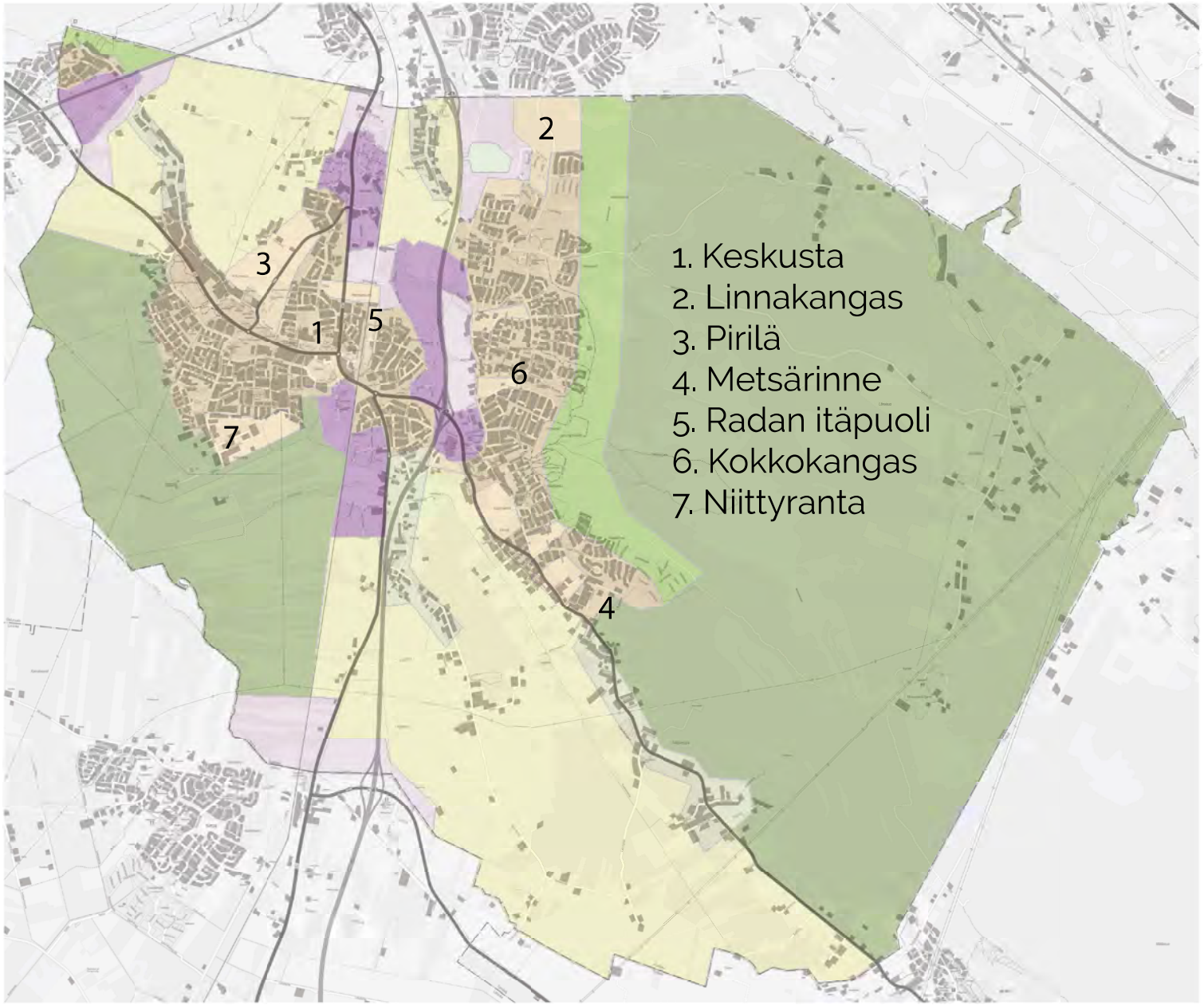
Kempeleen asumisen kehityskuva 2050

- Strateginen joukkoliikennevyöhyke
- Junarata (Kaksoisraide)
- Lähijuna-asema
- Mahdollinen lähijuna-asema
- Tiivistyvä kuntakeskus
- Potentiaalinen tiiviin asumisen alue
- Potentiaallinen pientaloasumisen alue

1. Keskusta
2. Linnakangas
3. Pirilä
4. Metsärinne
5. Radan itäpuoli
6. Kokkokangas
7. Niittyranta

Kehityskuvassa esitetyt aluevaraukset ovat yleispiirteisiä. Alueiden potentiaali, edellytykset ja tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

8.2 Asuinalueiden priorisointi ja väestöpotentiaali



ASUINALUEIDEN VÄESTÖPOTENTIAALI MAKE 2050

Kirkonkylän koulupiiri (Keskusta, radan itäpuoli, Pirilä ja Niittyranta)
Väestö 2020: 6170 as
Potentiaaliset asuinalueet
pientaloasuminen: 1620 as
tiiviimpi asuminen: 3030 as
Asemakaavan laajennus
n. 500 300 k-m2

Linnakankaan koulupiiri (Linnakangas)
Väestö 2020: 3870 as
Potentiaaliset asuinalueet
pientaloasuminen: 1810 as
tiiviimpi asuminen: 632 as
Asemakaavan muutos ja laajennus
n. 137 500 k-m2

Ylikylän koulupiiri (Kokkokangas)
Väestö 2020: 5030 as
Potentiaaliset asumisen alueet
pientaloasuminen: 1020 as
tiiviimpi asuminen: 1030 as
Asemakaavan laajennus
n. 126 000 k-m2

Ketolanperän koulupiiri (Metsärinne)
Väestö 2020: 900 as
Potentiaaliset asumisen alueet
pientaloasuminen: 1730 as
Asemakaavan muutos ja laajennus
n. 135 000 k-m2

Santamäen koulupiiri (Niittyranta)
Väestö 2020: 2140 as
Potentiaaliset asumisen alueet
pientaloasuminen: 870 as
Asemakaavan laajennus
n. 85 700 k-m2

9 Toimenpiteet

Kempeleen maankäytön kehityskuva on tarpeen mukaan, Kempele-sopimuksen yhteydessä päivitettävä paperi. Mikäli kestävän kasvun tavoitteet tai toimintaympäristö muuttuvat merkittävästi, on kehityskuvaa syytä päivittää.

Toimenpiteet kehityskuvan toteutumiseksi:

- Asunto-ohjelman päivitys
  tonttityyppijakauman määrittely, asuntotuotanto-ohjelma
- Maankäytön toteutusohjelman laadinta
  maanhankinnan, kaavoituksen ja toteutuksen oikea-aikaisuus
- Keskusta-alueen vision laadinta
  kuntakeskuksen laatutavoitteet
- Kyläalueiden vision laadinta
  hallittu rakentaminen haja-asutusalueilla, kylien elinvoimaisuus
- Kestävän palvelurakenteen kartoitus
  varhaiskasvatus, perusopetus, kaupalliset palvelut, viherverkko
- Aktiivinen rooli seutuyhteistyössä
  MAL-sopimus, muut seutuhankkeet, kaksoisraide
- Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi
  yleiskaavojen toteutuneisuus
- Asemakaavojen ajantaisuuden arviointi
  tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteiden selvitys

10 Vaikutusten arviointi

Kempeleen maankäytön kehityskuvan vahvuutena on kunnan yhteinen tavoitetila ja näkemys kunnan kehityksessä. Kunnan kaikki toiminta nojaa Kempele-sopimuksen arvoihin ja päämääriin, joka näkyy kaikessa päätöksenteossa sekä maankäytön ohjelmatyössä.

Seutuyhteistyö

Oulun kaupunkiseudulla on pitkät perinteet seutuyhteistyöstä. Kempeleen kehityskuva tukee seudun yhteisiä tavoitteita eheästä yhdyskuntarakenteesta ja kestävästä kehityksestä. Mahdollisuutena on Kempeleen aktiivisempi rooli seudulla. Toisaalta uhkana voidaan pitää seudullisen tahtotilan tai yhteisen näkemyksen puutetta esimerkiksi lähijunaliikenteen kehittämisestä. Lisäksi on syytä huomioida valtakunnallinen trendi, jossa työikäistä väestöä muuttaa Etelä-Suomen kasvukeskuksiin.

Yhdyskuntarakenne ja talous

Kempele hyötyy sijainnistaan Oulun kaupunkiseudulla ja maankäytön kehityskuva vahvistaa sijainnin tuomaa vetovoimaa ja elinvoimaa. Kempele kasvaa tiivistyen kohti kuntakeskusta ja täydentyen kohti Oulua. Maankäytön kehityskuva jatkaa yhdyskuntarakenteen nauhamaista rakennetta lisäämällä rakentamista joukkoliikennevyöhykkeelle.

Kempeleen taajamarakenteen vahvuutena on sen kompaktius, joka on edullinen kunnallistaloudellisesti ja palvelurakenteellisesti. Taajamarakenteen tiivistyminen ja täydentyminen vahvistaa tasapainoista palveluverkkoa ja lähipalvelujen monipuolistumista myös tulevaisuudessa. Toisaalta haasteita tuo kunnan pirstaleinen maanomistus keskeisillä työpaikka-alueiden laajennusalueilla ja asumisen täydennysrakentamisen alueilla, jolloin alueiden toteutumista on vaikeampi ennakoida. Lisäksi laajojen alueiden saaminen kunnan omistukseen edellyttää tulevina vuosina merkittävää lisäystä maanhankinnan budjettiin. Mahdollisuutena on hyödyntää joustavaa maapoliittisen ohjelman keinovalikoimaa ja hyödyntää kohteissa muun muassa sopimuskaavoitusta.

Työpaikka-alueet

Maankäytön kehistyskuva vahvistaa toteutuessaan työpaikka-alueita sekä siten Kempeleen merkitystä seudullisena toimijana. Olevat työpaikka-alueet vahvistuvat ja laajentuvat. Toisaalta uusia potentiaalisia työpaikka-alueita on

esitetty moottoritien varteen, perustuen hyvään näkyvyyteen ja ajoneuvoliikenteen saavutettavuuteen. Uhkana on moottoritien vetovoiman väheneminen. Lisäksi potentiaalinen uusi seudullisesti merkittävä logistiikka-alue Kempeleen eteläosassa nojaa moottoritien läheisyyteen sekä kaksoisraiteen tuomiin mahdollisuuksiin.

Asumisen alueet

Kehityskuva vastaa erityyppisiin ja muuttuviin asumisen mieltymyksiin sekä lisää asumisen tonttivarannon monipuolisuutta. Tiivistyvä kuntakeskus edistää elinvoimaisen asumisen ja palvelujen keskuksen syntymistä intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeelle. Toisaalta Metsärinteen uusi asuinalue ja potentiaalisine täydennysrakentamisen paikkoineen jäävät strategisen joukkoliikennevyöhykkeen ulkopuolelle. Maankäytön kehityskuvan heikkoutena on ettei siinä ei ole määritetty eikä tunnistettu olevia kyläalueita ja niiden täydennysrakentamista.

Liikkuminen

Kehityskuvan vahvuutena on yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja täydentyminen strategisella joukkoliikennevyöhykkeellä, joka mahdollistaa kestävää liikkumista niin kunnan sisällä kuin Kempeleen ja Oulun välillä.

Työpaikka-alueet lisäävät merkittävästi liikennettä eri alueiden välillä. Mahdollisuutena on kaksoisraide ja kehityskuvassa esitetyt lähijunapysäkit, jotka siirtävät liikkumista henkilöajoneuvoliikenteestä raiteille. Etäisyys Kempeleen ja Oulun välillä lyhenee 15-20 min 10 minuuttiin. Tulevaisuudessa merkittävä osa Oulun ja Kempeleen välisistä matkoista taittuu kätevästi lähijunalla, mikä parantaa olennaisesti Kempeleen keskustan saavutettavuutta. Kaksoisraide voi avata myös mahdollisuuden kehittää lentokenttäyhteyksiä.

Kestävä kasvu

Kempeleen maankäytön kehityskuva mahdollistaa kestävän kasvun, mutta kasvun uhkana voidaan pitää Kempeleen vahvan tulomuuton tyrehtymistä ja Oulun kaupunkiseudun vetovoiman heikentymistä niin asumisen ja työpaikkojen paikkana. Lisäksi väestörakenteen muutos tuo haasteita kasvulle, kun syntyvyys laskee ja väestö ikääntyy. Tulevaisuutta on vaikea ennakoida. Kasvuun ja vetovoimaan vaikuttaa paitsi kunnan ratkaisut niin globaalit uhat ja talouden suhtanteiden vaihtelut. Kunnan investointikyvykkyyteen voi tulla nopeastikin muutoksia. Kempeleen kehityskuvassa on pyritty vastaamaan kestävän kasvun uhkakuviin vahvistamalla olevia vetovoiman elementtejä sekä ennakoimailla ilmaston muutoksen ja väestörakenteen tuomat muutokset asumisessa, yrittämisessä ja liikkumisessa.

VAHVUUDET

- yhteinen tahtotila ja näkemys kunnan kehityksestä
- yhteydessä kuntastrategiaan

Seutuyhteistyö
- tukee seudun tavoitteita
- hyvä seutuyhteistyö

Yhdyskuntarakenne ja talous
- sijainti Oulun kaupunkiseudulla
- kasvu tasaisesti tiivistyen kohti kuntakeskusta ja täydentyen kohti Oulua
- rakentamista suunnataan joukkoliikennevyöhykkeelle
- kompakti taajamarakenne

Työpaikka-alueet
- olevat työpaikka-alueet vahvistuvat ja laajenevat
- mahdollistaa monipuolisen yritystonttivarannon

Asumisen alueet
- vastaa erityyppisiin asumisen toiveisiin sekä edistää tonttivarannon monipuolistumista

Liikkuminen
- kasvu kohdistuu pääosin joukkoliikennevyöhykkeelle

Kestävä kasvu
- vahvistaa olevia vetovoimaisuuden elementtejä

HEIKKOUDET

Yhdyskuntarakenne ja talous
- maanomistus pirstaloitunut keskeisillä alueilla

Työpaikka-alueet
- uusia työpaikka-alueita esitetty joukkoliikennevyöhykkeen ulkopuolelle

Asumisen alueet
- osa uusista asuinalueista sijoittuu strategisen joukkoliikennevyöhykkeen ulkopuolelle
- kylävision puuttuminen

Liikkuminen
- työpaikka-alueet lisäävät merkittävästi liikkumista eri alueiden välillä, kehityskuvalla ei voida suoraan vaikuttaa asukkaiden liikkumisen valintoihin

Kestävä kasvu
- kasvu perustuu vahvaan tulomuuttoon (lapsiperheet ja omakotitalot)

MAHDOLLISUUDET

Seutuyhteistyö
- aktiivisempi rooli seudulla ja vahvistuva seutuyhteistyö

Yhdyskuntarakenne ja talous
- kasvu vahvistaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- tasapainoinen palveluverkko
- käytössä joustava maapoliittisen ohjelman keinovalikoima esim. sopimuskaavoituksen hyödyntäminen

Työpaikka-alueet
- Kempeleen merkitys seudullisena toimijana kasvaa
- kasvavat työpaikka-alueet edistävät kestävää liikkumista

Asumisen alueet
- tiivistyvä kuntakeskus lisää kunnan elinvoimaa ja vetovoimaa
- täydentyvät asuinalueet pitävät yllä niiden vetovoimaa

Liikkuminen
- mahdollistaa kestävän liikkumisen arjessa
- kaksoisraiteen toteutuminen siirtää työmatkaliikennettä raiteille

UHAT

Seutuyhteistyö
- seudullisen tahtotilan puute
- lähijunaliikennettä ei kehitetä

Työpaikka-alueet
- moottoritien vetovoiman väheneminen
- kaksoisraide ei toteudu

Kestävä kasvu
- Oulun seudun vetovoiman väheneminen
- Kempeleen vahvan tulomuuton tyrehtyminen
- väestön ikärakenteen muutos
- tulevaisuuden ennakoimattomuus
- globaalit uhat
- kuntatalouden heikentyminen, joka johtaa investointien karsimiseen

Lähteet

Aro Timo (1/2016), Kaupunkien ja kaupunkiseutujen merkitys itsehallinto-alueilla
Asuntopoliittinen ohjelma 2020-2025 (valmisteilla)
Kempeleen keskusta-alueen visio (KAVio), kvalt 4.5.2020 § 28
Kempeleen maapoliittinen ohjelma, kvalt 8.4.2019 § 31
Kempele-sopimus, kvalt 3.9.2019 § 49
Suomen ympäristöhallinto, ymparisto.fi
Suomen ympäristökeskus (SYKE), syke.fi
Suomen ympäristökeskus (SYKE), YKR-demohanke 2019-2020 (käynnissä)
Sweco Ympäristö Oy (11/2015), Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), 1.4.2018
Valtion ja Oulun kaupunkiseudun kuntien välinen MAL-sopimus 2020-2031 (luonnos)
WSP (2019), Oulun seudun lähijunaliikententeen esiselvitys, taustaraportti

KEMPELE