

1251/10.04.00/2020

khall 24.8.2020 § 204

kvalt 1.9.2020 § 46

# Asunto-ohjelma 2020-2025



KEMPELE



# Sisällys

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Johdanto .....</b>                                         | <b>5</b>  |
| <b>Lähtökohdat ohjelmatyölle.....</b>                         | <b>6</b>  |
| Kempele-sopimus ja väestö- ja asuntotuotantotavoitteet.....   | 6         |
| Asuntokanta ja kunnan asuntotonttituotanto .....              | 6         |
| Kunnan asuntotonttituotanto koulupiireittäin .....            | 8         |
| Elinkeinoelämä .....                                          | 9         |
| Muuttoliike ja väestönkehitys.....                            | 11        |
| Palveluverkko .....                                           | 13        |
| Erityisryhmät.....                                            | 14        |
| Väestön ikärakenteen vaikutukset kunnan palveluverkkoon ..... | 16        |
| Oulun seudun asuntomarkkinat.....                             | 19        |
| Kempeleen asuntomarkkinatilanne .....                         | 20        |
| Kempeleen vuokra-asuntotilanne .....                          | 20        |
| Kiinteistö Oy Kempeleenkartano .....                          | 21        |
| <b>Kempeleen maapolitiikan keskeiset toimintalinjat .....</b> | <b>23</b> |
| <b>Kaavavaranto.....</b>                                      | <b>24</b> |
| <b>Asunto-ohjelman strategiset linjaukset.....</b>            | <b>26</b> |
| Asemakaavoitettavat asuntoalueet .....                        | 26        |
| Strategiset linjaukset .....                                  | 26        |
| <b>Asuntotuotanto-ohjelma vuosille 2020-2025.....</b>         | <b>28</b> |
| Asuntotuotanto-ohjelman vaikutukset palveluverkkoon .....     | 31        |
| Lähteet.....                                                  | 32        |

## LIITTEET

Asuminen  
Muuttoliike  
Kaavavaranto  
Elinkeinoelämä

# Käsitteet

## *ARA-vuokra-asunnot*

Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja eli ARA-vuokra-asuntoja. ARA-vuokra-asuntoja omistavat kunnat, muut julkisyhteisöt sekä yleishyödylliset yhteisöt. Asukkaiksi on säännösten mukaan ensisijaisesti valittava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Vuokratalon omistaja valitsee asukkaat ja määrittää vuokrat. Asuntojen luovutus on säännelty lailla. Sääntelyllä pyritään turvaamaan asuntojen pysyminen omistajilla, jotka tarjoavat asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot. \*

\*ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, [www.ara.fi](http://www.ara.fi)

## *Asunto*

Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jonka huoneistoala on vähintään 7 neliometriä. Jokaisella asunnolla on oltava oma välitön sisäänkäyntinsä. \*

## *Asuntokunta*

Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt. \*

## *Rakennus*

Rakennuksella tarkoitetaan erillistä, sijaintipaikalleen kiinteästi rakennettua tai pystytettyä, omalla sisäänkäynnillä varustettua rakennelmaa, joka sisältää eri toimintoihin tarkoitettua katettua ja yleensä ulkoseinien tai muista rakennelmista (rakennuksista) erottavien seinien rajoittamaa tilaa. \*

\*Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkajulkaisu]. ISSN=1798-6745. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 9.1.2020].

## *Asuinrakennus*

Rakennus, jossa on asuntoja.

## *Asuntokanta*

Asuntojen lukumäärä kunnassa. Asuntokantaan sisältyvät sekä vakituisesti asutut asunnot että vailla vakinaisia asukkaita olevat asunnot ja huoneistot. \*

## *Asuintontit*

Asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat, joille saa rakentaa asuinrakennuksia. Asuinrakentamisen mahdollistavat kaavamerkinnot ovat A, AO, AOR, AP, AR, AKR, AK, AL sekä AM.

## *Omakotitalotontti*

Omakotitalotontilla tarkoitetaan tässä asunto-ohjelmassa *Kempele-sopimuksen mukaisia omakotitalotontteja* eli tontteja, jotka on tarkoitettu omakotitalon tai paritalon rakentamiseen. Tällaisia ovat AO-tontit eli erillispientalojen tontit, joille saa rakentaa joko yhden tai kahden asunnon talon sekä pienet asuinpientalotontit eli alle 1500 m<sup>2</sup> kokoiset AP-tontit.

## *Rivitalotontti*

Rivitalotontilla tarkoitetaan tässä asunto-ohjelmassa *Kempele-sopimuksen mukaisia rivitalotontteja* eli tontteja, jotka on tarkoitettu yhdelle tontille rakennettavan matalan asuinrakennuksen tai asuinrakennusten kokonaisuuden rakentamiseen, jossa on vähintään kaksi asuntoa. Tällaisia ovat AR- ja AOR-tontit, suuret eli yli 1500 m<sup>2</sup> AP-tontit sekä ainoastaan yksikerroksiset rakennukset sallivat AKR- ja AL-tontit.

## *Kerrostalotontti*

Kerrostalotontilla tarkoitetaan tässä asunto-ohjelmassa *Kempele-sopimuksen mukaisia kerrostalotontteja* eli tontteja, jotka on tarkoitettu asuinrakennuksille, joissa asunnot voivat olla päällekkäin. Tällaisia asuinrakennuksia ovat käytännössä luhtitalot ja muut kerrostalot. Näiden rakentaminen on mahdollista A, AKR, AK ja AL-tontteilla, joilla sallittu kerrosluku on vähintään kaksi.

## *Erityisryhmä*

Erityisryhmällä tarkoitetaan tässä asunto-ohjelmassa niitä henkilöitä tai asiakkaita, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä ja joille on sosiaalihuoltolain mukaan järjestettävä asumispalveluja. Oulun seudun kuntien asuntopoliittisten linjausten mukaisesti tällaisia henkilöitä on seuraavissa ryhmissä: *nuoret, ikäihmiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutujat, kehitysvammaiset sekä vaikeavammaiset*.

# Johdanto

Asunto-ohjelman ja asuntotuotannon suunnittelun pääasiallisena tarkoituksena on ohjata kunnan maankäytön toteuttamista kestävästä kasvusta tukevalla tavalla ja varautua oikea-aikaisesti palvelutarpeiden muuttumiseen. Päivitystyössä asunto-ohjelma on saanut aiempaa strategisemman otteen. Tarkempi maanhankinnan, kaavoituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen ajoittaminen ja ohjaus määrittellään maankäytön toteutusohjelmassa (MATO). Myös asuntotuotanto-ohjelman vaikutuksia seurataan ja arvioidaan maankäytön toteutusohjelmassa. Maankäytön toteutusohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

Asunto-ohjelman päivitystyön tavoitteena on kunnan asuntotuotannon kokonaisuuden hallinta väestönkasvun ja palveluverkon kestävyysnäkökulmista, erityisryhmien huomioiminen ja määrittely sekä palvelutarpeet erityisesti ikääntyvän väestön näkökulmasta. Palveluverkon osalta asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kouluverkon, kaupallisten ja julkisten palvelujen sijaintia sekä asuntotuotanto-ohjelman vaikutuksia palvelujen järjestämiseen. Lisäksi asunto-ohjelman tavoitteena on vastata Kempele-sopimuksen mukaiseen väestötavoitteeseen määrittelemällä asuntotyyppijakauma nykyistä tiiviimpään suuntaan. Asunto-ohjelmassa huomioidaan segregaaation ennaltaehkäisy monipuolisella asuntotarjonnalla.

Kempeleen kunnan ensimmäinen asunto-ohjelma hyväksyttiin valtuustossa 10.11.2014. Asunto-ohjelma laadittiin vuosille 2014-2020. Kempeleen asunto-ohjelman päivitystyö on käynnistetty 29.4.2019 § 147 kunnanhallituksen päätöksellä kunnanjohtajan nimeämän työryhmän toimesta. Työryhmään kuuluivat yhdyskuntajohtaja (ent. tekninen johtaja) Risto Sarkkinen (pj), kaavasuunnittelija Ruusa Degerman (sihteeri 2019), kaavasuunnittelija Laura Felin (sihteeri 2020), maankäyttöpäällikkö Petri Joro, sivistys- ja hyvinvointijohtaja Marja-Leena Meriläinen, Pirjo Heikkinen (palveluvaliokunta), Tarmo Turunen (elinvoimavaliokunta) ja Antti Ollikainen (kunnanhallitus) sekä kaavoittaja Kaija Muraja (kevät 2020). Työryhmä on kokoontunut kuusi kertaa. Asunto-ohjelman strategisia linjauksia ja asuntotuotanto-ohjelman painotusta ovat ohjanneet Kempeleen kunnan valiokunnat sekä valtuustoryhmät. Asunto-ohjelman toteutumisesta seurataan vuosittain teknisten palvelujen toimesta.

Asunto-ohjelma laaditaan vuosille 2020-2025 Kempele-sopimuksen väestönkasvun tavoitteiden mukaisesti. Asunto-ohjelma koostuu nykytilakuvauksesta, strategisista linjauksista ja asuntotuotanto-ohjelmasta.

# Lähtökohdat ohjelmatyölle

## Kempele-sopimus ja väestö- ja asuntotuotantotavoitteet

Valtuuston 3.9.2018 § 49 hyväksymässä Kempele-sopimuksessa on hyväksytty kunnan väestötavoitteet vuoteen 2025. Väestönkasvun tavoitteeksi on asetettu 1,7 %:n vuosittainen väestönkasvu. Tavoitteen mukaan vuonna 2025 Kempele on 20 000 asukkaan kunta. Asunto-ohjelma tukeutuu valtuuston hyväksymään väestötavoitteeseen.

**Taulukko 1.** Kempele-sopimuksen mukainen väestönkasvun tavoite.

|                                                 | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Toteuma</b>                                  | 16 889 | 17 066 | 17 297 | 17 535 | 17 923 | 18 355 |        |
| <b>Vanhan asunto-ohjelman tavoite-ennuste</b>   | 16 770 | 17 075 | 17 380 | 17 685 | 17 990 | 18 295 | 18 600 |
|                                                 | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |        |
| <b>Uuden Kempele-sopimuksen tavoite-ennuste</b> | 18 667 | 18 947 | 19 231 | 19 520 | 19 813 | 20 110 |        |

Väestötavoitteen toteutumiseksi kunta luo edellytykset tavoitteen mukaiselle asuntotuotannolle kaavoittamalla ja tarjoamalla asuntotontteja. Asuntotuotannon ja sen myötä väestötavoitteen toteutumiseen vaikuttaviin tekijöihin kuten suhdanteisiin ja yksityisten tonttien toteutumiseen kunta ei voi suoraan vaikuttaa.

Kempeleen asunto-ohjelma edistää osaltaan seudun asuntotuotannon yhteisiä tavoitteita. Oulun kaupunkiseudun kahdeksan kunnan, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) toimenpiteillä vuosina 2020-2023 luodaan edellytykset seudullisesti tarvetta vastaavalle asuntotuotannolle, liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on edistää muun muassa vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuva arki. Lisäksi MAL-sopimuksen tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Oulun seudulle laaditaan seudun yhteinen kehityskuva 2030+, jossa kunnat hahmottelevat yhteisen vision koko seutua palvelevasta kestävästä yhdyskuntarakenteesta ja liikennejärjestelmästä sekä elinvoimaisesta seudusta. Myös Kempeleen kunnan maankäytön kehityskuva 2050 (kvalt 2.6.2020 § 33) tukee sekä seudun että kunnan tavoitteita kestävästä kasvusta.

## Asuntokanta ja kunnan asuntotonttituotanto

Vuoden 2019 lopussa Kempeleessä oli 18 355 asukasta, joista noin 11,5 % asui muualla kuin asemakaavassa asumiseen osoitetulla tontilla eli yleiskaava-alueella tai asemakaavassa muuhun kuin asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla. Edellisen asunto-ohjelman tavoitteena on ollut vuodelle 2020, että Kempeleen asuntokannasta 54 % on erillispientaloja (sisältää omakoti- ja paritalot), 26 % rivi- tai ketjutaloja ja 20 % kerrostaloja. Vuoden 2020 alussa Kempeleessä oli 7618 asuntoa, joista yhden asunnon omakotitaloasuntoja oli 44 %, paritaloasuntoja 9 %, rivitalo- ja muita pientaloasuntoja 27 % sekä luhtitalo- ja

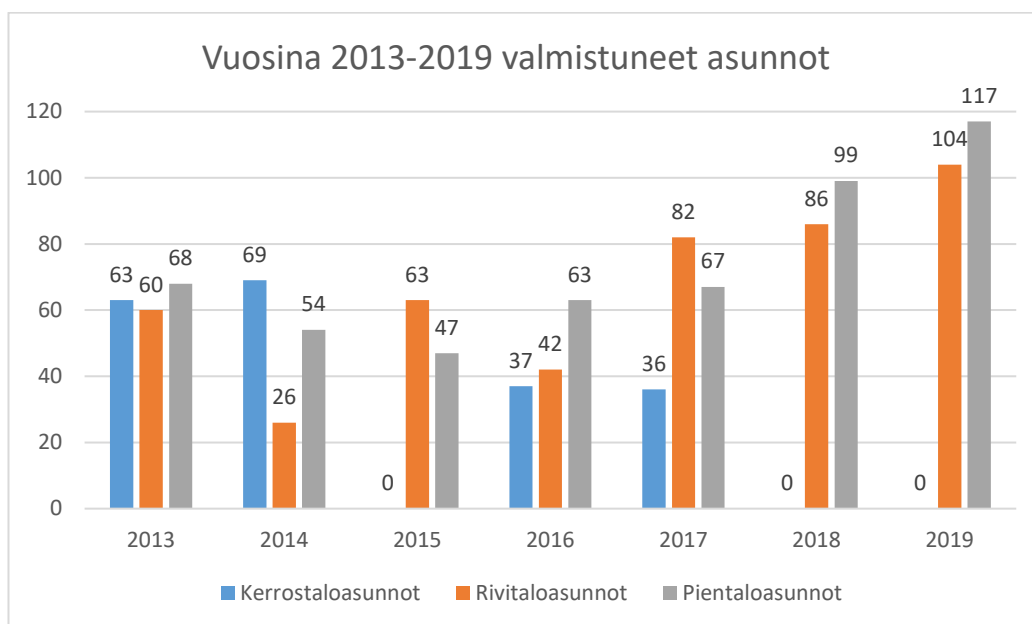


muita kerrostaloasuntoja 19 %. Asunto-ohjelman 2014-2020 tavoitteet asuntotyyppija-kauman suhteen ovat toteutuneet lähes tavoitteen mukaisesti. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2018 vuokralla asuvien osuus oli noin 20 % kaikista 7 207 asutokunnasta.

Keskimääräinen asunnon pinta-ala Kempeleessä on noin 95 m<sup>2</sup> ja asukasta kohti laskettu huoneistopinta-ala keskimäärin 40 m<sup>2</sup>. Asuntojen pinta-alat kuitenkin vaihtelevat siten, että omakotitaloasunnoissa keskimääräinen huoneiston pinta-ala on 123 m<sup>2</sup> ja asukasta kohden laskettu asuinpinta-ala 41 m<sup>2</sup>, rivitaloasunnoissa asunnon koko on keskimäärin 67 m<sup>2</sup> ja asukasta kohti asuinpinta-alaa on noin 37 m<sup>2</sup> ja kerrostaloissa vastaavat luvut ovat puolestaan 55 m<sup>2</sup> ja 41 m<sup>2</sup>. Ahtaasti asuvia on 8,7 % asutokunnista. Ahtaasti asuvien määrä on edelleen laskussa. Vuodesta 2012 lähtien keskimääräinen asutokunnan koko Kempeleessä on 2,5. Trendi on ollut laskeva. Valtakunnallisesti asutokunnan koko on keskimäärin 2,0.

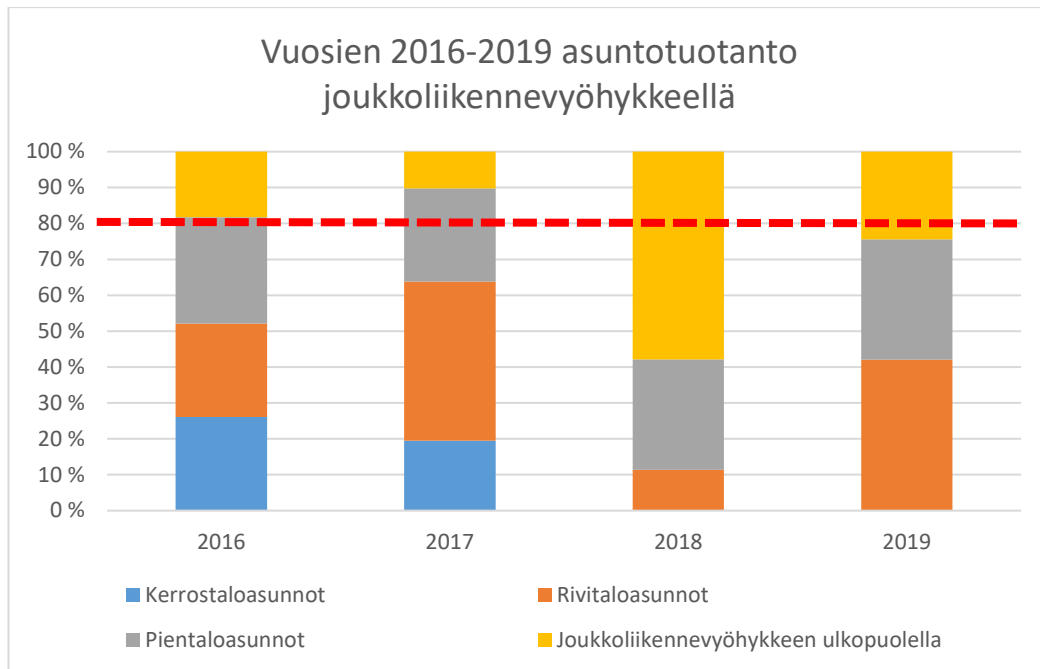
2010-luvulla Kempeleessä rakennettiin keskimäärin 155 asuntoa/vuosi. Näistä oli erillispientaloasuntoja noin 45,5 %, rivitaloasuntoja 29,5 % ja asuinkerrostaloasuntoja 25 %. Suhteessa edellisen asunto-ohjelman laatimisen lähtötietoihin asutorakentaminen on vuositasona jonkin verran kiihtynyt ja uusien rivitaloasuntojen suhteellinen määrä on kasvanut, samalla kun uusien kerrostaloasuntojen osuus kaikista uusista asunnoista on laskenut.

Kempeleessä oli vuoden 2019 loppuun mennessä 3658 kaavoitettua asutonttia, joista 90 % oli omakotitalotontteja, 6 % rivitalotontteja ja vajaa 3 % kerrostalotontteja, joista yli 2/3 oli kaksikerroksisten rakennusten tontteja.



**Kuva 1.** Kempeleessä vuosina 2013-2019 valmistuneet asunnot.

Kempele-sopimuksen yhtenä kestävä kasvun tavoitteena on, että maankäyttö, rakentaminen ja liikenne tukevat ekologisia ratkaisuja. Tavoitetta mitataan muun muassa asuntojen uustuotannon sijoittumisella joukkoliikennevyöhykkeelle, jossa asuntojen uustuotannosta yli 80 % sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä. Vuoden 2019 aikana koko kunnan alueelle on rakennettu 221 asuntoa, joista joukkoliikennevyöhykkeelle on rakennettu 167 asuntoa. Joukkoliikennevyöhykkeen ulkopuolelle valmistui 54 asuntoa. Uusista asunnoista 75,6 % sijoittui joukkoliikennevyöhykkeelle.



**Kuva 2.** Kempeleen asuntotuotannon sijoittuminen joukkoliikennevyöhykkeelle vuosina 2016-2019.

### Kunnan asuntotonttituotanto koulupiireittäin

Kempele-sopimuksessa on määritelty vuosittain luovutettavien omakotitonttien, rivitalotonttien ja kerrostalotonttien lukumäärät. Omakotitonttien luovutustavoitteena on vähintään 40 tonttia/vuosi, 3-5 rivitalotonttia/vuosi ja 1 kerrostalotontti/vuosi. Tontteja on pyritty mahdollisuuksien mukaan luovuttamaan tasaisesti eri koulupiirien alueilta.

Vuonna 2019 omakotitontteja luovutettiin 38 kpl ja paritalotontteja luovutettiin 11 kpl Linnakankaan ja Ketolanperän koulupiirien alueilta. Rivitalotontteja luovutettiin 6 kpl. Kaikki rivitalotontit luovutettiin Linnakankaan koulupiirin alueelta. Kerrostalotontteja ei ole laitettu hakuun vuosina 2018-2019 kerrostalotonttien puutteen takia. Kuntakeskukseen valmistuu sopimuskäyttöön seurauksena vuoden 2020 aikana 2 kerrostalokohdetta.

Vuoden 2021 rakentamiseen tarjotaan haettavaksi Linnakankaan koulupiiristä Loukko-kierron varrelta 12 omakotitonttia, yksi rivitalotontti sekä Linnavallintietä kaksi pienkerrostalotonttia ja yksi rivitalotontti. Ketolanperän koulupiiriltä luovutetaan vuoden 2021 rakentamiseen Pyyntimiehentien varrelta 12 omakotitonttia, kaksi paritalotonttia ja yksi rivitalotontti ja Ylikylän koulupiiriltä Ketunkolo-kadun varrelta kolme rivitalotonttia. Kirkonkylän koulupiirin alueelta Peltotien varrelta laitetaan haettavaksi kuusi omakotitonttia. Tontit rakentuvat todennäköisesti vuoteen 2023 mennessä.

Kunnan tonttituotanto on painottunut pientalotonttituotantoon. Viime vuosina pääosa tonteista on luovutettu ja rakentunut Linnakankaan sekä Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueille. Kunnan pientalotonttituotanto on ollut vähäistä kunnan länsipuolella maamaisuuden puutteesta johtuen. Tulevina vuosina tonttien luovutusta voidaan jakaa tasaisemmin useamman koulupiirin alueelle Tähkälän uuden asuinalueen tullessa hakuun Kirkonseudun koulupiiriltä.

Vuoden 2015 jälkeen omakotitontteja on luovutettu vuosittain yli 40 kpl, joista suurin osa Linnakankaan koulupiirin alueelta. Omakotitontit valmistuvat luovutuksesta noin 1-2 vuoden viiveellä. Tonttituotannon keskittyminen kunnan itäpuolelle on tuonut paineita erityisesti Linnakankaan koulupiirin perusopetuksen tilatarpeisiin.

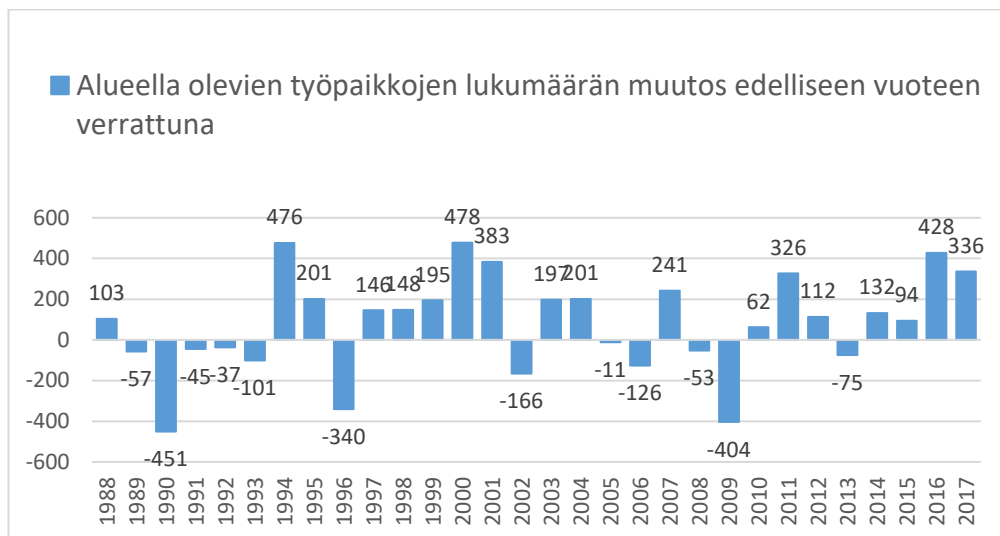


## Elinkeinoelämä

Kempeleessä oli vuoden 2017 lopussa 6089 työpaikkaa. Työpaikkojen lukumäärä on kasvanut vuoteen 2016 verrattuna 336 työpaikalla. 2010-luvulla Kempeleen työpaikkakehitys on ollut vuotta 2013 lukuun ottamatta positiivista. Työpaikkojen lukumäärän muutoksessa heijastuvat globaalit markkinatalouden suhdanteet.

Suurimmat työllistäjät vuonna 2017 ovat olleet tukku- ja vähittäiskauppa, teollisuus, sosiaali- ja terveysala sekä koulutus. Elinkeinorakenne on Kempeleessä palveluvaltainen. Työpaikoista palvelualan työpaikkojen osuus on 66 %, jalostuksen työpaikkojen osuus 32 % ja alkutuotannon osuus 1 %. Vuoteen 2011 verrattuna yksityisen sektorin työpaikat ovat kasvaneet 3 %-yksikköä, kunnan työpaikat ovat vähentyneet 2 %-yksikköä ja yrittäjien työpaikat ovat vähentyneet 1 %-yksikön.

Kempeleen työpaikkaomavaraisuusaste on 81,3 % ja se on kasvanut vuodesta 2011 lähtien yhteensä 9,5 %.

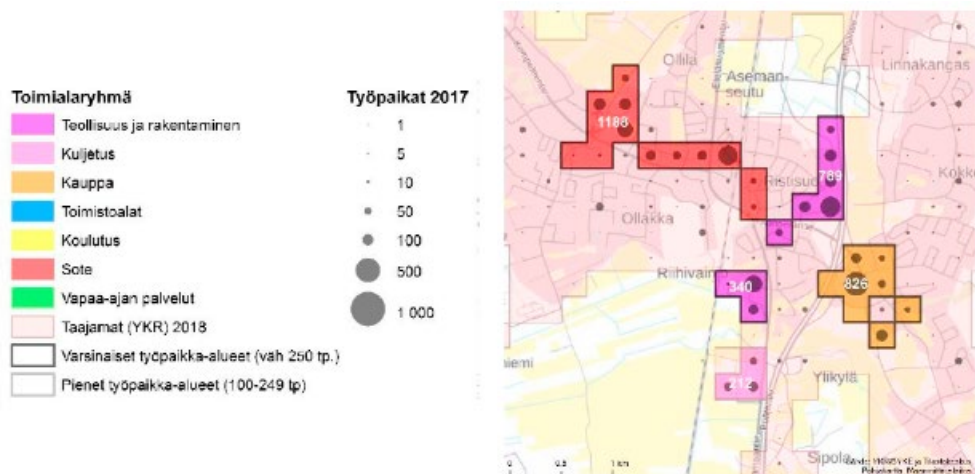


Kuva 3. Kempeleen työpaikkojen lukumäärän kehitys vuosina 1988-2017 (Lähde: Tilastokeskus 2020).



Kuva 4. Kempeleen työpaikat työnantajasektorin mukaan vuonna 2017 (Lähde: Tilastokeskus 2020).

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

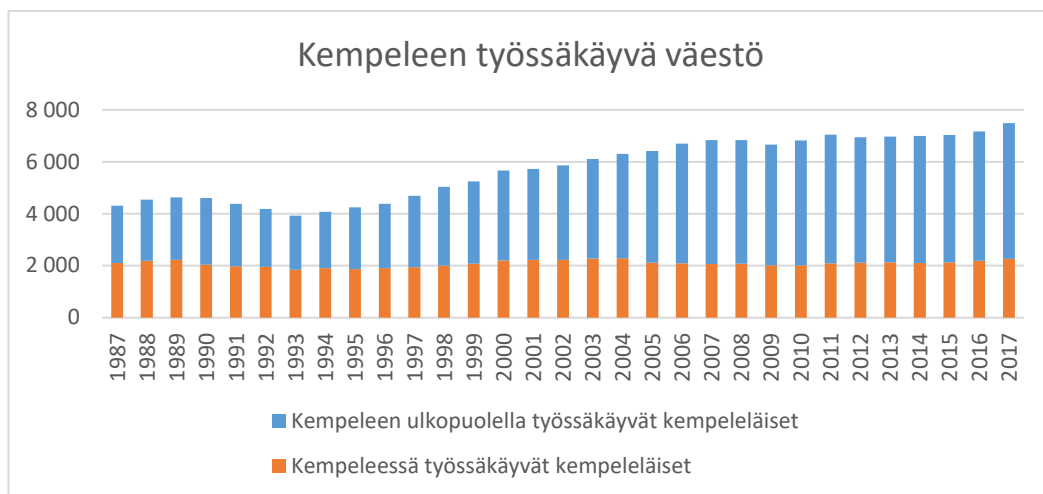


**Kuva 5.** Työpaikkojen toimialaryhmä, sijainti ja työpaikkojen lukumäärä Kempeleessä (Lähde: YKR-demo 2020).

Työpaikka-alueet tuottavat merkittävästi liikennettä. Asumisen ja työpaikkojen sijainnilla yhdyskuntarakenteesta on merkitystä. YKR-demohankkeesta saatuja tuloksia ja johtopäätöksiä voidaan hyödyntää suuntaamalla uutta asumista ja työpaikkoja siten, että liikennesuoritteet henkilöautoilla eivät huomattavasti kasva.

Kempeleen työssäkäyvistä väestöstä yli kaksi kolmasosaa on työllistynyt Kempeleen ulkopuolelle eli Kempeleen työssäkäyntitase (nettopendelöinti) on edelleen negatiivinen kuten muissakin Oulun kehyskunnissa. Kempeleessä työssäkäyvien kempeleläisten lukumäärä on pysynyt tasaisena. Kempeleeseen suuntautuva työssäkäynti kasvaa työpaikkojen lukumäärän kasvaessa.

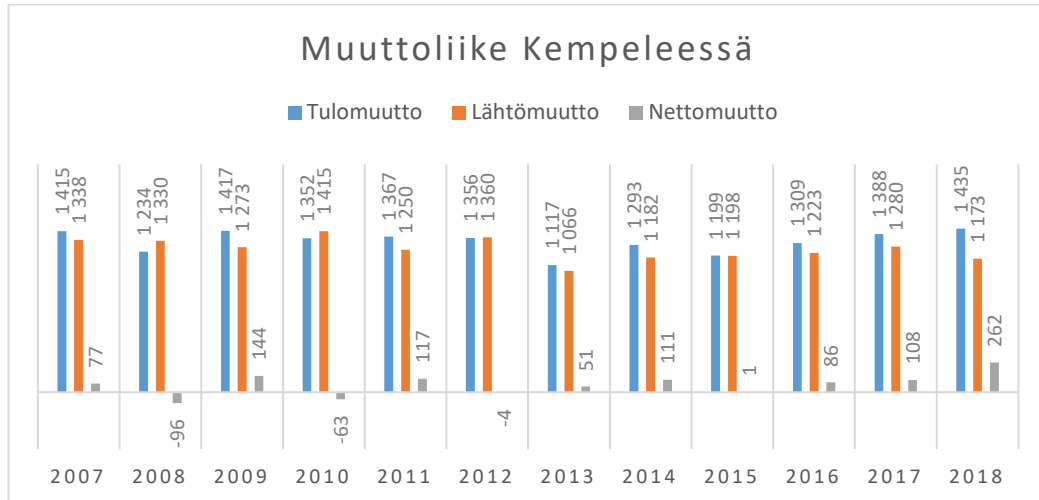
YKR-demohankkeen mukaan kunnan sisäisistä työmatkoista vajaa puolet taitetaan pyörällä. Puolestaan kuntien välisestä pendelöinnistä suurin osa kuljetaan henkilöautolla, vaikka työpaikka-alueet sijaitsevat joukkoliikennevyöhykkeellä. Tutkimuksen mukaan Kempeleen työpaikka-alueille saavutaan ympäri Oulun seutua.



**Kuva 6.** Kempeleläisten työssäkäynti (Lähde: Tilastokeskus 2018).

## Muuttoliike ja väestönkehitys

Suhdanteet ja asuntorakentaminen vaikuttavat selvästi nettomuuttoon. 2010-luvulla Kempele on saanut nauttia pääosin positiivisesta nettomuutosta, sillä ainoastaan vuosina 2010 ja 2012 Kempeleestä on lähtenyt enemmän asukkaita kuin on muuttanut uusia. 2010-luvulla Kempeleeseen on keskimäärin muuttanut joka vuosi 74 uutta asukasta. Vuonna 2018 Kempeleen nettomuutto oli voimakasta, jolloin Kempeleeseen muutti 262 uutta asukasta.



Kuva 7. Kempeleen muuttoliike (Lähde: Tilastokeskus 2020).

Muuttoliike muovaa väestön ikärakennetta. Vuosien 2000, 2005, 2010, 2015 ja 2010 keskiarvon mukaan muuttovoiton kautta eniten kasvaa 0-9-vuotiaiden ja 25-39 -vuotiaiden ikäryhmät. Myös 60-vuotiaiden ja sitä vanhempien ikäryhmissä on pienoista muuttovoittoa. Erityisesti yli 75-vuotiaiden joukossa. Sen sijaan 15-24 -vuotiaiden ikäluokat supistuvat voimakkaasti lähtömuuton seurauksena. (ks. lisää liitteet, muuttoliike)

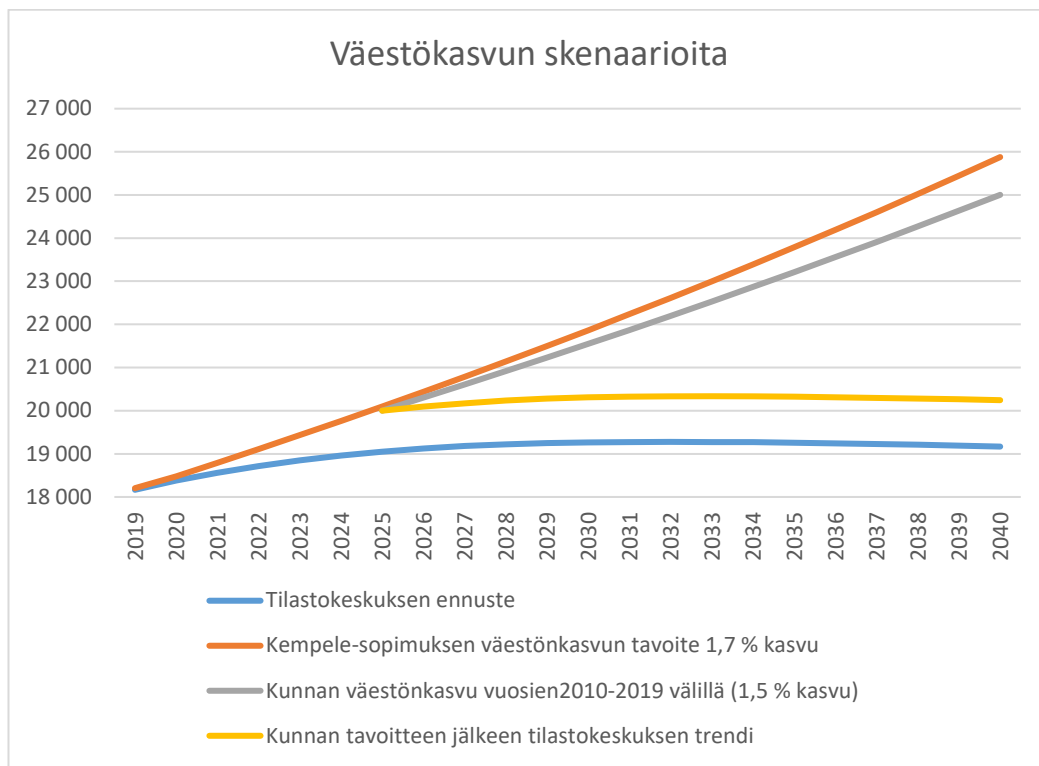
Muuttoliike valikoi eri alueille tulojen suhteen erilaisia asukkaita. Alhaisimmat valtionveronalaiset tulot/hlö olivat vuonna 2017 Ketolanperän alueella (keskimäärin 28068 €/hlö) ja Keskustan alueella (keskimäärin 28571 €/hlö) ja korkeimmat Vihiluodon (44393 €/hlö) ja Linnakankaan (42417 €/hlö) alueilla.

Kempeleen tulomuuttajat saapuvat Oulun seudulta, enimmäkseen Oulun kaupungin alueelta. Tämä ilmiö näkyy myös poismuuttaneissa. Poismuutto suuntautuu pääosin Oulun seudulle, ja siellä enimmäkseen Oulun kaupunkiin. Poismuuttoa on suuntautunut viime vuosina enenevässä määrin myös pääkaupunkiseudulle. (ks. liitteet, muuttoliike).

Tilastokeskuksen laatiman ennusteen mukaan Kempeleen väestönkasvu heikkenee vuoden 2020 väestönkasvusta (1 % vuotuinen väestönkasvu) vuoteen 2030 mennessä alle 1 %:n vuotuisen väestönkasvuun. Ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä kunnan väestön lukumäärä asettunee reiluun 19 000 asukkaaseen. Tilastokeskuksen ennusteen ja kunnan tavoitteellisen väestönkasvun välillä on merkittävä ero. Tilastokeskuksen väestöennusteet perustuvat havaintoihin syntyvyyden, kuolleisuuden ja muuttoliikkeen menneestä kehityksestä. Niitä laadittaessa ei oteta huomioon taloudellisten, sosiaalisten eikä muiden yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten mahdollista vaikutusta tulevaan väestönkehitykseen. Tilastokeskuksen laskelmat ilmaisevat mihin väestönkehitys johtaa, jos se jatkuu nykyisen kaltaisena.

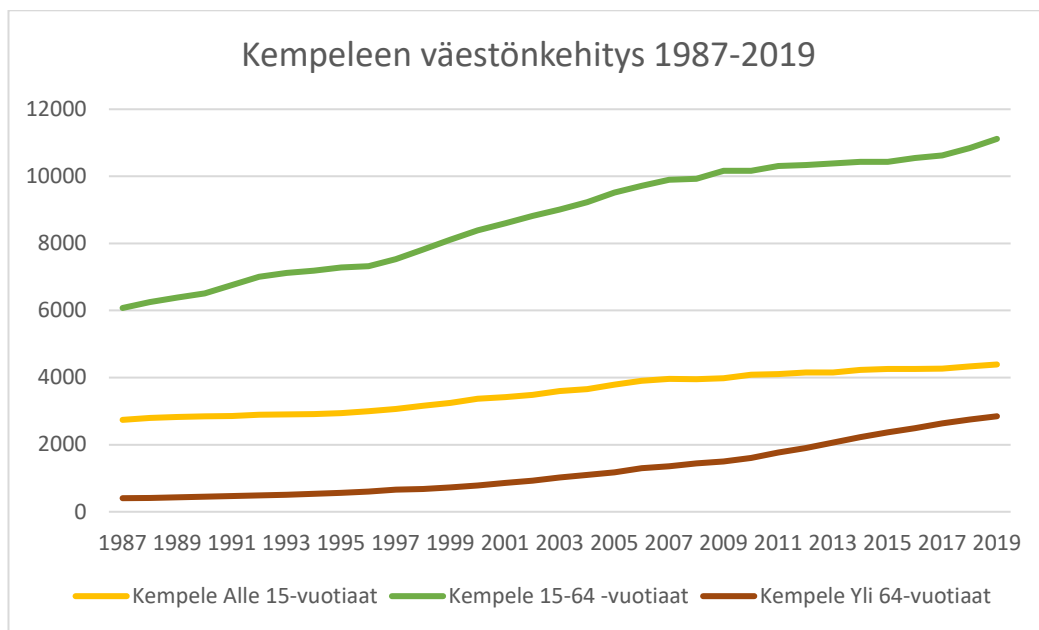
Kempele hyötyy sijainnistaan Oulun kaupunkiseudulla ja on onnistunut säilyttämään nettomuuton positiivisena. Kempeleen kunta on onnistunut strategisissa tavoitteissaan ja on kyennyt asuntotuotannollaan vastaamaan asuntojen kysyntään oikea-aikaisesti. 2010-luvulla Kempeleen väestönkasvu on ollut keskimäärin 1,5 %, mikä tarkoittaa keskimäärin

255 hlön vuosittaista väestönkasvua. Merkittävä osa kahden edellisen vuoden väestönkasvusta on seurausta vahvasta tulomuutosta. Kempele-sopimuksessa on asetettu tavoitteeksi, että Kempele on vuonna 2025 20 000 asukkaan kunta. Tämä tarkoittaa noin 300 asukkaan vuosittaista lisäystä eli noin 1,7 % vuosittaista väestönkasvua. Jotta tulomuutto säilyy myös tulevana vuosina vahvana, kunnan tulee tarjota asuntotyyppijakaukseltaan monipuolisia vaihtoehtoja eri ikäiselle väestölle eri elämänvaiheisiin. Tämä ylläpitää siten myös kunnan pitovoimaa.



**Kuva 8.** Väestönkasvun skenaariot Kempeleessä.

Kempeleen väestönkehityksessä näkyy valtakunnallinen trendi: väestö ikääntyy. Väestöstä yli 64-vuotiaiden osuus on kasvanut ja tulee kasvamaan myös tulevaisuudessa. Ikääntyvä väestö asettaa osaltaan paineita sekä asuntotuotantoon että terveydenhuollon palveluiden järjestämiseen käyttäjien määrän kasvaessa.



**Kuva 9.** Kempeleen väestönkehitys vuosien 1987-2019 välillä.

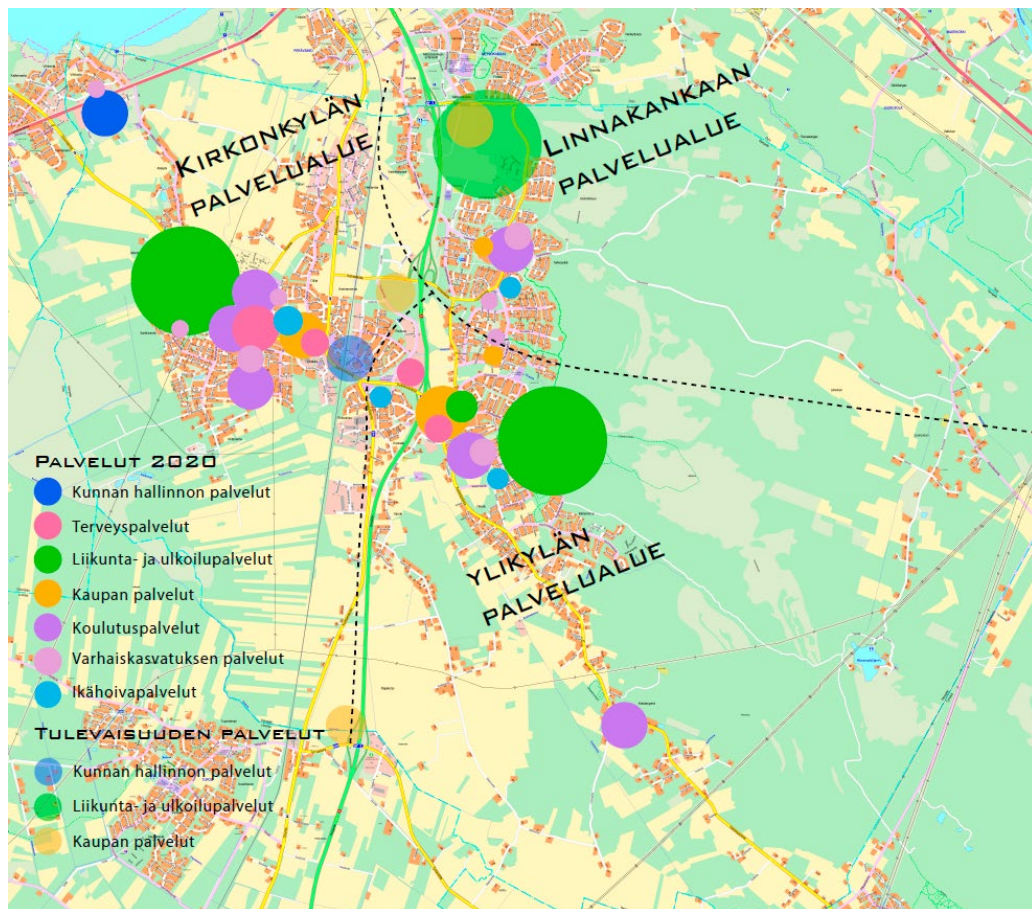
## Palveluverkko

Kempeleen asunto-ohjelmassa tarkastellaan palveluverkon osalta kunnan tuottamien julkisten lähipalvelujen sekä kaupallisten lähipalvelujen muodostamaa kokonaisuutta. Palveluverkoiksi voidaan ymmärtää hyvin eritasoiset verkostot kuten yhden palvelualan palveluverkko (esim. kouluverkko) tai useiden palvelualojen muodostama palveluverkko (esim. virkistyspalveluiden palveluverkko). Palveluverkko muodostuu erilaisista lähipalveluista.

Kuntaliiton määritelmän mukaan lähipalvelut koetaan yleisesti fyysisesti lähellä oleviksi palveluiksi, jotka ovat tärkeitä hyvässä arjessa. Lähipalveluiden määrittelyn keskeiset periaatteet ovat kuitenkin jääneet epäselviksi. Usein lähipalvelun turvaamista tarkastellaan vain fyysisen etäisyyden kannalta. Lähipalveluiden läheisyys pelkästään matkaa mitaten saattaa johtaa harhaan, koska se ei kerro palvelun saatavuudesta, ainoastaan saavutettavuudesta.

Kempeleen kunnan yhtenäinen palveluverkko sijoittuu yhtenäiskoulujen muodostaman kolmion sisälle, joiden ympärille on muodostunut kolme palvelujen keskittymää: Kirkonkylän palvelualue, Ylikylän palvelualue ja Linnakankaan palvelualue. Kuntakeskuksessa sijaitsee pääosa kunnan tuottamista palveluista, Ylikylän alueelle on muodostunut vahva kaupallisten palvelujen keskittymä ja Linnakankaan voimakkaasti 2010-luvulla alkanut kehitys jatkuu tulevaisuudessa, kun alueelle rakentuu Zeniitin virkistys- ja matkailualue palveluineen. Sekä kunnan tuottamat palvelut että kaupalliset palvelut sijaitsevat lähellä asumista ja pääosin strategisella joukkoliikennevyöhykkeellä.

Kunnan asuntotonttien tuotannolla tähdätään siihen, että väestökehitys kaikilla palvelualueilla olisi mahdollisimman tasapainoista ja ennakoitavaa ja että palvelut olisivat hyvin saavutettavissa.



Kuva 10. Kempeleen palveluverkko.



## Erityisryhmät

Kunnan on sosiaalihuoltolain mukaan järjestettävä asumispalveluja henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Kunta järjestää ikäihmisten, mielenterveyskuntoutujien, päihdekuntoutujien, kehitysvammaisten ja vaikeavammaisten asumista joko itsenäistä asumista tukien tai palveluasumisenä. Kempeleessä on lisäksi osoitettu vuokra-asuntoja myös nuorille. Erityisryhmien asumispalveluja kunnat järjestävät omana tuotantona tai ostopalveluna. (Sosiaalihuoltolaki, Oulun seudun kuntien asuntopoliittiset linjaukset). Oulun seudun kuntien asuntopoliittiset linjaukset (7.10.2014) –asiakirjassa on käsitelty tarkemmin kaikki asumisen erityisryhmät.

### *Ikäihmiset*

Kempeleessä nuorten ikäryhmän kasvaessa myös yli 65-vuotiaiden määrä on kasvamassa merkittävästi tulevien vuosien aikana. Tämä luo haasteita ikääntyneiden kempeleläisten palvelurakenteen uudistamiselle ja palvelurakenteiden kehittämiseksi (Kempeleen kunnan vanhuspoliittinen ohjelma 2017). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kunnan koko väestöstä 65- ja yli 65-vuotiaita vuonna 2020 on 16,14 % ja vuonna 2040 heitä on 24,41 %. Erityisesti yli 75-vuotiaiden osuus kasvanee huomattavasti, vuoteen 2040 yhteensä 7,8 %.

Kunnassa on laadittu vanhuspoliittinen ohjelma 2017, jossa tarkastellaan ikäihmisten palveluiden rakenteen ja sisällön uudistamista.

**Taulukko 2.** Kempeleen kunnan väestönkehitys yli 65-vuotiaiden osalta vuosina 2020-2040 (Lähde: Tilastokeskus 2020).

| Vuosi | Koko kunnan väkiluku | 65 - 74 v. | %-osuus | 75-84 v. | %-osuus | yli 85 v. | %-osuus |
|-------|----------------------|------------|---------|----------|---------|-----------|---------|
| 2020  | 18380                | 1729       | 9,41    | 960      | 5,22    | 278       | 1,51    |
| 2025  | 19047                | 1742       | 9,15    | 1395     | 7,32    | 412       | 2,16    |
| 2030  | 19267                | 1879       | 9,75    | 1607     | 8,34    | 578       | 3       |
| 2035  | 19256                | 1937       | 10,06   | 1640     | 8,52    | 882       | 4,58    |
| 2040  | 19168                | 1901       | 9,92    | 1759     | 9,18    | 1018      | 5,31    |

Vuoden 2020 alussa Kempeleessä olevat vanhusten palveluasumisen yksiköt:

- Hovila: vanhusten tehostettu palveluasuminen 26 paikkaa, joista 3 paikkaa kehitysvammaisille, sekä lisäksi vuokra-asumista 37 paikkaa. Yhteensä 63 paikkaa.
- Villa Lupiini, Caritas: vanhusten tehostettu palveluasuminen 18 paikkaa
- Pieni Pelakuu, ODL: vanhusten tehostettu palveluasuminen 34 paikkaa
- Kempeleenkartano: vanhusten tuettu asuminen 20 paikkaa sekä sotaveteraanien asunnot 7 paikkaa
- Kotikylä Cajanus, Arjessa Oy/Humana: vanhusten palvelutalo 38 paikkaa
- Attendo Linnakartano: vanhusten tehostettu asuminen 27 paikkaa

### *Nuoret*

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan nuorten eli 18-24 -vuotiaiden osuus koko kunnan väestöstä on 7,17 %. Nuorten lukumäärä kasvaa 2030-luvulle saakka, jonka jälkeen nuorten osuus väestöstä pienenee. Sosiaalihuoltolain (30.12.2014/1301) mukaan nuorella tarkoitetaan 18-24 -vuotiaita henkilöitä.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan koko kunnan väestöstä alle 25-vuotiaita kempeleläisiä vuonna 2020 on 35,10 % ja vuonna 2040 heitä on 28,13 %. Koko maassa alle 25-vuotiaita väestöstä on vuonna 2020 keskimäärin 26,54 % ja vuonna 2040 21,86



%. Väestönkehitys Kempeleessä noudattaa valtakunnallista trendiä niin nuorten kuin ikääntyvän väestön suhteen.

Nuorten tilanne asuntomarkkinoilla on pienten tulojen ja vakiintumattoman elämäntilanteen vuoksi heikompi kuin valtaosalla väestöstä. Nuorten ensimmäinen asunto on yleensä vuokra-asunto (Oulun seudun kuntien asuntopoliittiset linjaukset).

**Taulukko 3.** Kempeleen kunnan väestönkehitys 18-24 vuotiaiden osalta vuosina 2020-2040 (Lähde: Tilastokeskus 2020).

| <b>Vuosi</b> | <b>Koko kunnan väkiluku</b> | <b>18-24 v.</b> | <b>%-osuus</b> |
|--------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
| <b>2020</b>  | 18380                       | 1318            | 7,17           |
| <b>2025</b>  | 19047                       | 1490            | 7,82           |
| <b>2030</b>  | 19267                       | 1594            | 8,27           |
| <b>2035</b>  | 19256                       | 1465            | 7,61           |
| <b>2040</b>  | 19168                       | 1233            | 6,43           |

#### *Mielenterveys- ja päihdekuntoutujat*

Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumisen tarpeet vaihtelevat esim. iän, erilaisten oireiden ja elämäntilanteen mukaan. Valtaosa mielenterveyskuntoutujista asuu tavallisissa omistus- tai vuokra-asunnoissa. Osalle heistä annetaan tukea ja ohjausta kotiin tai heitä ohjataan esim. päivä- tai työtoimintojen piiriin (Oulun seudun kuntien asuntopoliittiset linjaukset).

Tuetun asumisen piirissä on noin 50 henkilöä eli noin 0,8 % Kempeleen yli 18-vuotiaista kempeleläisistä. Kempeleen kunta tuottaa omana sosiaalipalveluna kotiin annettavaa tukea ja ohjausta elämän hallintaan sekä asumisen onnistumiseen. Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien tuettua asumista ostetaan myös yksityisiltä palveluntuottajilta asiakkaan tuen- ja palveluntarpeen mukaisesti.

Kempeleen kunta on mukana mielenterveys- ja päihdeasumispalveluiden hankintayhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan kuntien ja kuntayhtymien kanssa. Oulun kaupunki kilpailuttaa mielenterveys- ja päihdeasumispalvelut 2020 alkusyksyn aikana.

#### *Kehitysvammaiset ja vaikeasti vammautuneet*

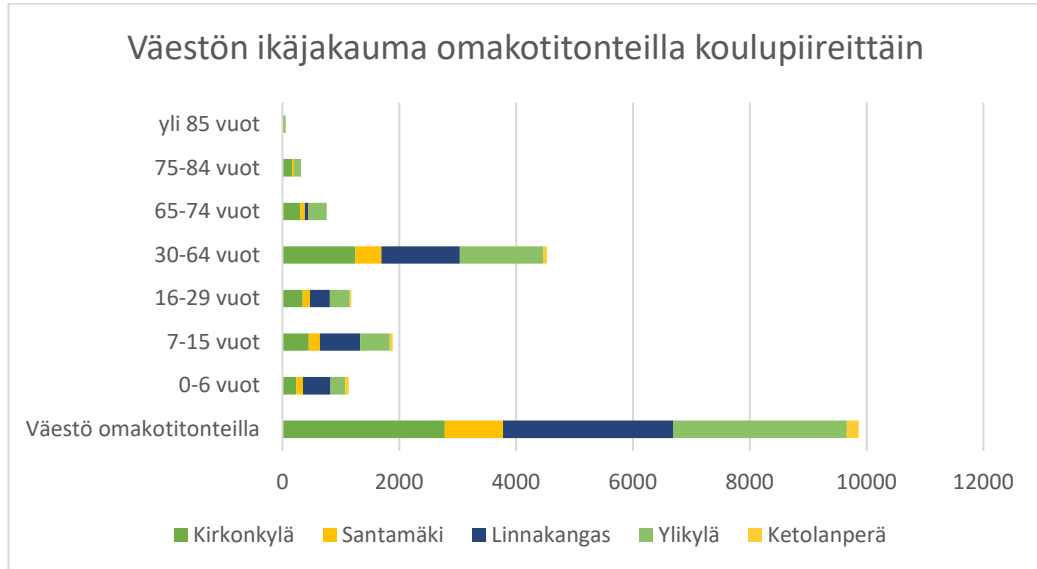
Kehitysvammaisten asumisessa suuntauksena on asumisen ja asumiseen tarvittavien tukipalvelujen kehittäminen yksilöllisen asumisen periaatteiden mukaan. Tavoitteena on tarjota sellaisia tukipalveluja, jotka antavat kehitysvammaiselle henkilölle mahdollisuuden elää haluamallaan tavalla. Kehitysvammaisille tarvittavien asuntojen määrä lisääntyy laitoshoidon purun myötä. (Oulun seudun kuntien asuntopoliittiset linjaukset) Vuonna 2020 Kempeleessä oli 38 asumisen paikkaa kehitysvammaisille henkilöille.

Vaikeasti vammautuneiden henkilöiden asuminen pyritään järjestämään henkilökohtaisen tuen turvin tavanomaisen asumisen piirissä. Asuinalueiden ja asuntojen on oltava esteettömiä, jotta asuminen myös muissa kuin vaikeavammaisille erikseen suunnitelluissa isoissa asumisen kohteissa on mahdollista. Oletuksena on, että vaikeavammaisten prosentuaalinen osuus väestöstä on 0,1 % väestöstä. Prosenttiosuuden oletetaan säilyvän samana myös tulevaisuudessa. (Oulun seudun asuntopoliittiset linjaukset). Vuonna 2020 Kempeleessä oli 32 asumisen paikkaa vaikeavammaisille henkilöille.

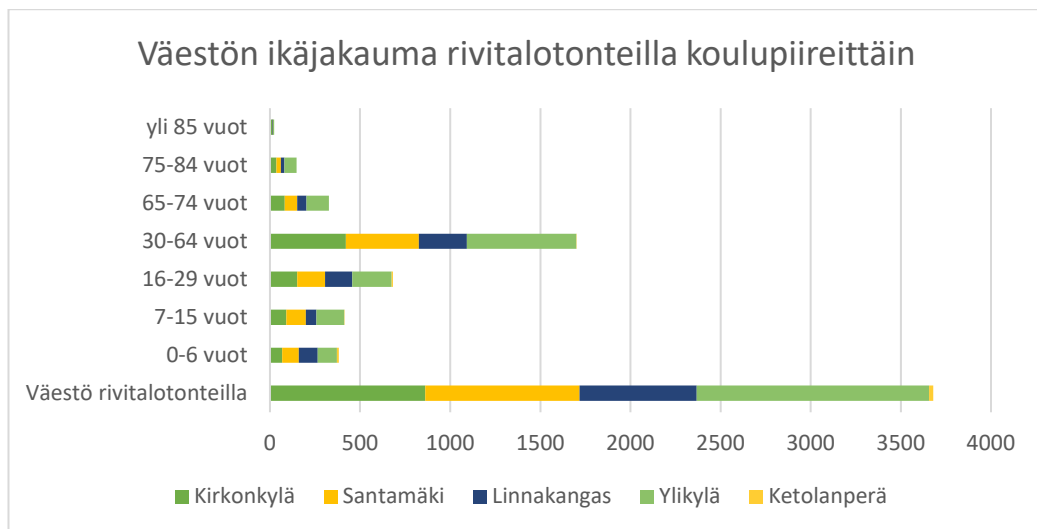
## Väestön ikärakenteen vaikutukset kunnan palveluverkkoon

Kunnan väestön ikärakennetta on tarkasteltu asuntotyypeittäin eri koulupiireissä. Tarkastelu on kohdistunut Kempele-sopimuksen mukaisiin asemakaavatontteihin.

Omakotitonteilla väestön ikäjakauman painotukset ovat samansuuntaiset riippumatta koulupiiristä. Kaikilla tonttityypeillä on määrällisesti eniten työikäistä väestöä. Linnakankaan ja Ketolanperän koulupiirien alueilla 0-6 -vuotiaiden osuus väestöstä on suurempi kuin muissa koulupiireissä. Ketolanperän osalta on syytä huomata, että suurin osa väestöstä asuu haja-asutusalueella. Linnakankaan koulupiirin alueella yli 65-vuotiaiden osuus omakotiasujista on vähäinen. Linnakankaan koulupiirin alueella omakotitonttutuotantoa on vähemmän kuin Kirkonkylän ja Ylikylän alueilla, mutta väestöä Linnakankaan omakotitonteilla on eniten.



Kuva 11. Väestön ikäjakauma omakotitonteilla.



Kuva 12. Väestön ikäjakauma rivitalotonteilla.

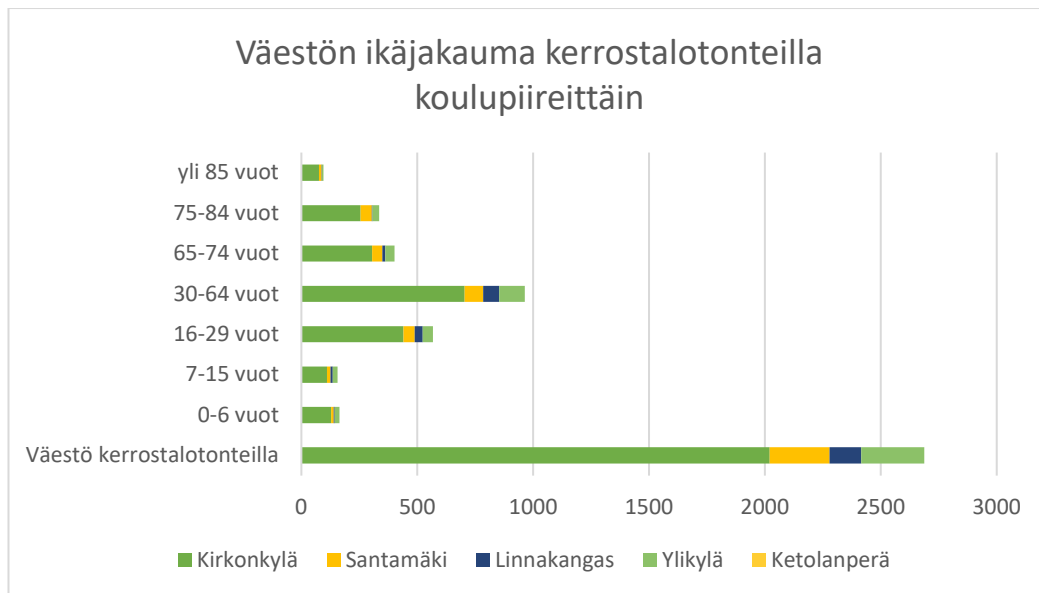
Myös rivitalotonteilla väestön ikärakenne on samansuuntainen kaikissa koulupiireissä. Verrattuna omakotitontteihin rivitalotonteilla 16-29 -vuotiaiden osuus väestöstä on suurempi kuin 7-15 -vuotiaiden ja 0-6 -vuotiaiden osuus. Omakotitonteilla 7-15 -vuotiaita on enemmän kuin 0-6 ja 16-29 -vuotiaita. Rivitaloasunnot houkuttelevat nuoria perheitä ja perhekoon kasvaessa mahdollisesti muutetaan isompiin omakotitaloihin.

Ikääntyvän väestön prosentuaalinen osuus rivitalotonttien väestöstä noudattaa omakotitonttien väestön jakaumaa (noin 8-11 % väestöstä). Poikkeuksena on Linnakankaan koulupiiri, jossa rivitalotonteilla asuvista yli 65-vuotiaita on 8 %, kun omakotitonteilla yli 65-vuotiaita on 2 % asukkaista.

Omakotitonttien vaikutus kunnan palveluverkkoon näkyy erityisesti varhaiskasvatuksen ja peruskoulun järjestämisen tarpeessa. Rivitalotonttien vaikutus ko. palveluihin on hiukan maltillisempi. Viime vuosina paineet koulun tilatarpeiden riittävydessä ovat näkyneet erityisesti Linnakankaan vetovoimaisella pientaloasumisen alueella. Linnakangas on ollut Kempeleen voimakkaimmin kasvavaa aluetta. Linnakankaan tilastoalueella väestö on kasvanut kaikissa ikäluokissa vuodesta 2010 lähtien. Kasvu on ollut erityisen voimakasta peruskouluikäisessä väestössä, kun taas Keskustan tilastoalueella 0-6 -vuotiaiden ja 13-49 -vuotiaiden osuus alueen asukkaista on vähentynyt. Myös Ylikylän tilastoalueen väestökehityksessä näkyy uusien pientalotonttien vetovoima lapsiperheiden keskuudessa. Ilman uutta asuntotuotantoa väestönkasvu heikkenee.

Kerrostaloalueilla väestön ikärakenne painottuu työikäiseen ja ikääntyvään väestöön. 0-15 -vuotiaita on suhteellisesti vähemmän kerrostaloalueilla kuin omakoti- ja rivitaloalueilla. Kerrostalotuotanto painottuu pääosin Kirkonkylän koulupiirin alueelle, jossa kunta-keskus palveluineen sijaitsee. Ikääntyvän ja iäkkään väestön vaikutus palveluverkkoon näkyy terveydenhuollossa ja muissa ikäihmisten palvelutarpeissa. THL:n laatiman laskelman mukaan 80-vuotiaan palvelutarve aiheuttaa noin 9 000 euron ja 90-vuotiaan noin 14 000 euron verran kustannuksia vuodessa.

Kuntaliitto toteaa, että toisaalta hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen, esteettömät asuin- ja elinympäristöt, lähipalvelut ja toimivat liikenneratkaisut helpottavat ihmisten kotona asumista ja vähentävät tai siirtävät hoiva- ja hoitopalvelujen tarvetta. Näillä toimenpiteillä osaltaan voidaan hillitä hoiva- ja hoitopalvelujen kustannusten kasvua. (Kuntaliitto).



**Kuva 13.** Väestön ikäjakauma kerrostaloalueilla.

Ikäjakaumaan sekä väestömääriin eri tonttityypeillä vaikuttaa alueen rakennuskannan ikä sekä selkeästi uusien asuinalueiden vetovoima lapsiperheiden keskuudessa. Linnakankaan ja Ketolanperän koulupiirien alueilla väestö on nuorinta ja Kirkonkylän koulupiirin alueella vanhinta.

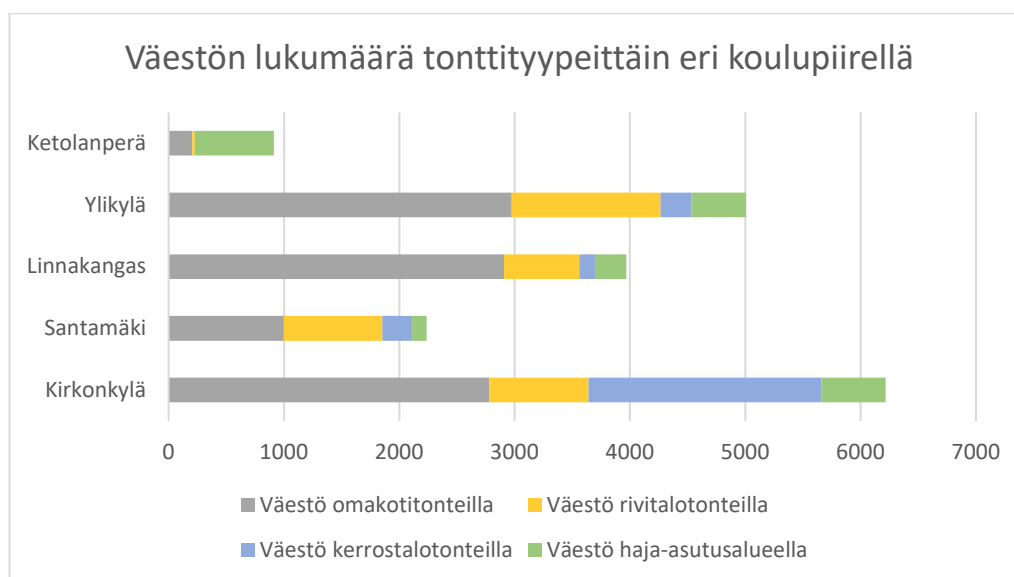
Tonttityyppikohtaisen tarkastelun yhteydessä on päivitetty asuntotyyppikohtaiset mitoitukset. Mitoituslukua asuntotyypeittäin voidaan hyödyntää erityisesti arvioitaessa uusien luovutettavien tonttien vaikutuksia kunnan palveluverkkoon. Mitoituslukuna käytettävä keskiarvo ottaa huomioon asuinalueiden elinkaaren. Tarkastelu on laadittu myös koulupiirikohtaisesti.

**Taulukko 4.** Asuntojen mitoitukset asukasta/asunto.

|                    | Päivitetty mitoitusluku (as/asunto) | Vanhan asunto-ohjelman mitoitusluku | Kirkonkylä | Santa-mäki | Ylikylä | Ketolan-perä | Linnakan-gas |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|------------|---------|--------------|--------------|
| <b>Omakotitalo</b> | <b>3,6</b>                          | 3                                   | 2,9        | 3,4        | 3,1     | 4,4          | 4            |
| <b>Rivitalo</b>    | <b>2,2</b>                          | 2                                   | 2          | 1,7        | 2       | 2,6          | 2,7          |
| <b>Kerrostalo</b>  | <b>1,5</b>                          | 1,5                                 | 1,3        | 1,5        | 1,3     |              |              |

**Taulukko 5.** Väestön ikäjakauma (%) keskimäärin eri asuntotyypeillä koko kunnan alueella.

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



**Kuva 14.** Väestön lukumäärä tonttityypeittäin.

## Oulun seudun asuntomarkkinat

Oulun seudun uudessa MAL-sopimuksessa 2020-2031 asetettujen asumisen tavoitteiden mukaan monipuolisella asuntotuotannolla tuetaan sosiaalista kestävyyttä. Tavoitteena on pitää asuntotuotantoon soveltuva asemakaavavarantoa pitkäaikaisen asuntotuotannon tarpeen edellyttämällä tasolla, turvata asuntokannan kokojakauman ja hallintamuotojen monipuolisuus sekä kohtuuhintaisen asumisen (ARA -tuotannon) edellytykset siten, että myös heikommassa asemassa oleville on tarjolla asumisratkaisuja ja että asunnottomuus poistuu. Tavoitteiden saavuttamiseksi on kirjattu muun muassa seuraavat toimenpiteet: kuntien asuntotuotannon asemakaavavaranon tulisi vastata viiden vuoden kehityksen tarvetta; valtio osoittaa normaalien, pitkäaikaisten korkotukivuokra-asuntojen uudistustuotannolle 3 000 euron asuntokohtaista käynnistysavustusta keskusta- ja joukkoliikennedyöhykkeelle rakennettaville asunnoille; seudun kunnat sitoutuvat ehkäisemään ja vähentämään asunnottomuutta tavoitteena asunnottomuuden puolittaminen vuoden 2022 loppuun mennessä.

MALPE-sopimuksen 2016-2019 seurantatietojen mukaan Oulun seudun asuntotuotanto oli vuonna 2016 yhteensä 1840 asuntoa ja vuonna 2017 yhteensä 2247 asuntoa. Seudun asuntotuotanto on seurannut Oulun seudun väestönkasvua, joka on ollut noin 2000 uutta asukasta vuosittain. Kaiken kaikkiaan Oulun seudulla oli asuntoja vuonna 2016 yhteensä 127 418.

Pienten asuntojen määrä on noussut erityisesti suurissa kaupungeissa. Myös Oulussa yksiöiden osuus asuntotuotannossa on kasvussa. Yleisesti asuntojen hintakehitykseen vaikuttaa nopeana pysyvä kaupungistuminen, jolloin myös hintakehityksen eriytyminen eri alueiden välillä jatkuu (PTT.fi, asuntomarkkinat ennuste 2020).

ARA:n asuntomarkkinakatsauksen 1/2020 mukaan Oulussa ARA-asunnon saaneiden määrä väheni vuonna 2019 lähes 1000:lla kotitaloudella. Yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ARA-asunnon sai 2250 kotitaloutta vähemmän kuin vuotta aiemmin. Kaiken kaikkiaan nuorten, alle 25-vuotiaiden osuus hakijoista on vähentynyt vuodesta 2017 lähtien. Muutosta selittää markkinaehtoisen vuokratarjonnan voimakas lisääntyminen viime vuosina. ARA on arvioinut Oulun vuokramarkkinatilanteen kireäksi. Kireille markkinoille tyyppillistä on ARA-asuntojen vaikea saatavuus ja markkinavuokrien kalleus. Kempeleessä tilanne on ARA:n arvion mukaan tasapainoinen.

Markkinavuokrat keskivuokrista asuineliötä kohden nousivat koko maassa 4,0 %:lla ja ARA-vuokrat 0,9 %:lla. Oulussa vastaavasti markkinavuokrat nousivat 3,6 % ja ARA-vuokrat 1,0 %. Vuokratalojen kestävän talouden hoidon kannalta käyttöasteen tulisi olla vähintään 95 %.

Seudun kunnista vain Oulussa ja Kempeleessä on asumisoikeusasuntoja (ASO). ARA:n asuntomarkkinakatsauksen 2/2019 mukaan asumisoikeusasunnoista on ylitarjontaa niin Oulussa kuin Kempeleessä. Tyhjillään ASO-asuntoja Kempeleessä vuonna 2019 oli 3,3 % asunnoista ja Oulussa asuntoja oli tyhjillään 1,2 % asunnoista.

## Kempeleen asuntomarkkinatilanne

Kunnan luovuttamien omakotitonttien kysyntä on kasvanut vuodesta 2015 lähtien. Erityisesti Linnakankaan asuinalue on ollut vetovoimainen ja kysyntää on ollut enemmän kuin tarjontaa. Kiinnostus myös Metsärinteen asuinalueeseen on kasvanut edellisten parin vuoden aikana. Vuoden 2020 rakentamiseen kunta tarjosi Linnakankaalta Jättiläisentie varrelta 14 omakotitonttia ja Metsärinteeltä Jäniksenkypäläkadun varrelta 18 omakotitonttia ja 2 paritalotonttia. Kaikki kunnan tarjoamat omakotitontit on myyty tai varattu.

Kysyntä kunnan luovuttamiin rivitalo- tai muihin yhtiömuotoisiin pientaloasumisen tontteihin on ollut kasvussa vuodesta 2017 lähtien. Vuoden 2020 rakentamiseen tarjotut yhtiömuotoisen asumisen tontit on myös myyty tai vuokrattu. Painopiste on ollut Linnakankaan asuinalueella, josta aiempina vuosina on annettu rakentamiseen yhtiömuotoisen asumisen tontteja vain vähän. Vuoden 2021 rakentamiseen on tuotu tarjolle 3 rivitalotonttia Metsärinteeltä. Lisäksi Linnakankaan keskuksesta on laitettu hakuun 2 pienkerrostalotonttia ja 1 rivitalotontti. Painopiste kunnan tarjoamissa pientalotonteissa on ollut kunnan itäpuolen asuinalueilla, koska kunnalla ei ole ollut maaomaisuutta eikä kaavavarantoa kunnan länsipuolella.

Kuntakeskukseen valmistuu vuoden 2020 aikana kaksi kerrostalokohdetta sopimuskaavoituksen myötä. Vuosina 2018-2019 kuntaan ei valmistunut yhtään kerrostalokohdetta.

Asuntojen hintakehitys kunnassa on noususuunnassa. Linnakankaan ja Honkasen alueilla asuntojen neliöhinnat kasvavat ennusteen mukaan 0,9 – 2,7 %. Myös Kempeleen kuntakeskuksessa trendiennusteen mukaan asuntojen hinnat nousevat 1,9-3,8 %.

Kesäkuussa 2020 Kempeleessä oli etuovi.com-sivustolla myynnissä 119 asuntoa, joka on noin 1,7 % kunnan asuntokannasta. Myynnissä olevista asuinnoista oli omakoti- tai paritaloja 36 kpl, rivitaloasuntoja tai muita yhtiömuotoisia erillispienasuntoja 49 kpl ja kerrostalo- tai luhtitaloasuntoja 34 kpl.

## Kempeleen vuokra-asuntotilanne

Kempeleessä oli vuoden 2018 lopussa 1456 vuokralla asuvaa asuntokuntaa. Vuokra-asumisen määrä on kasvanut kunnan väestön kasvaessa. Vuokra-asunnoissa asuvien osuus kaikista asuntokunnista oli noin 20 %, kun vuonna 2011 vuokralla asui noin 12 %.

Vuokra-asuminen on mahdollista sekä vapaarahoitteisissa että valtion tukemissa vuokra-asunnoissa (ARA-vuokra-asunnot). Kuukausivuokrat ARA-vuokra-asunnoissa ovat hiukan edullisemmat verrattuna vapaarahoitteisiin asuntoihin. Merkittävin ero vuokratasossa on kolmioiden kohdalla, jossa uusien vapaarahoitteisten asuntojen kuukausivuokra Kempeleessä on noin 200 euroa kalliimpaa kuin ARA-vuokra-asunnossa. Toisaalta neliövuokra ARA-rahoitteisissa kolmioissa on uusien vapaarahoitteisten asuntojen tasoa.

ARA-vuokra-asuntojen tarjoajia Kempeleessä ovat Kiinteistö Oy Kempeleenkartano, Realia Isännöinti Oy (ent. Ovenia Isännöinti Oy), Oulun Villa Metsola Oy, Oulun seudun Nuorisotasuntoyhdistys ry (Osnakodit) sekä TA-yhtymä (Kiinteistö Oy Oulun Seudun Seniori).

Realia Isännöinti Oy:llä on Kempeleessä Avaran omistamia vuokrakohteita 3 kpl ja niissä asuntoja on yhteensä 95 kpl. Huoneistot ovat normaaleja asuinhuoneistoja, rivi- ja luhtitalohuoneistoja. Erityisryhmiä varten asuntoihin on mahdollisuus tehdä muutostöitä tarpeen mukaan.

Osnakodeilla (Oulun seudun Nuorisotasuntoyhdistys ry ja Oulun Villa Metsola Oy) on kolme vuokra-asuntokohdetta ja niissä asuntoja yhteensä 87 kpl. Käyttöaste asunnoilla on tällä hetkellä 96-100 %. Asuntoja ei ole tarjolla erityisryhmille.



TA-yhtymällä (Kiinteistö Oy Oulun Seudun Seniori) on Kempeleessä kaksi vuokratyökohtaa. Kumpikin kohteet ovat seniorikohteita. Asuntoja on yhteensä 67 kpl ja käyttöaste esim. heinäkuulta on 98,63 %. Toisen kohteen asunnot on tarkoitettu huonokuntoisille ja muistihäiriöisille vanhuksille. Hakemusasiakirjoihin on toimitettava liitteeksi lääkärin tai muun asiantuntijan lausunto hakijan terveydentilasta. Toisen kohteen asunnot ovat erityisesti ikääntyville ja esteetöntä asuntoa etsiville

ARA:n laatiman selvityksen (Asunnottomat 2/2020) mukaan vuonna 2019 Kempeleessä ei ole ollut asunnottomia. Selvityksen mukaan isoista kaupungeista Oulussa asunnottomuus kasvoi vuoteen 2018 verrattuna yksinelävien, pitkäaikaisasunnottomien ja nuorten kohdalla. Asunnottomaksi määritellään ihmiset, joilla ei ole omaa vuokra- tai omistus-asuntoa ja jotka elävät ulkona tai porrashuoneissa, asuntoloissa tai majoitusliikkeissä, huoltokotityyppisissä asumispalveluyksiköissä, kuntouttavissa yksiköissä, sairaaloissa tai muissa laitoksissa ja tilapäisesti tuttavien ja sukulaisten luona asunnon puutteen vuoksi.

### **Kiinteistö Oy Kempeleenkartano**

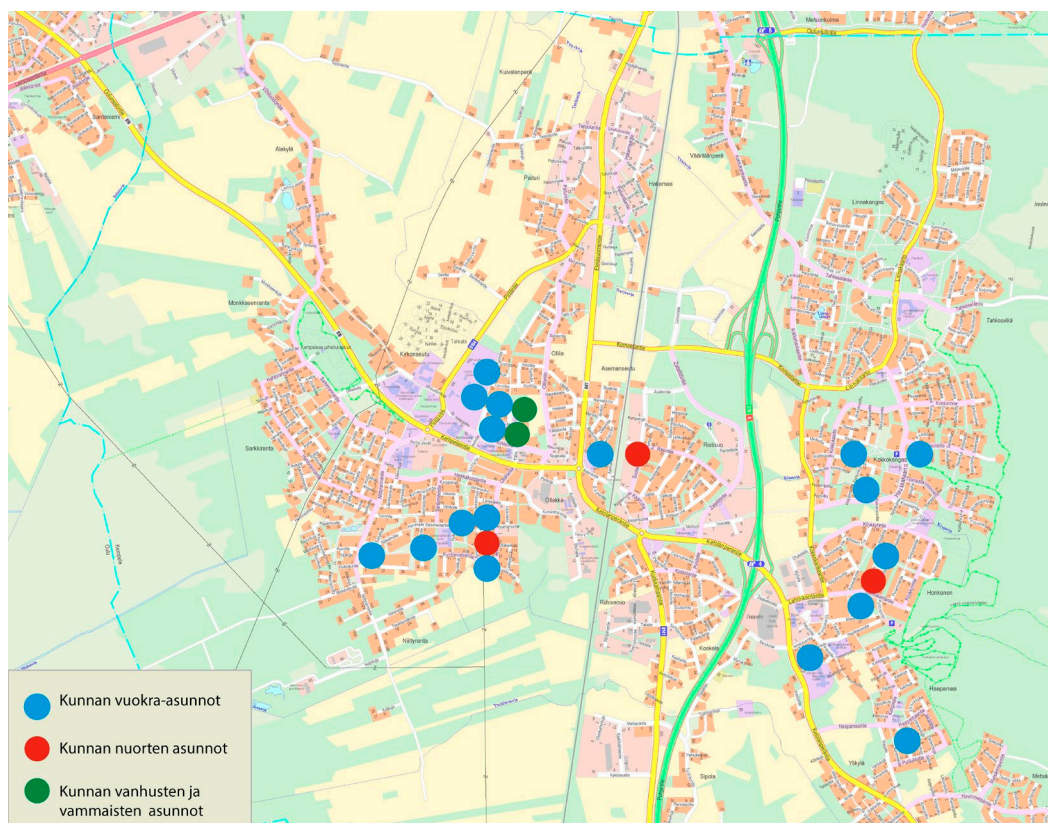
Kiinteistö Oy Kempeleenkartano on Kempeleen kunnan 100 %:sti omistama aravavuokratoyhtiö (ARA). Asukasvalinnoissa noudatetaan ARA:n ”Opas arava- ja korkotuki-vuokra-asuntojen asukasvalintoihin”- ohjeita. Yhtiö on toiminut vuodesta 1993 alkaen. Fuusioiden ja uustuotannon kautta yhtiöllä oli enimmillään asuntoja 499, mutta purkamisten myötä asuntojen määrä on vähentynyt 62:lla. Tällä hetkellä yhtiö omistaa siten 24 vuokratyökohtaa, jotka käsittävät 437 huoneistoa ja 25.128 as-m<sup>2</sup>. Erityisryhmien asumiseen yhtiöllä on kolme nuorten asuintaloa (asuntoja 49 kpl), yksi veteraanitalo (asuntoja 7 kpl) ja vanhusten ja vammaisten asuintalo (asuntoja 20 kpl).

Taloista rivitaloja on 16, luhtitaloja 8 ja 1 kerrostalo. Yksioita on 18 kpl (vanhusten ja vammaisten palvelutalossa), pieniä kaksioita 135 kpl, suuria kaksioita 184 kpl ja kolmioita 100 kpl. Talot ovat sijoittuneet ympäri Kempelettä. Haettavana olevia asuntoja oli 96 kpl (v. 2019), joista suurin osa oli suuria kaksioita ja kolmioita. Hakijoista kuitenkin suuri osa oli yhden henkilön ruokakuntia, jotka hakivat asunnoksi yksiotä.

Vuonna 2016 Valtiokonttori myönsi lainaehdotuksen, jossa kaikki vuosimaksulainojen lyhennykset muutettiin tasaerälyhennyksiksi laina-ajan loppuun saakka. Tämän muutoksen myötä yhtiö on pystynyt toteuttamaan pitkän tähtäimen suunnitelmia. Yhtiöllä on kaikkiin kiinteistökohteisiin pitkän tähtäimen suunnitelmat, jotka tarkistetaan vuosittain 5 vuodeksi eteenpäin. Suunnitelman mukaisia remontteja on tehty vuodesta 2016 lähtien noin 0,5 milj. €:lla/vuosi.

Yhtiö on tervehdyttänyt talouttaan muun muassa purkamalla 5 vuokratyökohtaa (62 asuntoa), kehittämällä kiinteistöomaisuutta ja jalostanut asuntoja kysyntää vastaavaksi. Tervehdyttämisen myötä käyttöaste on noussut 91,27 %:sta (31.12.2015) 96,5 %:iin (31.12.2019).

Kiinteistö Oy Kempeleenkartanon antaman lausunnon mukaan Kempeleenkartano jatkaa lähivuodet vielä yhtiön taloudellisen tilanteen vahvistamista ja lainakannan vähentämistä. Samaan aikaan valmistaudutaan Hovintie 12/Hovilan palveluyhdistyksen laajennushankkeen tuomiin muutostarpeisiin yhtiön kiinteistökannassa. Mikäli Hovilan hanke toteutuu, Hovintie 12 asukkaille tullaan tarjoamaan asuntoa Hovilasta ja vuokratyökohta Hovintie 12 puretaan. Vuosikymmenen lopulla voidaan investoida uudistuotantoon joko kokonaan omilla kiinteistöhankeilla tai sijoittamalla yksittäisiin osakkeisiin. Alueellisesti painopisteenä ovat tulevaisuudessa Pirilän (OSAO yhteistyö) ja Linnakankaan alueet.



**Kuva 15.** Kiinteistö Oy Kempeleenkartanon kohteet Kempeleessä.

# Kempeleen maapolitiikan keskeiset toimintalinjat

Kempeleen maapoliittisessa ohjelmassa on määritelty maanhankinnan ja -luovutuksen päälinjat, maankäyttösopimusten ja muiden maanhankintakeinojen käyttö sekä maanomaisuuden hallinnan periaatteet. Maapoliittinen ohjelma on päivitetty ja kunnanvaltuusto on hyväksynyt sen päätöksellään 8.4.2019 § 31.

Maapoliittisessa ohjelmassa on linjattu, että maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla käyttötarkoituksen muutoksiin; maanomistajat maksavat korvausta saamastaan rakennusoikeuden- ja maanarvon noususta. Erityisesti maankäyttösopimuksia käytetään keskustamaisen alueen muutostarve-/tiivistämisalueilla etenkin ns. EXIT-kohteiden toteuttamiseen (kohteet, joissa entinen käyttö on lakanut, ja jotka sisältävät purettavaa toiminnallisuutta).

Maata hankitaan kunnan omistukseen ensisijaisesti yleiskaavoissa osoitetuilta rakentamisalueilta sekä tärkeiltä virkistysalueilta.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi suunnittelutarveratkaisuja ei myönnetä alueille, joihin on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa edellytetty yksityiskohtaisempaa suunnittelua/kaavoitusta asuinrakentamisen, virkistykseen, tiestön ym. toteuttamiseen.

Strategisesti tärkeillä kehittämis-/laajentumisalueilla harjoitetaan aktiivista maanhankintaa ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Näillä alueilla voidaan tehdä myös maankäyttösopimuksia, joiden tavoitteena on asemakaavoittamattomien rakennettujen alueiden liittäminen asemakaava-alueeseen ja kunnan maanomistuksen lisääminen kaavoitusalueella. Erityisen painavista syistä tärkeällä yhdyskuntarakenteen toteuttamisalueella voidaan kunnanvaltuuston päätöksellä käyttää lunastusmenettelyä, mikäli aiemmissa neuvotteluissa ei ole päästy vapaaehtoiseen kauppaan eikä molempia tyydyttävään maankäyttösopimukseen.

Tontit hinnoitellaan siten, että niistä saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa alueen hyödyntämisen kannalta tarpeelliset tie- ym. investoinnit. Kehittämisalueilla etsitään myös muita rahoitustapoja (positiivinen kaavatalous).

Rakentamiseen osoitettujen alueiden käyttöönottojärjestyksellä ohjataan palvelujen tehokasta käyttöä (toteuttamis- ja asuntotuotanto-ohjelmat).

# Kaavavaranto

Kempele-sopimuksessa on asetettu tavoitteeksi, että kaavoitettua pientalotonttivarantoa tulee olla kahden vuoden tarpeisiin. Kunnan kestävän kasvu edellyttää myös, että tontti-tarjonta on monipuolista ja sijoittuu pääosin joukkoliikennevyöhykkeelle.

**Taulukko 6.** Olemassa olevan kaavavarannon mahdollistama asukkaiden lisäys.

| Tilastoalue     | Asukasmäärä kaavan mahdollistamasta % | Asukasmäärä 12.5.2020 | Kaavan mahdollis-tama toteutuma-ton asukasmäärä | Kaavavaranto (kaavan mahdollistama asuk-kaiden lisäys) |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Linnakangas     | 82 %                                  | 2654                  | 3234                                            | 580                                                    |
| Sarkkiranta     | 97 %                                  | 1796                  | 1848                                            | 52                                                     |
| Ylikylä         | 83 %                                  | 2014                  | 2422                                            | 408                                                    |
| Keskusta        | 95 %                                  | 6347                  | 6681                                            | 534                                                    |
| Honkanen        | 97 %                                  | 3360                  | 3480                                            | 120                                                    |
| Hakamaa         | 100 %                                 | 582                   | 580                                             |                                                        |
| Vihiluoto       | 100 %                                 | 252                   | 252                                             |                                                        |
| Ketolanperä     | 91 %                                  | 440                   | 482                                             |                                                        |
| Sipola          | 97 %                                  | 355                   | 366                                             |                                                        |
| Niittyranta     | 100 %                                 | 135                   | 135                                             |                                                        |
| Alakylä         | 100 %                                 | 116                   | 116                                             |                                                        |
| Väärälänperä    | 100 %                                 | 151                   | 151                                             |                                                        |
| Juurussuo       | 89 %                                  | 237                   | 265                                             |                                                        |
| <b>Yhteensä</b> |                                       | <b>18439</b>          | <b>20012</b>                                    | <b>1694</b>                                            |



**Kuva 16.** Asemakaavavaranto.



Kunnan kaavavaranto vastaa pientalotonttien osalta asetettuun tavoitteeseen. Olemassa oleva asumisen kaavavaranto (pientalotontit ja kerrostalotontit) ei kuitenkaan ole sijoittunut optimaalisesti kaikkien koulupiirien alueille. Kaiken kaikkiaan olemassa oleva kaavavaranto on niukka tavoitteen mukaiseen väestönkasvuun, jossa Kempele vuonna 2025 on 20 000 asukkaan kunta. Olemassa olevan kaavavarannon toteuttaminen siirtää kerrostalotuotannon painopistettä kuntakeskuksesta Linnakankaalle ja tuo pientalotuotannon Kirkonseudun ja Ketolanperän koulupiirien alueille.

Tähkälän uusi pientaloasumisen alue sekä Peltotien pientaloasumisen kaavamuutos ovat parantaneet kunnan länsipuolen pientalotonttivarantoa siten, että pientalotonttituotantoa on yhteensä noin 3-4 vuodeksi eteenpäin. Kuntakeskuksessa on jäljellä yksi toteutumaton kerrostalotontti. Tähkälän uudelle asuinalueelle voidaan rakentaa uusia asuntoja noin 430 uudelle asukkaalle ja Kauppatie kerrostalotontti tuo valmistuessaan noin 100 uutta asukasta kuntakeskuksen palvelujen ääreen. Yhteensä kunnan länsipuolen kaavavaranto mahdollistaa asuntorakentamisen noin 580 asukkaalle. Tämä vastaisi noin 6 % lisäystä länsipuolen väestömäärään ja noin 3 % osuutta koko kunnan väestönkasvusta.

Kunta on luovuttanut viime vuosina pientalotontteja Linnakankaan ja Metsärinteen (Ylikylä) alueilta sekä lisäksi rivitalotontteja Linnakankaan ja Kokkokankaan tilastoalueelta. Viime vuosina yhtiömuotoisten pientalotonttien kysyntä on ollut hyvää. Yhteensä kunnan itäpuolella on pientalotonttivarantoa viiden vuoden tarpeisiin, mikäli Metsärinteen Karhunlenkin ympäristön omakotitontit luovutetaan. Karhunlenkin omakotitontteja ei kuitenkaan luovuteta lähiaikoina, koska alueelle on suunnitteilla asemakaavan muutos. Linnakankaalla on luovuttamatta 12 omakotitonttia, 5 rivitalotonttia ja 5 kerrostalotonttia. Toteutumaton asemakaavavaranto mahdollistaa noin 600 uutta asukasta. Linnakankaalla omakotitonttitarjontaa on vuoden 2020 tarpeisiin. Linnakankaan pientalotonttivaranto on vähentynyt väliaikaisesti Vedenneidotien ympäristöön laadittavan asemakaavamuutoksen seurauksesta (Zeniitin alueen asemakaava). Linnakankaan vetovoima asumisen alueena on ollut voimakasta 2010-luvulta lähtien ja alueen kaava on pääosin toteutunut. Myös Metsärinteen asuinalue on toteutunut merkittävilä osin. Pyyntimiehentien varresta on luovuttamatta 12 omakotitonttia ja yhteensä neljä rivitalotonttia. Kunnan itäpuolen asemakaavojen toteutuessa, itäpuolen väestömäärä kasvaa noin 1100:lla asukkaalla, joka vastaisi noin 12 % lisäystä itäpuolen väestömäärään ja noin 6 % osuutta koko kunnan väestönkasvusta.

Kunnassa on yksityisen omistamia rakentamattomia pientalotontteja 122 kpl:tta, joista noin 30 % sijaitsee Keskustan tilastoalueella. Rakentamattomissa tonteissa piilee noin 440 asukkaan väestöpotentiaali.

Edellisen asunto-ohjelman laadinnan jälkeen kunnan väestönkasvu on ollut voimakasta ja asemakaavat ovat kaikilla tilastoalueilla pääosin toteutuneet. Väestönkasvuun ja sen edellytyksiin vastataan kaavoittamalla uutta tonttivarantoa. Kunnassa on vireillä kaksi keskustan kerrostaloasumista edistävää asemakaavahanketta ja Linnakankaalla kaksi pientaloasumisen asemakaavahanketta.

# Asunto-ohjelman strategiset linjaukset

Strategisten linjausten tavoitteena on ohjata yleispiirteisesti kaavoitusta, asuntotuotantoa ja tontinluovutusta. Linjaukset konkretisoituvat tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja laadittavassa maankäytön toteutusohjelmassa (MATO). Linjaukset vastaavat kunnan strategisiin tavoitteisiin ja niillä pyritään kestävään kokonaisuuden hallintaan.

## Asemakaavoitettavat asuntoalueet

Uusilla kaavoitettavilla asuntoalueilla vastataan vuosien 2020-2025 asuntotuotannon tarpeisiin ja kasvatetaan kunnan asumisen kaavavarantoa monipuolisesti.

Uusia asemakaavoitettavia asuntoalueita ovat vuonna 2020-2025:

- Keskusta-alue ja asemanseutu
  - Kunnantalon korttelialue
  - entisen Techocenterin alue / Ollakka
  - Pirilä
  - Aurinkokuja
  - Savikorpi-Paituri
- Linnakangas
  - Linnakaarron itäpuolen asemakaavan laajennus
  - Zeniitin asuinalue
- Ylikylä
  - Metsärinteen asuinalueen laajennus
- Ketolanperä
  - Ketolanperän koulun lähiympäristö

## Strategiset linjaukset

- Uusien asuntoalueiden kaavoittamisella sekä määrittelemällä asuntotuotanto nykyistä tiiviimpään suuntaan vastataan Kempele-sopimuksen mukaiseen väestönkasvun tavoitteeseen sekä ylläpidetään kunnan vetovoimaa tarjoamalla monipuolista tonttituotantoa eri puolilta kuntaa. Tavoitteena on yhdyskuntarakenne, joka mahdollistaa tasapainoisen ja kestävä palveluverkon ja -rakenteen sekä tuottaa kaavavarantoa, joka mahdollistaa viiden vuoden tonttireservin erityyppiselle asuntorakentamiselle. Pientalotontteja luovutetaan tasaisesti eri koulupiirien alueilta. Kuntakeskukseen suunnataan kerrostalotuotantoa eri väestöryhmien tarpeisiin. Tasapainoisella ja monipuolisella tonttitarjonnalla ja luovutuksella voidaan välttää palvelurakenteeseen kohdistuvat ylimääräiset investoinnit. Riittävä ja vetovoimainen tonttivaranto mahdollistaa väestön kestävä kasvun.
- Kunnan asuntotuotantoa tulee kehittää tasapainoisesti eri puolilla kuntaa. Asuntoalueiden tulee tarjota asumiseen vaihtoehtoja ja monimuotoisuutta, jolla ehkäistään alueiden segregaatiokehitystä (alueiden eriytyminen) ja lisätään alueiden sosiaalista kestävyttä. Asuntotuotannon tavoitteena on vastata eri elämänvaiheissa olevien asujien ja rakentajien tarpeisiin. Asuinalueiden aluetehokkuutta nostetaan siten, että pientalotonttivaranto on edelleen monipuolista ja yhteydet laadukkaaseen viherympäristöön taataan. Alueiden tehokkaammalla käytöllä mahdollistetaan kunnan väestönkasvu myös tulevaisuudessa.



- Kaavoittamalla uusia asuinalueita keskustaan sekä lisäämällä kerrostalotonttituotantoa (tiivistämällä) keskusta-alueelle luodaan edellytykset elinvoimaiselle kuntakeskukselle, joka tukee lähipalvelujen syntymistä sekä lähijunaliikenteen edellytyksiä. Keskusta-alueeseen kohdistuu paljon muutospaineita, joita ohjataan valtuuston hyväksymällä keskusta-alueen visiolla (KAVio). Visio ohjaa ja sovittaa yhteen asemakaavahankkeita ja yleisten alueiden rakennus- ja parannushankkeita sekä asettaa tavoitteet kuntakeskuksen laadukkaalle rakentamiselle. Kempeleen keskusta-aluetta kehitetään sen omista vahvuuksista omaleimaisena ja kaupunkimaisena kuntakeskuksena. Kerrostalotuotantoa lisätään erityisesti kuntakeskuksessa ja kerrostaloasuntojen osuus kunnan asuntokannasta vuoteen 2025 nousee 2-3 %:lla.
- Kuntakeskus on monipuolisen palveluasumisen aluetta, jota kuntakeskuksessa olevat lähipalvelut tukevat. Keskustassa ja taajama-alueella jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen merkitys kasvaa. KAViossa määritelty keskustan kävelyvyöhyke tarjoaa viihtyisää ympäristöä eri väestöryhmille, jossa myös esteetöntä liikkumisympäristöä edistetään.
- Asuntotuotanto suunnataan Kempele-sopimuksen mukaisesti pääosin strategiselle joukkoliikennevyöhykkeelle. Tämä tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa palvelujen saavutettavuutta sekä edistää kestävästä liikkumisesta.
- Tonttien myynti pyritään pitämään tasapainossa siten, että palvelurakenteen kuormitus ja tonttien myyntitulot pysyvät tasaisena. Tasaisella palvelurakenteen kuormituksella ja tonttien myyntituloilla katetaan uusien asukkaiden tarvitseman kunnallistekniikan ja osittain myös palveluiden vuosittaiset investointikustannukset. Suuntaamalla asuntojen uudistuotantoa olemassa olevan kunnallistekniikan infrastruktuurin ja palvelujen piiriin vähennetään infrarakennuskustannuksia. Asemakaava-alueella selvitetään tiivistämis- ja täydennysrakentamisen edellytykset ja periaatteet.
- Tasapainoisella tonttimyynnillä huolehditaan palvelurakenteen kestävästä. Tonttien luovutustavoitteisiin tuodaan joustoa siten, että painopiste erityyppisten tonttien luovutukselle on harkittavissa vuosittain tilanteen mukaan. Tonttimyyntituloja tarkastellaan kokonaisuutena. Maankäytön toteutusohjelmassa (MATO) määritetään tarkemmin tulevien vuosien toteutuskohteet. MATO on keskeinen työkalu kustannusten ja myyntitavoitteiden määrittelyssä ja palvelurakenteen kehityksen hallinnassa.
- Haja-asutusalueiden kehittämiseksi laaditaan kyläalueiden kehittämisen visio. Kyläalueiden kehittämisen visiolla taataan hallittu kasvu ja varmistetaan, että rakennuspaikkoja on tarjolla myös väljiltä maaseutumaisilta alueilta.
- Yksityisten omistamissa rakentamattomissa asemakaavatonteissa on väestöpotentiaalia. Keskeisillä kehittämisen alueilla selvitetään, miten ko. tonttien toteutumista voidaan edistää.
- Kunnan asuntotuotanto on monipuolista ja riittävää. Asuntojen hallintamuotojen suhde sekä niiden sijainti yhdyskuntarakenteessa tukee sosiaalista kestävyyttä ja ehkäisee asuinalueiden segregatiokehitystä.

# Asuntotuotanto-ohjelma vuosille 2020-2025

Kempeleen kunnan väestötavoitteena vuonna 2025 on olla 20 000 asukkaan kunta. Tämä edellyttää, että kuntaan rakennetaan vuosina 2020-2025 vähintään 750 uutta asuntoa, kun asuntokunnan koko on keskimäärin koko kunnan alueella 2,5 asukasta / asunto. Mikäli kaavoitus ja rakennushankkeet toteutuvat ohjelman mukaisesti, valtuuston hyväksymä väestötavoite on mahdollista saavuttaa. Suhdanteilla on kuitenkin suuri merkitys etenkin vapaarahoitteisen asuntotuotannon toteutumiseen. Matalasuhdanteessa asunnot käyvät heikommin kaupaksi.

Asunto-ohjelmaan on poimittu rivi- ja kerrostalotuotantoon sellaiset kohteet, jotka ovat kunnan tiedossa. Uusien kaavoittamattomien asuntoalueiden asuntomäärät ovat arvioita.

**Taulukko 7.** Laskelma uudistuotannon tarpeesta vuosille 2020-2025.

|             | Koko väestö | Muutos 1,7<br>% kasvulla<br>(lkm) | Asuntoväes-<br>tön lkm | Asuntokun-<br>nan koko | Asuntokun-<br>tien lkm | Lisäys (lkm) |
|-------------|-------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------|
| <b>2020</b> | 18667       | 312                               | 18480                  | 2,5                    | 7392                   | 185          |
| <b>2021</b> | 18947       | 317                               | 18758                  | 2,5                    | 7503                   | 111          |
| <b>2022</b> | 19231       | 321                               | 19039                  | 2,5                    | 7616                   | 113          |
| <b>2023</b> | 19520       | 326                               | 19325                  | 2,5                    | 7730                   | 114          |
| <b>2024</b> | 19813       | 331                               | 19614                  | 2,5                    | 7846                   | 116          |
| <b>2025</b> | 20110       | 336                               | 19909                  | 2,5                    | 7963                   | 118          |
|             |             | <b>1944</b>                       |                        |                        |                        | <b>756</b>   |

2010-luvulla kuntaan on rakentunut keskimäärin 155 asuntoa vuodessa. Asuntotuotanto on mahdollistanut vahvan tulomuuton ja pitänyt kunnan vetovoimaa yllä. Asuntotuotanto-ohjelman mukaan vuosina 2020-2025 kuntaan tulisi rakentaa noin 150 asuntoa vuodessa, jolloin väestötavoite saavutetaan ja nykyisen kaltainen väestönkasvu mahdollistuu.

Asuntotuotanto-ohjelma tukee kuntakeskuksen kehittämistä. Painopistettä asuntotuotannossa viedään kerrostalotuotantoon siten, että omakotitonttien luovutus säilyy Kempele-sopimuksen tavoitteiden mukaisena. Tarkastelemalla asuntotuotannon alueellista painopistettä ja asuntotyyppijakaumaa, voidaan ohjata asuntotuotannon aiheuttamia vaikutuksia kunnan palveluverkkoon. Tarpeen mukaan asuntotuotanto-ohjelma mahdollistaa vuosittaisen jouston tonttien luovutukseen.

Maankäytön toteutusohjelma laaditaan erikseen, jossa optimoidaan maanhankinnan, kaavoituksen, infran rakentamisen ja tonttien luovutuksen aikataulu sekä vaikutukset palveluverkkoon.

Asuntotuotanto-ohjelmassa 2020-2025 uusista asunnoista noin 60 % sijoittuu kunnan länsipuolelle, joista suurin osa on kuntakeskukseen toteutettavaa kerrostalotuotantoa. Asuntokuntien koko on kerrostaloasunnoissa pienempi kuin pientaloasunnoissa ja niiden vaikutukset varhaiskasvatukseen ja koulujen tilatarpeisiin ovat maltilliset. Puolet väestönlisäyksestä kohdistuu kunnan länsipuolelle ja puolet itäpuolelle. Asuntotuotanto-ohjelma mahdollistaa arviolta noin 1700 uutta asukasta, jolloin Kempele-sopimuksen väestötavoite saavutetaan vuonna 2025. Arvioissa on käytetty asuntotyyppikohtaisia mitoituslukuja.

**Taulukko 8.** Uusien asuntojen lukumäärät tilastoalueittain vuosina 2020-2025.

| Tilastoalue        | Uusien asuntojen lkm | %-osuus    |
|--------------------|----------------------|------------|
| Keskusta           | 469                  | 62         |
| Linnakangas        | 164                  | 22         |
| Ylikylä            | 45                   | 6          |
| Ketolanperä        | 60                   | 8          |
| Yksityisten tontit | 18                   | 2          |
| <b>Yhteensä</b>    | <b>756</b>           | <b>100</b> |

**Taulukko 9.** Asuntotuotanto-ohjelman asuntotyyppijakauma vuosina 2020-2025.

| Tilastoalue        | AO          | AR          | AK          | Yhteensä     |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Keskusta           | 77          | 84          | 308         | 469          |
| Linnakangas        | 61          | 45          | 58          | 164          |
| Ylikylä            | 17          | 29          | 0           | 46           |
| Ketolanperä        | 43          | 16          | 0           | 59           |
| Yksityisten tontit | 18          | 0           | 0           | 18           |
| <b>Yhteensä</b>    | <b>216</b>  | <b>174</b>  | <b>366</b>  | <b>756</b>   |
|                    | <b>29 %</b> | <b>23 %</b> | <b>48 %</b> | <b>100 %</b> |

**Taulukko 10.** Asuntotuotanto-ohjelman asukasarvio vuosille 2020-2025.

|                             | Asuntojen lkm | Mitoitusluku | Väestön lkm |
|-----------------------------|---------------|--------------|-------------|
| <b>AO</b>                   | 216           | 3,6          | 778         |
| <b>AR</b>                   | 174           | 2,2          | 383         |
| <b>AK</b>                   | 366           | 1,5          | 549         |
| <b>Asukasarvio yhteensä</b> |               |              | <b>1709</b> |

### *Omakoti- ja paritaloasunnot*

Asunto-ohjelman mukaan omakotitaloja rakennetaan vuosina 2020-2025 yhteensä 216 kpl, joista kunnan luovuttamilla tonteilla on 198. Omakotirakentamisen osuus on 29 % uusista asunnoista. Mikäli asunto-ohjelma toteutuu, vuonna 2025 omakotitalojen osuus koko kunnan asuntokannasta on 51 %. Asuntotuotanto-ohjelma mahdollistaa noin 40 omakotitontin vuosittaisen luovuttamisen.

Asunto-ohjelmassa omakotitontteja luovutetaan kaavoitetuilta alueilta Tähkälän uudelta asuinalueelta, Peltotieltä ja Loukkokierron alueelta sekä kaavoitettavilta uusilta asuinalueilta Linnakaarron itäpuolelta ja Metsärinteen asuinalueen kaavamuu- ja laajennusalueelta.

### *Rivitaloasunnot*

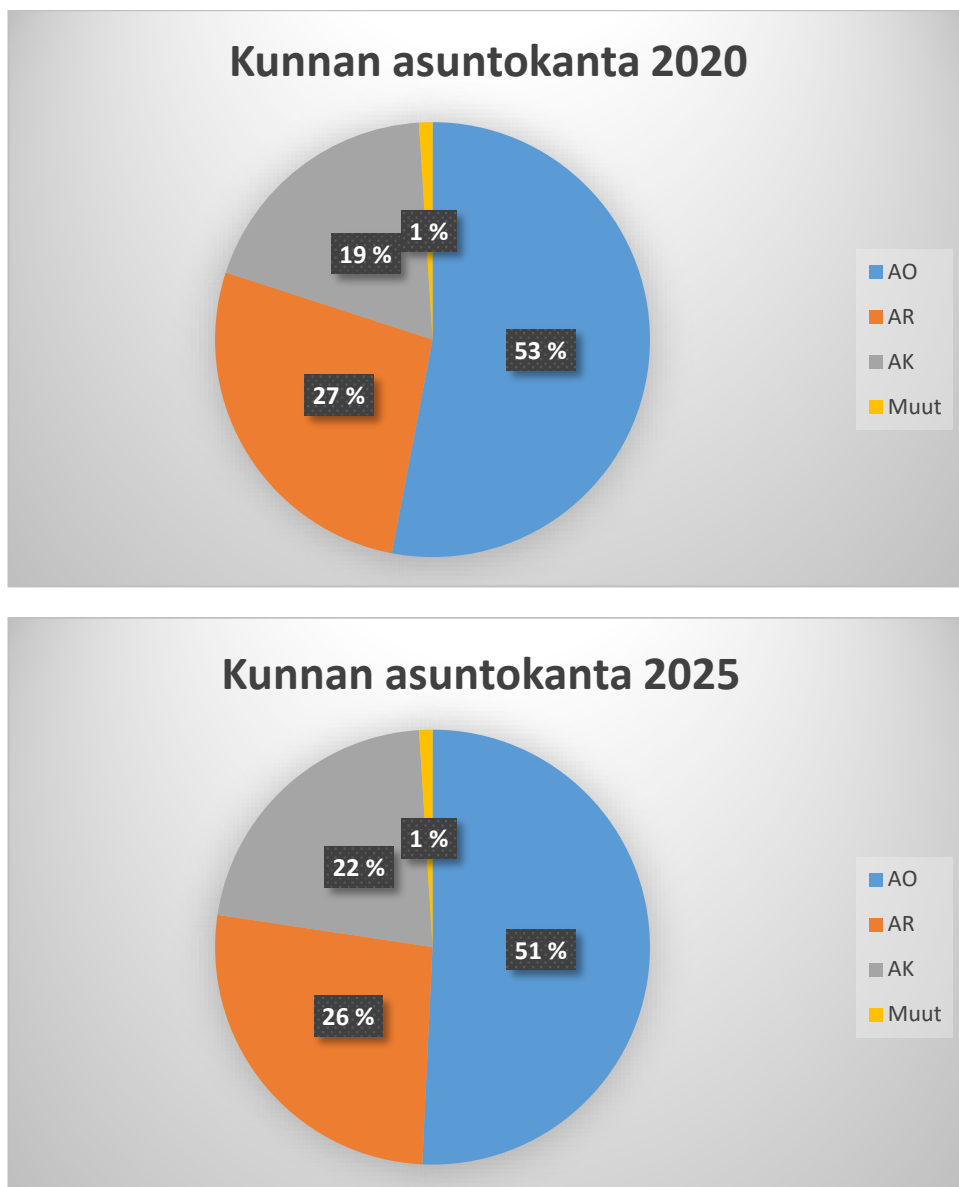
Rivitaloasuntoja valmistuu vuoteen 2025 mennessä 174 kpl, joka on 23 % asunto-ohjelmassa esitetyistä uusista asunnoista. Rivitalojen osuus koko kunnan asuntokannasta vähenee 1 % vuoteen 2025 mennessä, jolloin rivitaloasuntoja on 26 % koko kunnan asuntokannasta. Asunto-ohjelma mahdollistaa noin 3 rivitalotontin luovuttamisen vuodessa.

Rivitalotontteja luovutetaan vuosina 2020-2025 jo kaavoitetuilta alueilta (Tähkälä, Loukkokierto, Linnavallintie ja Metsärinne) ja uudelta Linnakaarron itäpuolen asuinalueelta.

## Kerrostaloasunnot

Kerrostaloituotannon painopisteenä on kuntakeskus: kunnantalon korttelialue, Kauppaitien kerrostalotontti ja Ollakka. Asuntotuotanto suunnataan Asemanseudulle, mikä luo edellytyksiä lähijunaliikenteen toteutumiselle sekä kuntakeskuksen kehittämiseksi. Lisäksi Linnakankaan keskuksesta luovutetaan toteutukseen kaksi pienkerrostalotonttia. Kuntakeskuksen kerrostaloituotanto edellyttää kunnantalon korttelialueen kaavamuutoksen ja Ollakan kaavamuutoksen valmistumista. Kerrostaloasuntojen osuus asuntotuotanto-ohjelman uusista asunnoista on 48 %, joka tarkoittaa 366 uutta kerrostaloasuntoa vuosina 2020-2025. Asunto-ohjelma mahdollistaa 1-2 kerrostalotontin luovuttamisen vuodessa.

Kerrostaloasuntojen osuus koko kunnan asuntokannasta vuonna 2025 on 22 %, joka tarkoittaa noin 3 % kasvua kerrostaloasuntojen määrään.



**Kuva 17.** Koko kunnan asuntokanta vuosina 2020 ja 2025.

## Asuntotuotanto-ohjelman vaikutukset palveluverkkoon

Asuntotuotanto-ohjelma tarkentuu maankäytön toteutusohjelmassa, jonka yhteydessä tarkastellaan asuntotuotannon alueelliset ja asuntotyyppikohtaiset painopisteet, taloudelliset vaikutukset (tonttimyynnistä saatavat tulot, kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat menot) sekä asuntotuotannon tarkemmat vaikutukset kunnan palveluverkkoon ja palvelujen tuottamiseen. Tarkastelu tehdään vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä. Teknisten palvelut seuraavat myös asunto-ohjelman toteutumista vuosittain. Asuntotuotanto-ohjelmaa täydentävällä maakäytön toteutusohjelmalla voidaan konkreettisesti vaikuttaa palveluverkon kestävyys kunnan tuottamien palvelujen näkökulmasta.

Asuntopoliittisen ohjelman strategisilla linjauksilla ja asuntotuotanto-ohjelmalla tuetaan kestävä kasvua, vahvistetaan lähipalvelukeskittyä sekä joukkoliikennevyöhykettä suuntaamalla asuntotuotantoa monipuolisesti kuntakeskustaan sekä joukkoliikennevyöhykkeelle.

Asuntotuotannon vaikutuksia kunnan palveluverkkoon voidaan arvioida käyttämällä asuntotyyppikohtaista mitoituslukua sekä tarkastelemalla väestön ikäjakamaa eri asuntotyypeissä (Taulukko 11).

Asuntotuotanto-ohjelmalla tuodaan painopistettä kuntakeskuksen ja Asemanseudun kehittämiseen lisäämällä sinne kerrostalotuotantoa. Kerrostalotuotanto vastaa myös ikään-tyvien kempeleläisten muuttuviin asumisen tarpeisiin. Tulo- ja lähtömuuton lisäksi Kempeleessä tapahtuu sisäistä muuttoa lähes yhtä paljon kuin tulomuuttoa. Kuntakeskustaan suuntautuva kerrostalotuotanto mahdollisesti lisää olevien sosiaali- ja terveyspalvelujen käyttäjiä, koska nykyisen kaltainen kerrostalotuotanto vastaa ikääntyvän väestön tarpeisiin. Toisaalta Tähkälän uuden asuinalueen rakentuminen tuo kuntakeskustaan uusia lapsiperheitä ja käyttäjiä varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen palveluihin. Sekä kuntakeskustan kerrostalo- että pientalotuotanto lisäävät käyttäjiä keskustan julkisiin ja kaupallisiin lähipalveluihin. Ilman uutta pientalotonttituotantoa Keskustan tilastoalueella varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen tilatarpeet tulevaisuudessa vähenevät syntyvyyden vähentyessä. Trendi on jo nähtävissä 0-6 -vuotiaiden ikäluokassa. Syntyvyyden väheneminen noudattaa valtakunnallista trendiä. Vahva väestönkasvu Kempeleessä on viime vuosina ollut pääosin voimakkaan tulomuuton seurausta.

Pientaloasumisen asuntotuotanto vaikuttaa erityisesti varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen tilatarpeisiin. Paineet tilatarpeiden riittävyys korostuvat uusilla asuinalueilla, jotka ovat perheiden suosiossa. Epävarmuutta uusien asuinalueiden vetovoimaan ja kasvuun tuovat kuitenkin talouden suhdanteet, joiden vaikutusta kunnan vetovoimaan on vaikea arvioida. Vanhoilla asuinalueilla väestön muuttoliike on hitaampaa, jolloin muutoksiin reagoiminen helpottuu. Tasapainoinen asuntotuotanto kolmen palvelukeskuksen alueella vähentää kunnan sisäisiä alueellisia eroja.

Tulevaisuudessa pientalotonttituotantoa voidaan jakaa tasapainoisemmin Linnakankaan, Kirkonkylän ja Honkasen palvelualueiden välillä, joka tuo helpotusta erityisesti Linnakankaan varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen tilatarpeisiin. Väestönkasvu aiheuttaa kustannuksia, mutta se myös mahdollistaa alueiden kehittämisen ja palveluiden saavutettavuuden ja saatavuuden parantamisen. Tulevaisuudessa Linnakankaan lähipalvelut täydentyvät Zeniitin virkistys- ja matkailualueen toteutuessa.

Asunto-ohjelmassa omakoti- ja rivitaloasumisen asuntotuotannosta johtuva väestönliikenne jakautuu tasaisesti sekä kunnan itä- että länsipuolelle kerrostalotuotannon keskittyessä kuntakeskustaan. Kokonaisuudessaan kerrostaloasuntojen tuotantoa on lähes yhtä paljon kuin pientaloasuntojen tuotantoa. Haasteita Kempele-sopimuksen tavoitteeseen asuntojen uudistuotannon sijoittumisesta joukkoliikennevyöhykkeelle asettaa Ylikylän ja

Ketolanperän ts. Metsärinteen asuntotuotanto. Toistaiseksi Metsärinteen asuinalue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeen ulkopuolella. Metsärinnettä lukuun ottamatta asuntojen uudistuotanto on sijoittunut joukkoliikennevyöhykkeelle ja tukee joukkoliikenteen parantamista sekä muiden lähipalvelujen saavutettavuutta.

Asuntotuotanto-ohjelman onnistumiseen vaikuttaa oikea-aikaisuus maanhankinnassa, kaavoituksessa ja tonttien luovutuksessa sekä suhdanteet.

**Taulukko 11.** Asuntotuotanto-ohjelman 2020-2025 väestön ikäjakauma (lkm) eri asuntotyypeillä.

| Väestö   | AO  | AR  | AK  | Yhteensä |
|----------|-----|-----|-----|----------|
| 0-6 v    | 117 | 73  | 27  | 217      |
| 7-15 v   | 156 | 38  | 33  | 227      |
| 16-29 v  | 93  | 84  | 115 | 293      |
| 30-64 v  | 335 | 149 | 214 | 698      |
| 65-74 v  | 62  | 34  | 77  | 174      |
| 75-84 v  | 31  | 15  | 60  | 107      |
| yli 85 v | 8   | 4   | 16  | 28       |

## Lähteet

Kempeleen asunto-ohjelma vuosille 2014-2020  
MAL-sopimus 2020-2032  
Kempeleen kunnan maankäytön kehityskuva 2050  
Tilastokeskus  
Kempeleen maapoliittiset linjaukset  
ARA:n asuntomarkkinakatsaus 2/2019  
ARA:n asuntomarkkinakatsaus 1/2020  
PTT.fi, asuntomarkkinat ennuste 2020  
MALPE-sopimuksen 2016-2019 seurantatiedot  
Oulun seudun kuntien asuntopoliittiset linjaukset  
Kempeleen kunnan vanhuspoliittinen ohjelma 2017  
Sosiaalihuoltolaki  
Kuntaliitto  
THL



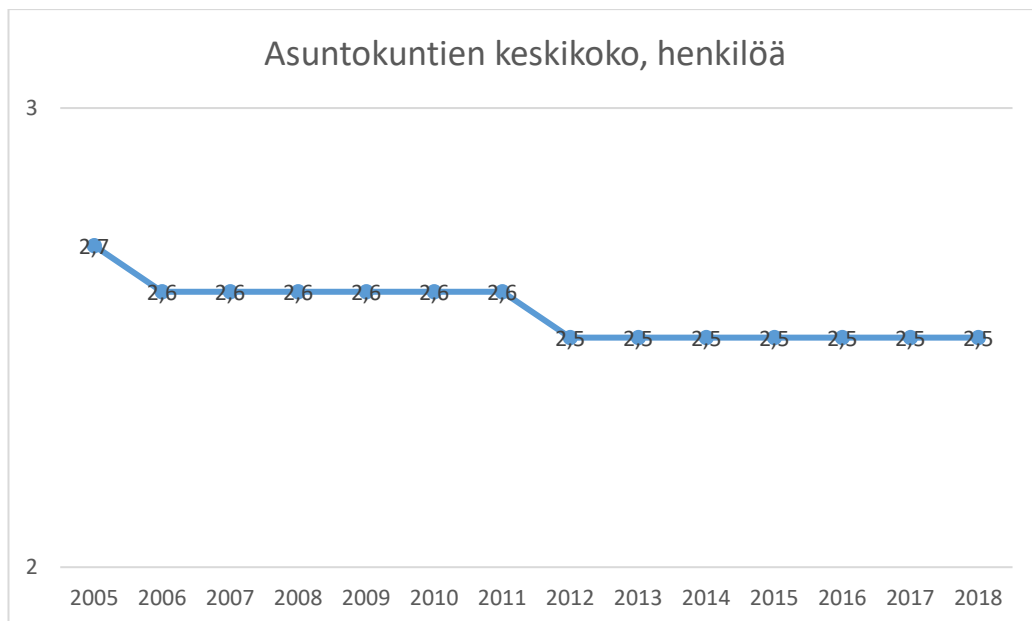
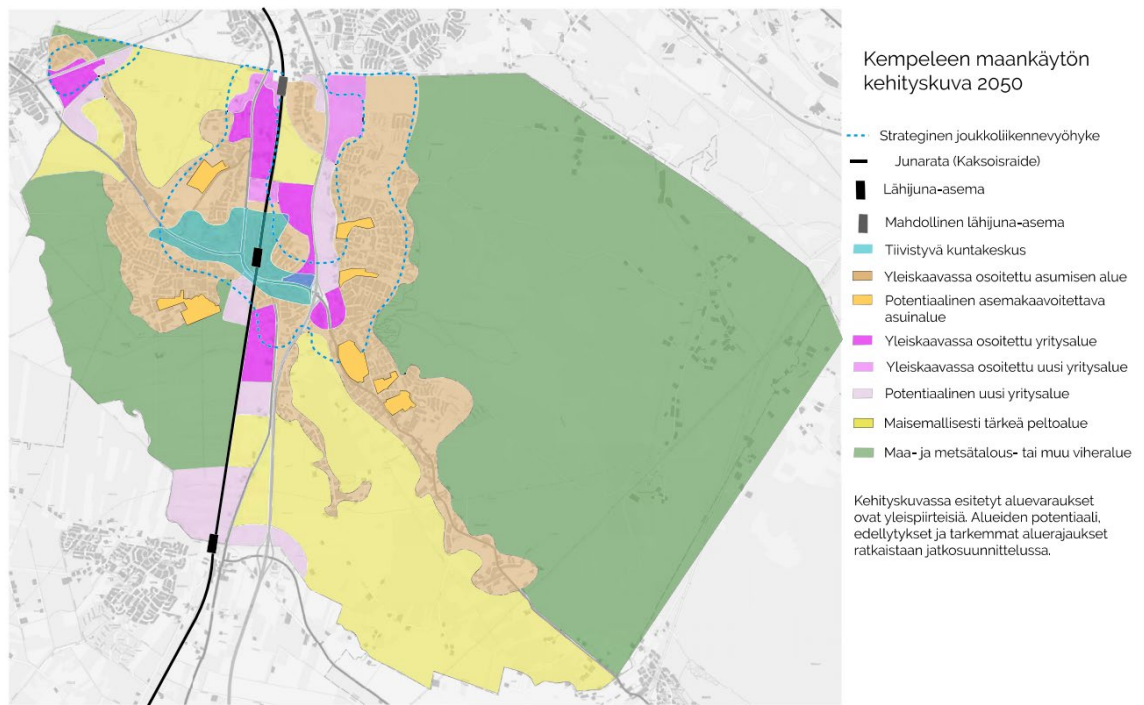
## Asuntotuotanto-ohjelma 2020-2025

| Tilastoalue        | Asunnot | Asukasarvio |
|--------------------|---------|-------------|
| Keskusta           | AO 71   | 256         |
|                    | AO 6    | 22          |
|                    | AR 84   | 185         |
|                    | AK 176  | 264         |
|                    | AK 66   | 99          |
|                    | AK 66   | 99          |
| Linnakangas        | AO 49   | 176         |
|                    | AO 12   | 43          |
|                    | AR 26   | 57          |
|                    | AR 14   | 31          |
|                    | AR 5    | 11          |
|                    | AK 58   | 87          |
| Ylikylä            | AO 16   | 58          |
|                    | AR 23   | 51          |
|                    | AR 6    | 13          |
| Ketolanperä        | AO 44   | 158         |
|                    | AR 16   | 35          |
| Yksityisten tontit | AO 18   | 65          |

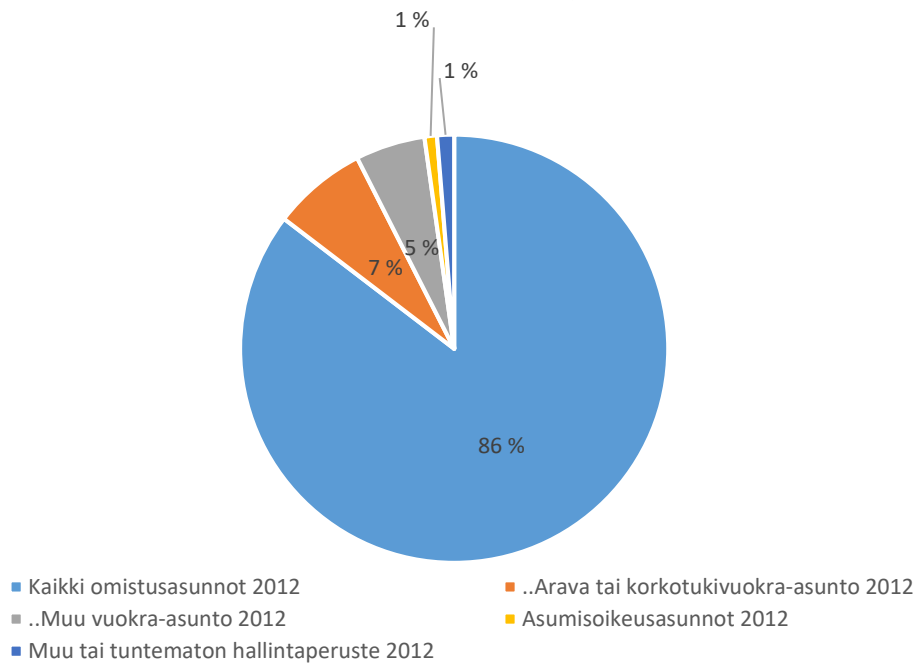
Kohteiden toteuttamisaikataulu tarkentuu maankäytön toteutusohjelmassa.

Kuva 18. Asuntotuotanto-ohjelman 2020-2025 kohteet opaskartalla.

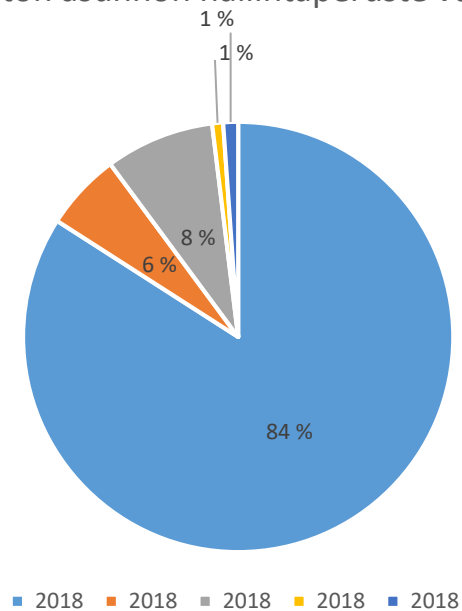
## Liite: Asuminen (1/4)



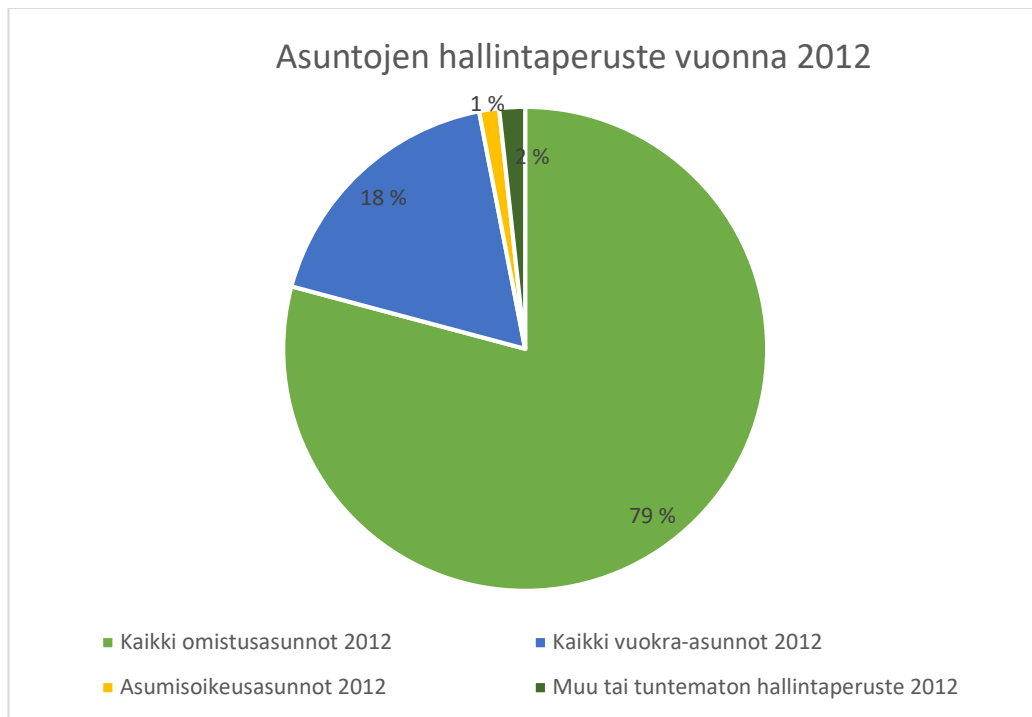
Asuntoväestön asunnon hallintaperuste vuonna 2012

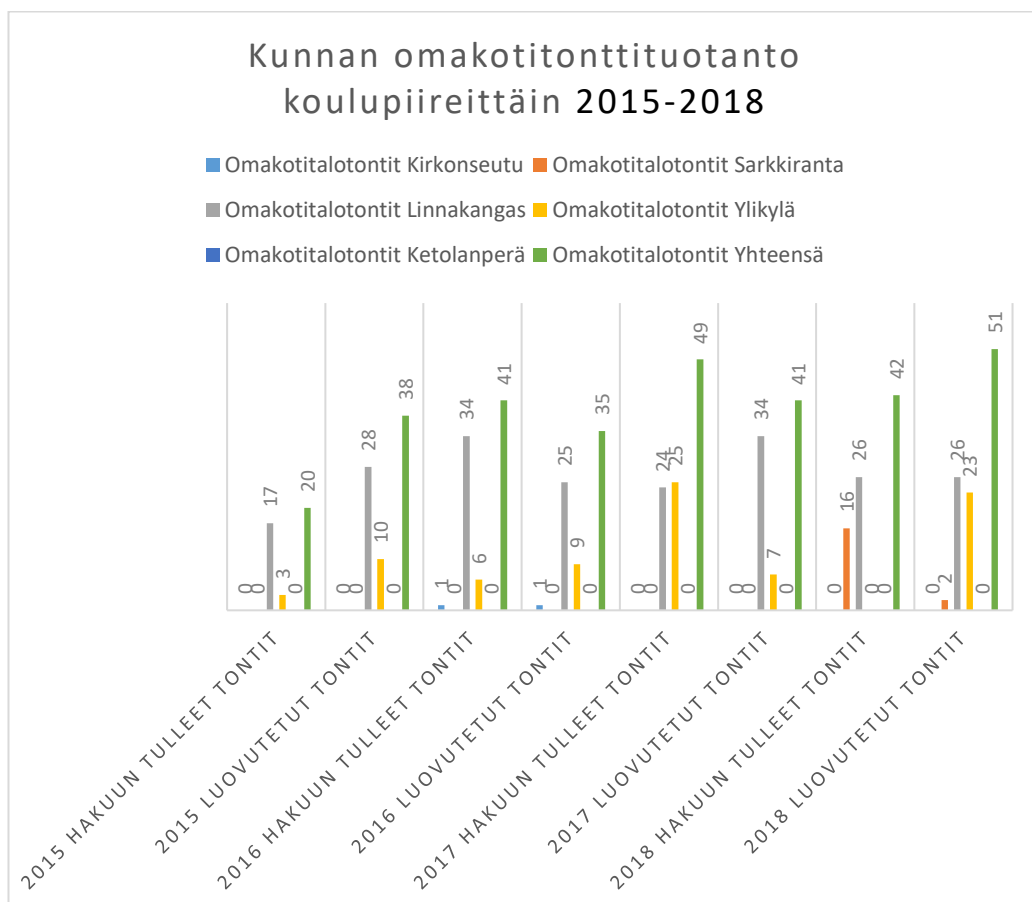
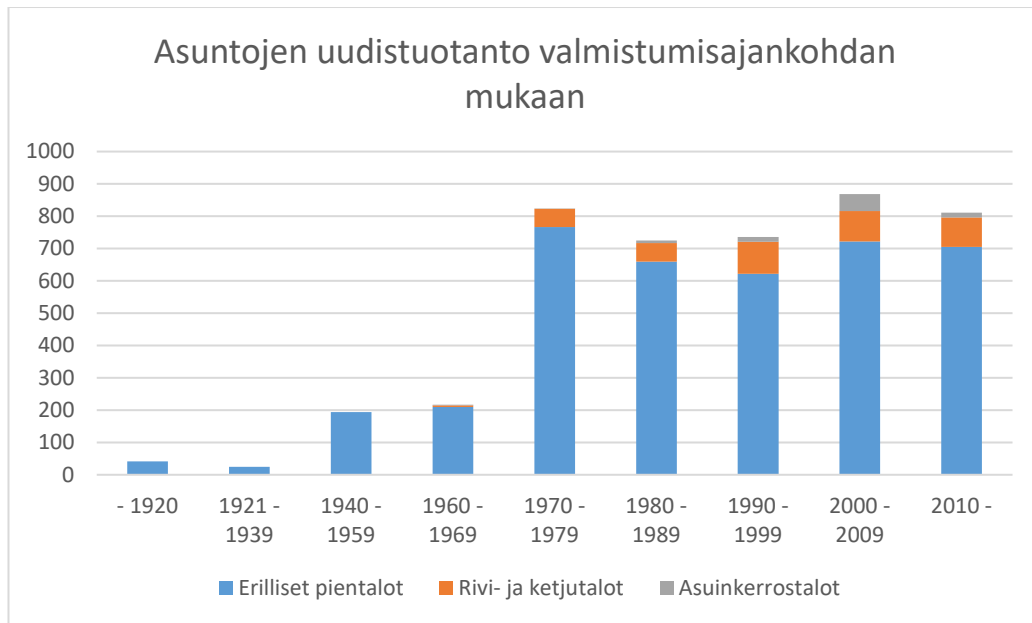


Asuntoväestön asunnon hallintaperuste vuonna 2018

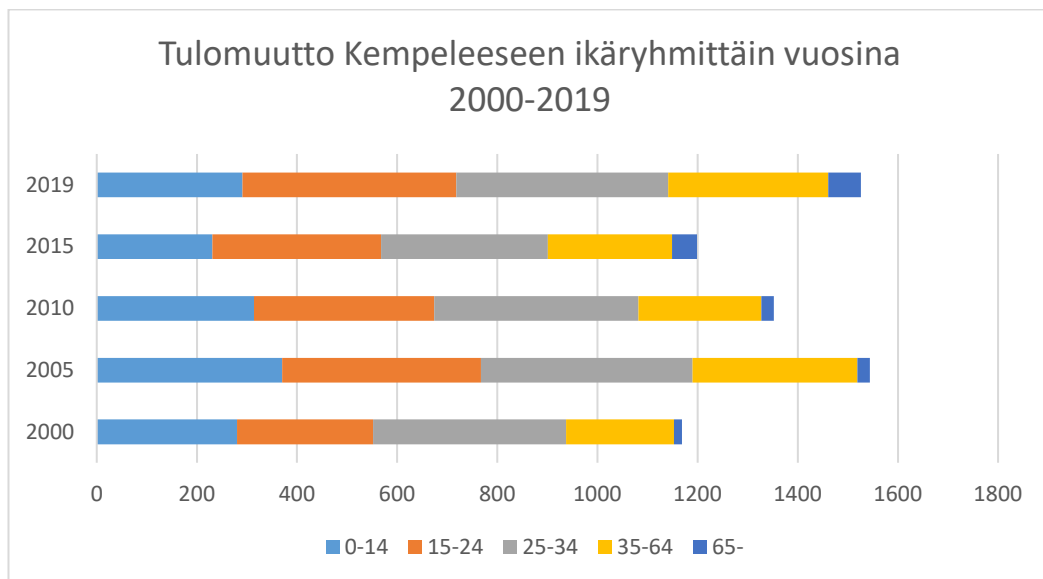
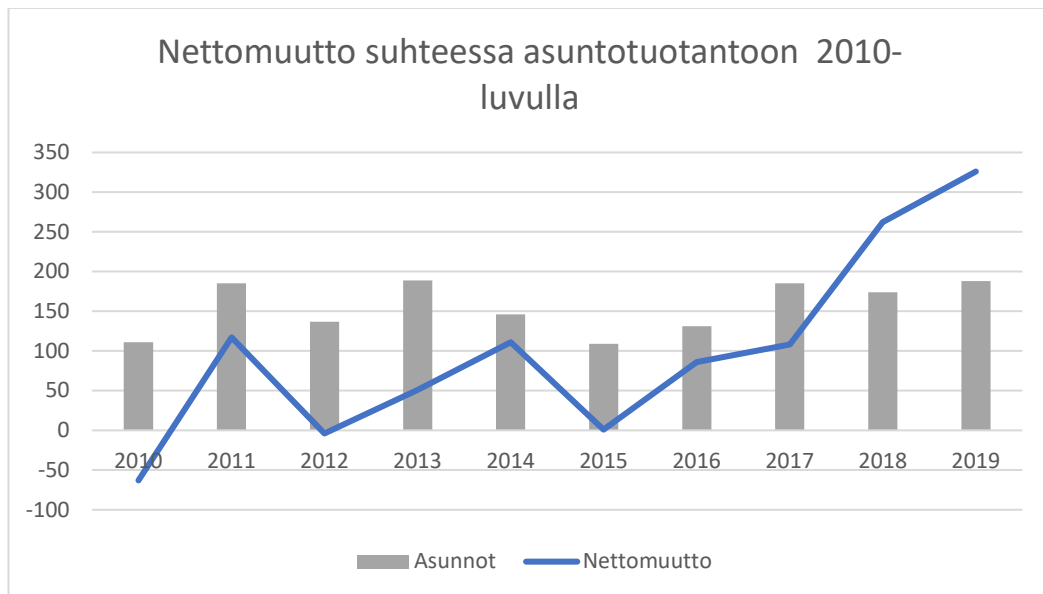


**Liite: Asuminen (3/4)**

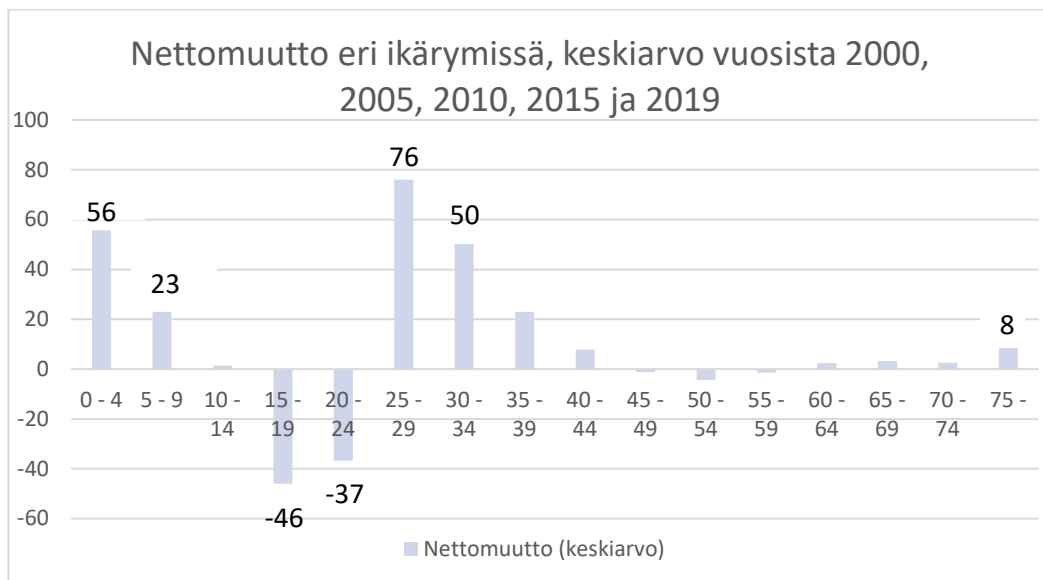
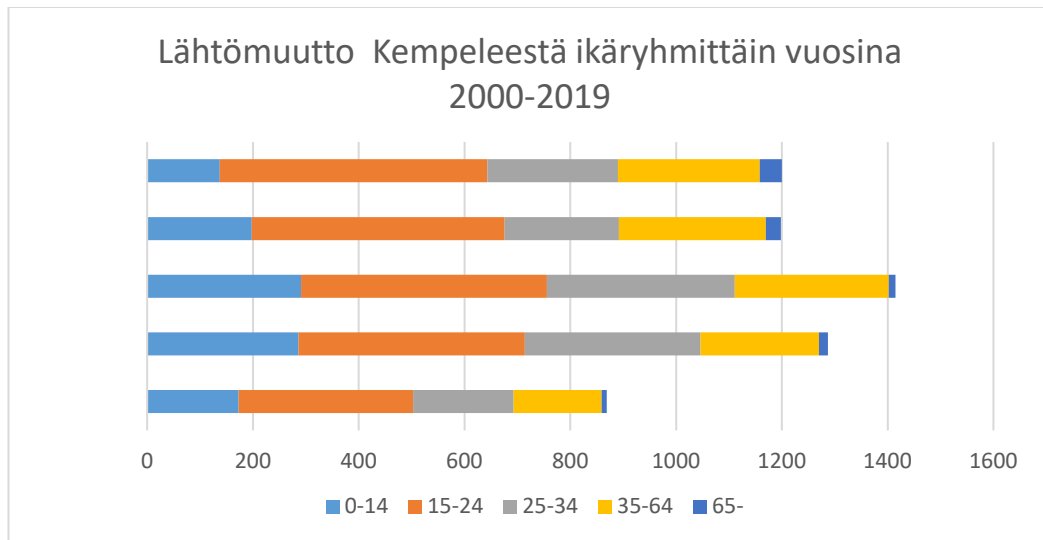


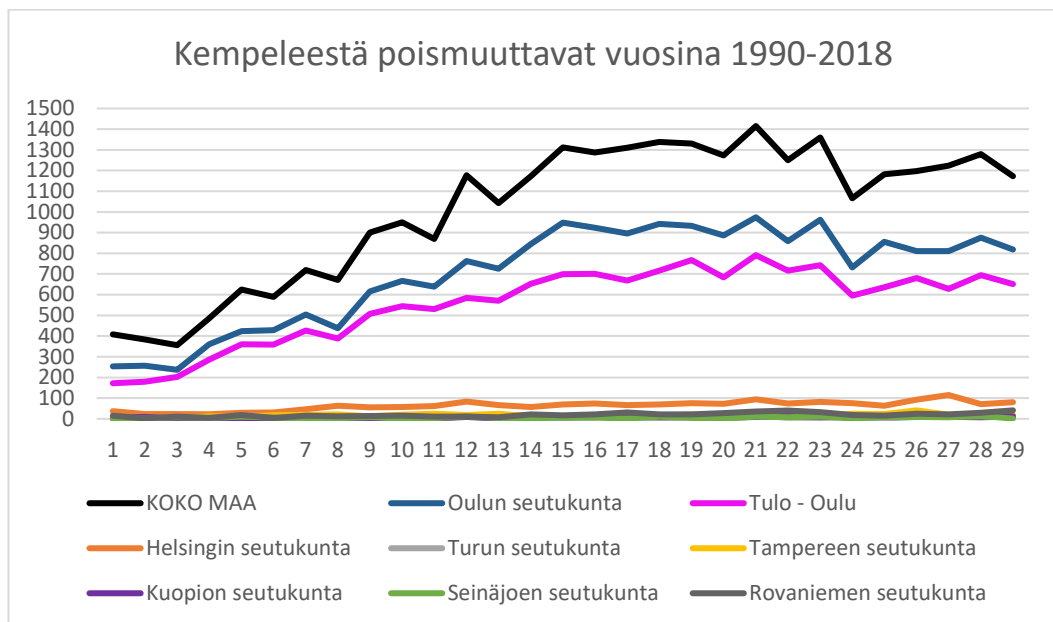
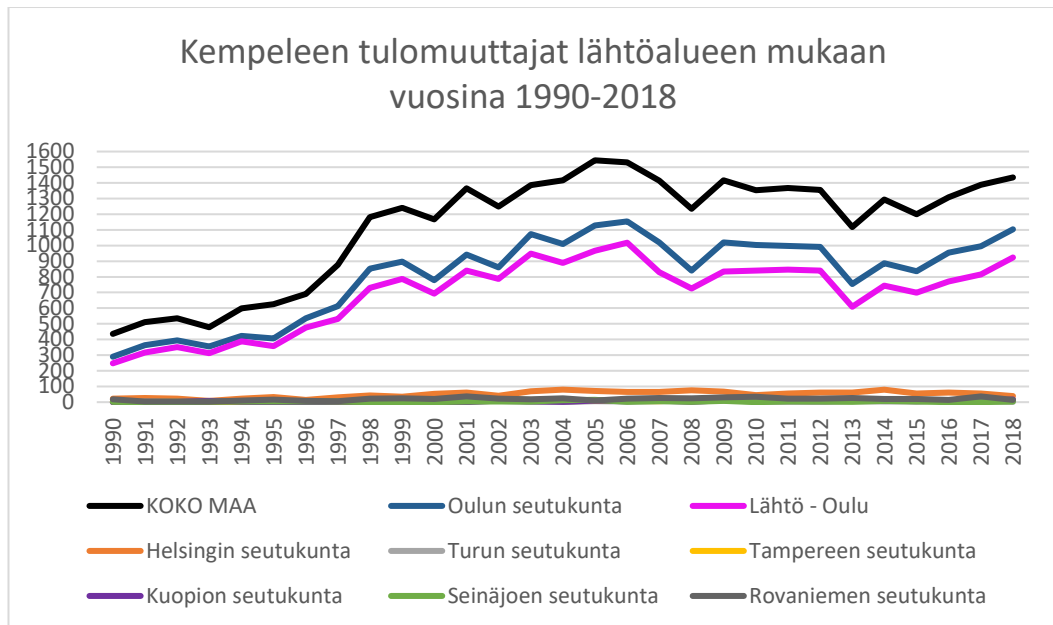


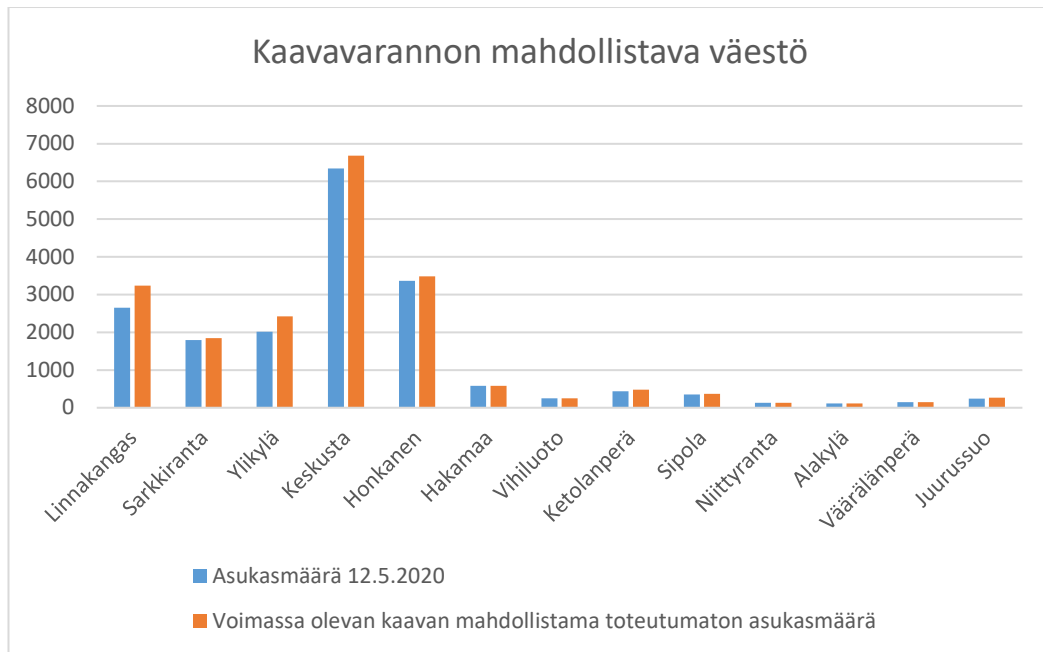
**Liite: Muuttoliike (1/3)**

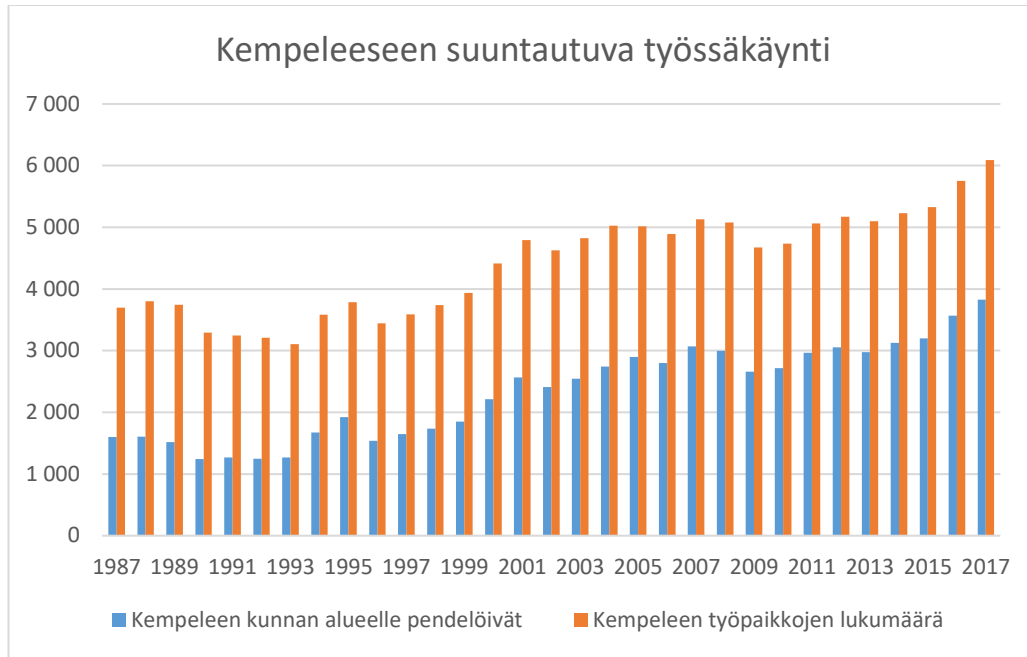












**Väestön veronalaiset tulot keskimäärin tilastoalueittain:**

| Tilastoalue                | Henkilöitä (15 v. täyttäneet) | Valtionveronalaiset tulot | Tulot keskimäärin |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>244 Kempele</b>         | 13266                         | 421795292                 | 31795             |
| <b>244101 Keskusta</b>     | 5101                          | 145741568                 | 28571             |
| <b>244102 Sarkkiranta</b>  | 1234                          | 37991188                  | 30787             |
| <b>244103 Hakamaa</b>      | 437                           | 14162976                  | 32410             |
| <b>244104 Honkanen</b>     | 2680                          | 85288420                  | 31824             |
| <b>244105 Ylikylä</b>      | 1312                          | 46270720                  | 35267             |
| <b>244112 Linnakangas</b>  | 1149                          | 48737484                  | 42417             |
| <b>244113 Vihiluoto</b>    | 174                           | 7724458                   | 44393             |
| <b>2442 Kempele 2</b>      | 1107                          | 34607897                  | 31263             |
| <b>244206 Ketolanperä</b>  | 310                           | 8700945                   | 28068             |
| <b>244207 Sipola</b>       | 286                           | 8777000                   | 30689             |
| <b>244208 Niittyrauta</b>  | 87                            | 3086398                   | 35476             |
| <b>244209 Alakylä</b>      | 118                           | 4067818                   | 34473             |
| <b>244210 Väärälänperä</b> | 130                           | 4635984                   | 35661             |
| <b>244211 Juurussuo</b>    | 176                           | 5339752                   | 30340             |

