

# Kempeleen maankäytön toteutusohjelma 2024-2029



# Sisällysluettelo

Johdanto	2
Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet	4
Asunto-ohjelman 2020-2025 ja mato:n seuranta	5
Tonttihakua ja asuntotuotanto 2024-2029	8
Asuntotuotanto koulupiireittäin ja kokonaisuutena	9
Väestönkasvu	23
Asuntotonttireservi	24
Yritystonttituotanto 2024-2029	25
Vapaa-ajan asunnot 2025-2031	26

# Johdanto



KEMPELE

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

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

Ohjelmatyön keskeisiä tuloksia ovat uuden asuntotuotannon ja yritystonttutuotannon vaiheistus ja toteuttamisjärjestys mukaan lukien kunnallistekniikan rakentamisen ajoitus sekä aluekohtaiset kartat. Tuloksena saadaan arvio kunnan infran rakentamisinvestoinneista, maanmyyntituloista, tonttien luovutuksen aikataulusta ja niiden vaikutuksesta palveluverkkoon. Mato-ohjelmointi toimii koulupiirikohtaisen väestöennusteen pohjana. Syksyllä 2022 valmistui varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvitys, joka perustui mato 2022-2027 asuntotuotanto-ohjelmaan.

Maankäytön toteutusohjelmatyössä on mahdollista valita vuosittain tarkasteltava teema. Vuoden 2023 päivityksen teemaliitteenä oli Kempeleen täydennys- ja tiivistämiskäytön periaatteiden laatiminen. Teemaliitteiden laatimiseen ei ole ollut tänä vuonna resursseja, joten niiden laatimista esitetään siirrettäväksi eteenpäin:

- 2025 hajarakentamisen periaatteet
- 2026 palveluverkkosuunnitelma



# Työtä ohjaavat strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

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

Maankäytön toteutusohjelman laatimisen ohjenuorana on keskeisesti Kempele-sopimus ja kunnan asunto-ohjelma 2020–2025. Kempele-sopimuksessa on määritetty kunnan arvopohja ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Kunnan tavoitteena on kestävä vahva kasvu, jota mitataan väestönmuutoksella ja palveluverkon kestävyydellä. Kestävästi kasvava kunta tarkoittaa myös sitä, että yrityskanta vahvistuu ja matkailun merkitys tulee kasvamaan. Yritystonttitarjonnan ja varannon tulee olla monipuolista ja riittävää sekä yrittäjien tarpeisiin että asuinrakentajille. Luovutettujen yritystontteja, asuntotontteja sekä valmistuneita asuntoja seurataan vuosittain. Kestävästi kasvavan kunnan asuntojen uudistuotannosta vähintään 80 % tulisi sijoittua joukkoliikennevyöhykkeelle.

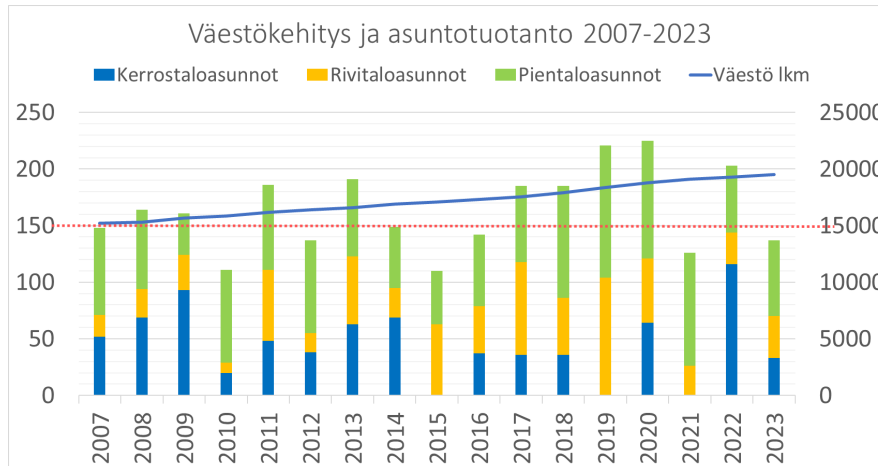
Asunto-ohjelman strategisten linjausten mukaan asuntotuotantotavoitteena on noin 150 asuntoa/vuosi ja tavoitteena on tasapainoinen asuntotyyppijakauma. Tasapainoisessa asuntotyyppijakaumassa omakoti- ja paritaloasuntojen osuus on 29 %, rivitaloasuntojen osuus on 23 % ja kerrostaloasuntojen osuus on 48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

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



## Asunto-ohjelman 2020-2025 ja maton seuranta 2023

Rakentamisen hiljeneminen näkyi myös Kempeleessä erityisesti ammattirakentajatonttien kohdalla. Asetetut asuntotuotantotavoitteet saavutettiin kohtuullisesti asunto-ohjelman ja maankäytön toteutusohjelman osalta. Vuoden 2023 aikana kuntaan valmistui yhteensä 137 asuntoa, joista viisi valmistui asemakaava-alueen ulkopuolelle. Kerrostaloaikohteita valmistui yksi kuntakeskustaan. Rivitaloaikohteita toteutui arvioitua vähemmän ja omakotikohteita arvioitua enemmän. Kunnan väestönkasvu oli maltillista (19516) ja oli noin 1,01 % edellisen vuoden lukemaan (19279) verrattuna.

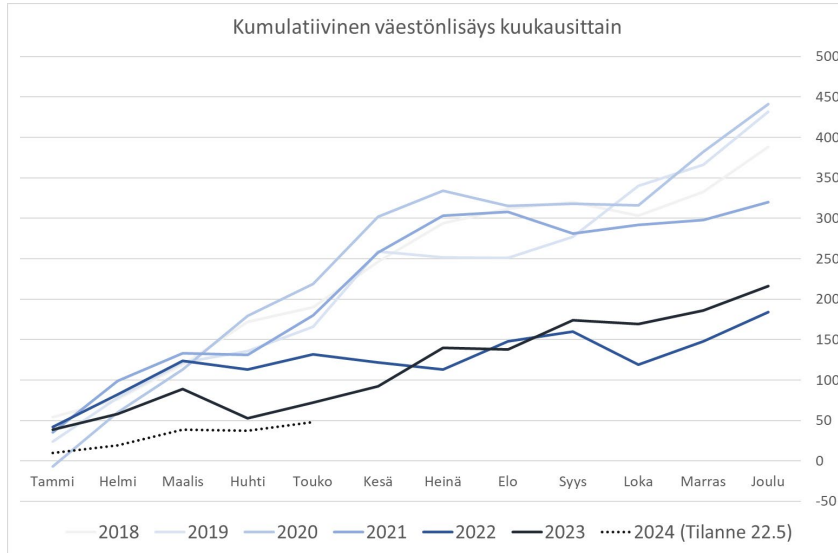


22.5.2024

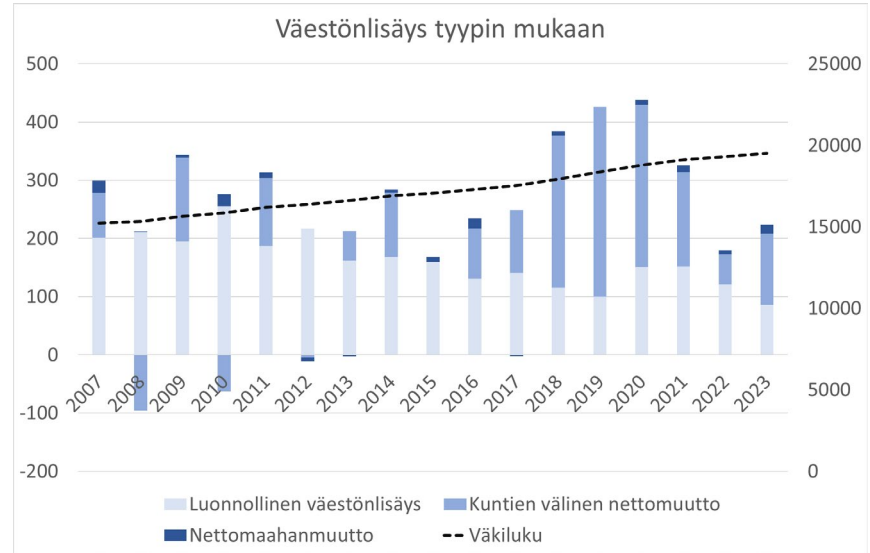
	Tavoite 2023	Toteuma 31.12.2023
<b>Asunto-ohjelma 2020-2025</b>		
Asuntotuotanto, koko kunta	<b>150 as/vuosi</b>	<b>137 as</b>
Asuntotyyppijakauma, koko kunta	2025: AK 22 %, AR 26 %, AO 51 %	AK: 1917 as (33 as) 21 % AR: 2318 as (37 as) 26 % AO: 4663as (67 as) 51 %
<b>Mato 2023</b>		
Kerrostaloasunnot	37	33
Rivitaloasunnot	67	37
Omakoti- ja paritaloasunnot	37	67
<b>Yhteensä</b>	<b>141</b>	<b>137</b>
<b>Asunnot joukkoliikennevyöhykkeellä</b>	as. uustuotannosta väh. 80 %	106/137 eli 77,4% (600m) 84/137 eli 61,3% (300m)
<b>Väestö (1.5 % kasvulla)</b>	<b>Toteuma 31.12.2022</b> 19 300x1.015=19 590	<b>Toteuma 31.12.2023</b> 19 516 *ennakkotieto
<b>Asemak-alue / haja-asutusalue</b>		5/137



# Asunto-ohjelman 2020-2025 ja maton seuranta 2023



Lähde: Tilastokeskus, väestön ennakkotilasto



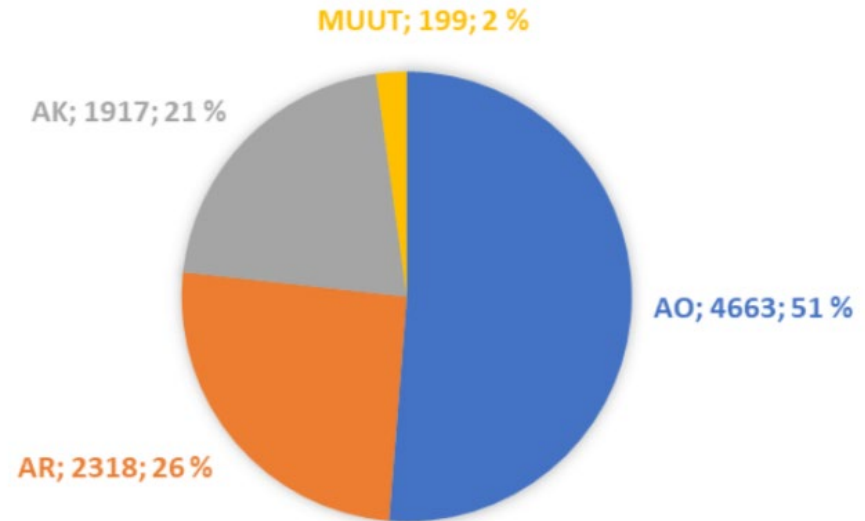
Lähde: Tilastokeskus, väestönmuutokset



# Asunto-ohjelman 2020-2025 ja maton seuranta 2023

Asuntojen uustuotannosta 77,4 % sijoittui joukkoliikennevyöhykkeelle. Mikäli asunto-ohjelma toteutuu, vuoteen 2025 mennessä tavoiteltavassa tasapainoisessa asuntotyyppijakaumassa eri asuntotyyppien osuus koko kunnan asuntokannasta on AK 23 %, AR 26 % ja AO 51 % asuntokannasta. Toteuma vuoden 2023 lopussa oli AK 21 %, AR 26 %, AO 51 %. Vuoden 2020 lähtötilanteeseen nähden (AK 19%, AR 27% ja AO 53 %) kehitys on ollut oikean suuntaista.

## ASUNTOTYYPPIJAKAUMA



# Tonttihaku ja asuntotuotanto 2024-2029

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

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

Linnakankaan ja Metsärinteen asuinalueilta laitetaan hakuun pientaloasumisen tontteja vuorovuosin, jotta vuosittainen paine varhaiskasvatukseen ja opetukseen olisi maltillisempi ja toisaalta tontteja pystytään luovuttamaan kerralla hieman enemmän, mitä edellisinä vuosina on voitu luovuttaa. Pientalotonttien kysyntä on ollut runsaampaa kuin kunta on voinut tarjota. Asunto-ohjelman 2020–2025 strategisten linjausten mukaisesti mato:n asuntotuotannon laadinnassa on pyritty huomioimaan varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelujen kestävyys. Syksyllä 2022 laaditun varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvityksen tulokset tukevat mato:n päivitystyötä. Linnakangastalon tilatarpeiden ratkettua vuorovuosin toteutettavaa tontinluovutusta voidaan tarkastella uudelleen.

Omakoti- ja paritalotonttien vuosikohtaiset luovutusmäärät ovat hieman aiempia vuosia maltillisemmat, mutta parantuneen asuintonttien kaavavarannon seurauksesta tonttien luovutusta voidaan ohjelmoida tasaisemmin kolmen koulupiirin alueelle.

Tavoitteena on, että kerrostalotontteja luovutetaan kuntakeskustasta tulevina vuosina aiempia vuosia enemmän ja kerrostalokohteita valmistuisi noin kaksi vuodessa. Asunto-ohjelmassa 2020–2025 kerrostalotuotantoa on nostettu 2 %:lla aiempaan nähden.

Kunnallistekniikan rakentamisen osalta tavoitteena on, että uusien asuntoalueiden kunnallistekniikka on valmis viimeistään puoli vuotta ennen tonttihakua.



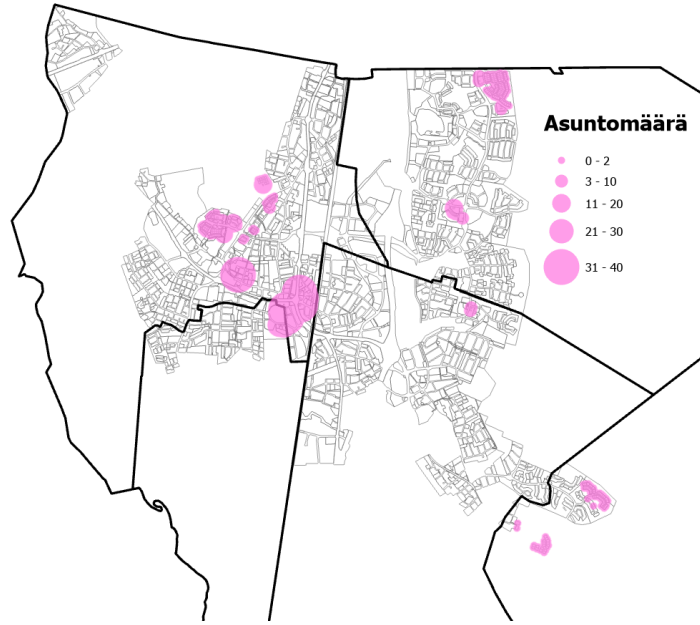
# Asuntotuotanto, koko kunta

## KIRKONKYLÄN KOULUPIIRI

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	10	0	0
2024	13	36	33
2025	12	24	67
2026	22	24	40
2027	22	22	74
2028	18	12	77
Ei ajoitettu	0	59	90
<b>Yhteensä</b>	<b>97</b>	<b>177</b>	<b>381</b>
<b>655</b>	<b>15 %</b>	<b>27 %</b>	<b>58 %</b>

## SANTAMÄEN KOULUPIIRI

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	4	16	0
2026	4	16	0
2027	0	0	0
2028	0	0	0
Ei ajoitettu	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>0</b>
<b>40</b>	<b>20 %</b>	<b>80 %</b>	<b>0 %</b>



## LINNAKANKAAN KOULUPIIRI

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	28	9	0
2024	1	18	0
2025	29	7	0
2026	8	0	18
2027	23	10	0
2028	4	10	0
Ei ajoitettu	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>93</b>	<b>54</b>	<b>18</b>
<b>165</b>	<b>56 %</b>	<b>33 %</b>	<b>11 %</b>

## KETOLANPERÄN JA YLIKYLÄN KOULUPIIRIT


	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	2	0	0
2024	22	0	0
2025	0	0	0
2026	16	0	12
2027	0	0	0
2028	19	10	0
Ei ajoitettu	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>59</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>69</b>	<b>86 %</b>	<b>14 %</b>	<b>0 %</b>


# Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit







## Keskusta, Pirilän eteläosa


Vuonna 2023 keskusta valmistui yksi MATO-ohjelmoitu kerrostalokohde, jossa on 33 asuntoa. Vuonna 2023 alueelta ei luovutettu yhtään kerrostalotonttia eivätkä suunnitteilla olevat kerrostalot ole lähteneet rakentumaan suunniteltua tahtia. Seuraava luovutus on ohjelmoitu vuodelle 2025 valtuustonkujan varresta.

Kerrostalokohdeiden valmistumista ohjataan siten, että hankkeiden toteutuminen tukee kuntakeskustan elinvoimaisuuden edellytysten kehittämistä ja monipuolista asuntotarjontaa. Keskustan kerrostalotonttien luovutusjärjestys on edellisen MATO:n mukainen mutta luovutusaikataulua on myöhäistetty vuodella.

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

 Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028

 Yksityisomisteiset tontit

### TONTIT JA KERROSTALOT

Hovintie ja Kirkkotie	
	AK
2025	1
2026	0
2027	1

Kunnantalon alue	
2024	1
2025	0
2026	1
2027	0
2028	1

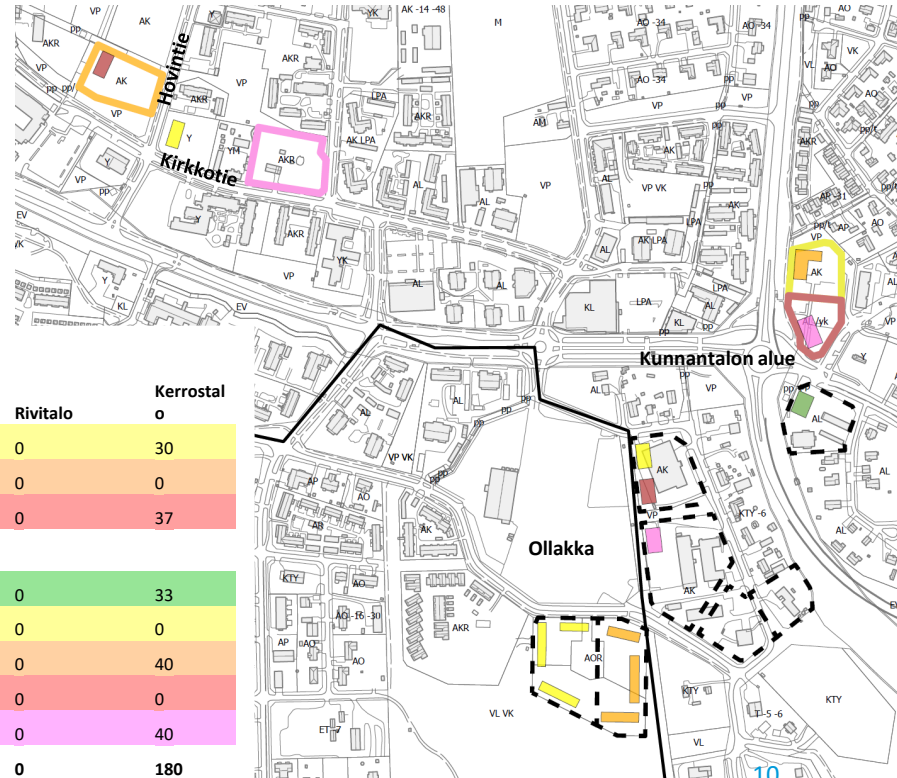
Yhteensä 5

### ASUNNOT Omakoti tai paritalo

Rivitalo	
2025	0
2026	0
2027	0

2024	0	0	33
2025	0	0	0
2026	0	0	40
2027	0	0	0
2028	0	0	40

Yhteensä 0 0 180

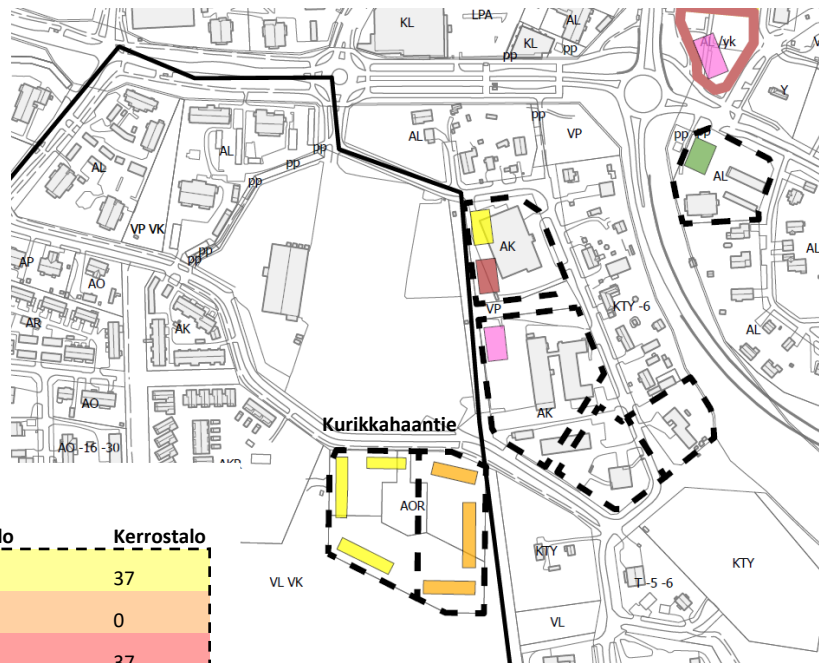
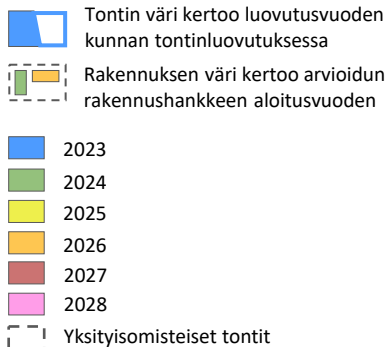


# Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit

## Ollakka

Santamäen koulupiirin alueelle Ollakkaan Kurikkahaantien varteen valmistui vuonna 2023 17 yhtiömuotoista pientaloasuntoa. Ollakan asemakaavamuutoksen tullessa voimaan alueelle valmistuu vielä arviolta 40 pientaloasuntoa vuosina 2024-2027

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle tulee 4 yksityistä kerrostalotonttia mahdollistaen n. 6 kerrostalon rakentamisen. Lisäksi kunnalle jää reserviin tontit 7 kerrostaloa varten.



TONTIT JA KERROSTALOT

Ollakka	AOR	AK
2025	1	1
2026	1	0
2027	0	1
2028	0	1
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

ASUNNOT  
Omakoti- tai paritalo

Asunnot	Rivitalo	Kerrostalo
4	16	37
4	16	0
0	0	37
0	0	37
<b>8</b>	<b>32</b>	<b>111</b>


# Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit


## Tähkälä

Valtaosa Kirkonkylän koulupiirin tulevien vuosien pientalotuotannosta valmistuu Tähkälän asuinalueelle. Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Vuoden 2023 tontinluovutuksessa alueelta jäi luovuttamatta kaksi AOR-tonttia. Tämän vuoksi AOR-tonttien luovutusaikataulua on siirretty vuodella eteenpäin.

Vuonna 2023 valmistui 11 asuntoa Ruumenin ja Akanan alueille. Viimeiset tontit alueelta luovutetaan vuonna 2027. Alue rakentunee pääosin vuoteen 2028. Omakoti- ja paritalotontteja Tähkälässä on yhteensä 65 kpl:ta ja rivitalotontteja 8 kpl:ta. Asuntoja Tähkälään valmistuu 148.

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa


 Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden


 2023


 2024

 2025

 2026

 2027

 2028

 Yksityisomisteiset tontit

### TONTIT

	AO	AOR
<b>Ruumen</b>		
2023	0	0
2024	0	1
2025	0	1
<b>Akana</b>		
2023	8	0
2024	1	2
<b>Kuhilas</b>		
2023	0	0
2024	10	0
2025	6	1
2026	16	2
2027	0	1
<b>Yhteensä</b>	<b>41</b>	<b>8</b>

### ASUNNOT

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
<b>Ruumen</b>		
2023	0	0
2024	0	12
2025	0	12
<b>Akana</b>		
2023	8	0
2024	1	24
<b>Kuhilas</b>		
2023	0	0
2024	10	0
2025	6	12
2026	16	24
2027	0	12
<b>Yhteensä</b>	<b>41</b>	<b>96</b>



# Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirit

## Pirilän pohjoisosa, Savikorpi ja Paituri

Kunnan vuoden 2027 pientalotonttitarjonta on Pirilän uudelta asuinalueelta. Kunnalla on Pirilässä 10 omakotitonttia, kolme paritalotonttia ja yksi rivitalotontti. OSAO aloittaa omien kohteiden rakentamisen vuonna 2024. Oppilastyönä valmistuvia asuntoja valmistuu vuosittain 5-10 kpl. Muita pientalokohteita valmistuu Paiturin alueelle, jonne vuonna 2023 valmistui 7 asuntoa.










Kunnalla ei ole pientalotonttivarantoa Kirkonkylän koulupiirin alueella vuoden 2028 tontinluovutukseen. Savikorpi-Paiturin alueelle on käynnistymässä asemakaavan laadinta, millä pyritään kasvattaman alueen pientalotonttireserviä. On kuitenkin huomioitava, että alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa ja laajentaminen alueelle voi vaatia kunnallistekniikan investointien priorisointia.

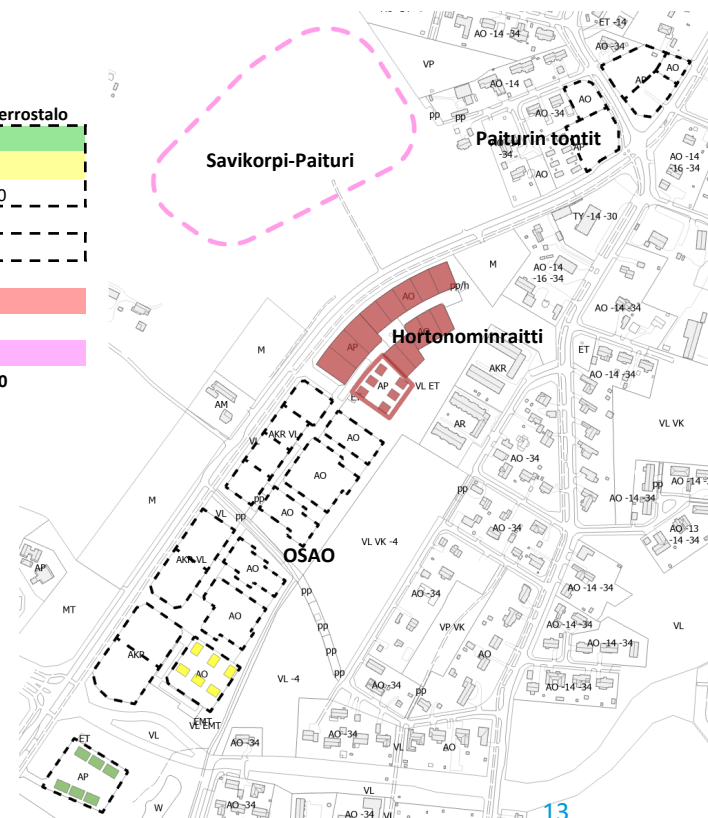
### TONTIT JA KERROSTALOT

OSAO	AO	AP	AKR
2024	0	1	0
2025	6	0	0
2026-	20	0	8
<b>Paiturin tontit</b>			
2024-	2	3	0
<b>Hortonominraitti</b>			
2027	10	4	0
<b>Savikorpi-paituri</b>			
2028	10	1	0
<b>Yhteensä</b>	<b>48</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

### ASUNNOT

Omakoti-/paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
12	0	0
16	0	0
20	30	90
2	29	0
10	6	0
10	12	0
60	77	90

-  Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa
-  Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  Yksityisomisteiset tontit





# Kirkonkylän koulupiiri

Kirkonkylän koulupiirin alueella asukasmäärän kasvu jatkuu melko tasaisena seuraavat vuodet. Suurimmat epävarmuudet liittyvät yhtiömuotoisten tonttien toteutumiseen. Esimerkiksi vuonna 2023 ei lähtenyt rakentamaan yhtäkään kerrostaloa tai rivitalotonttia, mikä näkyy pienenä asukasmäärän lisäyksenä vuonna 2024. Lisäystä vuodelle 2024 voi kuitenkin tulla maankäytön toteutusohjelman ulkopuolisista rakennushankkeista. Kirkonkylän koulupiirin alueella on myös keskeneräisiä rakennushankkeita vuosina 2021-2022 luovutetuilla omakotitonteilla. Näistä osa valmistuu oletettavasti vuonna 2024.

## OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	10	0	0
2024	13	36	33
2025	12	24	67
2026	22	24	40
2027	22	22	74
2028	18	12	77
Ei ajoitettu	0	59	90
<b>Yhteensä</b>	<b>97</b>	<b>177</b>	<b>381</b>
<b>655</b>	<b>15 %</b>	<b>27 %</b>	<b>58 %</b>

## ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	105	11	12
2024	40	6	8
2025	193	27	22
2026	216	24	22
2027	211	27	27
2028	262	29	30
2029	227	23	25
<b>Yhteensä</b>	<b>1254</b>	<b>147</b>	<b>147</b>

# Santamäen koulupiiri

Santamäen koulupiirin alueella lähivuosien asuntotuotanto suuntautuu yksityisten omistamille rivija pientalotontteille Kurikkahaantien varressa. Ollakan asemakaavan muutoksessa osoitettavia uusia kerrostalotontteja on ajankohtaista luovuttaa vasta tarkastelujakson jälkeen.

## OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	4	16	0
2026	4	16	0
2027	0	0	0
2028	0	0	0
Ei ajoitettu	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>0</b>
<b>40</b>	<b>20 %</b>	<b>80 %</b>	<b>0 %</b>

## ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	40	7	5
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	55	10	7
2027	55	10	7
2028	0	0	0
2029	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>149</b>	<b>27</b>	<b>19</b>


# Linnakankaan koulupiiri


## Linnakankaan keskus







Linnakankaan keskukselta Linnavallintieltä on luovutettu vuonna 2020 yksi yhtiömuotoisen pientaloasumisen tontti (AP) ja kaksi pienkerrostalotonttia (AKR). Ensimmäinen kerrostalokohde valmistui vuonna 2022. Toisen kohteen arvioidaan valmistuvan vuonna 2027. Pientaloasumisen tontti on optiotontti ja sen valmistusajankohdaksi on ohjelmoitu vuosi 2025. Vuonna 2024 päätettiin, että optiotontin saa toteuttaa ennen kerrostalokohdetta. Linnavallintien kerrostalokohteet sijaitsevat valmiin kunnallistekniikan piirissä.


## TONTIT

Linnavallantie	AP	AR	AKR
2024	0	0	1
2025	0	1	0
2026	0	0	1
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

 Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa

 Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden

-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028

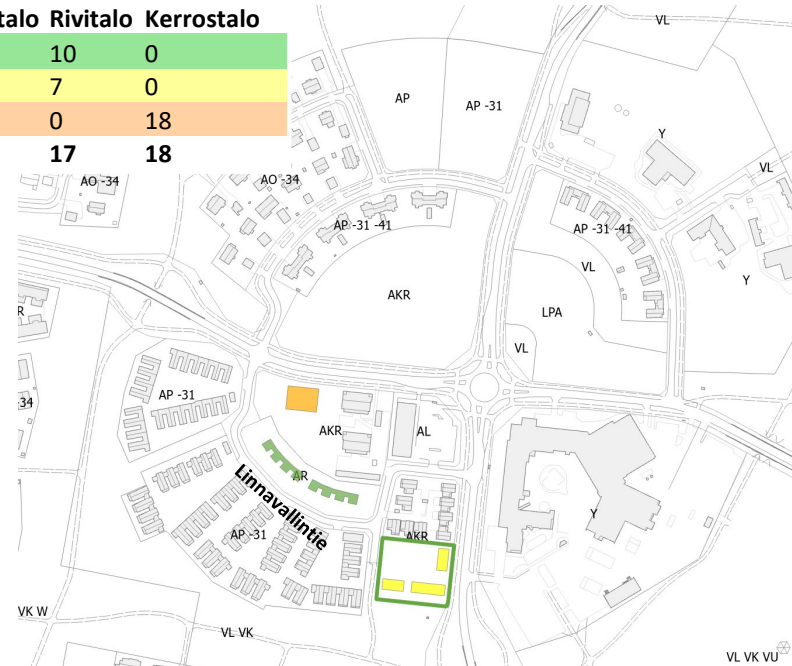
 Yksityisomisteiset tontit

## ASUNNOT

### Omakoti-

### tai paritalo Rivitalo Kerrostalo

0	10	0
0	7	0
0	0	18
<b>0</b>	<b>17</b>	<b>18</b>





# Linnakankaan koulupiiri

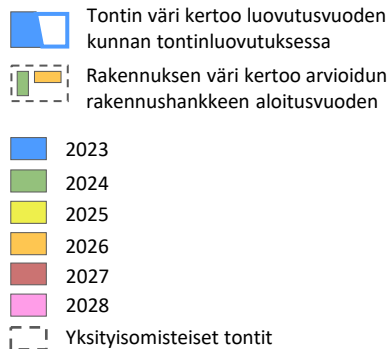


KEMPELE

## Otavainen

Linnakankaalle valmistuu uusi Otavaisen asuinalue vuosien 2022–2030 aikana. Vuonna 2023 alueelle valmistui 6 asuntoa.

Otavaisen pohjoisosan tonttiluovutus aloitettiin alueen itäosasta Louhen ja Kaukomielen varsilta. Esitetyllä tonttiluovutuksella mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen toivotunlaisesti. Otavaisen alue on luovutettu kokonaisuudessaan vuonna 2028.

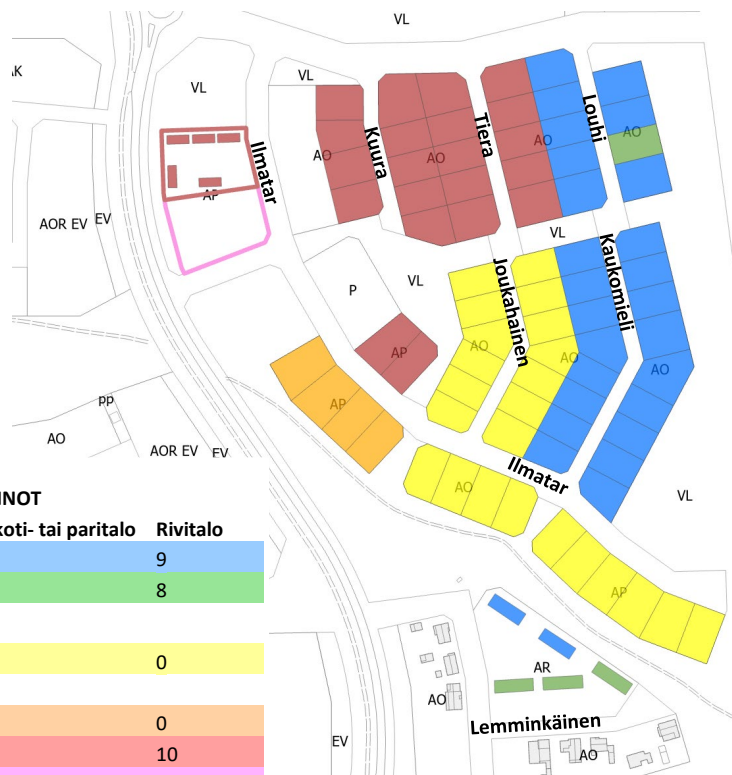


### LUOVUTETTAVAT TONTIT

Louhi ja Kaukomieli	AO	AP	AR
2023	25	0	1
2024	1	0	1
Joukahainen ja Ilmatar			
2025	17	6	0
Tiera ja Kuura			
2026	0	4	0
2027	19	3	0
2028	4	1	0
<b>Yhteensä</b>	<b>66</b>	<b>14</b>	<b>2</b>

### ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
28	9
1	8
29	0
8	0
23	10
4	10
<b>93</b>	<b>37</b>





## Linnakankaan koulupiiri

Linnakankaan koulupiirin alueella 2021-2022 luovutettujen, erityisesti rivi-, ja kerrostalontonttien totetus on viivästynyt, mikä voi näkyä asukasmääräpiikkina vuosina 2026-2028. Omakoti- ja paritalotonttien luovutus jatkuu tasaisesti vuorovuosin.

Linnakankaan alueen kerrostalokohteisiin on toteutunut arvioitua vähemmän huoneistoja. Lisäksi pienkerrostalot mahdollistavia tontteja on toteutunut rivi- tai ketjutaloina. Kerrostaloasuntojen arvioitu osuus Linnakankaan asuntotuotannosta on tässä päivityksessä laskenut n. 11 %:iin.

### OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	28	9	0
2024	1	18	0
2025	29	7	0
2026	8	0	18
2027	23	10	0
2028	4	10	0
Ei ajoitettu	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>93</b>	<b>54</b>	<b>18</b>
<b>165</b>	<b>56 %</b>	<b>33 %</b>	<b>11 %</b>

### ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	22	3	4
2024	133	21	24
2025	48	9	5
2026	132	20	25
2027	61	6	8
2028	115	18	21
2029	40	7	6
<b>Yhteensä</b>	<b>550</b>	<b>85</b>	<b>93</b>



## Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit

### Kokkokangas

Kokkokankaalla on kolme rakentumatonta kerrostalotonttia Haukkakaarron ympäristössä. Tontit ovat kunnan omistuksessa. Yhdelle tonteista on rakentunut kaksi pienkerrostaloa vuonna 2004.



Tonttien luovutusta ei ole aikaisemmin ohjelmoitu MATO:ssa. Ylikylän koulupiirin alueella sijaitsevien tonttien luovuttamista on tarkasteltu vaihtoehtona Linnakankaan keskuksen yhtiömuotoisten tonttien luovuttamiselle. Tavoitteena on purkaa varhaiskasvatuksen ja kouluverkon painetta Linnakankaan koulupiirin alueelta.

### KERROSTALOT

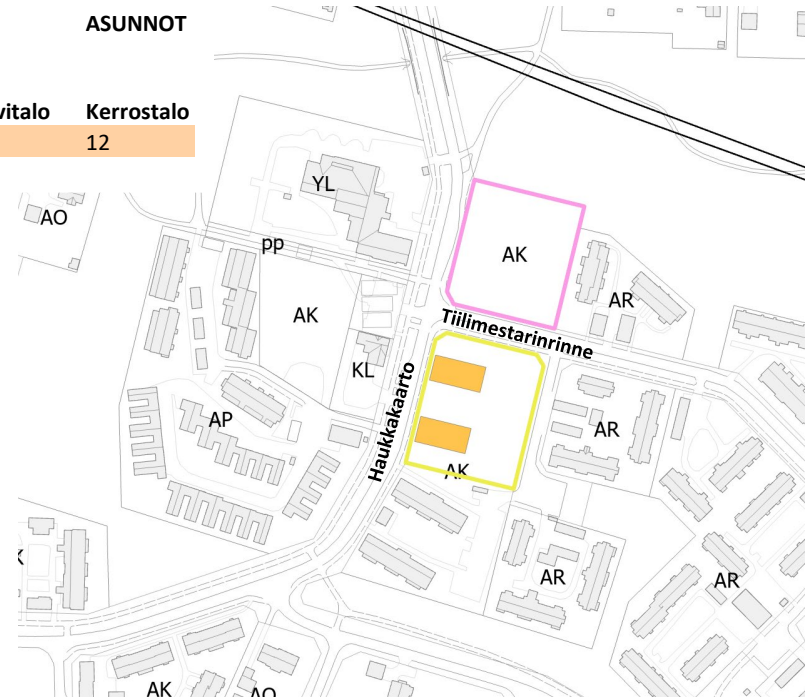
	AK
2026	1

### ASUNNOT

Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
0	0	12

-  Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa
-  Rakennuksen väri kertoo arvioitujen rakennushankkeen aloitusvuoden

-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  Yksityisomisteiset tontit





## Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit

### Metsärinne

Vuonna 2023 Metsärinteen alueelle valmistui 11 asuntoa. Kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu keväällä 2022 Nallentassusta ja Karhunkäpälestä. Asuntokatujen kunnallistekniikka valmistuu vaiheittain siten, että alue on valmis 2026.

Karhunlenkin tonttihaut ovat vuosina 2022, 2024 ja 2026. Tontinluovutuksen jatkaminen tämän jälkeen edellyttää Metsärinteen laajennuksen asemakaavan valmistumista.

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

#### TONTIT

Karhunkäpäleä	AO	AP
2023	2	0
Talviuni		
2024	18	2
Talvipesä		
2026	12	2
Vedenhakinjatie		
2028	19	1
<b>Yhteensä</b>	<b>51</b>	<b>5</b>

#### ASUNNOT

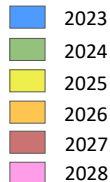
Omakoti- tai paritalo	Rivitalo
2	0
22	0
16	0
19	10
<b>59</b>	<b>10</b>



Tontin väri kertoo luovutusvuoden kunnan tontinluovutuksessa



Rakennuksen väri kertoo arvioidun rakennushankkeen aloitusvuoden



Yksityisomisteiset tontit





# Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirit

Tontteja luovutetaan Ketolanperän koulupiirin alueelta edelleen vuorovuosin. Tavoitteena on vähentää varhaiskasvatukseen ja perusopetukseen kohdistuvaa painetta. Valmistuneen palveluverkkoselvityksen mukaan Ketolanperän koulun kapasiteetti täytyy jo vuosikymmenen puolivälissä.

## OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo
2023	2	0	0
2024	22	0	0
2025	0	0	0
2026	16	0	12
2027	0	0	0
2028	19	0	0
Ei ajoitettu	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>71</b>	<b>83 %</b>	<b>0 %</b>	<b>17 %</b>

## ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

	Kaikki	0-6 v	7-15 v
2023	40	6	8
2024	8	1	2
2025	87	13	17
2026	0	0	0
2027	83	10	14
2028	0	0	0
2029	75	11	15
<b>Yhteensä</b>	<b>293</b>	<b>42</b>	<b>56</b>



## Ohjelmoitu asuntotuotanto, koko kunta

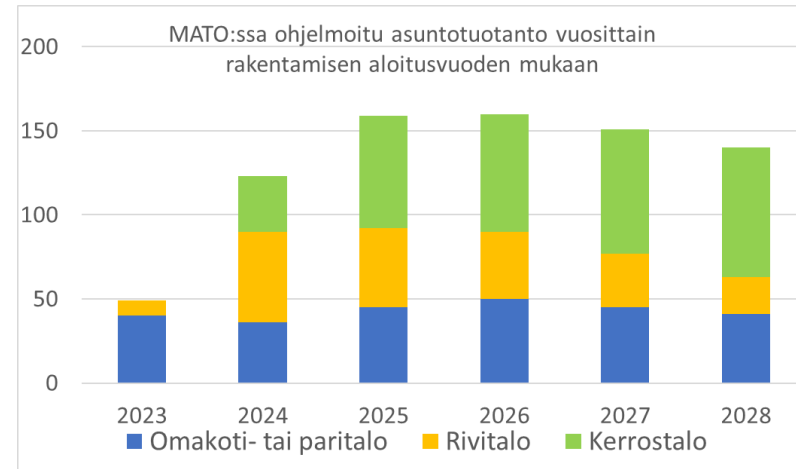
Maankäytön toteutusohjelma 2024–2029 mahdollistaa yhteensä 931 asunnon rakentamisen ja se tarkoittaa keskimäärin 155 asunnon valmistumista/vuosi. Omakoti- ja paritaloasuntoja valmistuu keskimäärin 28 %, rivitaloasuntoja keskimäärin 28 % ja kerrostaloasuntoja keskimäärin 44 % asuntotuotannosta. Omakoti- ja paritalotontteja laitetaan hakuun keskimäärin 34 tonttia/vuosi.

### OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

	Omakoti- tai paritalo	Rivitalo	Kerrostalo	Yhteensä
2023	40	9	0	49
2024	36	54	33	123
2025	45	47	67	159
2026	50	40	70	160
2027	45	32	74	151
2028	41	22	77	140
Ei ajoitettu	0	59	90	149
<b>Yhteensä</b>	<b>257</b>	<b>263</b>	<b>411</b>	<b>931</b>
	28 %	28 %	44 %	

### ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

2023	206
2024	180
2025	328
2026	402
2027	410
2028	378
2029	343
<b>Yhteensä</b>	<b>2247</b>



Väestönkasvu on ollut vuonna 2023 tavoiteltua hitaampaa ja tulee olemaan myös vuonna 2024. Rivi- ja kerrostalojen toteutuksen viivästyminen näkyy suurempana väestönkasvuna vuosina 2025-2027. Kasvua voidaan tarvittaessa tasoittaa pienentämällä luovutettavien tonttien määrää. Väestölaskelmassa on huomioitu MATO:n ulkopuoliset hankkeet (n. 10 %). Väestötavoite 20 000 asukasta vuonna 2025 on edelleen saavutettavissa rakentamisen heikosta suhdanteesta huolimatta.

Kirkonkylän ja Santamäen koulupiirien alueelle valmistuu 74 % MATO-ohjelmoiduista asunnoista mutta laskennallisen väestönlisäyksen osuus on vain %. Linnankankaan koulupiirin alueella lukemat ovat päinvastaiset. 18 % asunnoista mutta 24 % väestönlisäyksestä. Ero johtuu aiemmin mainitusta Linnankankaan alueen suuremmasta pientalojen osuudesta ja Kirkonkylän koulupiirin hidastuneesta rivi- ja kerrostalotonttien toteutumistahdista.

Asuntotuotanto ja väestönlisäys	Asuntoa	%	Asukasta	%
Kirkonkylän koulupiiri	721	70 %	1254	56 %
Santamäen koulupiiri	44	4 %	149	7 %
Linnankankaan koulupiiri	182	18 %	550	24 %
Ketolanperän ja Ylikylän koulupiirit	78	8 %	293	13 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1024</b>		<b>2247</b>	

## ASUNTOTUOTANNON MAHDOLLISTAMA VÄESTÖNLISÄYS

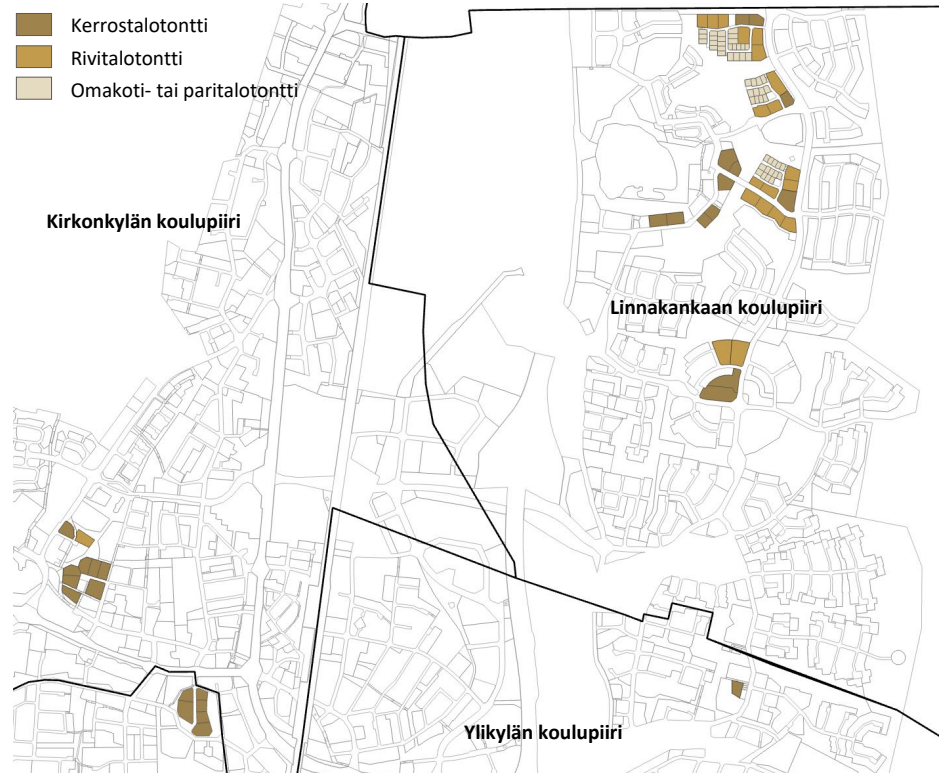
	Toteuma		Ennuste				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Asukasluvu</b>	19516	19696	20024	20426	20837	21214	21557
<b>Väestönlisäys</b>	216	180	328	402	410	378	343
<b>% (keskiarvo 1,6 %)</b>	1,1 %	0,9 %	1,7 %	2,0 %	2,0 %	1,8 %	1,6 %
<b>Väkiluku 1,5 % kasvulla</b>	19516	19809	20106	20407	20714	21024	21340

# Asuntotonttireservi

Tarkastelujakson jälkeen tontteja jää kunnan reserviin alla olevan taulukon mukaisesti.

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

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



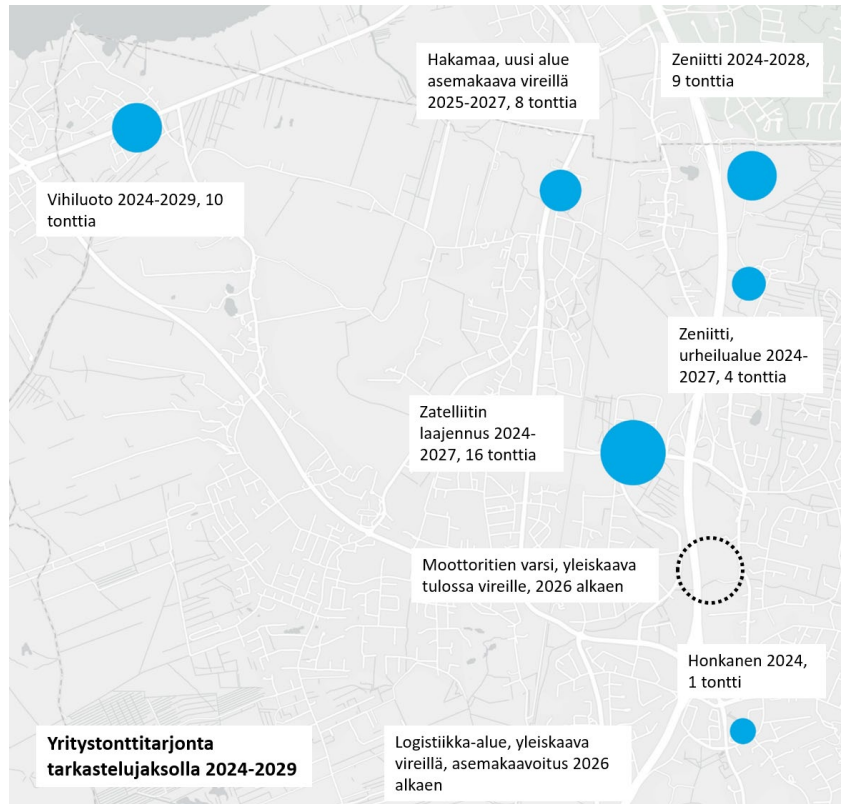


# Yritystonttituotanto 2024-2029

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

Kempeleessä yritystontit sijaitsevat tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteessa, joka mahdollistaa niiden kestävästä saavutettavuutta. Tavoitteena on sekoittunut rakenne, jossa asuminen sijaitsee lähellä työpaikkatoimintoja. Osa uusista kaavoitettavista yritysalueista laajentaa jo olemassa olevia yritysalueita, kuten Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen asemakaavoitus ja eteläisen osayleiskaavassa kaavoitettava logistiikka-alue, joka koskee myös Ollakan ja Riihivainion yritysalueiden laajentamista.

Jotta yritystonttien luovutustavoitteisiin päästään myös vuodesta 2025 eteenpäin, edellyttää se maanhankinnan ja kaavoituksen onnistumista lähivuosien aikana. Asemakaavoituksen alla on tällä hetkellä ainoastaan Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen muutos ja laajennus. Logistiikka-alue ja moottoritien varsi edellyttävät yleis- ja asemakaavoitusta. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavatyö on käynnissä, joka koskee muun muassa logistiikka-alueita. Vuoden 2027 jälkeen kunnan yritystonttivaranto tulee olemaan vähäinen. Hakamaan kaavoituksen viivästyminen on jo aiheuttanut sen, että kunnalla ei ole tarjolla kuin yksi teollisuustontti pienessä kokoluokassa.



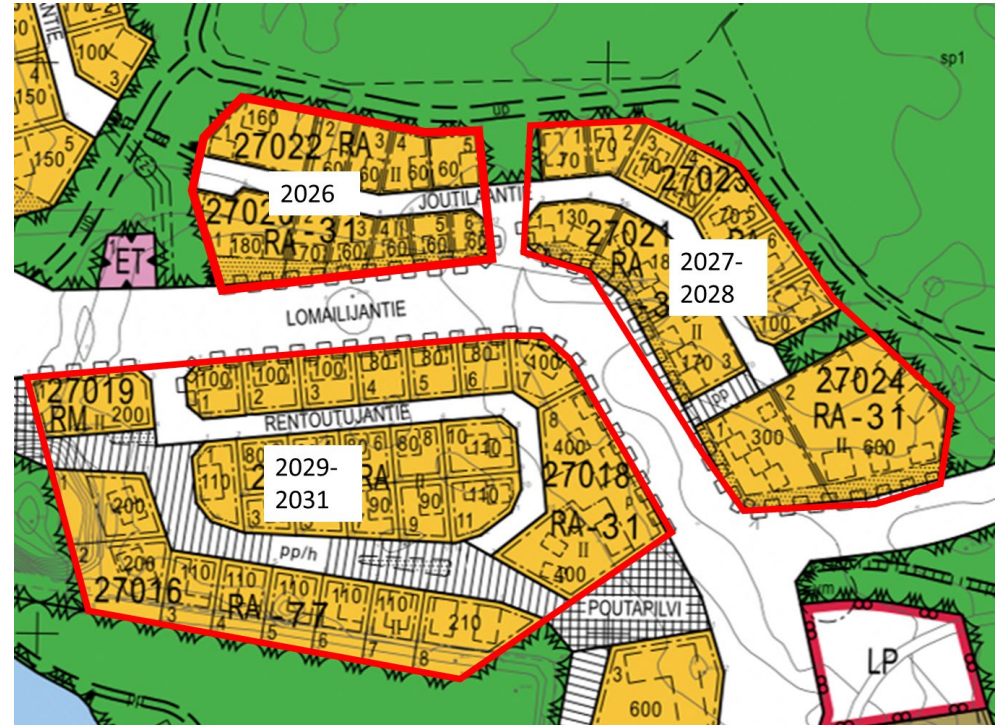


## Vapaa-ajan asunnot 2026-2035

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

Zeniitin matkailu- ja virkistysalueen kunnallistekniikan ja ympäristön rakentaminen on aloitettu ja työ etenee vaihteittain siten, että Zeniitin ranta-alueen on arvioitu olevan käytettävissä vuodesta 2028 alkaen.

Vapaa-ajantonttien haku on ohjelmoitu vuosille 2026–2035. Tontteja luovutetaan vuosittain noin 10 kpl:ta. Tonttien hinnoista ja luovutusehdoista on tarkoitus päättää vuoden 2024 aikana.



# Kiitos!



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