



Asunto-ohjelma vuosille 2014-2020



ASUNTO-OHJELMA VUOSILLE 2014-2020

JOHDANTO	3
LÄHTÖKOHDAT OHJELMATYÖLLE	4
Väestötavoitteet	4
Asuntokanta ja -väestö	4
Elinkeinoelämä	5
Muuttoliike	6
Oulun seudun asuntomarkkinat	8
Kempeleen asuntomarkkinatilanne	8
KIINTEISTÖ OY KEMPELEENKARTANO	9
Selvitys yhtiön taloudellisesta tilanteesta sekä tulevaisuuden näkymistä	11
KEMPELEEN MAAPOLITIIKAN KESKEISET LINJAUKSET	12
NYKYISTEN KAAVOJEN MAHDOLLISTAMA ASUKKAIDEN LISÄYS/KAHAVARANTO	14
ASUNTOTUOTANNON STRATEGISET LINJAUKSET	15
ASUNTOTUOTANTO-OHJELMA VUOSILLE 2014-2020	16
LIITTEET	19

JOHDANTO

Asunto-ohjelmoinnin ja asuntotuotannon suunnittelun pääasiallisena tarkoituksena on ohjata kunnan kasvua, maanhankintaa, varautumista oikea-aikaisesti palvelutarpeiden muuttumiseen sekä kaavoituksen ajoittamiseen ja kunnallistekniikan rakentamiseen.

Kempeleen kunnalla ei ole voimassa olevaa asunto-ohjelmaa. Koska valtionkonttori edellyttää vuokra-asuntokannan kehittämissuunnitelmaa sellaisilta kunnilta, joiden alueella sijaitsevat vuokratyöyhteisöt hakevat arava- ja korkotukilainoja koskevia rahoitusjärjestelyjä ja mikäli kuntien alueella on vuokra-asuntojen vajaakäyttöä, on asunto-ohjelman laadinta Kempeleessä tullut ajankohtaiseksi.

Kempeleen kunta ja Kiinteistö Oy Kempeleenkartano ovat pyytäneet PwC:tä laatimaan ulkopuolisena tahona riippumattoman selvityksen yhtiön taloudellisesta nykytilanteesta sekä tulevaisuudennäkymistä. Yhdessä asunto-ohjelman kanssa tämä selvitys antaa kunnan päätöksentekijöille tietopohjaa omistaja-ohjauksen toteuttamiseen Kiinteistö Oy Kempeleenkartanon osalta.

Oulun seudulla laaditaan parhaillaan Oulun seudun kuntien asuntopoliittisia linjauksia, jossa erityisryhmien asumisen tavoitteet on erikseen määritetty. Erityisryhmien asumistarpeet on tässä asunto-ohjelmassa jätetty vähemmälle huomiolle.

Asunto-ohjelman valmistelua varten kunnanjohtaja on nimennyt työryhmän, johon ovat kuuluneet KiinteistöOy Kempeleenkartanon va toimitusjohtaja Ulla Korvela, maankäyttöpäällikkö Petri Joro, asuntoasiansihteeri Marja Mäki, tekninen johtaja Risto Sarkkinen ja kehitysjohtaja Eija Puotiniemi (pj).

LÄHTÖKOHDAT OHJELMATYÖLLE

Väestötavoitteet

Valtuuston 28.10.2014 § 104 hyväksymässä Kempele-sopimuksessa on hyväksytty kunnan väestötavoitteet vuoteen 2020. Sen mukaan vuonna 2020 Kempeleessä on 18 600 asukasta.

2013 (toteuma)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
16 605	16 770	17 075	17 380	17 685	17 990	18 295	18 600

Asunto-ohjelma tukeutuu valtuuston hyväksymään väestötavoitteeseen.

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

Asuntokanta ja -väestö

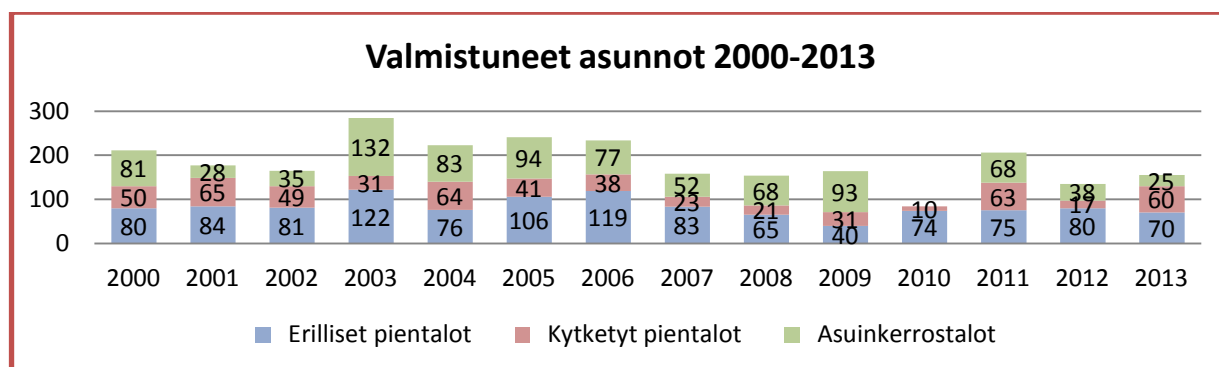
Kempeleen vakinaisesti asuttu asuntokanta oli vuoden 2013 lopussa 6250 asuntoa. Asunnoista 59 % on omakotitaloasuntoja, 27 % rivi- tai ketjutaloasuntoja ja 18 % kerrostaloasuntoja. Kerrostaloasuntojen osuus on noussut 2000 vuodesta noin 10 prosentilla.

Ei vakinaisessa asuinkäytössä oli 31.12.2013 422 asuntoa, joista kerrostaloasuntoja oli 196, omakotiasuntoja 163 ja rivitaloasuntoja 92.

Suurin osa kempeleläisistä asuu omistamassaan omakotitalossa tai osake-huoneistossa. Vuokralla asuvien osuus on n. 12 %. Keskimääräinen asunnon pinta-ala on 97 m², mikä tarkoittaa 38 m²/asukas. Ahtaasti asuvia asuntokuntia on 9 % asuntokunnista. Määrä on laskussa. Keskimääräinen asuntokunnan koko on 2,5 henkilöä. Tämän kehitys on pitkään ollut alaspäin.

Suurin osa Kempeleen asuntokannasta on rakennettu 1970- luvulla tai sen jälkeen. Vasta 2000-luvulla aloitettiin voimakkaammin rakentamaan kerrostaloja; sitä ennen asuntorakentaminen painottui omakoti – ja rivitaloihin.

Vuosina 2008-2013 valmistui Kempeleeseen keskimäärin 150 asuntoa/vuosi. Näistä oli erillisissä pientaloissa 45 %, kytketyissä pientaloissa 22 % ja asuinkerrostaloissa 33 %.



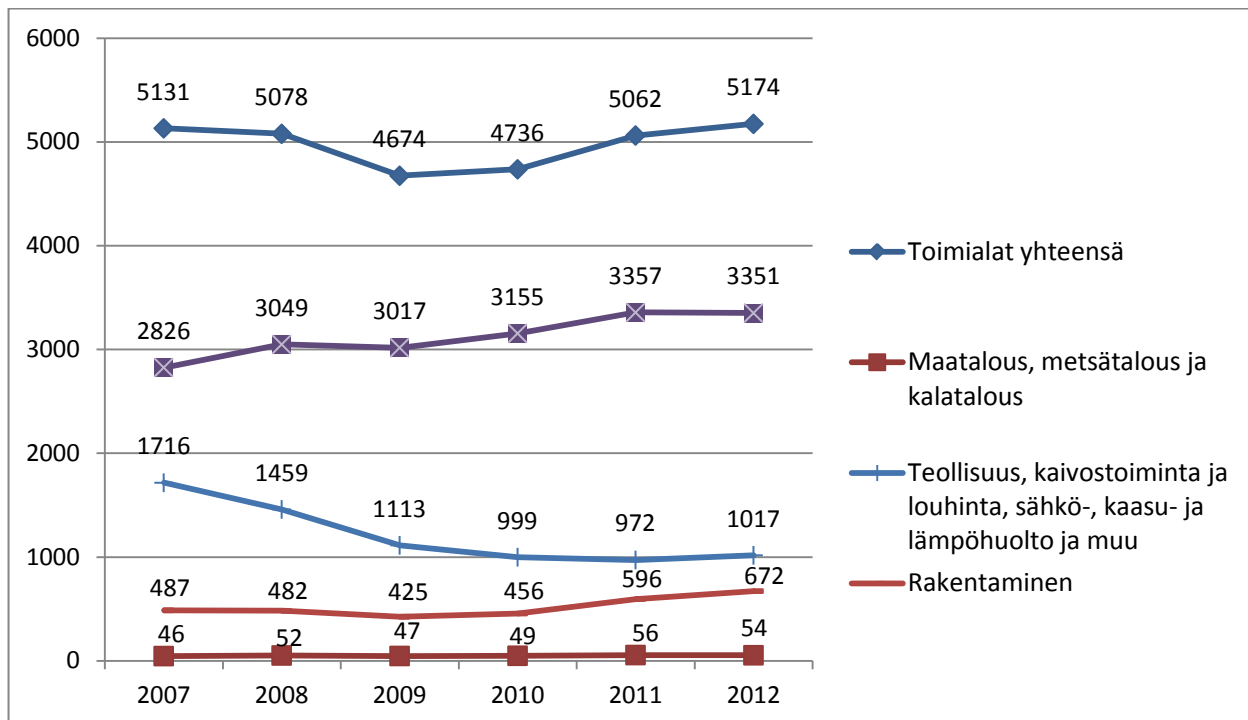
Elinkeinoelämä

Kempeleessä oli vuoden 2012 lopussa 5174 työpaikkaa. Työpaikat ovat lisääntyneet edelliseen vuoteen verrattuna 112 ja viiden vuoden aikajana 43.

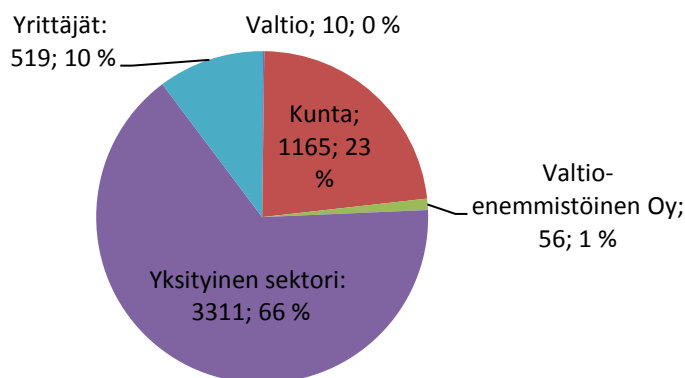
Toimialoista teollisuus on menettänyt eniten työpaikkoja. Vuoden 2007 lopun 1594 teollisesta työpaikasta on vähentynyt noin 700. Samanaikaisesti rakentamisessa työpaikat ovat lisääntyneet 185:llä ja palveluihin on tullut lisää 525 työpaikkaa.

Vuoden 2012 jälkeen kuljetuksen toimialalle on syntynyt uusia työpaikkoja logistiikkayritysten sijoittuessa Kempeleeseen. Jatkossa kaupan ja kuljetuksen toimialat jatkavat kasvuaan uusien yritysalueiden kaavoituksen edistyessä ja tonttivarannon kasvaessa (Riihivainio, Zateelliitti-Zepelin).

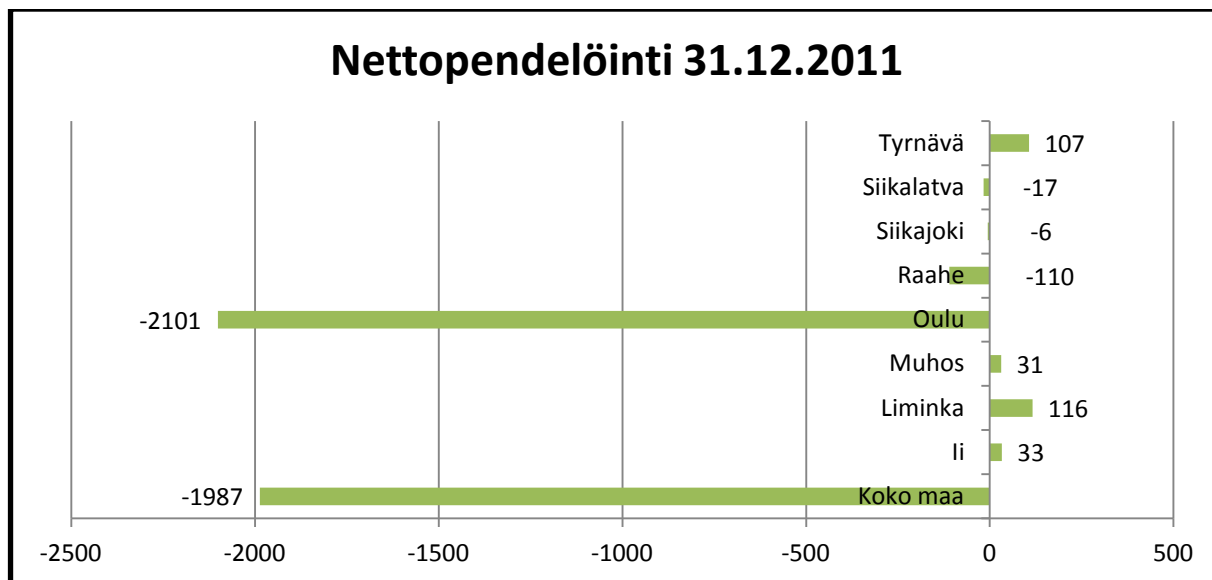
Työpaikkakehitys 2007-2012.



Työpaikat työnantajasektorin vuonna 2011



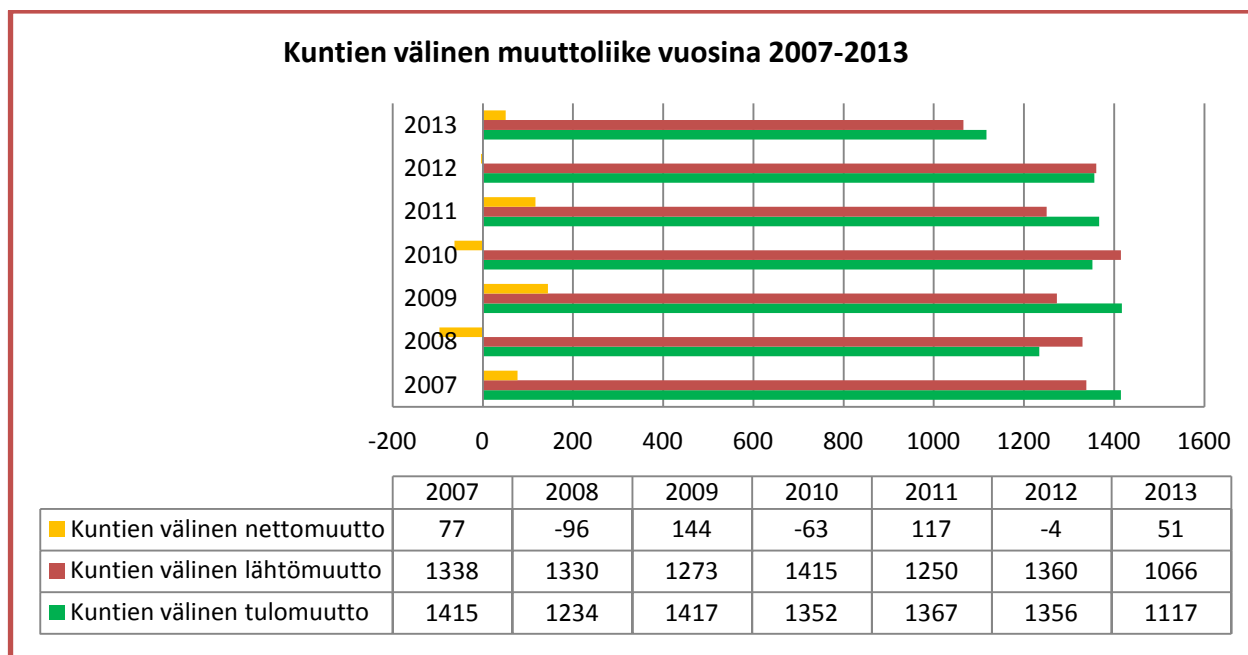
Kempeleen työssäkäyntitase on muiden kehyskuntien tapaan negatiivinen eli Kempeleessä muualla työssäkäyvien määrä on suurempi kuin Kempeleessä työssäkäyvien määrä. Nettopendelöinti (työssäkäyntitase) oli vuonna 2011 lopussa miltei 2000 henkeä. Kempeleen työpaikkaomavaraisuusaste oli 71%. Nettopendelöinti kunnittain näkyy alla olevasta kuvasta.



Muuttoliike

Kuvan tarkasteluajanjaksolle 2007-2013 sisältyy kolme muuttotappio- ja neljä muuttovoittovuotta. Muuttoliike on ollut voimakasta molempiin suuntiin, mutta vuonna 2013 kuntien välinen muutto oli selkeästi aiempaa rauhallisempaa.

Suhdanteet ja asuntorakentaminen vaikuttavat selvästi nettomuuttoon. 2000-luvun voimakkaan asuntorakentamisen aikaan Kempeleeseen valmistui keskimäärin 219 asuntoa ja samaan aikaan muuttovoitto oli keskimäärin 213 asukasta/vuosi. Viimeisen seitsemän vuoden aikana asuntoja on valmistunut keskimäärin 151/vuosi ja muuttovoitto on supistunut keskimäärin 25 asukkaaseen/vuosi.



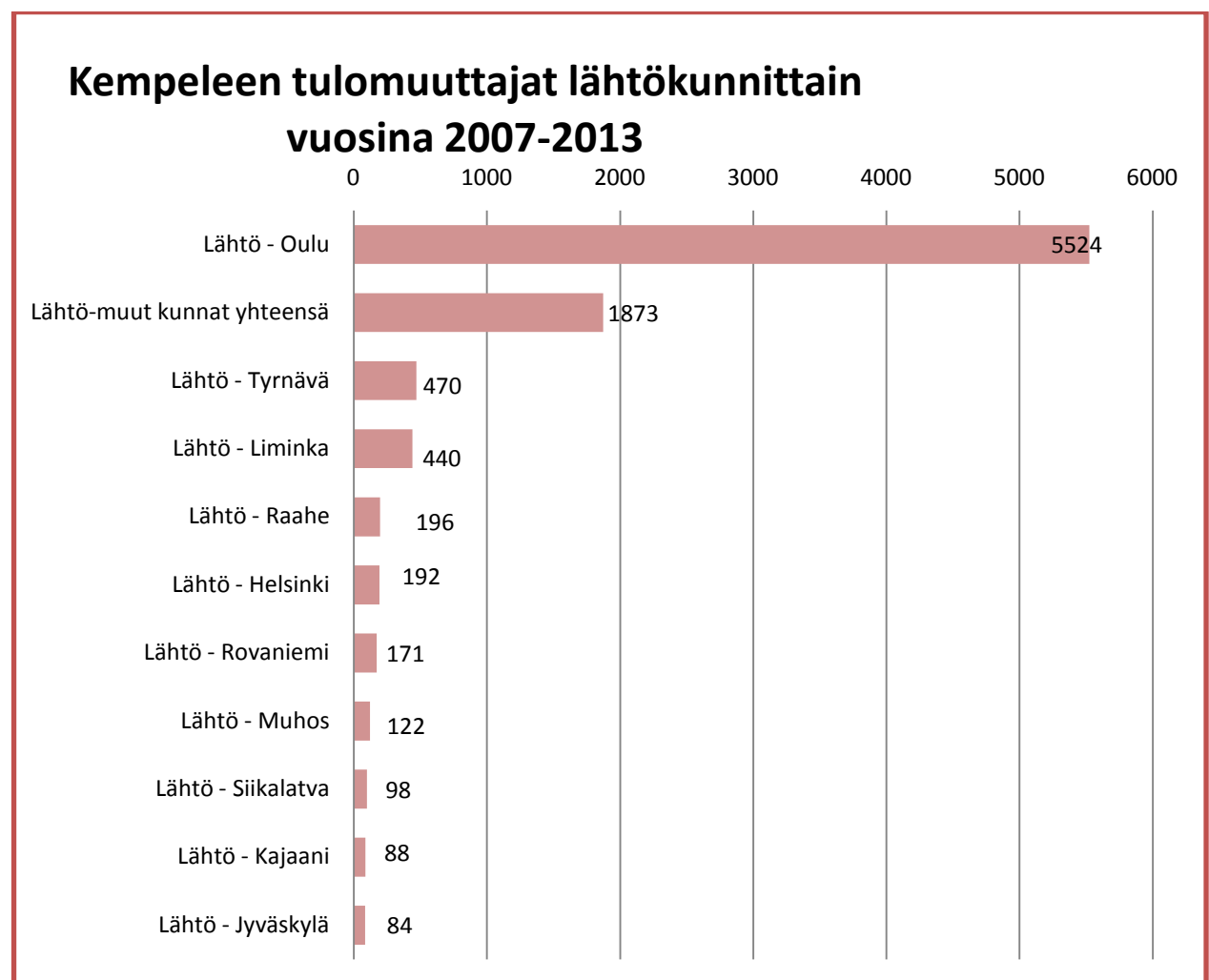
Muuttoliike muovaa väestön ikärakennetta.

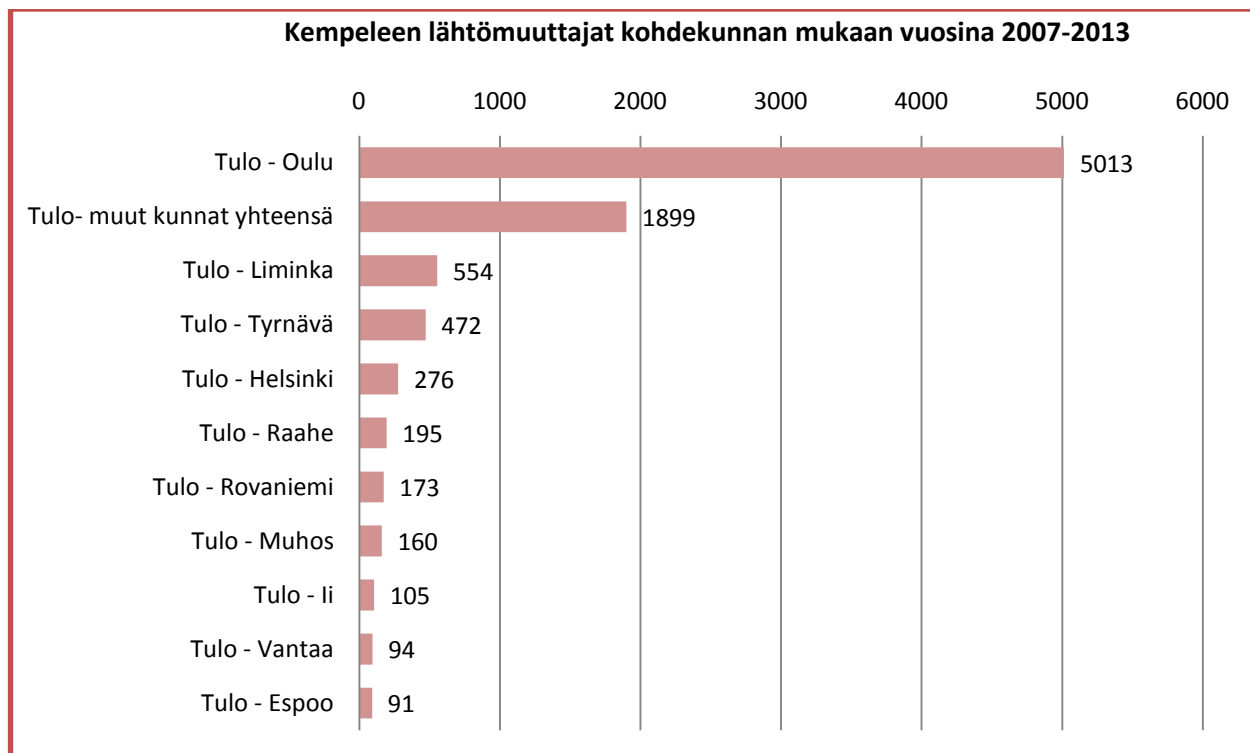
Muuttovoiton kautta eniten kasvaa 0-4 -vuotiaiden ja 25-39 -vuotiaiden ikäryhmät. Myös 60 ja sitä vanhemmissa ryhmissä on pienoista muuttovoittoa. Sen sijaan 15-24 -vuotiaiden ikäluokat supistuvat voimakkaan lähtömuuton seurauksena.

Muuttoliike tuo mukanaan verotuloja. Vuonna 2011 tulomuuttajien kunnallisveron alaiset tulot olivat 3,7 M€ suuremmat kuin lähtömuuttajien (keskimäärin 957 €/hlö). Kuntaan muuttavat ovat lähtömuuttajia paremmin koulutettuja; Työllisistä tulomuuttajista 38 %:lla oli vuonna 2011 korkeakoulututkinto kun taas vastaava osuus lähtömuuttajilla oli 29 %. Opiskelijoiden osuus lähtömuuttajista oli 17 % ja tulomuuttajista 13 %. Lasten (0-14 v) osuus oli 19 % ja 18%.

Muuttoliike valikoi eri alueille tulojen suhteen erilaisia asukkaita. Alhaisimmat valtionveronalaiset tulot/hlö olivat vuonna 2012 Keskustan alueella (keskimäärin 25 682 €/hlö) ja korkeimmat Vihiluodossa (44 590 €/hlö) ja Linnakankaalla (40.035 €/hlö).

Kuntien välisessä muuttoliikkeessä muuttotase on positiivinen suhteessa Ouluun (+511). Negatiivinen muuttotase on suhteessa Limingan (-114 asukasta), Helsingin (-84 asukasta) ja Muhoksen (-38 asukasta) kuntiin.





Oulun seudun asuntomarkkinat

Oulun seudun kuntien asuntopoliittiset linjaukset –raportin mukaan Oulun seudun kunnissa vuosina 2008-2013 valmistui yli 1 600 uutta asuntoa vuosittain. Oulun seudulla on runsaasti sekä myytäviä asuntoja että asuinrakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Vuoteen 2020 mennessä seudulla varaudutaan noin 12 600 uuden asunnon rakentamiseen uusille asuntoalueille. Tämä merkitsee keskimäärin noin 2 100 uuden asunnon rakentamista vuosittain. Näistä asunnoista noin 90 % rakentuu Ouluun.

Vuokra-asuntojen hintataso on pysynyt kohtuullisena Oulun seudulla. Valtakunnallisena lähtökohtana MALPE-aiesopimuksessa on, että **tavoitteellisesta asuntojen uustuotannosta 20 % toteutettaisiin kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona**, joka sisältää sekä ARA-rahoituksella toteutettavan vuokra-asuntotuotannon että sellaisen kuntien alueelle sijoittuvien vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon, jonka vuokrataso on ARA-tasoa. Oulun seudun kunnat ovat sitoutuneet MALPE-aiesopimuksessa siihen, että kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja toteutetaan vuokra-asuntotarpeen edellyttämä määrä. Seudun kunnissa uutta tuotantoa tärkeämpää on kehittää olevaa vuokra-asuntokantaa siten, että vuokra-asunnot soveltuvat esim. erityisryhmien asumiseen. Tässä kehittämisessä valtion avustukset ovat keskeisellä sijalla.

Asumisoikeusasuntomarkkinoilla on Oulun seudulla kolme valtakunnallista toimijaa. Asumisoikeusasuntoja on ainoastaan Oulussa ja Kempeleessä. ARAn selvityksen 4/2013 mukaan ASO-asuntojen kysyntä vaihtelee huomattavasti paikallisesta asuntomarkkinatilanteesta johtuen. Jos tarjolla on sekä vuokra- että omistusasuntoja kohtuulliseen hintaan, ASO-asukkaiden pitäminen ja uusien löytäminen on vaikeaa. **Oulussa asuntojen hinnat ja vuokrat ovat suurista kaupungeista edullisimpia ja asuntoja on runsaasti tarjolla.** Seudun asumisoikeusasunnoista oli vuonna 2012 vuokratyössä tai tyhjillään jopa 27 %, mikä on poikkeuksellisen paljon Suomessa.

Oulun seudun kuntien vuokra-asuntotilanne on asukkaan kannalta hyvä. Kaikissa seudun kunnissa on tarjolla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Vuokranantajan näkökulmasta asuntomarkkinat eivät toimi toivotulla tavalla. Oulun seudun ARA-vuokra-asuntojen käyttöaste vuonna 2012 vaihteli 85 –

100 prosentin välillä. Vuokratalojen kestävän talouden hoidon kannalta käyttöasteen tulisi olla vähintään noin 95 %.

Kempeleen asuntomarkkinatilanne

Kunnan luovuttamien omakotitonttien kysyntä

Kunnan luovuttamien omakotitonttien kysyntä on ollut vähäisempää vuosina 2013 ja 2014 aikaisempiin vuosiin verrattuna. Elokuussa 2014 kunnalla on myyty tai varattu vuoden 2014 40 tontin kiintiöstä 31 kpl omakotitonttia. Kunnalla on myynnissä Linnakankaalla 4 omakotitonttia ja Metsärinteellä 5 omakotitonttia.

Kunnan alueella myytävät asunnot

Elokuussa 2014 etuovi.com -sivustolla oli myynnissä 165 asuntoa, mikä on vajaat 3 % asuntokannasta. Näistä oli

- 66 asuntoa omakoti/erillistalo/paritaloasuntoja
- 59 rivitaloasuntoja
- 40 kerros/luhtitaloasuntoja.

Vuokra-asuntotilanne

Kempeleessä oli vuoden 2012 lopussa 1 136 vuokra-asunnossa asuvaa ruokakuntaa (18 %). Määrä on kasvanut noin 90 ruokakunnalla viidessä vuodessa, osuus ruokakunnista on pysynyt ennallaan.

Vuokra-asunnoista aravavuokra-asuntoja oli (v 2010) 527 kpl, korkotukivuokra-asuntoja 173 kpl ja muita vuokra-asuntoja 446 kpl (mm yksityisten vuokraamia).

ARA:lle laadittavan asuntomarkkinaselvityksen mukaan 15.11.2013 kunnan ja KiinteistöOy Kempeleenkartanon omistamia vuokra-asuntoja oli yhteensä 485. Käyttöaste vuonna 2013 oli 92,4 %. Haettavana olleita ARA-asuntoja vuonna 2013 oli 199, joista suurin osa (83 %) oli kaksioita ja kolmioita. Hakijoista (151) kuitenkin suurin osa on yhden henkilön ruokakuntia ja suurin kysyntä kohdistuu yksiöihin.

Kyselyajankohtana 15.11.2013 vähintään 2 kk tyhjillään olleita ARA-vuokra-asuntoja oli 21, joista vähintään 6 kk tyhjillään oli ollut 7. Eniten tyhjiä asuntoja oli osoitteissa Hovintie 7 ja Kangastie 18. Syitä tyhjillään oloon ovat enimmäkseen asuntojen huono kunto tai saunattomuus.

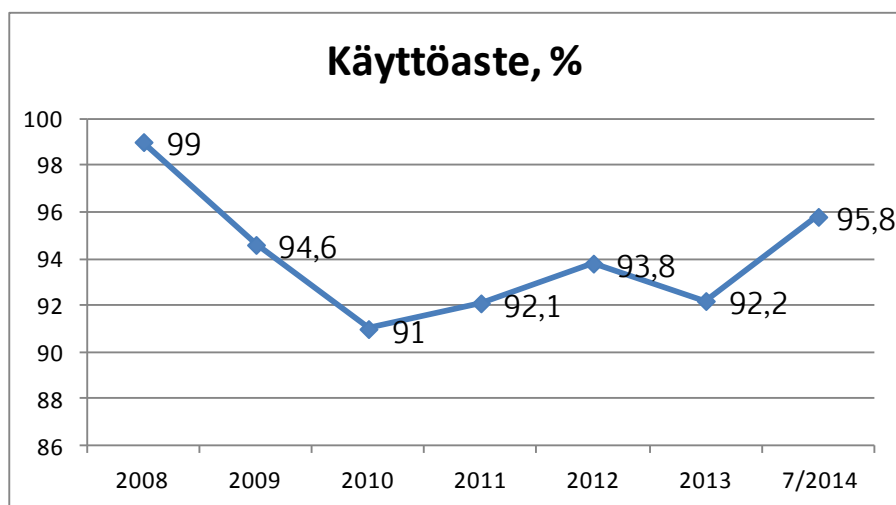
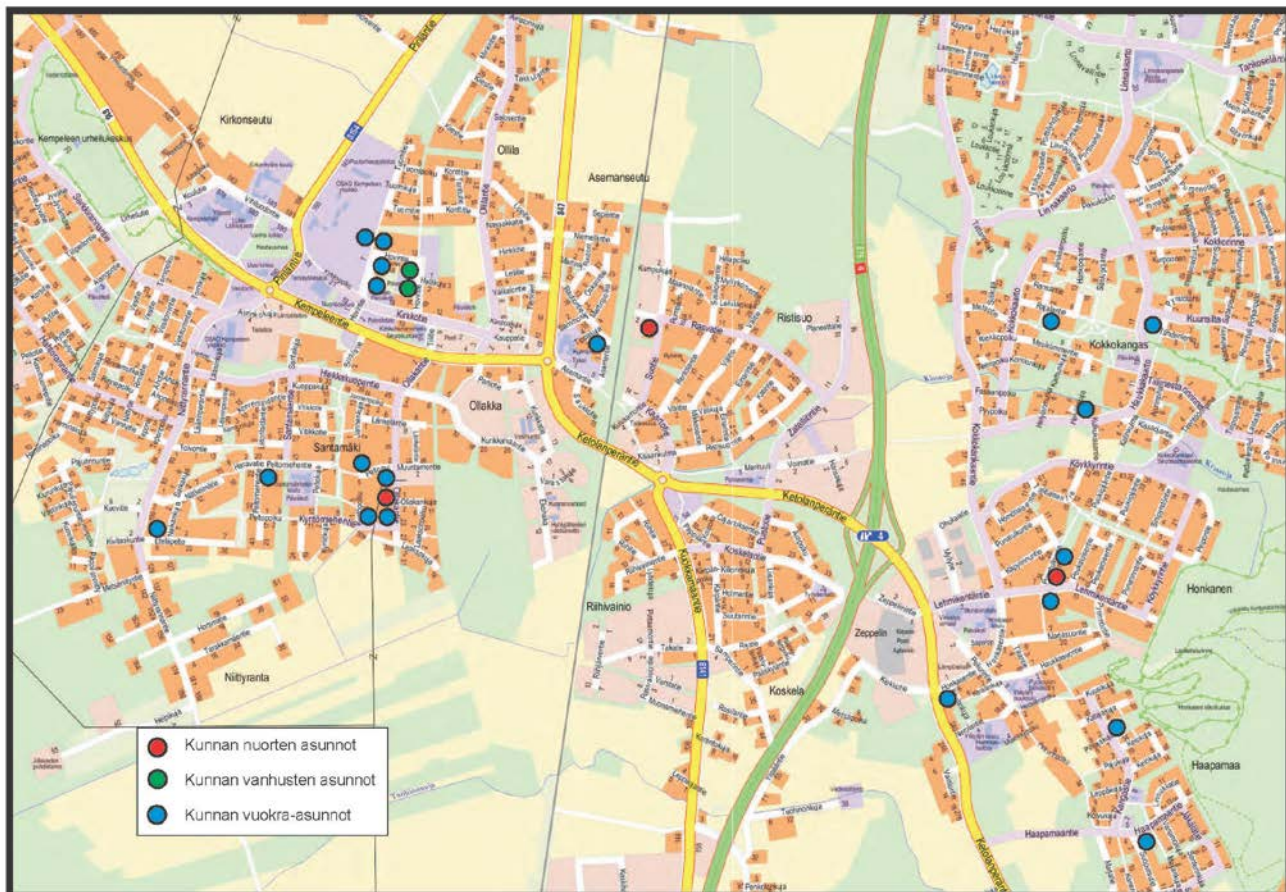
Tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuu 8 henkilöä, joista alle 25-vuotiaita 5.

KIINTEISTÖ OY KEMPELEENKARTANO

Kiinteistö Oy Kempeleenkartano on Kempeleen kunnan 100 %:sti omistama vuokrataloyhtiö. Kiinteistö Oy Kempeleenkartano on toiminut vuodesta 1993 alkaen. Fuusioiden ja uustuotannon kautta yhtiöllä oli enimmillään asuntoja 499, mutta purkamisen myötä asuntojen määrä on vähentynyt 54:llä. Tällä hetkellä yhtiö omistaa siten 25 vuokratalokohdetta, jotka käsittävät 445 huoneistoa ja 25.681 as-m².

Erityisryhmien asumiseen yhtiöllä on kolme nuorten asuintaloa (asuntoja 49 kpl), yksi veteraanitalo (asuntoja 7 kpl) ja vanhusten ja vammaisten palvelutalo (asuntoja 20 kpl).

Taloista rivitaloja on 16 kpl:tta, luhtitaloja 8 kpl:tta ja yksi kerrostalo. Talot ovat sijoittuneet tasaisesti ympäri Kempelettä (kts kartta).



Vuonna 2013 asunnon hakijoita oli 299 kpl, joista asunnon sai 118 kpl. 2.9.2014 mennessä hakijoita on ollut 207. Voimassa olevia hakemuksia on tällä hetkellä 52 ja palvelutaloon hakijoita on 20. Asuntoja on vapaana/vapautumassa tällä hetkellä yhteensä 26 (2 pientä kaksiota, 20 isoa kaksiota ja 4 kolmiota).

Hakijoista yksiötä on hakemassa 35 hakijaa, kaksiota 6 hakijaa ja kolmiota 12 hakijaa. Kaikille hakijoille ei aina löydy asuntoa, koska välttämättä kysyntä ja tarjonta ei kohtaa. Ylikylän koulupiirin alueelta on kysyntää kolmioista, mutta sieltä harvemmin vapautuu asuntoja. Pieniin asuntoihin kysyntää on eniten, mutta niitä vapautuu vähiten. Rivitaloihin on suurin kysyntä.

Vuokratalojen vuokrat ovat tällä hetkellä 8,80 – 10,43 €/m2.

Asukasvalinnoissa noudatetaan Aran ”Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin”-ohjeita.

Yhtiölle on laadittu tervehdyttämisohjelma, joka on käsitelty kunnanhallituksessa 12.12.2011 ja edelleen hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2011. Tervehdyttämisohjelmassa on määritetty seuraavat toimenpiteet yhtiön taloudellisen aseman parantamiseksi:

- Vuokra-asuntojen käyttöasteen nostaminen asuntokantaa vähentämällä (mm. Alangontie 2, 4 ja 6, Kangastie 18 sekä Tornikuja 2)
- Käyttötarkoituksen muuttaminen ikäihmisten asunnoiksi, esim. Hovintie 7
- Kiinteistöjen kuntotutkimukset, peruskorjaustarpeiden kartoitus
- Kiinteistöjen salkuttaminen, vuokralupien tarkistaminen
- Yhteistyön kehittäminen sosiaalitoimen kanssa
- Henkilöstön resurssien / osaamisen kartoitus: yhteistyö kunnan teknisen henkilöstön kanssa.

Yhtiössä peruskorjausta on tehty vain taloon Hovintie 8, muutoin asuntoihin on tehty pintaremontteja sitä mukaa, kun tarvetta on. Vuosien varrella pesuhuoneremontteja on tehty paljon. Peruskorjaussuunnitelmat tehtiin vuonna 2013 kohteeseen Peltorivi 6, mutta yhtiö ei saanut kunnalta lainatakausta, joten hanke jouduttiin keskeyttämään. Peruskorjauksen tarvetta olisi suurimassa osassa taloja.

Yhtiö on salkuttanut kiinteistöt. Kiinteistöt on arvioitu kysynnän ja kunnan mukaan: pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja poistettavat talot. Pidettäviä taloja oli 19 kpl, selvitettäviä 5 kpl ja poistettavia 1 kpl. Poistettavasta kohteesta Kangastie 18 yhtiö on tehnyt jo päätöksen hakea purkulupaa Aralta. Selvitettävistä kohteista vuokratulo Hovintie 7:ään on suunniteltu Kempeleen kunnan kanssa yhteistyössä ikäihmisille palveluasuntoja. Kohteessa on 4 erillistä rakennusta, joista kahteen on tehty muutossuunnitelmat palveluasunnoille. Yhtiö haki vuodelle 2014 avustusta ja korkotukilainaa Aralta, mutta ei sitä saatu. Hankkeelle on haettu uudelleen alustavaa avustus- ja korkotukilainapäätöstä vuodelle 2015.

Kiinteistöhoito ulkoistamisen seurauksena oma henkilöstö väheni 3 työntekijällä. Kiinteistöihin laadittujen kuntoarvioiden perusteella määritellään korjaustarpeet ja –ajankohdat. Hallintotoimen osittaista ulkoistamista selvitetään ja toimitusjohtajan rekrytointi on kesken.

Selvitys yhtiön taloudellisesta tilanteesta sekä tulevaisuuden näkymistä

Yhtiön ja Kempeleen kunnan johto ovat pyytäneet PwC:tä laatimaan ulkopuolisena tahona riippumattoman selvityksen yhtiön taloudellisesta nykytilanteesta sekä tulevaisuudennäkymistä.

PwC:n laatiman selvityksen mukaan tilinpäätöksen 31.12.2013 perusteella yhtiön rahoituksellinen tilanne ja omavaraisuus ovat heikolla tasolla. Verrattaessa muihin saman toimialan toimijoihin, voidaan todeta, että samat haasteet koskettavat kaikkia – toimiala on pääomavaltainen ja toimijoiden omavaraisuusastetta ja maksuvalmiutta kuvaavat tunnusluvut ovat heikolla tasolla. Kiinteistö Oy Kempeleenkartanon tilanne ei kuitenkaan näyttäisi tilinpäätöslukujen perusteella olevan vertailuryhmässään erityisen heikko.

Yhtiön korollisten velkojen määrä oli tilinpäätöksessä 31.12.2013 yhteensä 13,4 meur jonka lisäksi yhtiöllä on lainaa Kempeleen kunnalta 240 teur. Lainojen määrä oli 31.12.2013 tilanteessa siten 13,6 meur. Suhteutettuna yhtiön tilikauden 2013 oikaistuun liiketoiminnan rahavirtaan, 698 teur, lainojen määrä oli noin 19,4 x liiketoiminnan rahavirta. Käytännössä tämä siis tarkoittaisi sitä, että vuoden 2013 liiketoiminnan rahavirralla yhtiö kykenisi maksamaan lainat takaisin noin 20 vuodessa, mikäli se ei tekisi tänä aikana lainkaan investointeja.

Raportissa esitettyjen budjettien ja vaihtoehtoisten laskelmien (herkkyysanalyysi) perusteella vaikuttaisi siltä, että yhtiön olisi mahdollista suoriutua tilikausista 2014 ja 2015 omarahoitteisesti kun huomioidaan, että yhtiöllä on käytettävissään $313 + 150 = 463$ teur rahoituspuskurit (likvidit varat + nostamaton kuntayritystodistus). Tämä kuitenkin edellyttäisi sitä, että käyttöaste olisi vähintään 95 %:n tasolla.

Tilikaudesta 2016 lähtien rahoituksen riittävyyteen vaikuttaa olennaisesti se, mikä on yhtiön käyttöaste ja siten liikevaihdon määrä. Mikäli käyttöaste olisi 95 % tai tätä korkeampi, näyttäisi tarkastelun perusteella siltä, että yhtiön olisi mahdollista selvitä omarahoitteisesti. Mikäli käyttöaste jäisi alle 95 % (tai ylipäättään liikevaihto merkittävästi ennustettua matalammalle tasolle) heikentäisi tämä olennaisesti yhtiön edellytyksiä selviytyä ilman ulkopuolista tai omistajan antamaa lisärahoitusta.

Raportin mukaan kokonaisuutena yhtiön taloudellista tilannetta voitaneen tällä hetkellä ja tulevaisuudessa pitää haasteellisena. Yhtiön maksuvalmius on heikko, josta johtuen yllätykselliset menoerät voivat asettaa haasteita kassan riittävyydelle. Positiivisena merkinä voitaneen kuitenkin pitää sitä, että vuosina 2009 – 2013 yhtiön omavaraisuusaste on parantunut 10,8 %:n tasolta 13,7 %:n tasolle ja samalla kokonaisvelkojen määrä on pienentynyt 17,4 meur tasolta 14,1 meur tasolle.

Yhteenvetona voidaan todeta, että edellä esitetyillä oletuksilla ja ennusteilla näyttäisi siltä että yhtiön olisi mahdollista selvitä omarahoitteisesti tilikaudet 2014 -2015. Tilikausi 2015 tullee olemaan haastava, sillä tällöin rahoituslaitoslainojen lyhennykset ovat suurimmillaan (1,2 meur) ja näyttäisi siltä että tilikauden 2015 kokonaiskassavirta tulisi parhaassakin tapauksessa olemaan negatiivinen. Tilikaudesta 2016 eteenpäin näyttäisi siltä, että yhtiön olisi mahdollista selviytyä omarahoitteisesti, mikäli käyttökate pysyisi tilikauden 2013 tasolla. Yhtiön rahoituksellinen tilanne ei kuitenkaan tarjoa merkittävää liikkumavaraa, josta johtuen esim. muutokset käyttöasteessa tai kiinteistöjen hoitomenoissa voivat johtaa tilanteeseen, jossa lisärahoitusta tarvitaan.

Raportin mukaan tästä johtuen on hyvä arvioida myös vaihtoehtoja joilla yhtiön ja rahoitukseen liittyvää riskiä olisi mahdollista parantaa. Näitä vaihtoehtoja voivat olla esim. edellä käsitellyt yhtiön tai sen osan myynti tai lainaehdojen muuttaminen.

KEMPELEEN MAAPOLIITIIKAN KESKEISET LINJAUKSET

Maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla käyttötarkoituksen muutoksiin; yksityiset maksavat korvausta saamastaan rakennusoikeuden- ja arvonnoususta.

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

Suunnittelutarveratkaisuja ei myönnetä yleiskaavoissa kaavoitettaviksi osoitetuille pientaloalueille maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi.

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 valtuuston 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 kaava-talous).

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

NYKYISTEN KAAVOJEN MAHDOLLISTAMA ASUKASMÄÄRÄ/KAHAVAVARANTO

Asukasmäärät tilastoalueittain ja nykyisten kaavojen mahdollistama asukkaiden lisäys 1.1.2014

Tilastoalue	Nykyinen asukasmäärä kaavan mahdollistamasta %	Asukas- määrä 1.1.2014	Voimassa olevan kaavan mahdollistama asukasmäärä	Kaavavaranto (kaavan mahdollistama asukkaiden lisäys)
LINNAKANGAS	40,5	1262	3213	1951 Linnakangas I-III
SARKKIRANTA	80,7	1637	2029	392 Niittyrauantie
YLIKYLÄ	81,6	1655	2027	372 Metsärinne
KESKUSTA	92,8	6111	6583	472 Santamäki, Kauppatie
HONKANEN	96,8	3549	3668	119 Kokkokangas
HAKAMAA	100,0	580	580	
VIHILUOTO	100,0	224	224	
KETOLANPERÄ	100,0	417	417	
SIPOLA	100,0	356	356	
NIITYRANTA	100,0	136	136	
ALAKYLÄ	100,0	169	169	
VÄÄRÄLÄNPERÄ	100,0	178	178	
JUURUSSUO	100,0	234	234	
Yhteensä		16508	19814	3306

Kempeleen kunnan kaavavarannon tavoitteena on viiden vuoden tonttireservi erityyppiselle asuntorakentamiselle eri puolilla taajamaa.

Kunnan länsipuolella nykyinen tonttireservi täyttää viiden vuoden tavoitteen kerros- ja rivitalojen osalta. Kerrostalojen kohdalla viiden vuoden reservitavoite tulee kuitenkin alittumaan lähivuosina ilman lisäkaavoitusta.. Länsipuolen kerrostalojen tonttireservi sijoittuu keskustan alueelle ja rivitalojen Keskustan ja Sarkkirannan alueelle. Omakotitonteista on länsipuolella ollut puutetta jo useamman vuoden ajan. Rakentamattomia omakotitontteja on eri puolilla kunnan länsiosaa vähäinen määrä ja ne ovat ainoastaan yksityisten omistuksessa. Länsipuolella kuntaa voidaan rakentaa uusia asuntoja keskustan alueelle n. 470 asukkaalle ja Sarkkirannan alueella n. 400 asukkaalle. Yhteensä kunnan länsipuolinen kaavavaranto mahdollistaa asuntorakentamisen n. 900 asukkaalle, joka vastaisi n. 10% lisäystä kunnan länsipuolen väkimäärään.

Kunnan itäpuolella nykyinen tonttireservi ylittää viiden vuoden tavoitteet kaikilla asuntorakentamisen tyypeillä. Näistä omakotitalojen ja rivitalojen tonttireservi jakaantuu pääosin Linnakankaan ja Metsärinteen (Ylikylän tilastoalue) alueille sekä rivitalotonteilla osittain myös Kokkokankaalle (Honkasen tilastoalue). Kerrostalojen tonttireservi sijoittuu ainoastaan Linnakankaan alueelle, jossa kaavojen mahdollistamaa kerrostalotuotantoa ei ole lainkaan toteutettu. Linnakankaan kaavavarannon toteutusaste on n. 40%, joka vastaa arviolta vajaan 2000 asukkaan lisäysmahdollisuutta alueelle. Tämän lisäksi itäpuolella kuntaa voidaan rakentaa asuntoja Ylikylässä n. 370 asukkaalle ja Honkasessa n. 120 asukkaalle. Yhteensä kunnan itäpuolinen kaavavaranto mahdollistaa asuntorakentamisen lisäystä n. 2500 asukkaalle, joka vastaisi yli 30% lisäystä kunnan itäpuolen väkimäärään.

ASUNTOTUOTANNON STRATEGISET LINJAUKSET

Uusia kaavoitettavia asuntoalueita ovat

- o entisen Technocenterin alue,
- o Paiturin Savikorven alue
- o Metsärinteen laajennus
- o Ketolanperän koulun läheisyydessä sijaitseva alue.

- **Uusien asunto-alueiden kaavoittamisella kunnan länsipuolelle mahdollistetaan tasapainoinen väestö- ja palvelurakenne kunnan eri puolilla..** Kunta tarjoaa omakotirakentamiseen vuosina 2014-2016 noin 40 tonttia/vuosi, joiden lisäksi voidaan tarjota muutamia edellisenä vuonna myymättömiä tontteja vuokrattavaksi. Uudisrakentamisessa yksityisille rakentajille tarjotaan kunnan omakotitontteja vuosina 2014-2016 ainoastaan kunnan itäpuolelta Metsärinteen ja Linnakankaan alueilta. Tämän jälkeen toinen puolikas kiintiöstä (20 omakotitonttia/vuosi) tarjotaan uudelta kaavoitettavalta Paiturin alueelta.
- Tonttien myynti pyritään pitämään tasaisena myyntitulojen turvaamiseksi, jotta niillä katetaan uusien asukkaiden tarvitseman kunnallistekniikan ja osittain myös palveluiden vuosittaiset investointikustannukset.
- Eri elämänvaiheissa olevien rakentajien tarpeisiin vastataan tarjoamalla eri kokoisia tontteja.
- Rivitalorakentaminen sijoitetaan tasaisesti sekä kunnan itä- että länsipuolille.
- Kerrostalorakentaminen keskittyy kunnan keskusta Ollilan, Ollakan ja Ristisuon pienalueille. **Linnakankaalta ei luovuteta lainkaan tontteja kerrostalorakentamiseen vuosina 2014-2020. Kerrostaloasuntojen osuus nousee vuoden 2013 17 prosentista 20 prosenttiin.**
- Kempeleen keskustaa kehitetään omaleimaisena ja kaupunkimaisena kuntakeskuksena. Tiiviillä asuntorakentamisella mahdollistetaan keskustan palvelutarjonta sekä tehokas joukkoliikenne ja tulevaisuudessa hyvät yhteydet raideliikenteeseen ja kaupallisille alueille. Kunnan omistaman Technocenterin alueen suunnittelu käynnistetään vuonna 2015-2016 ideakilpailulla, jossa lähtökohtana on tiiviin asuntorakentamisen ja liikerakentamisen osoittaminen Kempeleentien eteläpuolelle. Alueen toteutuksessa pyritään rakenteelliseen pysäköintiin ja tontinluovutuksen yhteydessä etsitään vaihtoehtoisia tontinluovutustapoja.
- Olemassa olevaa vuokra-asuntokantaa kehitetään siten, että vuokra-asunnot vastaavat paremmin kysyntään ja soveltuvat tarvittaessa myös erityisryhmien asumiseen. Uusia ARA-rahoitteisia vuokra-asuntokohteita ei ole suurta tarvetta rakentaa, koska nykyisessä vuokra-asuntokannassakin on vajaakäyttöä.

ASUNTOTUOTANTO-OHJELMA VUOSILLE 2014-2020

Kempeleen kunnan alueelle rakennetaan vuosina 2014-2020 yhteensä reilut 1000 asuntoa. Vuosittain asuntoja valmistuu noin 150. Määrä perustuu väestötavoitteen (vuonna 2020 18 600 asukasta) edellyttämään uustuotannon tarvelaskelmaan. Mikäli hankkeet toteutuvat ohjelman mukaisesti, valtuuston hyväksymä väestötavoite vuonna 2020 on mahdollista saavuttaa. Suhdanteilla on kuitenkin suuri merkitys etenkin vapaa-rahoitteisen asuntotuotannon toteutumiseen. Matalasuhdanteessa asunnot käyvät heikommin kaupaksi.

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

Laskelma uudistuotannon tarpeesta vuosille 2014-2020:

Koko väestö, lkm		Muutos, lkm	Asuntoväestön lkm Kaikki asutokunnat	Asutokuntien keskipää henkilöä	Asutokuntien lkm	Lisäys
2014	16 770	165	16 602	2,49	6 668	127
2015	17 075	305	16 904	2,49	6 789	121
2016	17 380	305	17 206	2,48	6 938	149
2017	17 685	305	17 508	2,47	7 088	150
2018	17 990	305	17 810	2,46	7 240	152
2019	18 295	305	18 112	2,45	7 393	153
2020	18 600	305	18 414	2,44	7 547	154

Uusien asuntojen määrät tilasto-alueittain vuosina 2014-2020:

Alue	Uusien asuntojen määrä	Osuus %
Keskusta	417	41
Sarkkiranta	99 (samalla poistuu 40)	10
Hakamaa	100	10
Honkanen	3	0,3
Ylikylä	148	15
Ketolanperä	50	5
Linnakangas	156	15
Haja-asutusalueet	35	3
Yhteensä	1008	100

Uusista asunnoista noin 60 % sijoittuu kunnan länsipuolelle. Asutokuntien koko kerrostaloissa on kuitenkin omakotitaloja pienempi, joten väestön lisäys jakautuu tasaisemmin eri puolille kuntaa. Puolet väestönlisäyksestä kohdistuu kunnan itäpuolelle ja puolet länsipuolelle.

Uusien asuntojen talotyyppit 2014-2020:

Alue	AO	AR	AK	Yhteensä
Keskusta (Ollila, Ollakka, Santamäki, Ristisuo)		30	387	417
Sarkkiranta		99		99
Hakamaa (Paituri)	80	20		100
Honkanen	3			3
Ylikylä (Metsärinne)	100	48		148
Ketolanperä	50			50
Linnakangas	100	56		156
Haja-asutusalueet	35			35
Yhteensä	368 (37%)	244 (24%)	387 (38%)	1008

Omakotitalot

Omakotitaloja rakennetaan yhteensä 368 vuosina 2014-2020, joista kunnan luovuttamille tonteille 330. Lisäksi yksityisten tonteille rakentuu keskimäärin 10 omakotitaloa vuosittain. Omakotirakentamisen osuus on 37 %:n uusista asunnoista.

Vuosina 2014-2016 tontinluovutus alueita ovat pelkästään Linnakangas ja Metsärinne, vuosina 2017-2020 puolet tonteista luovutetaan Paiturin uudelta alueelta.

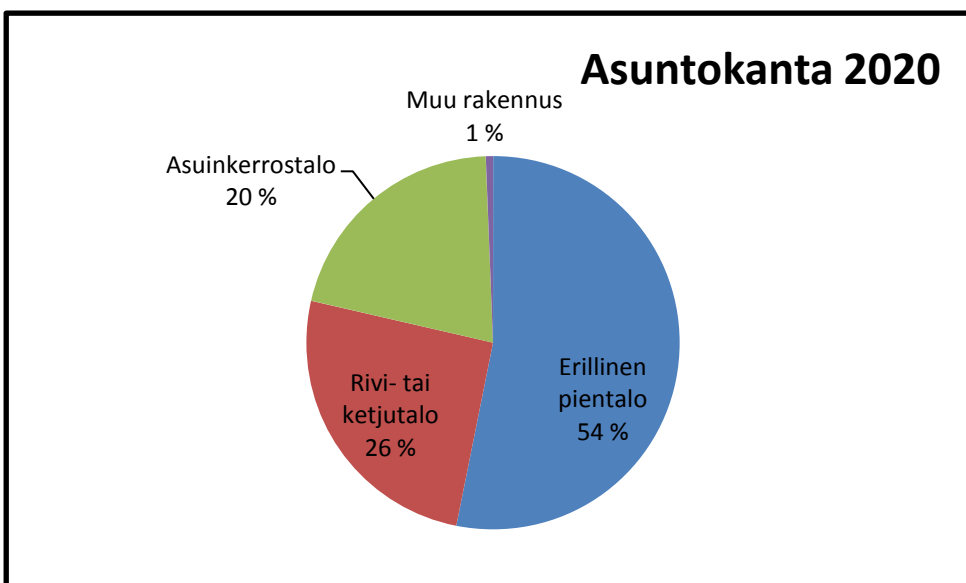
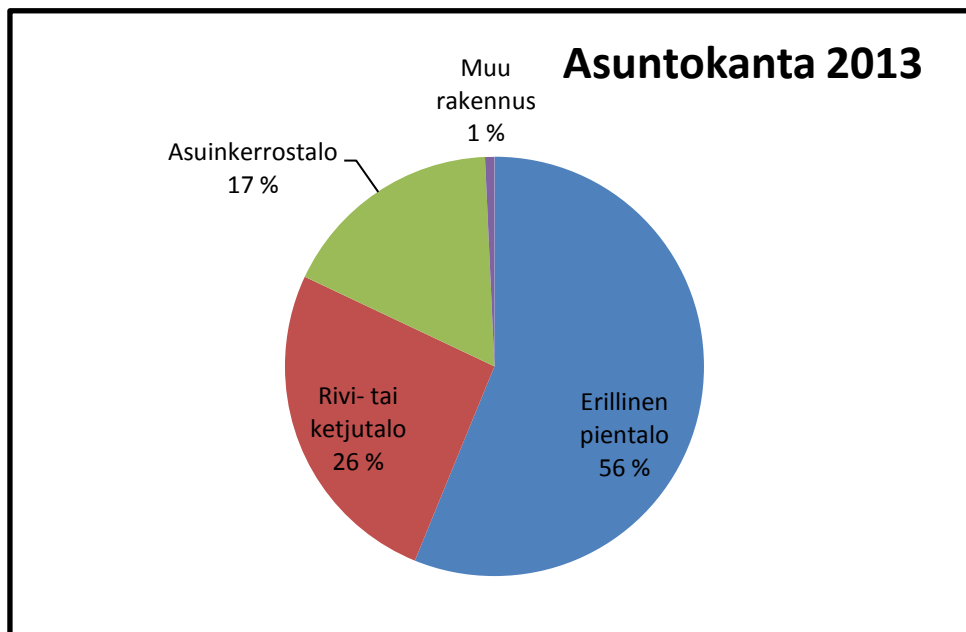
Näiden lisäksi tarjotaan Ketolanperän koulun läheisyyteen kaavoitettavalta alueelta suurempia tontteja haluaville 50 tonttia vuosina 2018-2020.

Yhtiömuotoiset rivitalo- ja pientalotontit

Rivitaloasuntoja valmistuu vuoteen 2020 mennessä 244 kpl, mikä tarkoittaa 24 %:n osuutta valmistuvista asunnoista. Määrä on arvioitu varattujen tai myytyjen tonttien perusteella ja niiden toteutuminen on kiinni rakentajien päätöksistä. Rivitaloasuntoja valmistuu Linnakankaalle, Metsärinteelle, Paiturin uudelle alueelle, Ristisuolle ja Sarkkirantaan.

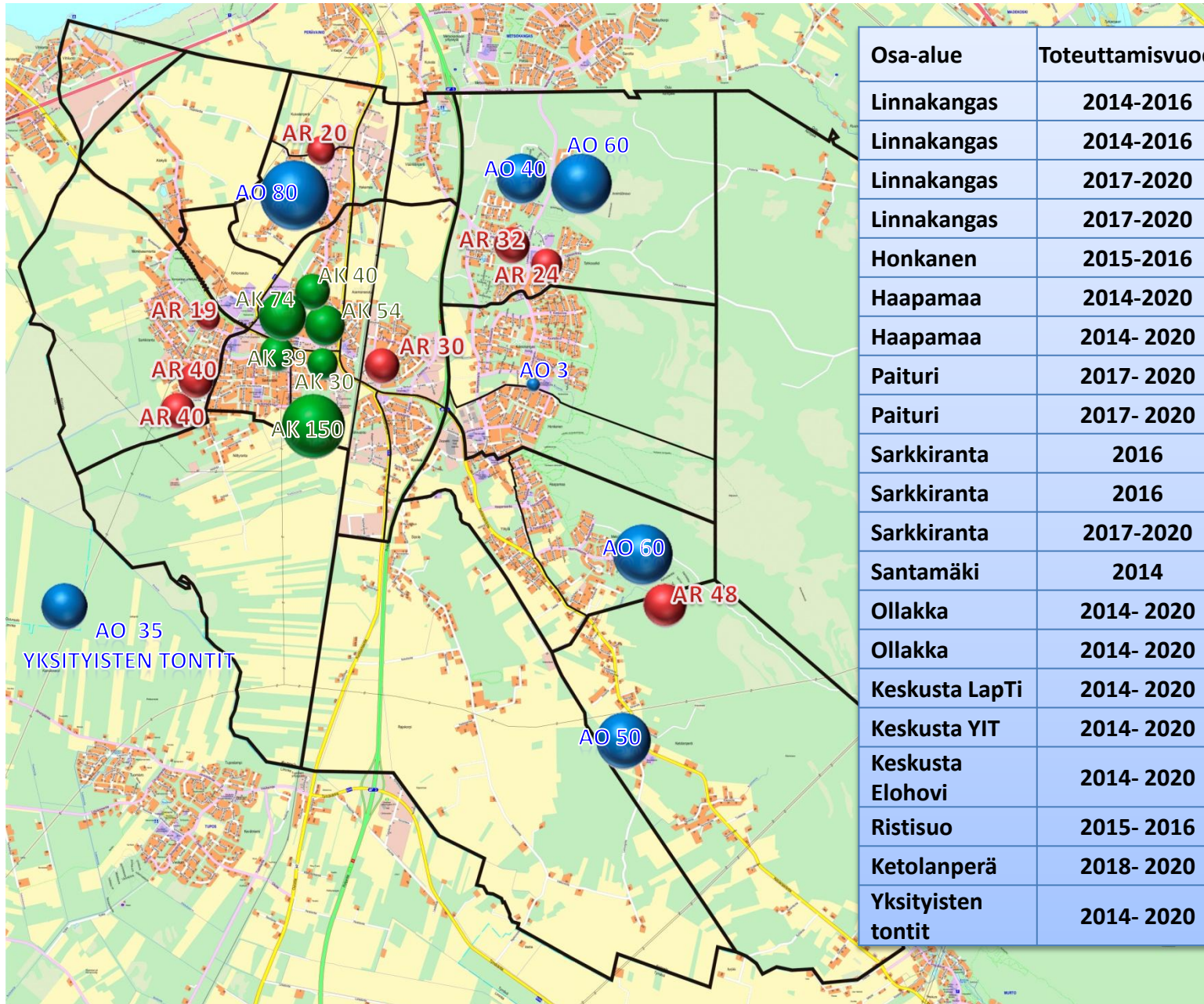
Kerrostaloasunnot

Kerrostalorakentaminen keskittyy keskusta-alueelle Ollakan ja Ollilan ja Santamäen alueille. Asuntoja valmistuu vuoteen 2020 yhteensä 387 kpl eli vuosittain keskimäärin 55 asuntoa. Tämä tarkoittaa 38 %:n osuutta asuntotuotannosta.

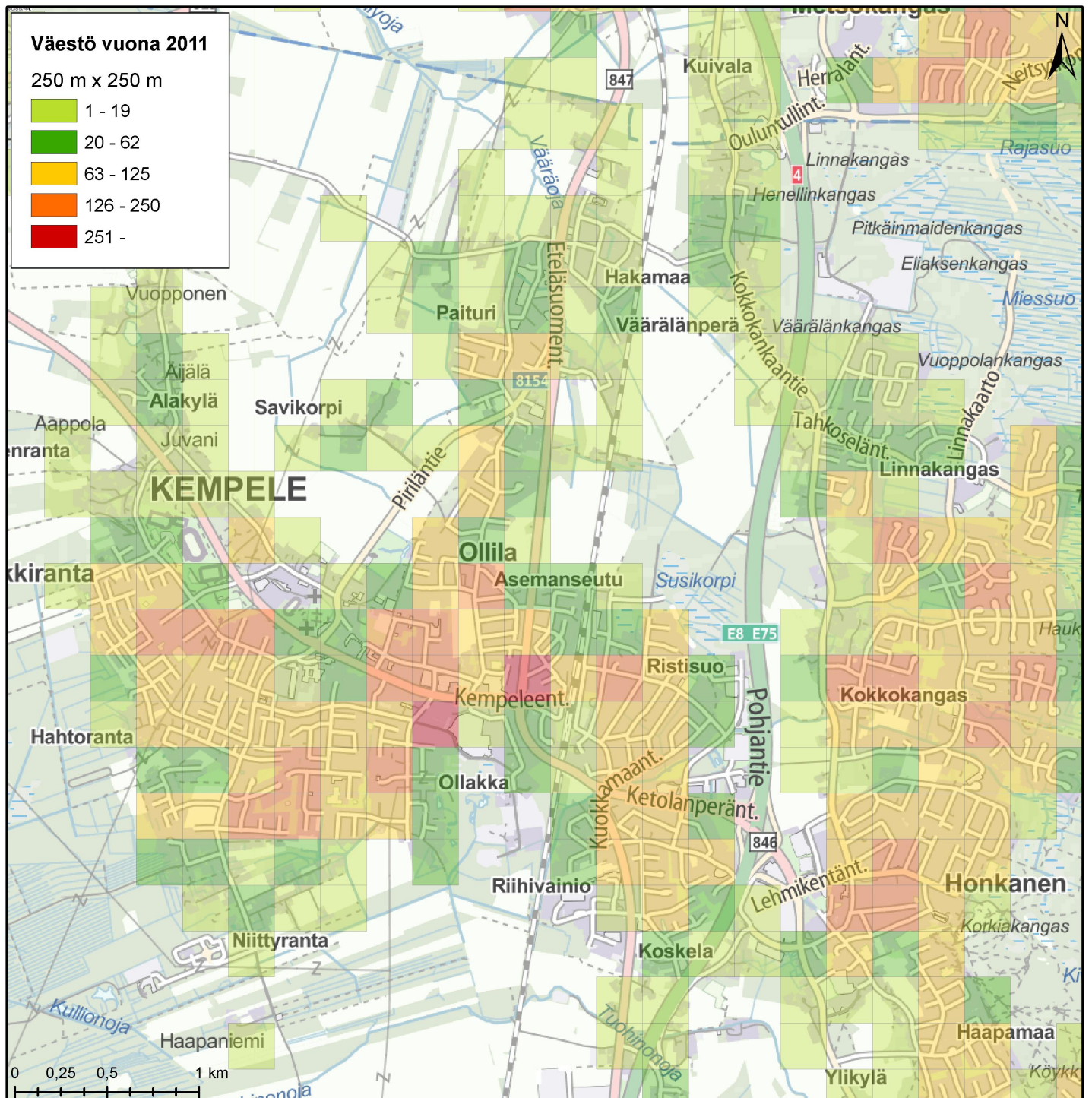


Liitteet:

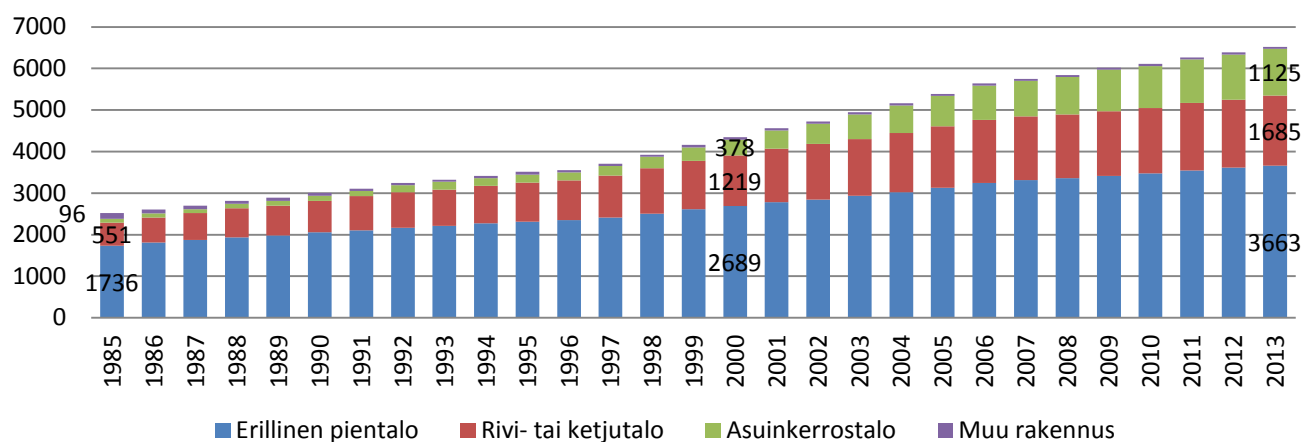
Asuntotuotanto-ohjelma 2014-2020



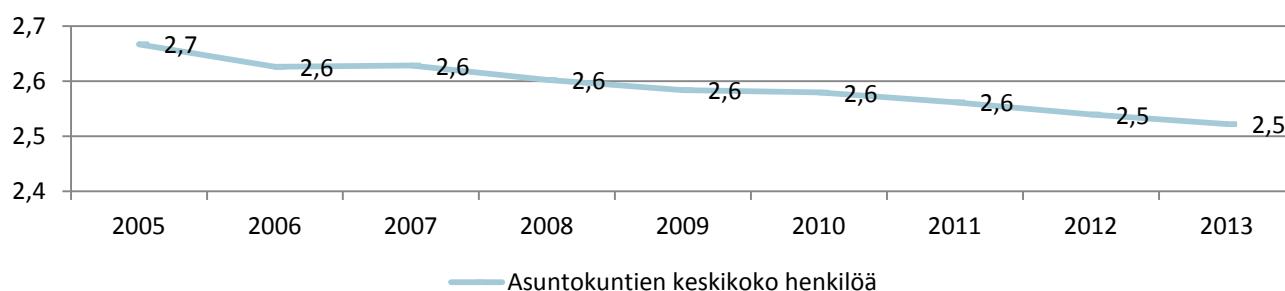
Osa-alue	Toteuttamisvuodet	Asunnot	Asukkaat
Linnakangas	2014-2016	AO 60	180
Linnakangas	2014-2016	AR 24	48
Linnakangas	2017-2020	AO 40	120
Linnakangas	2017-2020	AR 32	64
Honkanen	2015-2016	AO 3	9
Haapamaa	2014-2020	AO 60	180
Haapamaa	2014- 2020	AR 48	96
Paituri	2017- 2020	AO 80	240
Paituri	2017- 2020	AR 20	40
Sarkkiranta	2016	AR 40	60
Sarkkiranta	2016	AR 19	28
Sarkkiranta	2017-2020	AR 40	60
Santamäki	2014	AK 39	59
Ollakka	2014- 2020	AK 30	45
Ollakka	2014- 2020	AK 150	200
Keskusta LapTi	2014- 2020	AK 54	80
Keskusta YIT	2014- 2020	AK 74	111
Keskusta Elohoivi	2014- 2020	AK 40	60
Ristisuo	2015- 2016	AR 30	60
Ketolanperä	2018- 2020	AO 50	150
Yksityisten tontit	2014- 2020	AO 35	105



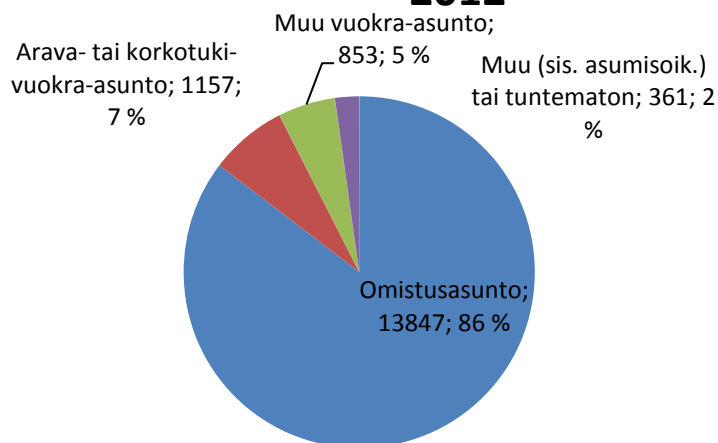
Asuntokanta talotyyppin mukaan 1985-2013



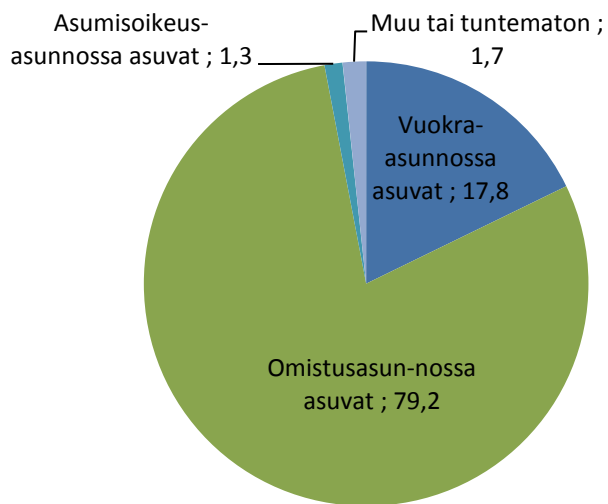
Asuntokuntien keskikoko, henkilöä



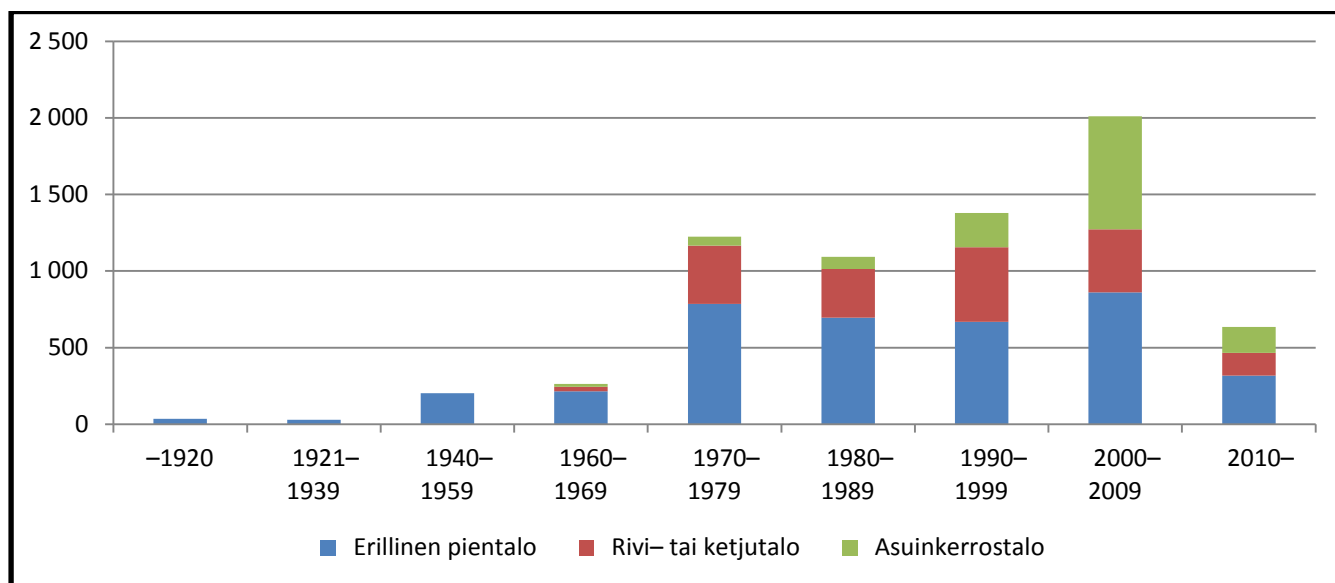
Asuntöväestön asunnon hallintaperuste vuonna 2012



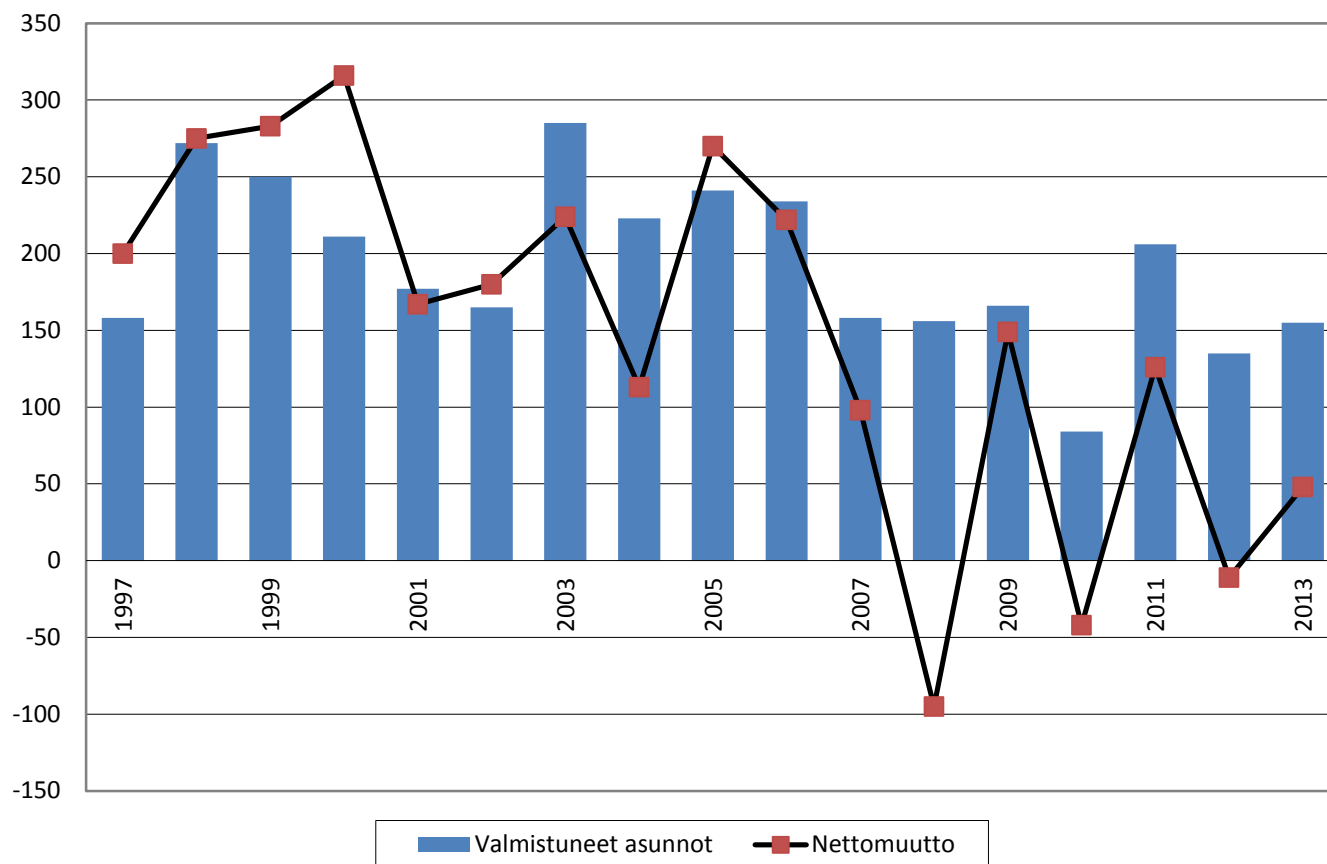
Asuntojen hallintaperuste vuonna 2012:



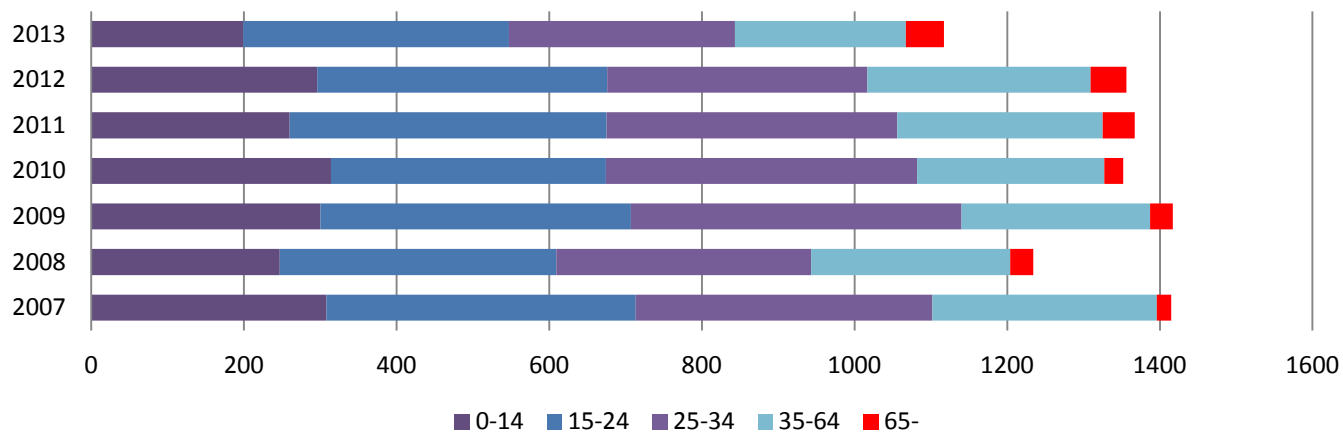
Asuntojen uudistuotanto valmistumisajankohdan mukaan:



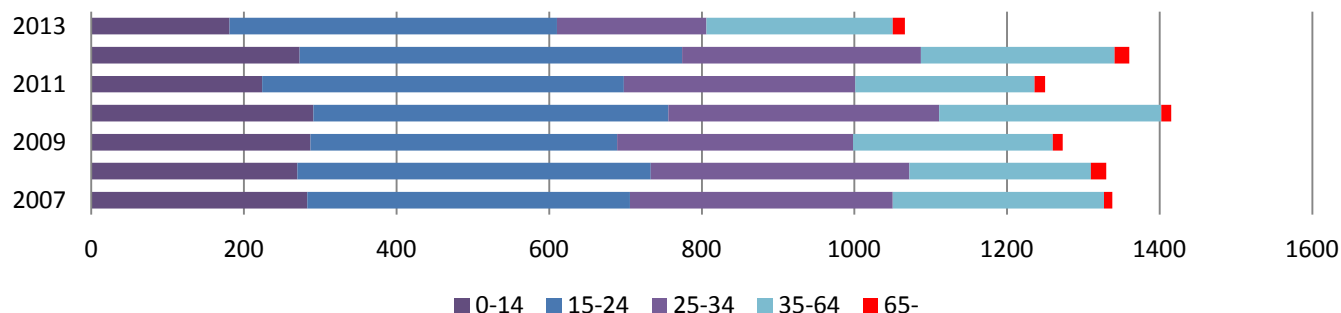
Valmistuneet asunnot ja nettomuutto 1997-2013



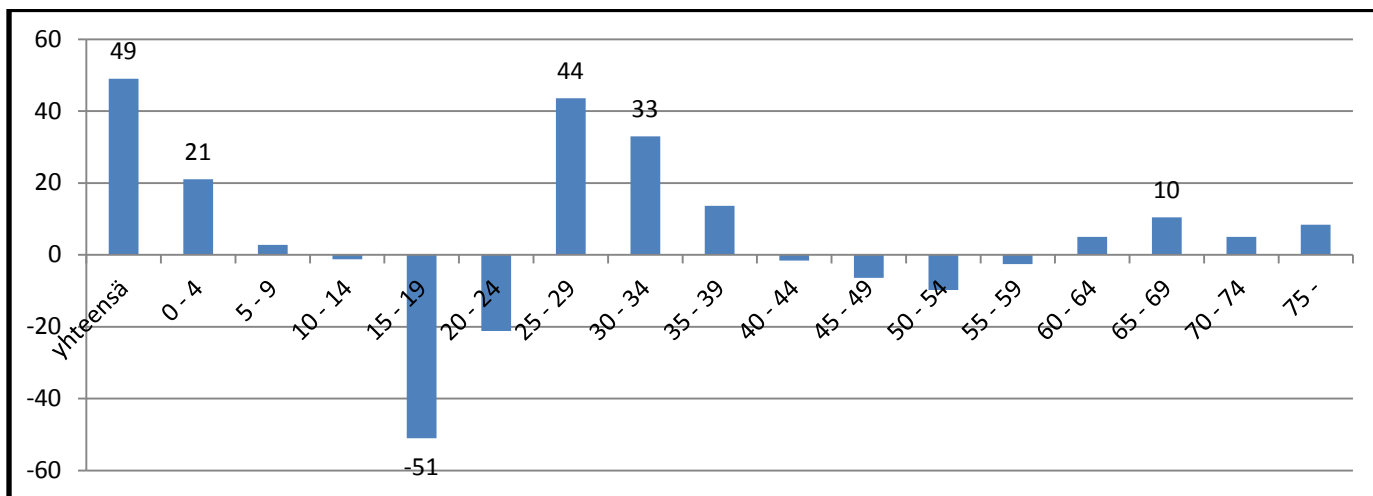
Tulomuutto Kempeleeseen ikäryhmittäin vuosina 2007-2013



Lähtömuutto Kempeleestä ikäryhmittäin vuosina 2007-2013



Nettomuutto eri ikäryhmissä vuosien 2009-2013 keskiarvona:



Väestön veronalaiset tulot tilastoalueittain:

	Henkilöitä (15 v. täyttäneet)	Valtionveronalaiset tulot	Tulot keskimäärin
244 Kempele	12 134	352 935 019	29 086
2441 Taajama-alueet	11 025	322 781 292	29 277
244101 Keskusta	4 733	121 555 043	25 682
244102 Sarkkiranta	1 244	36 499 776	29 341
244103 Hakamaa	406	15 885 576	39 127
244104 Honkanen	2 628	77 976 140	29 671
244105 Ylikylä	1 176	36 595 940	31 119
244112 Linnakangas	680	27 223 551	40 035
244113 Vihiluoto	158	7 045 266	44 590
2442 Kempele 2	1 076	29 857 946	27 749
244206 Ketolanperä	293	7 583 878	25 884
244207 Sipola	279	7 718 701	27 666
244208 Niittyrinta	88	2 957 531	33 608
244209 Alakylä	117	3 457 128	29 548
244210 Väärälänperä	140	3 953 913	28 242
244211 Juurussuo	159	4 186 795	26 332