



Aika 14.10.2025, klo 16:00

Paikka Vihikari 10, 1.krs, Kempele 1&2

Käsiteltävät asiat

§ 49 Muistion tarkastajan valinta

§ 50 Ajankohtaiset asiat

§ 51 Talousarvio 2026 / Investointiosa

§ 52 Valtuustoaloite / Kunnan raakamaan ostohinnan oikeudenmukaisuuden aikaansaamiseksi / Keskustan valtuustoryhmä

§ 53 Kempeleen asemakaavan muutos / Kempelehallin ja lukion kortteli 9001



Osallistujat

Ahti Tahkola, puheenjohtaja
Tiina Orkamaa, sihteeri
Kari Ahola
Asko Alasalmi
Meri Autio
Pia Hanski
Kaisu Juvani
Simo Tolonen
Jarmo Haapaniemi, valtuuston pj
Elmer Hakala, nuorisovaltuuston edustaja
Paula Kettunen, kunnallistekniikkapäällikkö
Juho Leppänen, talousjohtaja
Essi Nättinen
Antti Ollikainen
Tuomo Perälä, tekninen johtaja



§ 49

Muistion tarkastajan valinta

Resurssivaliokunta valitsee muistiontarkastajan tarkastamaan tästä kokouksesta laadittavan muistion.



§ 50

Ajankohtaiset asiat



§ 51

Talousarvio 2026 / Investointiosa

244Dno-2025-800

Tekninen johtaja ja kunnallistekniikkapäällikö tulevat kokoukseen esittelemään talousarvion 2026 investointeja.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:



Valtuusto, § 17, 17.03.2025

Resurssivaliokunta, § 52, 14.10.2025

§ 52

Valtuustoaloite / Kunnan raakamaan ostohinnan oikeudenmukaisuuden aikaansaamiseksi / Keskustan valtuustoryhmä

244Dno-2025-266

Valtuusto, 17.03.2025, § 17

ALOITE KUNNAN RAAKAMAAN OSTOHINNAN OIKEUDENMUKAISUUDEN AIKAAN SAAMISEKSI

Kempeleen kunnan toteuttamassa maanhankintapolitiikassa on vuosia ollut suuri epäoikeudenmukaisuus kunnan alueella olevia yksityisiä maan omistajia kohtaan. Jos kunnassa toimittaisiin oikeudenmukaisuutta noudattaen maapolitiikassakin, tämä aloite olisi turha.

Olen saanut monesti kuulla, että kunnalle tarjotaan maata ostettavaksi. Totta kai se näin on kun kunnalla on mm. kaavoituksen monopoli ja muuta myyntireittiä ei käytännössä ole.

Kunnan maksama maan ostohinta on pysynyt euromääräisesti valtaosin samana, yli kaksikymmentäkahdeksan vuotta, eli ollen nykyäänkin n. 28 vuotta sitten määriteltä hinta, mistä euron muutoksen myötä tuli 2,35€/m².

Yleinen sanonta "maa säilyttää arvonsa" ei tarkoita sitä, että hinta säilyy euromääräisesti samana vuosikymmenestä toiseen. Sanonta tarkoittaa sitä, että maan arvo muuttuu ajan, rahanarvon ja markkina-arvon muuttumisen mukana. Kunta on omassa maan myyntitilanteessa voimakkaasti toteuttanut maan hinnan nostoa vähintäänkin markkinoiden ja rahanarvon muuttumisen mukaisesti.

Tällä 28 vuoden hinnalla kunta ostanut maat käytännössä 1/3 osan hinnalla kuin niiltä, joilta maat on ostettu tämän aloitteen tarkastelujakson alkupuolella, eli n. 66,8 % halvemmalla. Vastaavasti tämän tarkastelujakson aikana maan myyntitulojen kasvattamiseksi kunta on nostanut tonttimaan myyntihintaa n.513 %, eli 5,13 kertaiseksi.

Olen myös kuullut epäoikeuden ylläpitämisen perusteluksi kunnan kustannuksien suuresta osuudesta, mm. kaavoitus- ja infran rakentamiskustannukset.

Saman tarkastelujakson aikana (n.28v) työn tuottavuus on kehittynyt mm. tietokoneavusteisten kaavoitusohjelmien kehittymisen myötä kaavoituksen tekemisen nopeus jopa yli kaksinkertaistunut, palkat suhteessa hivenen vähemmän, joten kaavoitus on halvempaa.

Vuorostaan tontin ostaja maksaa mm. vesi-, viemäri- ja sähköliittymät. Kunnalle jää ainoastaan teiden rakentaminen, mitä kompensoidaan osittain takaisinpäin kiinteistöverolla.



Esitän kunnan maanostohinnan porrastamista kolmiportaiseksi. Hintahaarukka esim. 3 - 5 €/m², sen mukaan missä ostettava maa-alue sijaitsee. Jos tämä ei ole poliittisesti mahdollista, nykyinen malli ja maan ostohinta noin 4,00 €/m², jolloin hinta korjaisi ns. raha-arvon muutoksen 28 vuoden jaksolta.

Lisäksi esitän, että jatkossa maanostohinta sidotaan kunnan tonttimaan myyntihinnan nousuun ja/tai elinkustannusindeksiin. Tällöin myös maan myyjän kannalta katsottuna toteutuu oikeudenmukaisuus eri vuosina ja vuosikymmeninä.

Pyydän huomioimaan, että maan myyjätkin ovat pääsääntöisesti kuntalaisia ja sen myötä oikeutettuja saamaan oikeudenmukaisen kohtelun.

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Resurssivaliokunta, 14.10.2025, § 52

Valmistelijat / lisätiedot:

Päivi Alitalo, maankäyttöpäällikkö, paivi.alitalo@kempele.fi

Liitteet

1 valtuustoaloite

Verkkojulkisuus rajoitettu

Kempeleen kunta on käyttänyt rakentamiseen kaavailtujen raakamaiden ostohintana 2,35 €/m² ja elinkeinorakentamisen alueella (Zatelliitti) 3,30 €/m². Raakamaan hinnan lisäksi mahdollinen puusto korvataan täysimääräisenä. Hintataso on pysytellyt pitkään samana. Tänä aikana kaavoituksen ja infrarakentamisen kustannukset ovat nousseet, mikä osaltaan puoltaa tonttien hinnan nousua. Kaavoitus on nykyisin hitaampaa ja kalliimpaa kuin aiemmin, koska selvityksiä vaaditaan nykyisin enemmän, kuten myös mm. liikenteen yleissuunnitelmia, rakennemalleja ja yleisötilaisuuksia.

Kauppahintarekisterin raakamaa ja maa- ja metsätalousalueiden kauppoja tutkimalla voidaan todeta, että Kempeleen käyttämät hinnat ovat kilpailukykyisiä, eikä hintataso juurikaan poikkea esimerkiksi Oulun käyttämistä hinnoista.

Maapoliittisen ohjelman päivitystyön yhteydessä (2027) kannattaisi tarkastella siirtymistä tonttintahintavyöhykkeisiin pohjautuvaan raakamaan hinnoitteluun, koska raakamaanhinnan on tutkittu korreloivan tonttien hintoja.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:



Kunnanhallitus, § 336, 12.11.2024
Resurssivaliokunta, § 53, 14.10.2025

§ 53

Kempeleen asemakaavan muutos / Kempelehallin ja lukion kortteli 9001

244Dno-2024-599

Kunnanhallitus, 12.11.2024, § 336

Valmistelijat / lisätiedot:

Liitteet

1 Kempeleen asemakaava muutos, Kempelehallin ja lukion kortteli 9001 /
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kempeleen kunnan kaavoitus on saanut kaavoitusaloitteen (kunnanjohtajan sähköposti 9.9.2024) Kempelehallin ja lukion kortteli 9001 asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi.

Kirkonkylätalon rakentamiseen liittyvät purku- ja rakennustyöt ovat valmistuneet 2024. Kunnalla on nyt tarve tutkia Vihiluodonkujan eteläpuolelle jääneiden Kempeleen lukion ja liikuntahallin tulevaa sijaintia. Nykyinen lukiorakennus on huonokuntoinen, ja valtuusto on ohjannut, että peruskorjauksen sijaan vanha rakennus puretaan ja rakennetaan uusi. Kunnalla on myös tarve tutkia mahdollisen uuden jäähallin rakentamista Kempelehallin läheisyyteen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa uuden lukiorakennuksen toteuttamisen ja liikuntapalveluiden laajentamisen Kirkonkylätalon yhteyteen. Kaavassa tarkastellaan myös alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 9001 sekä kortteliin liittyviä katu- ja viheralueita. Suunnittelualaue on kokonaisuudessaan Kempeleen kunnan omistuksessa, ja alueen laajuus on noin 6 ha.

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kunnanhallitus tekee myönteisen päätöksen Keskustan tilastoalueen Kirkonseudun pienalueelle sijoittuvan kaavahankkeen Kempeleen asemakaavan muutos, Kempelehallin ja lukion kortteli 9001 käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.



Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Resurssivaliokunta, 14.10.2025, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:

Meea Sourander, meea.sourander@kempele.fi

Oheismateriaali

1 Valiokuntaesittely / Kempelehallin ja lukion kortteli 9001

Lukion korttelia 9001 koskeva asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 12.11.2024 ja kaavahankkeen OAS asetettiin nähtäville 20.11.2024-20.12.2024. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa uuden lukiorakennuksen toteuttamisen ja liikuntapalveluiden laajentamisen Kirkonkyläntalon yhteyteen. Kaavassa tarkastellaan myös alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Valiokunnalle esitellään esityksessä kaavoituksen tutkimia lähtökohtia ja näkökulmia asemakaavaluonnoksen laatimiselle. Valiokunnalta pyydetään ohjausta kaavoituksen ajatuksiin tulevan lukiorakennuksen sijoittumisesta alueelle sekä rakennusten massoitTELusta ja materiaaleista.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset: