



Aika 08.11.2022, klo 16:30 - 20:19

Paikka Vihikari 10, Kempele 1

Käsitellyt asiat

- § 86 Muistion tarkastajan valinta**
- § 87 Kempeleen palveluverkkoselvitys / Varhaiskasvatus ja opetus**
- § 88 Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava / Mitoitusperusteet**
- § 89 Asuinrakennustonttien luovutusperiaatteet**
- § 90 Ajankohtaiset asiat**
- § 91 Yritystontin kauppakirja / Vihiluoto 23024-11 osa**
- § 92 Tonttien varaussopimukset / Ristisuon osa-alueen korttelin 3051 tontit 4-5 ja korttelit 3058-3059**



Saapuvilla olleet jäsenet

Janne Malkamäki, puheenjohtaja
Jouko Etelä
Janne Halunen
Kauko Karhumaa
Pekka Kälkäjä
Tarmo Turunen
Saara Ukura

Muut saapuvilla olleet

Soile Pitkänen, elinkeinokoordinaattori, sihteeri
Laura Felin, kavasuunnittelija, esittelijä, poistui 18:45
Petri Joro, maankäyttöpäällikkö, esittelijä, saapui 18:41, poistui 20:09
Suvi Jänkälä, kavasuunnittelija, esittelijä, poistui 19:37
Miia Marjanen, elinvoimajohtaja
Kaija Muraja, Kaavoittaja, esittelijä, poistui 19:37

Allekirjoitukset

Janne Malkamäki
Puheenjohtaja

Soile Pitkänen
Sihteeri



§ 86

Muistion tarkastajan valinta

Muistion tarkastajaksi valittiin Saara Ukura.



§ 87

Kempeleen palveluverkkoselvitys / Varhaiskasvatus ja opetus

244Dno-2022-800

Valmistelija / lisätiedot:

Laura Felin, Tuomo Perälä

laura.felin@kempele.fi, tuomo.perala@kempele.fi

kaavasuunnittelija, tekninen johtaja

Palveluverkkoselvityksen tavoitteena on kuvata nykyinen varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkko, ennakoida tulevaa palvelutarpeen kehitystä ja esittää vaihtoehtoisia ratkaisumalleja palveluverkon kehittämiseksi. Palveluverkkoselvitystä tarvitaan, jotta kunta voi tehdä oikea-aikaisesti tarvittavat päätökset ja investoinnit palveluverkkonsa kehittämiseksi. Palveluverkkoselvityksen tuloksena on kokonaiskuva varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelutarpeesta nyt ja tulevina vuosina.

Selvityksen tarkoituksena on tarjota tietoa kunnan koulu- ja päiväkotiverkoista, väestönkehityksestä ja kunnan asuntotuotannon vaikutuksista sekä tietoa koulu- ja päiväkotiverkon tilatarpeista päätöksenteon tueksi. Palveluverkkotyötä ovat ohjanneet Kempele-sopimuksen tavoitteet.

Valmis palveluverkkoselvitys on esitelty kunnanvaltuustolle 3.10.2022 pidetyssä valtuustoseminaarissa. Valiokunnilta pyydetään keskustelua laaditusta selvityksestä ja siinä esitetyistä toimenpiteistä.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (8.11.2022):

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen selvitykseen ja ohjasi, että sen pohjalta voitaisiin edetä.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:



§ 88

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava / Mitoitusperusteet

244Dno-2021-593

Valmistelija / lisätiedot:

Kaija Muraja, Laura Felin

kaija.muraja@kempele.fi, laura.felin@kempele.fi

kaavoittaja, kaavasuunnittelija

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan valmistelu on edennyt alustavaan kaavaluonnokseen, jonka pohjalta on käyty viranomaisneuvottelu. Kaavaa on valmisteltu sen tavoitteiden mukaisesti saatu palaute ja valiokuntaohjaukset huomioiden.

Muutoksia asumisen mitoituksessa on tullut mitoitettavien alueiden aluerajauksiin. Muutoin mitoitus on laadittu aiemmin valiokuntaohjauksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, joita ovat valittu poikkileikkausajankohta, edullisuusvyöhyketarkastelun teemat ja tavoitteellinen rakentamisen määrä haja-asutusalueella. Lisäksi mitoitettavilla alueilla on käytetty vyöhykekohtaista mitoituslukua rakennusoikeuden muodostumiseksi, joka on laadittu edellä esitettyjen periaatteisiin peilaten. Mitoitusluku yhdessä tavoitteiden, vyöhyketarkastelun sekä poikkileikkausajankohdan kanssa muodostavat mitoitusperusteet mitoitettaville alueille.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta laadittuun asumisen mitoitusperusteisiin sekä toivotaan keskustelua alustavassa kaavaluonnoksessa esitettyihin ratkaisuihin.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (8.11.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että Luonungissa tiukennettaisiin mitoitusta 0,3 ha -> 1 ha. Lisäksi selvitetään, voiko Luonungin rakentamiselle asettaa vuosiluvun vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Osayleiskaavaluonnoksen alustavan suunnitelman mukaisesti voitaisiin edetä.

Esteellisyys:

Tarmo Turunen ja Jouko Etelä poistuivat osayleiskaavaluonnoksen alustavan suunnitelman esittelyn ajaksi.



§ 89

Asuinrakennustonttien luovutusperiaatteet

244Dno-2022-442

Valmistelija / lisätiedot:

Petri Joro

petri.joro@kempele.fi

maankäyttöpäällikkö

Ammattirakentajien asuinrakennustonttien luovutusperiaatteissa on haun yhteydessä esitetty mallikauppakirja, jossa ostajaksi on määritetty korkeimman tarjouksen tehnyt tarjoaja (rakennusliike) tai perustettava asunto-osakeyhtiö. Lisäksi kauppakirjassa on todettu, että ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta tonttia muulle kuin sille, jonka kunta kirjallisesta hakemuksesta on päätöksellään etukäteen hyväksynyt.

Kevään 2022 haussa korkeimman tarjouksen tehnyt rakennusliike on tehnyt maankäyttöpäällikölle esityksen, että kaupan toteutuksen yhteydessä kauppakirjaan voitaisiin kirjata mahdollisuus luovuttaa tontti rahastoyhtiölle. Elinvoimavaliokunnalta pyydetään kannanottoa asiaan.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (8.11.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että tontin luovuttamisen mahdollisuutta ei myönnettäisi.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:



§ 90

Ajankohtaiset asiat

Kaavasuunnittelija esitteli Pirilän alueen asemakaavoitukseen liitetyn rivitalotintin maankäyttösopimusta.

Kaavasuunnittelija esitteli Pirilän alueen kahta maankäyttösopimusta, jotka tehdään OSAOn kanssa.

Maankäyttöpäällikkö esitteli kuntaan tullutta kysymystä koskien omakotitontin kaupan ehdoista poikkeamista. Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pysytään alkuperäisissä kauppakirjan ehdoissa.

Elinvoimajohtaja esitteli kuntaan tullutta kysymystä koskien ammattirakentajatontin kaupan maksuajan pidentämistä poiketen kaupan ehdoista. Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pysytään alkuperäisissä kaupan ehdoissa.



§ 91

Yritystontin kauppakirja / Vihiluoto 23024-11 osa

244Dno-2021-732

Valmistelija / lisätiedot:

Miia Marjanen

miiia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

Kempeleen kunta on vuokrannut Vihiluodon osa-alueelta yritystontin 23024-11 kahdelle yritykselle. Ginolis Oy on tiedustellut mahdollisuutta ostaa oma hallinta-alueensa itselleen. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 31.8.2021. Vuokrasopimuksen mukaisesti:

1.6. Lunastusoikeus

Vuokralaisella on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen viimeistään vuokraoikeuden päättyessä. Kauppahinta on Kempeleen valtuuston kokouksessaan 6.4.2021 § 23 hyväksymä yritystontin hinta 12 €/m² korotettuna elinkustannusin-deksin vuosikeskiarvon muutoksella (1951 = 100). Lunastuksen edellytyksenä on rakentamisvelvollisuuden täyttyminen (kohta 2.2).

ja

2.2. Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 2000 k-m². Toimitilojen on pääpiirteissään vastattava hallitukselle tämän vuokrasopimuksen hyväksymiskäsittelyssä esitettyjä suunnitelmia. Rakentaminen on aloitettava puolen vuoden sisällä tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja niiden tulee olla valmiita siten, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa tontilla hyväksyttävän lopputarkastuksen rakennuslupasäädösten mukaisesti. Kunta voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, kunnalla on oikeus rakennusvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päätyttyä irtisanoa sopimus.

Yritys on saanut tontille rakennusluvan 3620 k-m² kokoisen toimitilakiinteistön rakentamiseksi ja rakennustyöt ovat edenneet jo pitkälle. Rakennus valmistuu vuoden 2023 aikana.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta, voidaanko tontin osa myydä vaikka rakennus ei ole vielä valmis.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (8.11.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että tontin osa voitaisiin myydä, koska rakentaminen on edennyt jo huomattavan pitkälle.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:



§ 92

Tonttien varaussopimukset / Ristisuon osa-alueen korttelin 3051 tontit 4-5 ja korttelit 3058-3059

244Dno-2021-165

Valmistelija / lisätiedot:
Miia Marjanen
miia.marjanen@kempele.fi
elinvoimajohtaja

Kempeleen kunta on varannut Ristisuon osa-alueelta tontteja kaupallisten toimintojen kehittämiseksi, kunnanhallituksen päätös 14.6.2021 §227. Varaussopimukset ovat voimassa 31.12.2022 saakka, ja varaajilla on etuoikeus jatkaa varausta kahdella vuodella 31.12.2024 saakka. Varaajat ovat esittäneet varausaikojen jatkamista.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (8.11.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että varauksia jatkettaisiin varaussopimusten mukaisesti.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui käsittelyn ajaksi.