



Aika 20.02.2024, klo 17:00 - 19:15

Paikka Pekurintie 9

Käsitellyt asiat

§ 11 Muistion tarkastajan valinta

§ 12 Ajankohtaiset asiat

§ 13 Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma

§ 14 Valtuustoaloite / Asuntorakentamisen tiivistämisen selvittämiseksi vanhoilla kaava-alueilla / Kauko Karhumaa / Vastaus

§ 15 Elinvoimavaliokunnan itsearviointi 2023

§ 16 Zeniitin matkailutonttien hinnoittelu

§ 17 Osakkeen ostaminen / Oulun Matkailu Oy



Saapuvilla olleet jäsenet

Tapio Juvani, puheenjohtaja
Jouko Etelä
Jarmo Haapaniemi
Kauko Karhumaa
Pekka Kälkäjä
Heta Lauttamus
Janne Malkamäki
Petra Neitola
Tommi Torvikoski, varajäsen
Tarmo Turunen

Muut saapuvilla olleet

Soile Pitkänen, elinkeinokoordinaattori, sihteeri
Miia Marjanen, elinvoimajohtaja
Kaija Muraja, kaavoittaja, poistui 18:35
Eemeli Nurmi, kaavoitusharjoittelija, poistui 18:17

Allekirjoitukset

Tapio Juvani
Puheenjohtaja

Soile Pitkänen
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Kempeleen kunta 22.02.2024 klo 13:00.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.



§ 11

Muistion tarkastajan valinta

Muistion tarkastajaksi valittiin Janne Malkamäki.



§ 12

Ajankohtaiset asiat

Elinvoimajohtaja kertoi Aran kielteisestä päätöksestä Arava-rajoituksista vapauttamiseen.

—

Elinvoimajohtaja kertoi Karhunluola yritysideakilpailusta, jossa mukanaolosta oli tullut kyselyä. Finaali voitaisiin järjestää tänä vuonna Kempeleessä. Elinvoimavaliokunta ohjasi, että osallistuttaisiin Karhunluola - kilpailuun ja järjestettäisiin finaali Kempeleessä ja tehdään paljon markkinointia kouluille.



§ 13

Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma

244Dno-2023-449

Valmistelija / lisätiedot:
Kaija Muraja
kaija.muraja@kempele.fi
kaavoittaja

Liitteet

- 1 Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma 14.2.2024 / Eemeli Nurmi
- 2 Asemanseudun liikenneselvitys - Loppuraportti 23.10.2023 / WSP

Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma on valmistunut. Suunnitelman laatija Eemeli Nurmi esittelee valiokunnalle työtään.

Suunnitelmapainotteinen diplomityö on tulevaisuuskuva ja havainnollistus Kempeleen rautatieaseman ympäristön kehittämismahdollisuuksista. Työ pohjautuu erilaisiin analyyseihin, liikennetarkasteluihin, kuntalaiskyselyn ja valtuustoseminaarin palautteeseen sekä esimerkkeihin muiden paikkakuntien asemasuunnitelmista. Kehittämissuunnitelma huomioi kunnan kehittämisajatukset ja Liminka-Oulu - kaksoisraidesuunnittelun vaatimat varaukset. Työ sisältää luonnosvaihtoehdot ja niiden vertailun sekä näiden pohjalta viimeistellyn suunnitelman ja sen havainnollistuksen. Lopuksi annetaan suosituksia jatkosuunnitteluun muun muassa taajamakuvaan, palveluiden ja pysäköinnin sekä liikenteen järjestämiseen liittyen. Suunnitelma on yksi näkemys ja muistilista alueen kehittämisestä ja tulee sellaisenaan toimimaan viitesuunnitelmana alueen asemakaavamuutoksissa.

Valiokunnalta pyydetään kommentteja suunnitelmasta ja mahdollista lisäevästyä alueen jatkosuunnittelussa huomioon otaviin asioihin.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (20.2.2024):

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen esitettyyn suunnitelmaan ja piti sitä hyvänä pohjana jatkosuunnittelulle.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:



Valtuusto, § 83,09.10.2023
Kunnanhallitus, § 365,30.10.2023
Elinvoimavaliokunta, § 14, 20.02.2024

§ 14

Valtuustoaloite / Asuntorakentamisen tiivistämisen selvittämiseksi vanhoilla kaava-alueilla / Kauko Karhumaa / Vastaus

244Dno-2023-546

Valtuusto, 09.10.2023, § 83

Selvitetään mahdollisuudet rakennuskehoituksen antamisesta rakentamattomille (yksityisten omistamille) 1960 - 2013 luvulla kaavoitetuille asemakaava-alueille alueille. Tällaisia alueita olisivat mm. Honkanen, Haapamaa I ja Haapamaa II, Ristisuo, Ollila, Sarkkiranta, keskustan alue jne. Rakennuskehoitus annettaisiin kolmen vuoden (3) määräaikaisena. Kehoitusta annettaisiin kaille niille tontin omistajille, joilla on ollut omistuksessaan rakentamaton asemakaavatontti yli 10 vuotta. Kehoitusta ei annettaisiin niille tonteille, jotka tontin muodon tai kaavamerkinnän takia eivät ole mielekkäitä rakennettavaksi. Rakennuskehoituksen päätyttyä (3) kolmen vuoden kuluttua kunnalla on yksi vuosi aikaan harkita lunastusoikeuden käyttämistä edelleen rakentamatta oleviin tontteihin.

Tällaisten jo vuosikymmeniä rakentamattomina olleiden tonttien käyttöönotto on monella tavalla järkevää, koska alueilla on jo tiet ja kunnallistekniikka valmiina. Tällä tavalla toimien ei tarvittaisi kunnan varoja raakamaan oston, kaavoitukseen ja infran rakentamiseen, jolloin säästetään paljon euroja muuhun käyttöön.

Samalla taajamakuva paranee kun asuttujen talojen välissä olevat pajukkoiset tai metsäiset tontit tulevat asutokäyttöön.

Em. menettelyllä kukaan ei häviä. Jos omistaja ei voi tai halua rakentaa tuon 3 vuoden aikana hänellä on mahdollisuus myydä tontti eteenpäin Kempeleessä vakiintuneella hintatasolla 40-70 000 euroa. Lisäksi on käytettävissä kunnan kotisivuilla tonttipörssi, johon halukas tontin myyjä voi ilmoittaa myytävän kohteensa ja yhteystietonsa.

Esim. Honkasen alueella kunnan tontit maksoivat 1970 luvun alkupuoluolella 3-5 mk /m², joten se kunnan kaavoittama tontti on hyvin säilyttänyt realiarvonsa vuosikymmenien saatossa. Etenkin kun kunta silloin ei ole perinyt kaavoitusmaksuja vaan tontti tuli kaavaan ikäänkuin lahjana .

Kempeleessä näiden rakentamattomien tonttien määrä asiantuntevien lähteiden mukaan on noin 100 kpl. Jos niistä saadaan käyttöön 3 - 5 vuodessa edes 60%, määrä vastaa kooltaan lähes Tähtälän kaava-alueen rakentamismäärää, ja ilman kaavoitus prosessia.

Em. menettelyn edut kunnan ja kuntalaisten näkökulmasta ovat: Ettei tarvita raakamaan ostoa ja kaavoitusprosessia kaikkine kiemuroineen. Mutta suurin etu mielestäni on, että em. menettely kohdistaa tulevat rakentajat " tasapuolisesta" eri puolille kuntaa, jolloin myös varhaiskasvatuksen yksiköt ja koulut kuormittuvat monelle alueelle, eikä synny epäsymmetristä painetta jollekin uudelle alueelle.



Em. tonttireservin purkaminen voisi osaltaan antaa kunnalle 3 vuoden "peliajan" metsärinteen lisäkaavoitukseen ? ja Ketolanperän koulun ympäristön asemakaavoitukseen pääosin kunnan omistuksessa oleville maille. Samalla toimenpide olisi osaltaan vastaus kunnan strategiaan asutuksen tiivistämisestä.

Pyydän, että tämä valtuustoaloite otetaan asiantuntevaan käsittelyyn kunnassa.

Kempeleessä 09.10.2023

Kauko Karhumaa

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

Kunnanhallitus, 30.10.2023, § 365

Valmistelijat / lisätiedot:
Toni Saranpää
toni.saranpaa@kempele.fi
hallintojohtaja

Liitteet

1 Valtuustoaloite / Asuntorakentamisen tiivistäminen vanhoilla kaava-alueilla / Kauko Karhumaa

Hallintojohtaja:

Ehdotan, että aloite lähetetään teknisten palvelujen valmisteltavaksi ja elinvoimavaliokunnan ohjattavaksi.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy hallintojohtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 20.02.2024, § 14

Valmistelija / lisätiedot:
Kaija Muraja
kaija.muraja@kempele.fi
kaavoittaja

Liitteet

1 Valtuustoaloite / Asuintonttien rakentamiskehotukset / Vastaus

Oheismateriaali



-
- 1 Rakentamattomat tontit 2024, Kempele
 - 2 Rakentamattomat tontit 2024, kartta Kempele
 - 3 Rakentamiskehotukset Oulu 2019

Valtuustoaloitteessa pyydetään selvittämään mahdollisuudet rakentamiskehotuksen antamisesta rakentamattomille yksityisten omistamille 1960-2013 luvulla kaavoitetuille asemakaava-alueille. Aloitteen vuoksi tekniset palvelut on tehnyt alustavia tarkasteluja Kempeleen asemakaavan rakentamattomista asuintonteista. Apuna on käytetty kunnasta verottajalle vuoden alussa verottajalle lähetettävää listausta korkeamman kiinteistöveron piiriin kuuluvista rakentamattomista asumisen asemakaavatonteista. Lisäksi valmistelijat ovat tutustuneet Kuntaliiton ohjeisiin ja Oulun kaupungin menettelytapoihin asuintonttien rakentamiskehotusasiassa.

Valiokunnalle esitellään pohdintoja asuintonttien rakentamiskehotusmenettelyprosessin käyttämisestä Kempeleessä ja pyydetään ohjausta vastauksen antamiseksi valtuustoaloitteeseen.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (20.2.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyrittäisiin edistämään tonttien rakentamista vapaaehtoisin keinoin.



§ 15

Elinvoimavaliokunnan itsearviointi 2023

244Dno-2024-98

Valmistelija / lisätiedot:

Soile Pitkänen

soile.pitkanen@kempele.fi

elinkeinokoordinaattori

Valiokunnat arvioivat toimintaansa vuosittain. Elinvoimavaliokunnan jäsenille on lähetetty Webropol-itsearviointikysely, jossa on pyritty arvioimaan valiokunnan vuoden 2023 toimintaa. Valiokunta käsittelee kyselyn tulokset ja päättää mahdollisista jatkotoimenpiteistä, joihin kyselyn tulokset antavat aihetta.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (20.2.2024):

Merkitään esittely tiedoksi. Elinvoimavaliokunnan toimintaan oltiin tyytyväisiä.



§ 16

Zeniitin matkailutonttien hinnoittelu

244Dno-2024-97

Valmistelija / lisätiedot:

Miia Marjanen

miiia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

Liitteet

1 Zeniitin hinnoittelu 2024_loma-asunnot.pdf

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta

2 Zeniitin hinnoittelu 2024_muut alueet.pdf

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta

3 Zeniitti_tonttinumerot

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta

Kempeleen kunta on kaavoittanut Zeniitin alueelle tontteja, joille voi rakentaa loma-asuntoja, matkailua palvelevia rakennuksia, huvi- ja viihdepalvelujen rakennuksia sekä caravanalue. Lisäksi Aurinkojärven rannassa on rantarakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja. Valiokunnalta pyydetään ohjausta tonttien ja rakennuspaikkojen hinnoitteluun.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (20.2.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitetyt hinnat ovat oikealla tasolla, mutta VL-alueen hinnaksi ohjattiin 300 € /ha.



§ 17

Osakkeen ostaminen / Oulun Matkailu Oy

244Dno-2024-85

Valmistelija / lisätiedot:

Miia Marjanen

miiia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

Oulun Matkailu Oy on lähestynyt kuntaa ehdotuksella ostaa yhtiön osake, jonka arvo on 100 €.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta asiassa.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (20.2.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että kunta ostaisi osakkeen.



Muutoksenhakukielto

§11, §12, §13, §14, §15, §16, §17

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhakukiellon peruste

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 42c §)