



---

Aika 08.10.2024, klo 17:00

Paikka Vihikari 10, 6.krs, Kabinetti

**Käsiteltävät asiat**

**§ 68 Muistion tarkastajan valinta**

**§ 69 Ajankohtaiset asiat**

**§ 70 Osavuosikatsaus 31.8.2024**

**§ 71 Viestinnän osavuosikatsaus 5-8/2024**

**§ 72 Valtuustoaloite / Luopuminen viestipalvelu X:n (ent. Twitter) käytöstä**

**§ 73 Osallistuva budjetointi vuonna 2024 / äänestykseen edenneet vaihtoehdot**

**§ 74 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005**

**§ 75 Muut asiat**



---

Osallistujat

Tuukka Myllymäki, puheenjohtaja  
Sanna Virkkunen, sihteeri  
Anne-Mari Jaara  
Kalevi Kerttula  
Heini Koukkari  
Petra Neitola  
Sari Perälä  
Pertti Sankilampi  
Jarmo Haapaniemi, valtuuston pj  
Rasmus Isoaho, nuorisovaltuuston edustaja  
Laura Kantomaa, hallintojohtaja  
Minea Lambacka, nuorisovaltuuston edustaja  
Reetta Lehtiranta  
Kerttu Mömmö  
Antti Ollikainen, kunnanhallituksen pj



**§ 68**

**Muistion tarkastajan valinta**

Yhteisöllisyysvaliokunta valitsee muistiontarkastajan tarkastamaan tästä kokouksesta laadittavan muistion.

Muistion tarkastajaksi ehdotetaan Sari Perälää.



---

**§ 69**

**Ajankohtaiset asiat**

- Käydään läpi Pirilän alueen rakennuskantaa ja sen kuntoa, esittelijänä kiinteistöpäällikkö Silja Syri



---

**Palveluvaliokunta, § 93, 17.09.2024**  
**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 70, 08.10.2024**

**§ 70**

**Osavuositarkastus 31.8.2024**

244Dno-2024-516

**Palveluvaliokunta, 17.09.2024, § 93**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jyri Ulvinen

[jiyi.ulviniin@kempele.fi](mailto:jiyi.ulviniin@kempele.fi)

sivistysjohtaja

Osavuositarkastuksen 8/2024 ohje ja aikataulu on annettu ja määrärahojen ja tulojen talousarvion toteutumisvertailuja kirjataan parhaillaan. Kouluilta on pyydetty toiminnallisten tavoitteiden toteutumisen arviointeja, joita kirjataan osavuositarkastukseen.

Määrärahojen ja tulojen talousarvion toteutumisvertailut tulee olla valmiina 18.9. sekä tekstit, strategiset tavoitteet ja mittarit kirjattuna valmiina 24.9. Varsinainen osavuositarkastuksen valiokuntakäsittely käydään 1.10.2024 kokouksessa. Kunnanhallitus käsittelee raportin 7.10.2024.

Kokouksessa rehtoreiden, Akatemian rehtorin ja varhaiskasvatusjohtajan puheenvuoroissa esitellään kuluneen vuoden toiminnallista ja taloudellista tilaa.

**Valiokunnan ohjaus:**

Palveluvaliokunta merkitsee tiedoksi.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 08.10.2024, § 70**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa

[laura.kantomaa@kempele.fi](mailto:laura.kantomaa@kempele.fi)

hallintojohtaja

**Liitteet**

1 Osavuositarkastus 31.8.2024.pdf

Hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan toiminnan ja talouden toteutumisesta raportoidaan toimielimille huhtikuun ja elokuun lopun tilanteesta.

Elokuun osavuositarkastuksessa kirjanpidon kumulatiivinen tulos on -1,1 milj. euroa ja alijäämä 0,6 milj. euroa. Tilanne on 6,4 milj. euroa heikompi kuin viime vuonna vastaavaan ajankohtaan, mitä selittää viime vuoden poikkeuksellisen hyvä tulos hyvinvointialueuudistuksesta johtuvien ns. verohäntien seurauksena.



Toimintatuotot ovat toteutuneet kokonaisuutena lähes talousarvion mukaisesti, mutta toimintatuottojen sisällä on talousarvion poikkeamia. Maanmyyntivoitot ovat toteutuneet 0,4 milj. euroa paremmin kuin talousarvion tasainen toteuma olisi, mutta ne ovat kuitenkin pienentyneet viime vuodesta -34,5 %:lla (0,9 milj. euroa). Toimintatuotot ilman maanmyyntivoittoja ovat toteutuneet 0,5 milj. euroa alle talousarvion tasaisen toteuman. Toimintakulut ovat kokonaisuutena alittaneet talousarvion n. 1,8 milj. eurolla. Hallintopalveluiden toimintakulut ovat alittaneet talousarvion tasaisen toteuman 510.000 eurolla, teknisissä palveluissa alitusta on 870.000 euroa ja varhaiskasvatuksessa 660.000 euroa. Sivistys- ja vapaa-aikapalveluiden toimintakulut ovat ylittäneet talousarvion 350.000 eurolla. Koko kunnan toimintakulut ovat kasvaneet viime vuoden vastaavasta kohdasta 5,3 %:a (2,4 milj. euroa).

Korkokuluja on kertynyt 0,8 milj. euroa, kun vielä viime vuonna vastaavaan aikaan niitä oli 0,3 milj. euroa. Korkokulut ovat ylittäneet talousarvion tasaisen toteuman 130.000 eurolla.

Verotulot ovat ylittäneet talousarvion tasaisen toteuman 0,4 milj. eurolla. Viimeisimmän veroennusteen mukaan ylitys olisi säilymässä vastaavan suuruisena vuoden loppuun asti. Valtionosuudet ovat toteutuneet talousarvion mukaisina.

Loppuvuonna käyttötalouden alijäämän arvioidaan kasvavan. Alijäämää kasvattaa mm. kesällä voimaan tulleet palkan korotukset sekä loppuvuonna tulevat Kirkonkylätalon leasing-kulut.

Investointeja on kertynyt 10,4 milj. euroa, mikä on n. 52,8 % koko vuodelle varatuista investoinneista. Lyhytaikaista lainaa on nostettu 8,5 milj. euroa lisää vuoden aikana. Pitkäaikaista lainaa ei ole nostettu.

Yhteisöllisyysvaliokunta käsittelee osavuosikatsauksen.

### **Valiokunnan ohjaus:**

### **Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:**



---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 39,07.05.2024**  
**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 71, 08.10.2024**

**§ 71**

**Viestinnän osavuosisikatsaus 5-8/2024**

244Dno-2024-268

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 07.05.2024, § 39**

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

Liitteet

1 Viestinnän osavuosisikatsaus 1-4\_2024

Kempele-sopimuksessa on asetettu kunnan viestinnän tavoitteeksi näkyvyys eri medioissa ja käytössä olevat viestintäkanavat. Näkyvyystavoite vuodelle 2024 on 140 artikkelia viikossa. Viestintäkanaviksi on talousarviossa määritelty Facebook, Twitter, Instagram, Kuntatiedote, web-sivut ja TikTok (VisitKempele).

Tammi- ja huhtikuun välisenä aikana on julkaistu keskimäärin 126 Kempelettä koskevaa artikkelia viikossa. Vuonna 2023 vastaavana aikana julkaistiin keskimäärin 80 artikkelia viikossa, joten kunnan alkuvuoden medianäkyvyys on parantunut merkittävästi edelliseen vuoteen nähden. Kunnan medianäkyvyydestä suurin osa kertyy kesän ja alkusyksyn aikana, joten alkuvuoden tavoitetta alhaisempi medianäkyvyys ei vielä anna aiheutta johtopäätökselle, että tavoitetta ei saavutettaisi. Alkuvuoden tilannetta voi jopa pitää rohkaisevana, sillä kunta on saanut näkyvyyttä huomattavasti enemmän kuin vuonna 2023.

Yhteisöllisyysvaliokunta käsittelee tammi-huhtikuun 2024 mediaraportin.

**Yhteisöllisyysvaliokunta (7.5.2024):**

Yhteisöllisyysvaliokunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 08.10.2024, § 71**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laura Kantomaa  
laura.kantomaa@kempele.fi  
hallintojohtaja

Liitteet

1 Viestinnän osavuosisikatsaus 5-8\_2024.pdf

Kempele-sopimuksessa on asetettu kunnan viestinnän tavoitteeksi näkyvyys eri medioissa ja käytössä olevat viestintäkanavat. Näkyvyystavoite vuodelle 2024 on 140



---

artikkeliä viikossa. Viestintäkanaviksi on talousarviossa määritelty Facebook, Twitter, Instagram, Kuntatiedote, web-sivut ja TikTok (VisitKempele).

Touko- ja elokuun välisenä aikana on julkaistu keskimäärin 137 Kempelettä koskevaa artikkeliä viikossa. Kunnan medianäkyvyydestä suurin osa kertyy kesän ja alkusyksyn aikana. Alkuvuoden lukema oli 126.

Yhteisöllisyysvaliokunta käsittelee touko-elokuun 2024 mediaraportin.

**Valiokunnan ohjaus:**

**Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:**





---

**Valtuusto, § 52, 16.09.2024**  
**Kunnanhallitus, § 293, 23.09.2024**  
**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 72, 08.10.2024**

**§ 72**

**Valtuustoaloite / Luopuminen viestipalvelu X:n (ent. Twitter) käytöstä**

244Dno-2024-525

**Valtuusto, 16.09.2024, § 52**

Esitämme, että Kempeleen kunta luopuu viestipalvelu X:n eli entisen Twitterin käytöstä, sillä palvelu ei nykyisin vastaa Kempeleen kunnan arvoja turvallisuus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys mahdollistamalla vihapuheen sekä disinformaation levittämisen. Kannustamme Kempeleen kuntaa edelleen viestimään aktiivisesti ja monikanavaisesti, ja korvaamaan viestikanava X:n vaihtoehtoisilla palveluilla.

Kempeleessä 16.9.2024

Kempeleen vasemmiston valtuustoryhmä

**Päätös**

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

---

**Kunnanhallitus, 23.09.2024, § 293**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa

[laura.kantomaa@kempele.fi](mailto:laura.kantomaa@kempele.fi)

hallintojohtaja

**Hallintojohtaja:**

Ehdotan, että aloite lähetetään hallintopalveluiden valmisteltavaksi.

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

**Kunnanjohtaja:**

Kunnanhallitus hyväksyy hallintojohtajan päätösehdotuksen.

**Päätös**

Aloite lähetetään hallintopalveluiden valmisteltavaksi ja yhteisöllisyysvaliokunnan ohjattavaksi.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 08.10.2024, § 72**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa

[laura.kantomaa@kempele.fi](mailto:laura.kantomaa@kempele.fi)

hallintojohtaja



Kempeleen vasemmistoryhmän aloitteessa esitetään, että Kempeleen kunta luopuu viestipalvelu X:n eli entisen Twitterin käytöstä, sillä palvelu ei nykyisin vastaa Kempeleen kunnan arvoja turvallisuus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys mahdollistamalla vihapuheen sekä disinformaation levittämisen. Kannustamme Kempeleen kuntaa edelleen viestimään aktiivisesti ja monikanavaisesti, ja korvaamaan viestikanaava X:n vaihtoehtoisilla palveluilla.

Talousarviossa kunnan viestintäkanaviksi on määritelty Facebook, X (Twitter), Instagram, Kuntatiedote, web-sivut ja TikTok (VisitKempele). Kunnan julkaisut viestintäkanava X:ssä ovat pääsääntöisesti olleet muodollisia tiedotteita. Kanavan tarkemmat analytiikkatiedot ovat saatavissa ainoastaan maksulliselle Prerium-tilauksella, joten julkaisujen näkyvyydestä ei ole tarkempia tietoja. Kunnan viestintäkanavana X ei ole erityisen merkittävä, verrattuna muihin sosiaalisen median kanaviin.

Suhtautuminen entiseen Twitteriin, nykyiseen X:ään, on muuttunut entistä kriittisemmäksi. Moni virallinen organisaatio on lopettanut viestintäkanavan käytön, koska sitä ei ole enää koettu organisaation arvojen ja tavoitteiden kannalta tarpeelliseksi viestintäkanavaksi. Organisaatiot ovat myös perustelleet valintaansa panostuksilla johonkin toiseen viestintäkanavaan. Esimerkiksi Suomen poliisi, Yle Areena, Evankelis-luterilainen kirkko, TE-palvelut ovat luopuneet tämän viestintäkanavan käytöstä.

Viestinnän on oltava ajassa jatkuvasti kiinni. On hyvin tyypillistä, että jotkut viestintäkanavat menettävät merkitystään ja tilalle syntyy uusia. Tällä hetkellä kasvavia viestintäkanavia ovat esimerkiksi LinkedIn ja Threads. Kunnan on syytä jatkuvasti tarkkailla eri viestintäkanavien merkitystä ja tarkoituksenmukaisuutta.

<b>Facebook</b>	<b>Instagram</b>	<b>X</b>
<b>Seuraajat</b> 10 753	<b>Seuraajat</b> 2793	<b>Seuraajat</b> 1043
<b>Julkaisut 2023</b> 499	<b>Julkaisut 2023</b> 216	<b>Julkaisut 2023</b> 220
<b>Julkaisut 2024 (1.1.-3.10.2024)</b> 307	<b>Julkaisut 2024 (1.1.-3.10.2024)</b> 126	<b>Julkaisut 2024 (1.1.-3.10.2024)</b> 95

**Valiokunnan ohjaus:**

**Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:**



---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 38,07.05.2024**

**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 53,11.06.2024**

**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 67,17.09.2024**

**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 73, 08.10.2024**

**§ 73**

**Osallistuva budjetointi vuonna 2024 / äänestykseen edenneet vaihtoehdot**

244Dno-2024-267

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 07.05.2024, § 38**

Valmistelijat / lisätiedot:

Toni Saranpää

toni.saranpaa@kempele.fi

hallintojohtaja

Kempeleen kunnan osallistuvan budjetoinnin ehdotusvaihe on ollut käynnissä 1.-30.4.2024. Ehdotuksia on kerätty Webropol-kyselyn avulla. Määräaikana ehdotuksia annettiin yhteensä 68.

Osallistuvan budjetoinnin seuraava vaihe on ehdotusten toteutettavuusarviointi, joka toteutetaan toukokuun aikana. Syksyllä toteutuskelpoiset ehdotukset valmistellaan äänestystä varten. Äänestys järjestetään 1.-13.10.2024. Äänestyksen voittanut ehdotus toteutetaan vuoden 2025 aikana.

Yhteisöllisyysvaliokunta käy läpi annetut ehdotukset.

**Yhteisöllisyysvaliokunta (7.5.2024):**

Yhteisöllisyysvaliokunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 11.06.2024, § 53**

Valmistelijat / lisätiedot:

Toni Saranpää

toni.saranpaa@kempele.fi

hallintojohtaja

Liitteet

1 Osallistuva budjetointi 2024, toteuttavuusarviointi

Osallistuvan budjetoinnin ehdotusten toteuttavuus on arvioitu viranhaltijatyönä. 68 ehdotuksesta 15 on arvioitu toteutuskelpoiseksi ja 49 toteutuskelvottomaksi joko määrärahan riittämättömyyden tai jonkin muun toteutukseen liittyvän seikan vuoksi. Neljän ehdotuksen toteutettavuus selviää jatkoselvityksessä, joka toteutetaan alkusyksyn aikana. Osa ehdotuksista koskee samaa asiaa, joten ne yhdistetään ennen



---

äänestystä. Näin ollen äänestyskseen eteneviä ehdotuksia ei välttämättä ole sama määrä kuin toteutuskelpoisia ehdotuksia.

Osallistuvan budjetoinnin äänestysvaihe toimitetaan lokakuussa 2024. Äänestyskseen etenevät ne ideat, jotka arvioinnissa on todettu toteutuskelpoiseksi.

Yhteisöllisyysvaliokunta käsittelee ehdotusten toteutettavuusarvioinnit.

**Yhteisöllisyysvaliokunta (11.6.2024):**

Yhteisöllisyysvaliokunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 17.09.2024, § 67**

Valmistelijat / lisätiedot:

Juho Leppänen

juho.leppanen@kempele.fi

talousjohtaja

Osallistuvan budjetoinnin ehdotuksien toteutuskelpoisuuksia on arvioitu. Toteutuskelpoisia ehdotuksia on varsin vähän varsinkin kun samaa asiaa koskevat ehdotukset on yhdistetty. Kokouksessa käydään läpi toteutuskelpoiset vaihtoehdot ja keskustellaan asian eteenpäin viemisen vaihtoehtoista.

**Yhteisöllisyysvaliokunta (17.9.2024):**

Yhteisöllisyysvaliokunta jää odottamaan kunnallistekniikan lisäselvitystä asiaan ja äänestyskseen eteneviä vaihtoehtoja.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 08.10.2024, § 73**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa

laura.kantomaa@kempele.fi

hallintojohtaja

Osallistuvan budjetoinnin ehdotusten toteutettavuus on arvioitu viranhaltijatyönä. 68 ehdotuksesta 15 on arvioitu toteutuskelpoiseksi ja 49 toteutuskelvottomaksi joko määrärahan riittämättömyyden tai jonkin muun toteutukseen liittyvän seikan vuoksi. Osa ehdotuksista koskee samaa asiaa, joten ne yhdistetään ennen äänestystä. Näin ollen äänestyskseen eteneviä ehdotuksia ei välttämättä ole sama määrä kuin toteutuskelpoisia ehdotuksia.



---

Osallistuvan budjetoinnin äänestysvaihe toimitetaan lokakuussa 2024. Äänestykseen etenevät ne ideat, jotka arvioinnissa on todettu toteutuskelpoiseksi.

Äänestykseen etenevät seuraavat ehdotukset:

1. Uusi laavu / kota / makkaranpaistopaikka Sarkkirannan urheilualueen yhteyteen
2. Uusi laavu / kota / makkaranpaistopaikka Leton reitin alkupäähän (nykyisen yksityisen laavun korvaaminen / täydentäminen ja sijoittaminen kanavan reitinpuoleiselle osalle).
3. Leton reitistön kulku-urien kunnostustöitä

Osallistuvan budjetoinnin äänestysvaihe käynnistyy 9.10.2024 ja kestää 31.10.2024 saakka. Äänestyksen voittanut idea toteutetaan vuoden 2025 aikana. Mikäli määräraha riittää useamman ehdotuksen toteuttamiseen, ne toteutetaan äänimäärien mukaisessa järjestyksessä.

Yhteisöllisyysvaliokunta käsittelee osallistuvan budjetoinnin jatkojalostusvaiheen tulokset.

**Valiokunnan ohjaus:**

**Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:**



**Elinvoimavaliokunta, § 24, 12.04.2022**  
**Kunnanhallitus, § 300, 10.10.2022**  
**Kunnanhallitus, § 301, 10.10.2022**  
**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 60, 02.11.2022**  
**Resurssivaliokunta, § 69, 08.11.2022**  
**Palveluvaliokunta, § 106, 09.11.2022**  
**Kunnanhallitus, § 363, 29.11.2022**  
**Kunnanhallitus, § 362, 29.11.2022**  
**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 13, 17.01.2023**  
**Elinvoimavaliokunta, § 2, 24.01.2023**  
**Resurssivaliokunta, § 14, 07.02.2023**  
**Palveluvaliokunta, § 16, 07.02.2023**  
**Kunnanhallitus, § 101, 20.03.2023**  
**Yhteisöllisyysvaliokunta, § 74, 08.10.2024**

**§ 74**

**Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005**

244Dno-2022-62

**Elinvoimavaliokunta, 12.04.2022, § 24**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti

Hotelli Kultasirkku Oy on lähestynyt kuntaa kaavoitusaloitteella 17.9.2020 korttelin 23005 tontin 12 muuttamiseksi asuinkäyttöön. Tontin käyttötarkoitus on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Elinvoimavaliokunta on kokouksessaan 11.5.2021 käsitellyt saapunutta kaavoitusaloitetta ja ohjannut ennen kaavakorvaustason määrittämistä selvitettäväksi maanomistajakyselyllä asemakaavamuutosalueen laajuuden sekä maanomistajien odotukset alueen käytöstä ja kehittämisestä. Maanomistajille on lähetetty kirje tammikuussa 2022. Vihiluodon alueen maankäyttöä ovat ideoineet myös Oulun yliopiston arkkitehtuurin opiskelijat kurssityönään syyslukukaudella 2021.

RM-tontin omistajan tavoitteena on muuttaa tontin maankäyttöä siten, että tontille sallitaan asuinkerrostalojen rakentaminen ja tonttitehokkuuden lisääminen nykyisestä 0,4 vähintään 0,52–0,67. Tämä tarkoittaa rakennusoikeuden lisäystä 5362 k-m<sup>2</sup>:stä 7000–9000 k-m<sup>2</sup>:n. Kaavan tavoitteena olisi tutkia RM-tontin käyttötarkoituksen muutosta asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä tontille soveltuvaa rakennusoikeuden lisäystä. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä tutkittaisiin RM-tonttiin liittyvien AO-tonttien ja KT-1-tontin muutostarpeet sekä yhteystarpeet VR-alueelle.

Kempeleen maankäytön kehityskuvassa 2050 Vihiluotoa ei ole tunnistettu kehitettäväksi tai tiivistäväksi asuinalueeksi. Vihiluodon palvelut tukeutuvat Oulunsalon ja Kaakkurin palveluihin. Vihiluoto on nähty laajentuvana työpaikka-alueena. Oulun seudun yleiskaavassa 2020 kaavamuutosalue sijaitsee TP- ja A-alueilla



eli työpaikkojen ja asumisen alueilla. Korttelialue sijaitsee osin valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaavamuutos edellyttäisi Vihiluotokadun ja Lentokentäntien risteysalueen herkkyytarkastelua sekä tarkempia hulevesisuunnitelmia. Alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta kaavakorvausprosentin määrittämiseen, nykyisen maanarvon sekä kaavamuutoksella tavoiteltavan asuinkerrostalorakentamisen maanarvoon kyseisessä kohteessa. Lisäksi valiokunnalta pyydetään ohjausta kunnan ryhtymisestä asemakaavamuutokseen.

### **Valiokunnan ohjaus:**

#### **Elinvoimavaliokunta (12.4.2022):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että asemakaavamuutokseen ryhdyttäisiin ja kaavakorvausprosentti olisi 50 %. Nykyinen maanarvo RM -tontilla olisi 100 €/k-m<sup>2</sup> ja tavoiteltava maanarvo AK -tontilla olisi 180 €/k-m<sup>2</sup>.

---

### **Kunnanhallitus, 10.10.2022, § 300**

Valmistelijat / lisätiedot:

Petri Joro

petri.joro@kempele.fi

maankäyttöpäällikkö

Hotelli Kultasirkku Oy on lähestynyt kuntaa kaavoitusaloitteella 17.9.2020 korttelin 23005 tontin 12 muuttamiseksi asuinkäyttöön. Tontin käyttötarkoitus on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavoitusaloitetta sekä kaavakorvausprosentin määrittämistä, nykyistä maanarvoa, kaavamuutoksella tavoiteltavan asuinkerrostalorakentamisen maanarvoa ja kaavoitukseen ryhtymistä on käsitelty elinvoimavaliokunnan kokouksissa 11.5.2021 ja 12.4.2022.

Elinvoimavaliokunnan ohjauksen mukaisesti on valmisteltu aiesopimusluonnos kaavoituksen käynnistämiseksi. Sopimus on laadittu Kempeleen kunnan, maanomistajan ja rakennusliikkeen välille. Aiesopimuksessa on määritelty muun muassa alustavia kaavan tavoitteita ja sovittu osapuolten vastuista kaavaprosessissa. Lisäksi aiesopimuksessa on asetettu kaavakorvauksen maksuaikataulu.

Kaavatyön tavoitteena on pyrkiä tutkimaan asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamista rakennusoikeudella 7000–9000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavatyössä selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti.

#### **Elinvoimavaliokunta (11.5.2022):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdetäisiin toteuttamaan kaavahanketta ja selvityttäisiin ensin kaikki mukana olevat maanomistajat lähistöltä ennen kaavakorvaustason määrittämistä.



---

**Elinvoimavaliokunta (12.4.2022):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että asemakaavamuutokseen ryhdyttäisiin ja kaavakorvausprosentti olisi 50 %. Nykyinen maanarvo RM-tontilla olisi 100 €/k-m<sup>2</sup> ja tavoiteltava maanarvo AK-tontilla olisi 180 €/k-m<sup>2</sup>.

**Tekninen johtaja:**

Esitän, että kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan aiesopimuksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

**Päätös**

Kunnanjohtaja teki keskustelun aikana seuraavaan muutetun päätösesityksen: "Esitän, että kunnanhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun."

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

---

**Kunnanhallitus, 10.10.2022, § 301**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti

**Liitteet**

1 Vihiluoto\_kortteli\_23005\_OAS\_5.10.2022.pdf

Kempeleen kunnalle on jätetty kaavoitusaloite 17.9.2020 koskien korttelin 23005 tonttia 12. Elinvoimavaliokunta on ohjannut kaavoituksen käynnistämistä ja aiesopimuksen sisältöä. Kaavoitus on valmistellut kaavoitukseen ryhtymistä saadun ohjauksen mukaisesti.

Kunnan maankäytön ohjelmatyössä Vihiluoto on nähty laajentuvana työpaikka-alueena, eikä sitä ole tunnistettu kehitettävänä tai tiivistyvänä asuntoalueena. Vihiluoto on merkittävä työpaikka-alue, jossa on noin 750 työpaikkaa. Asukkaita Vihiluodossa on noin 240. Vihiluodon lähipalvelut tukeutuvat ensisijaisesti Oulun Kaakkurin ja Oulunsalon palveluihin. Kempeleen kuntakeskustaan suunnittelualueelta on jalan tai pyöräillen noin 6 km ja autolla noin 7 km. Kirkonkylän koululle on matkaa noin 4 km. Vihiluoto sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä.

Kaavamuutos koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Alustava suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,2 ha. Suunnittelualue on voimassa olevassa Kempeleen asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontilla on hotellirakennus talusrakennuksineen. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m<sup>2</sup>:stä 7000–9000 k-m<sup>2</sup>:n. Lisäksi asemakaavanmuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Asemakaavamuutosalueen rajausta tarkentunee hankkeen edetessä.





---

Kokouksen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

**Elinvoimavaliokunta (11.5.2022):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdettäisiin toteuttamaan kaavahanketta ja selvityttäisiin ensin kaikki mukana olevat maanomistajat lähistöltä ennen kaavakorvaustason määrittämistä.

**Kaavoittaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus päättää käynnistää Vihiluodon korttelia 23005 koskevan asemakaavamuutoksen valmistelun ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville kuulemista varten.

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan päätösehdotuksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

**Päätös**

Kunnanjohtaja teki keskustelun aikana seuraavaan muutetun päätösesityksen: "Esitän, että kunnanhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun."

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 02.11.2022, § 60**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, Kaija Muraja

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi), [kaija.muraja@kempele.fi](mailto:kaija.muraja@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja

Hotelli Kultasirkku Oy on lähestynyt kuntaa kaavoitusaloitteella 17.9.2020 korttelin 23005 tontin 12 muuttamiseksi asuinkäyttöön. Tontin käyttötarkoitus on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavoitusaloitetta sekä kaavakorvausprosentin määrittämistä, nykyistä maanarvoa, kaavamuutoksella tavoiteltavan asuinkerrostalorakentamisen maanarvoa ja kaavoitukseen ryhtymistä on käsitelty elinvoimavaliokunnan kokouksissa 11.5.2021 ja 12.4.2022. Kunnanhallitus palautti (khal 10.10.2022) aiesopimusluonnoksen ja kaavoituksen käynnistämisen valmisteluun. Tammikuussa 2022 lähetetyllä maanomistajakyselyllä on selvitetty asemakaavamuutosalueen laajuutta. Asemakaavamuutosalueen rajausta tarkentunee hankkeen edetessä.

Kaavatyön tavoitteena on pyrkiä tutkimaan asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamista rakennusoikeudella 7000–9000 k-m<sup>2</sup> nykyisestä 5362 k-m<sup>2</sup>:stä. Lisäksi asemakaavatyössä selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti.

Kempeleen maankäytön kehityskuvassa 2050 Vihiluotoa ei ole tunnistettu kehitettäväksi tai tiivistäväksi asuinalueeksi. Vihiluodon palvelut tukeutuvat Oulunsalon ja Kaakkurin palveluihin. Vihiluoto on nähty laajentuvana työpaikka-



alueena. Oulun seudun yleiskaavassa 2020 kaavamuutosalue sijaitsee TP- ja A-alueilla eli työpaikkojen ja asumisen alueilla. Korttelialue sijaitsee osin valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaavamuutos edellyttäisi mm. Vihiluotokadun ja Lentokentäntien risteysalueen herkkystarkastelua sekä tarkempia hulevesisuunnitelmia. Alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta kaavoituksen käynnistämiseksi.

#### **Yhteisöllisyysvaliokunta (2.11.2022):**

Valiokunta ohjaa etenemään asemakaavan muutoksen suunnittelussa. Lisäksi toivotaan kartoitettavan vaihtoehtoja sekä kysyttävien mielipiteitä alueen asukkailta, alueen vieressä olevaa tontin omistajan kanssa toivotaan myös käytävän vuoropuhelua.

Valiokunta toivoo näkevänsä suunnitelmavaihtoehtoja ja edellyttää, että luontoalueet turvataan, jotta vapaa kulku esim. lintutornille säilyy.

---

#### **Resurssivaliokunta, 08.11.2022, § 69**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, Kaija Muraja, Petri Joro

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi), [kaija.muraja@kempele.fi](mailto:kaija.muraja@kempele.fi), [petri.joro@kempele.fi](mailto:petri.joro@kempele.fi)  
yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja, maankäyttöpäällikkö

Hotelli Kultasirkku Oy on lähestynyt kuntaa kaavoitusaloitteella 17.9.2020 korttelin 23005 tontin 12 muuttamiseksi asuinkäyttöön. Tontin käyttötarkoitus on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavoitusaloitetta sekä kaavakorvausprosentin määrittämistä, nykyistä maanarvoa, kaavamuutoksella tavoiteltavan asuinkerrostalorakentamisen maanarvoa ja kaavoitukseen ryhtymistä on käsitelty elinvoimavaliokunnan kokouksissa 11.5.2021 ja 12.4.2022. Kunnanhallitus palautti (khal 10.10.2022) aiesopimusluonnoksen ja kaavoituksen käynnistämisen valmisteluun.

Kaavatyön tavoitteena on pyrkiä tutkimaan asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamista rakennusoikeudella 7000–9000 k-m<sup>2</sup> nykyisestä 5362 k-m<sup>2</sup>:stä. Lisäksi asemakaavatyössä selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Tammikuussa 2022 lähetetyllä maanomistajakyselyllä on selvitetty asemakaavamuutosalueen laajuutta. Asemakaavamuutosalueen rajausta tarkentunee hankkeen edetessä.

Kempeleen maankäytön kehityskuvassa 2050 Vihiluotoa ei ole tunnistettu kehitettäväksi tai tiivistäväksi asuinalueeksi. Vihiluodon palvelut tukeutuvat Oulunsalon ja Kaakkurin palveluihin. Vihiluoto on nähty laajentuvana työpaikka-alueena. Oulun seudun yleiskaavassa 2020 kaavamuutosalue sijaitsee TP- ja A-alueilla eli työpaikkojen ja asumisen alueilla. Korttelialue sijaitsee osin valmiin



kunnallistekniikan piirissä. Kaavamuutos edellyttäisi mm. Vihiluotokadun ja Lentokentäntien risteysalueen herkkyytarkastelua sekä tarkempia hulevesisuunnitelmia. Alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä.

Kunnanhallitus palautti kokouksessaan 10.10.2022 aiesopimusluonnoksen valmisteluun kaavoitettavan maanarvon uudelleen tarkastelemiseksi. Aiesopimusluonnosta on valmisteltu elinvoimavaliokunnan ohjaus huomioiden. Kunta on käynyt keskustelut hankkeen osapuolten kanssa ja valiokunnalle esitellään vaihtoehto, jolla hanke voisi toteutua.

1. Resurssivaliokunnalta pyydetään ohjausta siihen, voidaanko kaavahanke käynnistää.
2. Resurssivaliokunnalta pyydetään ohjausta siihen, voidaanko esitetyllä hintatasolla ja kaavakorvausprosentilla edetä.

**Resurssivaliokunta (8.11.2022):**

Resurssivaliokunta ohjaa, että kaavahanke voidaan käynnistää ja esitetyllä hintatasolla ja kaavakorvausprosentilla voidaan edetä.

---

**Palveluvaliokunta, 09.11.2022, § 106**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, Kaija Muraja

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi), [kaija.muraja@kempele.fi](mailto:kaija.muraja@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja

Hotelli Kultasirkku Oy on lähestynyt kuntaa kaavoitusaloitteella 17.9.2020 korttelin 23005 tontin 12 muuttamiseksi asuinkäyttöön. Tontin käyttötarkoitus on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavoitusaloitetta sekä kaavakorvausprosentin määrittämistä, nykyistä maanarvoa, kaavamuutoksella tavoiteltavan asuinkerrostalorakentamisen maanarvoa ja kaavoitukseen ryhtymistä on käsitelty elinvoimavaliokunnan kokouksissa 11.5.2021 ja 12.4.2022. Kunnanhallitus palautti (khall 10.10.2022) aiesopimusluonnoksen ja kaavoituksen käynnistämisen valmisteluun. Tammikuussa 2022 lähetetyllä maanomistajakyselyllä on selvitetty asemakaavamuutosalueen laajuutta. Asemakaavamuutosalueen rajaus tarkentunee hankkeen edetessä.

Kaavatyön tavoitteena on pyrkiä tutkimaan asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamista rakennusoikeudella 7000–9000 k-m<sup>2</sup> nykyisestä 5362 k-m<sup>2</sup>:stä. Lisäksi asemakaavatyössä selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti.

Kempeleen maankäytön kehityskuvassa 2050 Vihiluotoa ei ole tunnistettu kehitettäväksi tai tiivistäväksi asuinalueeksi. Vihiluodon palvelut tukeutuvat Oulunsalon ja Kaakkurin palveluihin. Vihiluoto on nähty laajentuvana työpaikka-alueena. Oulun seudun yleiskaavassa 2020 kaavamuutosalue sijaitsee TP- ja A-alueilla eli työpaikkojen ja asumisen alueilla. Korttelialue sijaitsee osin valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaavamuutos edellyttäisi mm. Vihiluotokadun ja



Lentokentäntien risteysalueen herkkystarkastelua sekä tarkempia hulevesisuunnitelmia. Alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta kaavoituksen käynnistämiseksi.

**Valiokunnan ohjaus:**

Palveluvaliokunta näkee, että Vihiluodon korttelin kaavoituksen käynnistämisessä on syytä edetä. Palveluvaliokunta edellyttää, että suunnittelussa otetaan huomioon erityisesti alueen merkittävät luontoarvot ja huomattavasta väestönkasvusta alueen liikennejärjestelyille aiheutuvat haasteet. Palveluvaliokunta pitää hyvänä, että alueen suunnittelussa otetaan laajasti huomioon myös alueen asukkaiden näkemykset.

---

**Kunnanhallitus, 29.11.2022, § 363**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, Kaija Muraja

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi), [kaija.muraja@kempele.fi](mailto:kaija.muraja@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja

**Liitteet**

1 Vihiluoto\_kortteli\_23005\_OAS\_21.11..2022.pdf

Kempeleen kunnalle on jätetty kaavoitusaloite 17.9.2020 koskien korttelin 23005 tonttia 12. Kaavoituksen käynnistämiseksi ja hankkeen kehittämiseksi laaditaan aiesopimus. Kempeleen valiokunnat ovat ohjanneet kaavoitukseen ryhtymisestä. Elinvoimavaliokunta ja resurssivaliokunta ovat ohjanneet edellisen lisäksi aiesopimuksen sisältöä. Kaavoitus on valmistellut kaavoitukseen ryhtymistä saadun ohjauksen mukaisesti. Helmikuussa 2022 toteutettiin maanomistajakysely, jossa selvitettiin asemakaavamuutosalueen laajuutta.

Suunnittelualueen tontti 12 on voimassa olevassa Kempeleen asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Tontilla on hotellirakennus talousrakennuksineen. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia RM-tontin muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m<sup>2</sup>:stä 7000–9000 k-m<sup>2</sup>:n. Lisäksi asemakaavanmuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin 12 kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan korttelin 23005 tontteja 13–16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus. Kempeleen asemakaavassa tontit 13–15 ovat osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja tontti 16 toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Omakotitontit 14–15 ovat rakentuneet. Suunnittelualueen maanomistus on yksityisillä maanomistajilla lukuun ottamatta katualuetta. Alustava suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,8 ha. Asemakaavamuutosalueen rajausta tarkentuu hankkeen edetessä.

Kokouksen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.



---

**Elinvoimavaliokunta (11.5.2021):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdetäisiin toteuttamaan kaavahanketta ja selvitetäisiin ensin kaikki mukana olevat maaomistajat lähistöltä ennen kaavakorvaustason asettamista.

-----

**Elinvoimavaliokunta (12.4.2022):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että asemakaavamuutokseen ryhdyttäisiin ja kaavakorvausprosentti olisi 50 %. Nykyinen maanarvo RM -tontilla olisi 100 €/k-m<sup>2</sup> ja tavoiteltava maanarvo AK -tontilla olisi 180 €/ k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi elinvoimavaliokunta käsitteli kaavakorvauksen suuruutta ajankohtaisissa asioissa kokouksessaan 1.11.2022.

-----

**Yhteisöllisyysvaliokunta (2.11.2022):**

Valiokunta ohjaa etenemään asemakaavan muutoksen suunnittelussa. Lisäksi toivotaan kartoitettavan vaihtoehtoja sekä kysyttävien mielipiteitä alueen asukkailta, alueen vieressä olevaa tontin omistajan kanssa toivotaan myös käytävän vuoropuhelua.

Valiokunta toivoo näkevänsä suunnitelmavaihtoehtoja ja edellyttää, että luontoalueet turvataan, jotta vapaa kulku esim. lintutornille säilyy.

**Resurssivaliokunta (8.11.2022):**

Resurssivaliokunta ohjaa, että kaavahanke voidaan käynnistää ja esitetyllä hintatasolla ja kaavakorvausprosentilla voidaan edetä.

**Palveluvaliokunnan ohjaus (9.11.2022):**

Palveluvaliokunta näkee, että Vihiluodon korttelin kaavoituksen käynnistämisessä on syytä edetä. Palveluvaliokunta edellyttää, että suunnittelussa otetaan huomioon erityisesti alueen merkittävät luontoarvot ja huomattavasta väestönkasvusta alueen liikennejärjestelyille aiheutuvat haasteet. Palveluvaliokunta pitää hyvänä, että alueen suunnittelussa otetaan laajasti huomioon myös alueen asukkaiden näkemykset.

**Kaavoittaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus ryhtyy laatimaan asemakaavamuutosta, joka koskee Kempeleen Vihiluodon tilasto- ja pientilastoalueen (113/023) korttelin 23005 tontteja 12-16 sekä niihin liittyviä katu- ja lähivirkistysalueita, ja että Vihiluodon korttelin 23005 kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan päätösehdotuksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.



Valmistelijat / lisätiedot:

Petri Joro

petri.joro@kempele.fi

maankäyttöpäällikkö

Hotelli Kultasirkku Oy on lähestynyt kuntaa kaavoitusaloitteella 17.9.2020 korttelin 23005 tontin 12 muuttamiseksi asuinkäyttöön. Tontin käyttötarkoitus on RM eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavoitusaloitetta sekä kaavakorvausprosentin määrittämistä, nykyistä maanarvoa, kaavamuutoksella tavoiteltavan asuinkerrostalorakentamisen maanarvoa ja kaavoitukseen ryhtymistä on käsitelty elinvoimavaliokunnan kokouksissa 11.5.2021 ja 12.4.2022.

Aiesopimus on laadittu Kempeleen kunnan, sopimusalueen maanomistajan ja hankeen toteuttajan välille. Sopimuksessa on määritelty muun muassa alustavia kaavan tavoitteita ja sovittu osapuolten vastuista kaavaprosessissa. Lisäksi sopimuksessa on asetettu kaavakorvauksen maksuaikataulu.

Kaavatyön tavoitteena on pyrkiä tutkimaan asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamista rakennusoikeudella 7000–9000 k-m<sup>2</sup>. Tarkempi kaavatyön sisältö on esitetty laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

**Elinvoimavaliokunta (11.5.2021):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdeittäisiin toteuttamaan kaavahanketta ja selvityttäisiin ensin kaikki mukana olevat maanomistajat lähistöltä ennen kaavakorvaustason määrittämistä.

-----

**Elinvoimavaliokunta (12.4.2022):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että asemakaavamuutokseen ryhdyttäisiin ja kaavakorvausprosentti olisi 50 %. Nykyinen maanarvo RM-tontilla olisi 100 €/k-m<sup>2</sup> ja tavoiteltava maanarvo AK-tontilla olisi 180 €/k-m<sup>2</sup>.

-----

Kunnanhallitus palautti (khall 10.10.2022) aiesopimusluonnoksessa esitetyn tavoiteltavan maanarvon uudelleen tarkasteluun sekä esitti, että kohteen maanarvoa tulee käsitellä myös resurssivaliokunnassa. Aiesopimusta on tarkasteltu uudelleen yhdessä sopimuksen muiden osapuolien kanssa, ja se on päivitetty saadut ohjaukset huomioiden. Resurssivaliokunta ohjasi hintatasoa kokouksessaan 8.11.2022. Lisäksi yhteisöllisyysvaliokunta ja palveluvaiokunta ottivat kokouksissaan (2.11.2022 ja 9.11.2022) kantaa kaavasisällön soveltavuuteen Kempeleen kuntarakenteessa.

**Resurssivaliokunta (8.11.2022):**

Resurssivaliokunta ohjaa, että kaavahanke voidaan käynnistää ja esitetyllä hintatasolla ja kaavakorvausprosentilla voidaan edetä.

Myös elinvoimavaliokunta käsitteli kaavakorvauksen suuruutta vielä ajankohtaisissa asioissa kokouksessaan 1.11.2022.

**Maankäyttöpäällikkö:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan aiesopimuksen.



---

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy maankäyttöpäällikön päätösehdotuksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 17.01.2023, § 13**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, Kaija Muraja

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi), [kaija.muraja@kempele.fi](mailto:kaija.muraja@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja

Vihiluodon korttelia 23005 koskeva asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2022 ja kaavahankkeen OAS asetettiin nähtäville 8.12.2022-13.1.2023. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu tutkia RM-tontin muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m2:stä 7000–9000 k-m2:n suuruiseksi. Lisäksi asemakaavanmuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin 12 kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan korttelin 23005 tontteja 13–16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus.

OAS-vaiheessa palautetta on saatu runsaasti Vihiluodon alueen asukkailta. Saapuneissa mielipiteissä tavoitteiden mukaista kerrostalorakentamista vastustetaan laajalti. Vastustaminen kohdistuu kerrostalorakentamiseen, ei kaavamuutosalueen kehittämiseen. Mielipiteissä on ilmaistu huoli Vihiluodon asuinalueelle kohdistuvista peruuttamattomista rakennustoimista, kerrostalorakentamisen soveltumattomuudesta alueelle, liian korkeasta kerrosneliömetrimäärän nostosta tontille, luonto- ja maisema-arvojen heikentymistä, asukasmäärän kasvamisen vaikutuksista ja rakentamisen aikaisista vaikutuksista alueen rakennuksiin.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta siihen, viedäänkö kaavahanketta eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

**Yhteisöllisyysvaliokunta (17.1.2023):**

Valiokunta ei näe aluetta kerrostalorakentamiseen soveltuvana ja toivoo kanssakäymistä jatkettavan alueen asukkaiden kanssa. Jatkovaihtoehtojen kartoittamista tulisi jatkaa saatujen palautteiden perusteella. Valiokunta näkee, että alue soveltuu korkeintaan pienkerrostalorakentamiseen (enintään kolme kerrosta). Valiokunta myös ohjaa tekemään selvityksen rakennusten maisemallisesta ja ympäristöllisestä soveltuvuudesta Vihiluodon alueelle.

---



---

## **Elinvoimavaliokunta, 24.01.2023, § 2**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, Kaija Muraja

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi), [kaija.muraja@kempele.fi](mailto:kaija.muraja@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja

Vihiluodon korttelia 23005 koskeva asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2022 ja kaavahankkeen OAS asetettiin nähtäville 8.12.2022-13.1.2023. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu tutkia RM-tontin muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m2:stä 7000-9000 k-m2:n suuruiseksi. Lisäksi asemakaavanmuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin 12 kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan korttelin 23005 tontteja 13-16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus.

OAS-vaiheessa palautetta on saatu runsaasti Vihiluodon alueen asukkailta. Saapuneissa mielipiteissä tavoitteiden mukaista kerrostalorakentamista vastustetaan laajalti. Vastustaminen kohdistuu kerrostalorakentamiseen, ei kaavamuutosalueen kehittämiseen. Mielipiteissä on ilmaistu huoli muun muassa Vihiluodon asuinalueelle kohdistuvista peruuttamattomista rakennustoimista, kerrostalorakentamisen soveltumattomuudesta alueelle, liian korkeasta kerrosneliömetrimäärän nostosta tontilla, luonto- ja maisema-arvojen heikentymisestä, asukasmäärän kasvamisen vaikutuksista liikenteeseen ja palveluiden saatavuuteen sekä rakentamisen aikaisista vaikutuksista alueen rakennuksiin.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta siihen, viedäänkö kaavahanketta eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

### **Valiokunnan ohjaus:**

#### **Elinvoimavaliokunta (24.1.2023):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että OAS-vaiheessa saapunut palaute otetaan huomioon ja jatketaan kaavahankkeeseen kuuluvia selvityksiä sekä järjestetään asukaskuuleminen suunnitelmista tarkempaa palautetta varten.

---

## **Resurssivaliokunta, 07.02.2023, § 14**

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, Kaija Muraja

[laura.felin@kempele.fi](mailto:laura.felin@kempele.fi), [kaija.muraja@kempele.fi](mailto:kaija.muraja@kempele.fi)

yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja

Vihiluodon korttelia 23005 koskeva asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2022 ja kaavahankkeen OAS asetettiin nähtäville 8.12.2022-13.1.2023. Kaavamuutoksen





tavoitteeksi on asetettu tutkia RM-tontin muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m2:stä 7000–9000 k-m2:n suuruiseksi. Lisäksi asemakaavanmuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin 12 kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan korttelin 23005 tontteja 13–16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus.

OAS-vaiheessa palautetta on saatu runsaasti Vihiluodon alueen asukkailta. Saapuneissa mielipiteissä tavoitteiden mukaista kerrostalorakentamista vastustetaan laajalti. Vastustaminen kohdistuu kerrostalorakentamiseen, ei kaavamuutosalueen kehittämiseen. Mielipiteissä on ilmaistu huoli muun muassa Vihiluodon asuinalueelle kohdistuvista peruuttamattomista rakennustoimista, kerrostalorakentamisen soveltumattomuudesta alueelle, liian korkeasta kerrosneliömetrimäärän nostosta tontilla, luonto- ja maisema-arvojen heikentymisestä, asukasmäärän kasvamisen vaikutuksista liikenteeseen ja palveluiden saatavuuteen sekä rakentamisen aikaisista vaikutuksista alueen rakennuksiin.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta siihen, viedäänkö kaavahanketta eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

#### **Resurssivaliokunta (7.2.2023):**

Resurssivaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja alueen asukkaiden kanssa yhteistyössä. Resurssivaliokunta esittää, että kunnan kaavoitus järjestää Vihiluodon alueen asukkaille tilaisuuden, jossa asukkaiden huolenaiheisiin ja kysymyksiin vastattaisiin asemakaavamuutokseen liittyen.

---

#### **Palveluvaliokunta, 07.02.2023, § 16**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laura Felin, Kaija Muraja  
laura.felin@kempele.fi, kaija.muraja@kempele.fi  
yleiskaava-arkkitehti, kaavoittaja

Vihiluodon korttelia 23005 koskeva asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2022 ja kaavahankkeen OAS asetettiin nähtäville 8.12.2022-13.1.2023. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu tutkia RM-tontin muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m2:stä 7000–9000 k-m2:n suuruiseksi. Lisäksi asemakaavanmuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin 12 kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan korttelin 23005 tontteja 13–16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus.

OAS-vaiheessa palautetta on saatu runsaasti Vihiluodon alueen asukkailta. Saapuneissa mielipiteissä tavoitteiden mukaista kerrostalorakentamista vastustetaan laajalti. Vastustaminen kohdistuu kerrostalorakentamiseen, ei kaavamuutosalueen kehittämiseen. Mielipiteissä on ilmaistu huoli muun muassa Vihiluodon asuinalueelle



kohdistuvista peruuttamattomista rakennustoimista, kerrostalorakentamisen soveltumattomuudesta alueelle, liian korkeasta kerrosneliömetrimäärän nostosta tontilla, luonto- ja maisema-arvojen heikentymisestä, asukasmäärän kasvamisen vaikutuksista liikenteeseen ja palveluiden saatavuuteen sekä rakentamisen aikaisista vaikutuksista alueen rakennuksiin.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta siihen, viedäänkö kaavahanketta eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

### **Valiokunnan ohjaus:**

Minna-Maaria Sipilä poistui jääviyden vuoksi asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana toimi Kai Sipilä pykälän käsittelyn ajan.

Palveluvaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin. Asiassa tulee tehdä riittävästi selvityksiä ennen päätöksen tekoa: mm. liikennejärjestelyt, asukkaiden kuulemistilaisuus, Natura-alueen rajoitteet, luonto- ja linnustoselvitys, Vihiluodon hulevesiselvitys sekä mahdolliset merenpinnan nousemisen aiheuttamat ongelmat ym. tarvittavat selvitykset.

---

### **Kunnanhallitus, 20.03.2023, § 101**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaija Muraja, Laura Felin

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

kaavoittaja, yleiskaava-arkkitehti

Vihiluodon korttelia 23005 koskeva asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2022 ja kaavahankkeen OAS asetettiin nähtäville 8.12.2022-13.1.2023.

OAS-vaiheessa palautetta on saatu runsaasti Vihiluodon alueen asukkailta. Saapuneissa mielipiteissä tavoitteiden mukaista kerrostalorakentamista vastustetaan laajalti sekä on ilmaistu huoli muun muassa Vihiluodon asuinalueelle kohdistuvista peruuttamattomista rakennustoimista, kerrostalorakentamisen soveltumattomuudesta alueelle, kerrosneliömetrimäärän nostosta tontilla, luonto- ja maisema-arvojen heikentymisestä, asukasmäärän kasvamisen vaikutuksista liikenteeseen ja palveluiden saatavuuteen sekä rakentamisen aikaisista vaikutuksista alueen rakennuksiin.

Saapunut palaute on viety tiedoksi valiokunnille ja valiokunnilta on pyydetty ohjausta kaavahankkeen eteenpäinviemiseen.

Valiokuntien ohjaukset on otettu huomioon. Hanketoimija on laatinut alustavat vaihtoehtotarkastelut tontin käytölle maltillisemmän kerrostalorakentamisen toteuttamiseksi.

-----



---

**Yhteisöllisyysvaliokunta (17.1.2023):**

Valiokunta ei näe aluetta kerrostalorakentamiseen soveltuvana ja toivoo kanssakäymistä jatkettavan alueen asukkaiden kanssa. Jatkovaihtoehtojen kartoittamista tulisi jatkaa saatujen palautteiden perusteella. Valiokunta näkee, että alue soveltuu korkeintaan pienkerrostalorakentamiseen (enintään kolme kerrosta). Valiokunta myös ohjaa tekemään selvityksen rakennusten maisemallisesta ja ympäristöllisestä soveltuvuudesta Vihiluodon alueelle.

**Elinvoimavaliokunta (24.1.2023):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että OAS-vaiheessa saapunut palaute otetaan huomioon ja jatketaan kaavahankkeeseen kuuluvia selvityksiä sekä järjestetään asukaskuuleminen suunnitelmista tarkempaa palautetta varten.

**Resurssivaliokunta (7.2.2023):**

Resurssivaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja alueen asukkaiden kanssa yhteistyössä. Resurssivaliokunta esittää, että kunnan kaavoitus järjestää Vihiluodon alueen asukkaille tilaisuuden, jossa asukkaiden huolenaiheisiin ja kysymyksiin vastattaisiin asemakaavamuutokseen liittyen.

**Palveluvaliokunta (7.2.2023):**

Palveluvaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin. Asiassa tulee tehdä riittävästi selvityksiä ennen päätöksen tekoa: mm. liikennejärjestelyt, asukkaiden kuulemistilaisuus, Natura-alueen rajoitteet, luonto- ja linnustaselvitys, Vihiluodon hulevesiselvitys sekä mahdolliset merenpinnan nousemisen aiheuttamat ongelmat ym. tarvittavat selvitykset.

**Kaavoittaja:**

Ehdotan, että 1) kaavahankkeen toteuttamisen edellytysten tarkastelua ja asian valmistelua jatketaan saapuneiden palautteiden ja annettujen valiokuntien ohjausten pohjalta, 2) pyydetään rakentamisen vaihtoehtotarkastelut palautteiden perusteella myös pienkerrostalovaihtoehdoista ja 3) järjestetään edellä esitetyn (kohdat 1 ja 2) jatkovalmistelun pohjalta suunnitelmaluonnoksista/-vaihtoehdoista alueen asukastilaisuus. Kaavahankkeen jatkovalmistelu tuodaan tämän jälkeen uudelleen hallituksen käsiteltäväksi.

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan päätösehdotuksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

**Yhteisöllisyysvaliokunta, 08.10.2024, § 74**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Reetta Lehtiranta  
reetta.lehtiranta@kempele.fi



Vihiluodon korttelia 23005 koskeva asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2022 ja kaavahankkeen OAS asetettiin nähtäville 8.12.2022-13.1.2023. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu tutkia RM-tontin muuttamista asuinrakentamiseen ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m<sup>2</sup>:stä 7000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseksi. Asuinrakentamisessa tavoitteena on tutkia ensisijaisesti asuinkeuhkoratkaisuja (AK). Lisäksi asemakaavanmuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin 12 kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan korttelin 23005 tontteja 13–16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus.

Kaavamuutoksen pohjaksi on konsulttityönä luotu kolme eri kaavarunkovaihtoehtoa. Vaihtoehdot on esitelty kuntalaisille 26.9. järjestetyssä yleisötilaisuudesta, jonka jälkeen kerättiin kuntalaisilta palautetta eri vaihtoehtoihin liittyen. Tapahtuman aikana kerätyn palautteen lisäksi kuntalaisilla on ollut 4.10. asti aikaa jättää kirjallinen tai suullinen mielipide asiasta. Kuntalaisilta kerätyn palautteen perusteella suunnitelmat herättävät sekä vastustusta että kannatusta.

Valiokunnalle esitellään kolme kuntalaisille esitettyä kaavarunkovaihtoehtoa sekä kuntalaisilta tapahtuman aikana ja sen jälkeen tulleet mielipiteet. Valiokunnalta pyydetään ohjausta siihen, mitä kaavarunkovaihtoehtoa lähdetään kehittämään kaavaluonnokseksi ja mitä asioita tulee ottaa huomioon valmistelussa.

#### **Valiokunnan ohjaus:**

#### **Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:**



---

**§ 75**

**Muut asiat**