



Aika 13.05.2025, klo 17:00 - 19:09

Paikka Pekurintie 9

Käsitellyt asiat

- § 35 Muistion tarkastajan valinta**
- § 36 Lukevien lasten metsä -kampanja**
- § 37 Vuokratontin lunastusoikeus**
- § 38 Kiinteistön 244-401-2-44 osto**
- § 39 Yritystontin osan vuokraaminen / Ristisuo 3052-5**
- § 40 Yritystontin luovutus / Ollila 1021-2 / Senioritalo**
- § 41 Ajankohtaiset asiat**



Saapuvilla olleet jäsenet

Tapio Juvani, puheenjohtaja
Jouko Etelä
Elmer Hakala, saapui 17:10
Kauko Karhumaa
Pekka Kälkäjä
Janne Malkamäki
Tarmo Turunen
Saara Ukura

Muut saapuvilla olleet

Soile Pitkänen, elinkeinokoordinaattori, sihteeri
Miia Marjanen, elinvoimajohtaja
Päivi Alitalo, maankäyttöpäällikkö, poistui 18:48
Petri Haapala, Luonnonperintösäätiö, esittelijä, poistui 17:25

Allekirjoitukset

Tapio Juvani
Puheenjohtaja

Soile Pitkänen
Sihteeri



§ 35

Muistion tarkastajan valinta

Muistion tarkastajaksi valittiin Kauko Karhumaa.



§ 36

Lukevien lasten metsä -kampanja

244Dno-2025-409

Valmistelija / lisätiedot:

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

Luonnonperintösäätiön kanssa on keskusteltu maa-alueen myynnistä Kempeleen lukevien lasten metsä -kampanjaan. Lukevien lasten metsä -kampanjassa ideana on koululaisten kerätä lukemalla varoja, joilla koulu tai koulut hankkivat yhdessä luonnonperintösäätiön kanssa metsää suojeluun. Tarkoituksena on edistää luonnon monimuotoisuutta sekä nuorten lukutaitoa ja -aktiivisuutta.

Kempeleen Ylikylän ja Kirkonkylän koulut ovat innostuneet, että hekin haluavat kerätä lukemalla rahaa oman suojelumetsän hankintaan. Metsän olisi hyvä olla monimuotoinen, luonnontilainen ja sijaita koululaisille pyöräilymatkan päässä.

Kunta ja Luonnonperintösäätiö ovat selvittelleet tarkoitukseen sopivia kunnan omistamia maa-alueita ja sopiva metsäalue on löytynyt Metsärinteeltä Pitkäaron alueelta. Alueen koko on n. 3,5 ha ja mahdollien laajenemisalue n. 3,3 ha eli yhteensä n. 6,8 ha. Alueen hintaperusteeksi ehdotetaan metsäarvion mukaista hintaa.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta asiaan.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (13.5.2025):

Elinvoimavaliokunnan enemmistö ohjasi, että ei lähdettäisi mukaan luonnonperintösäätiön ehdotukseen.

- Alueen luovutushinta olisi selkeästi matalampi kuin alueen hankintahinta on ollut.
- Kampanja metsän hankinnasta on lyhytaikainen verrattuna tehtävään investointiin.
- Koululaisten toivotaan käyttävän metsäaluetta kampanjasta huolimatta useiden vuosien ajan.
- Idea kampanjasta oli kuitenkin hyvä.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

- Keräys on hyvä, koska sillä pyritään aktivoimaan nuoria liikkumaan metsissä ja kannustetaan lukemisen pariin.
- Tuetaan luonnon monimuotoisuutta ja metsien suojelua.
- Keräystapa on yhteisöllinen ja voi lisätä myös muiden kuntalaisten sekä yritysten mielenkiintoa lähiluontoomme ja luonnonsuojeluun.
- Päätöksen ei tulisi perustua pelkästään aikaisempaan hankintahintaan.
- Alue on rakentamiselle kelvotonta, kunnalle ei alueesta ole rahallista hyötyä.



- Suojeltu alue olisi myös perintö tuleville sukupolville.



§ 37

Vuokratontin lunastusoikeus

244Dno-2025-411

As Oy Kempeleen Ajurinpolku (Kokkokangas 15144/2) on tiedustellut vuokratontin omaksi lunastamismahdollisuudesta. Tontin vuokra-aika on alkanut 1.7.2003 ja päättyy sopimuksen mukaan 30.6.2053. Sopimukseen on kirjattu vuokrakohteen lunastusoikeudesta seuraavasti: "Vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen 31.12.2022 mennessä, mikäli vuokralainen on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Kauppahinta on Kempeleen valtuuston hyväksymä sen hetkinen rivitalotontin hinta."

Sopimuksen lunastusoikeuden määräaika on päättynyt ja kauppahinta on nykyisin ehdoissa olevan vuosivuokrasta (6% kauppahinnasta) johdetun lunastushinnan sijaan tontin tämän hetkinen hinta. Sopimuksessa tontin rakennusvelvollisuuskohdassa on maininta, että tontille tulee rakentaa kerrostaloja ja myös tontin kaavallinen käyttötarkoitus on AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tällä hetkellä Kokkokankaalla myytävän AK-tontin hinta on 142 €/k-m² ja rivitalotontin (AR) hinta Newsecin vuoden 2024 vyöhykearvioinnin mukaan 170 €/k-m².

Tontin vuosivuokra vuonna 2025 on 8632,03 € eli 6% mukaan laskettu lunastushinta on 148 867,17 €. Tontilla on rakennusoikeutta 1436 k-m², jolla hinta olisi AR-tontin mukaisesti 244 120 € ja AK-tontin hinnalla 203 912 €.

Sopimuksia, joissa on käytetty vastaavaa lunastuksen määräaika ja lunastushinnan määräytymisehtoa on tehty asuintonteille vuosien 1996- 2008 välisenä aikana n. 25 kpl, joten on paljon mahdollista, että vastaava kysymys tulee jatkossakin ratkaistavaksi. Omaksi lunastamisen määräaika on päättynyt miltei kaikissa sopimusajan alkamisesta riippumatta vuoden 2022 loppuun.

Elinvoimavaliokunnalta pyydetään ohjausta menettelytavasta, suostutaanko sopimusehdon vastaisesti vuokratontin omaksi lunastamiseen ja jos suostutaan, niin käytetäänkö hinta sopimuksessa olevaa hintaperustetta vai nykyisin käytössä olevaa perustetta.

Liitteenä As Oy Kempeleen Ajurinpolun vuokrasopimus ja mallipohja nykyisin käytössä olevasta vuokrasopimusohjasta.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (13.5.2025):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että suostutaan vuokratontin omaksi lunastamiseen ja käytetään kaavamerkinnän mukaista AK- tontin vyöhykehintaa 142 € / k-m².

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:



§ 38

Kiinteistön 244-401-2-44 osto

244Dno-2025-414

Kempeleen kunta ja kiinteistön 244-401-2-44 omistaja ovat neuvotelleet kiinteistökaupasta. Kiinteistön toinen palsta sijaitsee moottoritien itäpuolella Zeniitin tapahtuma-alueella ja toinen moottoritien länsipuolella. Kiinteistön ostosta on keskusteltu elinvoimavaliokunnan kokouksen ajankohtaisissa 25.3.2025 ja neuvottelua on jatkettu tämän pohjalta.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta asiaan.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (13.5.2025):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että edetään maankäyttöpäällikön esittämillä kaupan ehdoilla.



§ 39

Yritystontin osan vuokraaminen / Ristisuo 3052-5

244Dno-2025-405

Valmistelija / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kempeleen Halikko Oy on tiedustellut mahdollisuutta vuokrata Ristisuon korttelista 3052 määräalan noin 1692 m², joka muodostaa tontin 5 osan. Määräalan rakennusoikeus on noin 677 k-m². Yrityksen tarkoituksena on laajentaa eteläpuoleisella tontilla sijaitsevaa halliaan pohjoiseen päin, minkä vuoksi tonttimaata tarvitaan lisää. Alueelle haettaisiin tonttijaon muutosta siten, että uusi vuokra-alue yhdistettäisiin jo vuokrattuun tonttiin 6.

Valtuusto on päätöksellään 6.4.2021 § 23 hyväksynyt kyseisen tontin myyntihinnaksi 16 € /m², mistä lasketaan 7% vuosivuokra. Tontin osan vuosivuokra olisi näin ollen 1895,04 €. Vuokraaminen toteutettaisiin tekemällä olemassa olevaan vuokrasopimukseen lisäliite.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (13.5.2025):

Elinvoimavaliokunta puolsi yritystontin osan vuokraamista esitetyillä ehdoilla.



Palveluvaliokunta, § 118, 16.11.2021
Kunnanhallitus, § 423, 29.11.2021
Elinvoimavaliokunta, § 25, 12.04.2022
Palveluvaliokunta, § 41, 19.04.2022
Kunnanhallitus, § 156, 25.04.2022
Kunnanhallitus, § 180, 09.05.2022
Elinvoimavaliokunta, § 106, 21.11.2023
Kunnanhallitus, § 431, 18.12.2023
Kunnanhallitus, § 421, 18.12.2023
Elinvoimavaliokunta, § 119, 28.12.2023
Elinvoimavaliokunta, § 125, 17.12.2024
Elinvoimavaliokunta, § 2, 21.01.2025
Kunnanhallitus, § 39, 10.02.2025
Elinvoimavaliokunta, § 40, 13.05.2025

§ 40

Yritystontin luovutus / Ollila 1021-2 / Senioritalo

244Dno-2021-1100

Palveluvaliokunta, 16.11.2021, § 118

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kempeleen kunta on purkanut osoitteessa Kirkkotie 20 sijainneen päiväkodin. Tontti on merkitty kaavassa yleisten palvelujen korttelialueeksi (Y). Tontin koko on 3731 m² ja rakennusoikeus 1492 k-m². Valtuustoseminaari keskusteli aiheesta syksyllä 2021 ja ohjeisti, että tontin luovutus kilpailutettaisiin ja yksityinen toimija rakentaisi tontille ikäihmisille suunnatun vuokratilojen.

Kokouksessa käydään läpi kilpailutuksen runkoa.

Valiokunnan ohjaus:

Saatiin tietoa ja keskusteltiin Kirkkotie 20 tontin luovutuksen tilanteesta. Palveluvaliokunta ehdottaa, että Kempeleen kunta vuokraa tontin ja että rakennuksessa on sekä vuokra- että omistusasuntoja. Valmistuvassa senioritalossa olisi hyvä olla yhteisiä toiminnallisia tiloja sekä edistysellinen teknologia. Palveluvaliokunta ehdottaa, että seniorineuvosto otetaan mukaan suunnitteluun.



Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kempeleen kunta on purkanut osoitteessa Kirkkotie 20 sijainneen päiväkodin. Tontti on merkitty kaavassa yleisten palvelujen korttelialueeksi (Y). Tontin koko on 3731 m² ja rakennusoikeus 1492 k-m². Valtuustoseminaari keskusteli aiheesta syksyllä 2021 ja ohjeisti, että tontin luovutus kilpailutettaisiin ja yksityinen toimija rakentaisi tontille ikäihmisille suunnatun vuokratilojen. Kokouksessa käydään läpi kilpailutuksen runkoa.

Palveluvaliokunta (16.11.2021):

Saatiin tietoa ja keskusteltiin Kirkkotie 20 tontin luovutuksen tilanteesta. Palveluvaliokunta ehdottaa, että Kempeleen kunta vuokraa tontin ja että rakennuksessa on sekä vuokra että omistusasuntoja. Valmistuvassa senioritalossa olisi hyvä olla yhteisiä toiminnallisia tiloja sekä edistysellinen teknologia.

Palveluvaliokunta ehdottaa, että seniorineuvosto otetaan mukaan suunnitteluun.

Elinkeinojohtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus käynnistää kilpailutuksen tontin Ollila 1021-2 vuokraamiseksi palveluvaliokunnan ohjauksen mukaisesti.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy elinkeinojohtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 12.04.2022, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kunta haki Kirkkotien senioritalolle toteuttajaa 31.3.2022 päättyneellä haulla. Haun kriteerit ja materiaali on esitetty kunnan sivuilla osoitteessa www.kempele.fi/senioritalo. Kunta sai hakemukset kahdelta yritykseltä. Hakemusten jättäjät esittelevät hankkeita kokouksessa.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (12.4.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että jatkettaisiin neuvotteluja Rakennusliike Tikakosken ja MVH-konsernin yhteenliittymän kanssa.



Palveluvaliokunta, 19.04.2022, § 41

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kunta haki Kirkkotien senioritalolle toteuttajaa 31.3.2022 päättyneellä haulla. Kunta sai hakemukset kahdelta yritykseltä. Asiaa on määrä käsitellä seniorineuvostossa 20.4. Elinkeinojohtaja esittelee saapuneita hakemuksia.

Valiokunnan ohjaus:

Palveluvaliokunta ohjaa viemään senioritalohanketta eteenpäin seuraavin huomioin:

- "räystäät taloihin": varaudutaan ilmastonmuutokseen
- tumman ulkokuoren sijasta vaaleammat ulkopinnat
- mahdollisesti kolmas kerros
- aurinkopaneelit eteläpuolen lappeelle
- rakennusten sijoittelu tontille (Tikakosken mallilla)
- Hovintien asukkaiden sijoittuminen
- kaksioiden/yksioiden määrä
- ARAn pitää hyväksyä piirustukset
- kuntouttava ote, omatoimisuuden tukeminen (esim. kuntosali)
- palvelutarjonnassa otetaan huomioon lähellä asuvat seniorit

Kunnanhallitus, 25.04.2022, § 156

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kunta haki Kirkkotien senioritalolle toteuttajaa 31.3.2022 päättyneellä haulla. Tonttihausta ilmoitettiin suoralla sähköpostiviestillä noin 40 alan toimijalle. Nettisivuilla julkaistu hakumateriaali on kokousmateriaalin liitteenä. Kahdeksan toimijaa ilmoitti alustavasta kiinnostuksestaan, ja kunta sai lopulta viralliset hakemukset kahdelta yritykseltä/konsortiolta. Hakemusten jättäjät esittelivät hankkeita elinvoimavaliokunnan kokouksessa 12.4.2022.

Vammaisneuvosto on käsitellyt asiaa kokouksessaan 13.4.2022. Vammaisneuvosto kehottaa kiinnittämään huomioita seuraaviin asioihin jatkovalmistelussa: vuokratason



kohtuullisuus, esteettömyys huomioitava kaikissa tiloissa mm. käytävien leveys, WC-tilat (onko mahdollista säästää tilaa esim. liukuovilla), tilojen tulisi olla muuntelukykyiset, ettei tarvitse muuttaa pois esim. apuvälineen vuoksi, hissiin tärkeä mahtua myös avustaja, tarpeeksi leveät ovet esim. sähköpyörätuoleille, huomioitava että tarvittaessa ambulanssin parikuljetus onnistuu, isompia asuntoja pariskunnille, että on mahdollisuus asua yhdessä.

Seniorineuvosto on käsitellyt asiaa kokouksessaan 20.4.2022. Seniorineuvosto ohjaa, että MVH-Tikakosken suunnitelmaa lähdetään viemään eteenpäin Ara-rahoitteisena. Aukkaita valittaessa asuntoja tulee tarjota ensisijaisesti nykyisen Hovintien palvelutalon asukkaille sekä vuokratason oltava kohtuullinen. Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon seuraavat asiat: esteettömyys kaikissa tiloissa, esim. käytävien leveys, sairaalasängyn ja parikuljetuksen mahdollistaminen, wc-tilat; tilojen muuntelumahdollisuus, sähköinen ovenavaus painonapilla, hissien riittävä koko (avustaja mukaan), parkkipaikkojen riittävyys ja sähköautojen latausmahdollisuus, pariskuntien mahdollisuus asua yhdessä, mahdollinen kolmas asuinkerros, Älykäs koti ratkaisut, mm. laajakaista, arvioitava häkkivarastojen tarpeellisuus.

Kempeleen kunta arvioi tarjouksia seuraavin perustein:

- Rakennuksen arkkitehtuuri ja tontin käyttösuunnitelma, soveltuvuus ympäristöön (tontti sijoittuu museon viereen)
- Tontista tarjottava vuokrahinta
- Aukkaiden yhteiset tilat
- Asuntojen käytännöllisyys ja toimivuus
- Tarjoajan toimintakonsepti; asumisen mahdolliset lisäpalvelut ja suunniteltu palvelujen tuottajakumppani
- Arkea helpottavat innovaatiot ja uuden teknologian käyttö
- Mahdollisuus tarjota yhteiskäyttöistä parkkipaikkaa viereisen museon asiakkaille
- Aukkaiden parkkipaikat
- Omistus- / vuokra-asumisen mahdollisuudet (molempia tarvitaan, vuokra-asumista mahdollisesti enemmän)
- Hinta asukkaalle / neliöhinta
- Vähähiilisyys ja kestävä rakentaminen
- Tarjoajan luottoluokitus ja liikevaihto
- Referenssit aiemmista vastaavista kohteista

Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja MVH Palveluasunnot Oy:n tarjouksen soveltuvuus ympäristöön arvioitiin paremmaksi kuin Synkroni Oy:n. Synkroni Oy:n tarjoama tontin vuokrahinta oli korkeampi kuin Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja MVH Palveluasunnot Oy:n (ARA-rahoitteisena kohteiden vuokrahinnoissa ei syntyisi eroa). Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja MVH Palveluasunnot Oy:n referenssit arvioitiin laajemmiksi kuin Synkroni Oy:n. Tarjousten vertailun perusteella Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja MVH Palveluasunnot Oy:n tarjous arvioitiin kokonaisuutena soveltuvammaksi vaihtoehdoksi.

Kunnanjohtaja on asiassa jäävi (intressijäävi), joten päätösesityksen asiassa tekee hallintojohtaja hänen sijaisenaan.



Elinvoimavaliokunta (12.4.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että jatkettaisiin neuvotteluja Rakennusliike Tikakosken ja MVH-konsernin yhteenliittymän kanssa.

Palveluvaiokunta (19.4.2022):

Palveluvaiokunta ohjaa viemään senioritalohanketta eteenpäin seuraavin huomioin: "räystäät taloihin": varaudutaan ilmastomuutokseen, tumman ulkokuoren sijasta vaaleammat ulkopinnat, mahdollisesti kolmas kerros, aurinkopaneelit eteläpuolen lappeelle, rakennusten sijoittelu tontille (Tikakosken mallilla), Hovintien asukkaiden sijoittuminen, kaksioiden/yksioiden määrä, ARAn pitää hyväksyä piirustukset, kuntouttava ote, omatoimisuuden tukeminen (esim. kuntosali), palvelutarjonnassa otetaan huomioon lähellä asuvat seniorit.

Elinkeinojohtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus päättää jatkaa neuvotteluja konsortio Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja MVH Palveluasunnot Oy:n kanssa valiokuntien / neuvostojen ohjausten mukaisesti.

KUNNANJOHTAJAN SIJAINEN (Hallintojohtaja):

Kunnanhallitus hyväksyy elinkeinojohtajan päätösesityksen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että asia käsiteltiin §:n 159 jälkeen.

Merkittiin, että Anne-Mari Jaara toimi asiassa pöytäkirjantarkastajana.

Päätös

Kunnanhallitus päätti, että

- 1) se puoltaa molempien tarjoajien hankkeita ja
- 2) jatkaa neuvotteluita Senioritalo-hankkeesta molempien tarjoajien kanssa.

Esteellisyys

Merkittiin, että Tuomas Lohi (yhteisöjäävi, läheinen mukana asianosaisen yrityksen hallinnossa) ja Pirjo Heikkinen (yhteisöjäävi, läheinen mukana asianosaisen yrityksen hallinnossa) olivat esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallitus, 09.05.2022, § 180

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Hankkeeseen on pyydetty lisäselvityksiä kunnanhallituksen antaman ohjeistuksen mukaisesti. Lisäselvitykset on saatu molemmilta tarjoajilta sekä kunnan kaavoitukselta lisärakentamisen osalta. Lisäselvitykset ovat listan liitteenä.



Kunnanjohtaja on asiassa jäävi (intressijäävi), joten päätösesityksen asiassa tekee hallintojohtaja hänen sijaisenaan.

Elinvoimajohtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus päättää jatkaa neuvotteluja konsortio Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja MVH Palveluasunnot Oy:n kanssa valiokuntien / neuvostojen ohjausten mukaisesti.

KUNNANJOHTAJAN SIJAINEN (Hallintojohtaja):

Kunnanhallitus hyväksyy elinvoimajohtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Merkittiin, että Tuomas Lohi (yhteisöjäävi, läheinen mukana asianosaisen yrityksen hallinnossa) ja Pirjo Heikkinen (yhteisöjäävi, läheinen mukana asianosaisen yrityksen hallinnossa) olivat esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Esteellisyys

Pirjo Heikkinen, Tuomas Lohi

Elinvoimavaliokunta, 21.11.2023, § 106

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kempeleen kunta on valinnut Kirkkotien senioritalon toteuttajaksi keväällä 2022 konsortion Vestera-MVH. Hankkeen viivästymisen vuoksi konsortiolta on pyydetty selvitystä asiaan liittyen. Valiokunnalta pyydetään ohjausta, kuinka asiassa tulisi toimia.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (21.11.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että hankkeen viivästymisen vuoksi senioritalon toteutus kilpailutettaisiin uudelleen ja tutkittaisiin Kempeleenkartanon mahdollisuudet osallistua hankkeeseen.

Kunnanhallitus, 18.12.2023, § 431

Valmistelijat / lisätiedot:

Toni Saranpää, hallintojohtaja, toni.saranpaa@kempele.fi



Kempeleen kunta on käynyt neuvotteluja Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:n (nyk. Vestera Oy) ja MVH Palveluasunnot Oy:n muodostaman konsortion kanssa senioritalon toteutuksesta keväästä 2022 lähtien (KH 25.4.2022 §156). Neuvotteluista huolimatta hanke ei ole edennyt. Koska hankkeen toteuttaminen ei ole mahdollista alkuperäisen suunnitelman mukaisesti, kunnanhallituksen on aiheellista todeta neuvottelut päättyneiksi ja vapauttaa ko. tontti uusille avauksille.

Kunnanjohtaja Tuomas Lohi on asiassa esteellinen (yhteisöjäävi, läheinen mukana asianosaisen hallinnossa), joten esittelijänä toimii hallintojohtaja.

Ehdotus

Esittelijä: Toni Saranpää, hallintojohtaja

Hallintojohtaja (Kunnanjohtajan sijainen):

Esitän, että kunnanhallitus toteaa neuvottelut Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:n (nyk. Vestera Oy) ja MVH Palveluasunnot Oy:n konsortion kanssa päättyneiksi.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että Tuomas Lohi (yhteisöjäävi, läheinen mukana asianosaisen yrityksen hallinnossa) ja Pirjo Heikkinen (yhteisöjäävi, läheinen mukana asianosaisen yrityksen hallinnossa) ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Tuomas Lohi, Pirjo Heikkinen

Kunnanhallitus, 18.12.2023, § 421

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kempeleen kunta on valinnut Kirkkotien senioritalon toteuttajaksi keväällä 2022 konsortion MVH-Vestera (ent. Tikakoski). Hanke ei ole edennyt toivotulla tavalla, mutta hankkeen tarve ei ole poistunut mihinkään.

Elinvoimavaliokunta (21.11.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että hankkeen viivästymisen vuoksi senioritalon toteutus kilpailutettaisiin uudelleen ja tutkittaisiin Kempeleenkartanon mahdollisuudet osallistua hankkeeseen.

Kempeleenkartanon hallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 30.11.2023. Yhtiön tavoitteena on tervehdyttää taloutta ja lyhentää lainapääomaa lähivuosina, ja valmistautua samalla rakentamaan uutta vuokra-asuntotuotantoa ensisijaisesti Linnakankaan alueelle vuosikymmenen lopulla (alueella ei ole kunnallista



asuntotuotantoa). Yhtiön hallituksen näkemys on, ettei sillä tässä tilanteessa ole mahdollisuutta, eikä kykyä osallistua senioritalohankkeen toteutukseen.

Elinvoimajohtaja:

Ehdotan, että Ollilan korttelin 1021 tontti 2 asetetaan uudelleen avoimesti haettavaksi. Valintakriteereiksi asetetaan seuraavat:

- Tontille rakennetaan ARA-rahoitteinen senioritalo, jossa asukkaat asuvat omissa kodeissaan ja hyvinvointialue tuottaa heille tarvittavat palvelut kotiin.
- Rakennukset on arkkitehtuurisesti sovittava museon naapuriin. Hakuvaiheessa esitetään luonnospiirustukset ja kunnanhallitus pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä lopulliset piirustukset.
- Hakijan on oltava vakavarainen.
- Hakijalla on oltava referenssejä vastaavista, onnistuneista hankkeista. Kunnanhallitus laittaa hakemukset järjestykseen ensisijaisesti tämän kriteerin perusteella.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy elinvoimajohtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Asia poistettiin esityslistalta.

Elinvoimavaliokunta, 28.12.2023, § 119

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Elinvoimajohtaja on käynyt keskusteluja hankkeen tiimoilta eri tahojen kanssa.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta kuinka asiassa tulisi edetä.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (28.12.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että asia palautettaisiin valmisteluun.

Elinvoimavaliokunta, 17.12.2024, § 125

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi



Kunta on varannut Ollilan tontin 1021-2 Synkroni Oy:lle senioritalon rakentamista varten. Valiokunnalle esitellään hankkeen tilannetta ja pyydetään ohjausta etenemiseksi.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (17.12.2024)

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että tontin varausajan päätyttyä vuoden 2024 lopussa suoritetaan uusi kilpailutus päivitettyillä kriteereillä ja keskustellaan kaavoituksen kanssa kerrosluvuista ja rakennusoikeuden määrästä.

Elinvoimavaliokunta, 21.01.2025, § 2

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Synkroni Oy:llä on ollut varaus Ollilan tontille 1021-2 senioritalon rakentamista varten. Valiokunta ohjasi kokouksessaan joulukuussa, että tontille haettaisiin toimijaa uudella kilpailutuksella. Valiokunnalle esitetään lisätietoina tammikuussa 2024 tehty markkinakartoitus sekä kaavoituksen näkökulmaa tontin rakentamiseen. Synkroni Oy:n edustaja esittelee kokouksessa vielä tarkempia kuvia heidän vaihtoehdostaan.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (21.1.2025):

Elinvoimavaliokunnan niukka enemmistö ohjasi, että jatketaan senioritalon rakentamista Synkroni Oy:n kanssa ja että hankkeessa huomioitaisiin alla mainitut asiat.

- rakennuksen luonne senioritalona mainitaan kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä
- yhteisöllisyys otetaan huomioon suunnittelussa, esimerkiksi isompi kahvittelutila pieniä juhlia ja kokoontumisia varten tarvitaan
- parvekkeet/ranskalaiset parvekkeet tarvitaan kaikkiin huoneistoihin
- polkupyörä- ja liikuntavälinevarasto tarvitaan
- asukkaille toivotaan tarjottavan palveluita ja virikkeitä
- jäteautoille, takseille ja lumiauroille jätettävä väylät
- valmius yhteiskäyttöautolle

Elinvoimavaliokunta toivoi hankkeen luonnoksia nähtäville, kunhan ne ovat jalostuneet.



Kunnanhallitus, 10.02.2025, § 39

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Kempeleen kunta on varannut Ollilan korttelin 1021 tontin 2 Synkroni Oy:lle senioritalon rakentamista varten. Varauksessa todetaan, että tontille tultaisiin rakentamaan Ara-rahoitteinen senioritalo, ja tontin vuokrahinta määritellään Aran hyväksymän tonttihinnan mukaisesti. Varauksen viimeinen voimassaolopäivä on ollut 31.12.2024. Varausaikana on käynyt ilmi, että Ara-rahoitusta ei vastaaville hankkeille ole käytännössä enää saatavilla. Varauksen mukaista hanketta ei näin ollen tontille rakennu.

Synkroni Oy on esittänyt kunnalle suunnitelmia hankkeen toteuttamiseksi yksityisellä rahalla ilman Ara-rahoitusta&ehtoja.

Elinvoimavaliokunta (17.12.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että tontin varausajan päätyttyä vuoden 2024 lopussa suoritetaan uusi kilpailutus päivitettyillä kriteereillä ja keskustellaan kaavoituksen kanssa kerrosluvuista ja rakennusoikeuden määrästä.

Elinvoimavaliokunta (21.1.2025):

Elinvoimavaliokunnan niukka enemmistö ohjasi, että jatketaan senioritalon rakentamista Synkroni Oy:n kanssa. Elinvoimavaliokunta ohjasi, että senioritalon hankkeessa huomioitaisiin seuraavat asiat:

- rakennuksen luonne senioritalona mainitaan kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä
- yhteisöllisyys otetaan huomioon suunnittelussa, esimerkiksi isompi kahvittelutila pieniä juhlia ja kokoontumisia varten tarvitaan
- parvekkeet/ranskalaiset parvekkeet tarvitaan kaikkiin huoneistoihin
- polkupyörä- ja liikuntavälinevarasto tarvitaan
- asukkaille toivotaan tarjottavan palveluita ja virikkeitä
- jäteautoille, takseille ja lumiauroille jätettävä väylät
- valmius yhteiskäyttöautolle

Elinvoimajohtaja:

Ehdotan, että Ollilan korttelin 1021 tontin 2 Ara-hanketta koskeva tonttivaraus puretaan, ja ko. tontti vapautetaan avoimesti haettavaksi 3.3.2025 klo 15 mennessä. Yrityksiä pyydetään ilmoittamaan kiinnostuksensa rakentaa tontille seuraavankaltainen hanke:

- Tontille rakennetaan senioritalo, jossa asukkaat asuvat omissa kodeissaan.
- Rakennukset on arkkitehtuurisesti sovittava museon naapuriin. Hakuvaiheessa ei edellytetä piirustuksia, mutta kunnanhallitus pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä lopulliset piirustukset.



• Tontin vuokra/myyntihinta määräytyy markkinahintojen mukaan.
Hakijoilta pyydetään seuraavat dokumentit:

- Yrityksen nimi ja selostus mahdollisista kumppaneista
- Konseptisuunnitelma senioritalosta sisältäen sekä yhteisöllisten tilojen että toimintojen kuvauksen
- Rahoitussuunnitelma
- Alustava aikataulu
- Viimeisin tilinpäätös
- Referenssit vastaavista hankkeista

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy elinvoimajohtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Pirjo Heikkisen ollessa asian käsittelyssä esteellinen ja poissa kokouksesta asian käsittelyn aikana, Heikkisen varajäsen Minna-Maaria Sipilä toimi päätöksentekijänä asiakohdassa.

Keskustelun yhteydessä Heikki-Pekka Alakärppä teki muutetun päätösehdotuksen asiasta. Alakärppä esitti, että asiassa edetään elinvoimavaliokunnan 21.1.2025 päättämän ohjauksen mukaisesti, eli jatketaan senioritalon rakentamista Synkroni Oy:n kanssa.

Tiina Gallén kannatti Alakärppän ehdotusta.

Neuvottelutauko ajassa 17.33. Kokous jatkui 17.44

Koska asiaan tehtiin kannatettu muutosesitys, asiasta on suoritettava äänestys. Äänestystapaesityksenä puheenjohtaja esitti, että kunnanhallituksen jäsenet jotka kannattavat kunnanjohtajan pohjaehdotusta, äänestävät "JAA" ja valtuutetut, jotka kannattavat Alakärppän muutosehdotusta, äänestävät "EI". Äänestystapaesitys hyväksyttiin.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin 11 ääntä ja ne jakautuivat seuraavasti:

JAA: Alahuhtala, Halunen, Sipilä, Huusari, Jarva, Laine, Ohukainen

EI: Alakärppä, Gallén, Ollikainen, Malkamäki

JAA 7

EI 4

Äänestyksen perusteella pohjaehdotus tuli päätökseksi.

Esteellisyys

Pirjo Heikkinen ilmoitti olevansa esteellinen asiassa (Hallintolaki 28.1 § 5, Heikkisen läheinen edustaa asianosaista toimijaa). Heikkinen poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.



Elinvoimavaliokunta, 13.05.2025, § 40

Valmistelija / lisätiedot:

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja, miia.marjanen@kempele.fi

Synkroni Oy on varannut kuntakeskustasta tontin senioritalon rakentamista varten. Hanke on edennyt, ja yritys pyytää mahdollisuutta vuokrata tontti rakennushanketta varten. Tontin koko 3731 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1492 k-m². Tontille tultaisiin hakemaan kaavasta poikkeamista ainakin rakennusoikeuden, parkkipaikan sijoittelun ja kaavamerkinnän osalta. Kaavoitus on antanut alustavat puoltavat lausunnot poikkeamisiin liittyen.

Elinvoimavaliokunta ohjasi kokouksessaan 11.3.2025 tontin hinnoittelua.

Elinvoimavaliokunta (11.3.2025):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että tontin hinta olisi 225 € / k-m² ja vuosivuokra 6 % myyntihinnasta. Lisäksi elinvoimavaliokunta ohjasi, että vuokrasopimukseen / kauppakirjaan merkitään ehto, ettei tonttia voi vuokrata tai myydä edelleen rakentamattomana.

Tontille on tarkoitus rakentaa 1900 k-m² rakennukset, jolloin vuosivuokraksi muodostuisi 25 650 euroa.

Elinvoimavaliokunta (13.5.2025):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että edettäisiin esitetyillä luonnossuunnitelmilla ja vuokrasopimusluonnoksella.



§ 41

Ajankohtaiset asiat

Elinvoimajohtaja kertoi Takatien yritystontin ostokyselystä.

Elinvoimajohtaja kertoi ylimääräisestä elinvoimavaliokunnan kokouksesta 20.5.2025.



Muutoksenhakukielto

§35, §36, §37, §38, §39, §40, §41

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 §)