



Aika 08.09.2025, klo 17:00

Paikka Vihikari 10, 1. krs, nh Kempele 1-2

Käsiteltävät asiat

- § 54 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**
- § 55 Pöytäkirjantarkastajien valitseminen**
- § 56 Eropyyntö luottamustehtävästä / Haaranen Anni**
- § 57 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005**
- § 58 Arviointikertomus vuodelta 2024**
- § 59 Ilmoitusasiat**
- § 60 Valtuutettujen tekemät kysymykset**



Osallistujat

Jarmo Haapaniemi, puheenjohtaja
Laura Kantomaa, sihteeri
Kari Ahola
Keijo Alahuhtala
Asko Alasalmi
Meri Autio
Jouko Etelä
Tiina Gallén
Anni Haaranen
Tarja Hackzell
Pia Hanski
Pirjo Heikkinen
Minna Huusari
Anne-Mari Jaara
Sari Janatuinen
Pasi Jarva
Anja Joensuu
Kaisu Juvani
Pasi Kallankari
Kauko Karhumaa
Mari Koivumaa
Pekka Kälkäjä
Laura Kämäräinen
Sanna Laine
Suvi Maijala
Janne Malkamäki
Tuukka Myllymäki
Johanna Ohukainen
Antti Ollikainen
Sini Pekkala
Sari Perälä
Johanna Sankilampi
Minna Siira
Ahti Tahkola
Ilkka Tahkola
Valtteri Tahkola
Simo Tolonen
Tommi Torvikoski
Mari Tulla
Tarmo Turunen
Heta Lauttamus, nuorisovaltuuston edustaja
Juho Leppänen, talousjohtaja
Tuomas Lohi, kunnanjohtaja
Miia Marjanen, elinvoimajohtaja
Tuomo Perälä, tekninen johtaja
Sakari Ranta, nuorisovaltuuston edustaja
Jyri Ulvinen, sivistysjohtaja
Virpi Uutela, varhaiskasvatuksen johtaja



§ 54

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kuntalain 94 §:n 4 momentin mukaan valtuuston kokouskutsu on lähetettävä vähintään neljä päivää ennen kokousta. Samassa ajassa on kokouksesta tiedotettava yleisessä tietoverkossa. Kokouskutsu voidaan lähettää sähköisesti, jos kunta huolehtii, että tähän tarvittavat tekniset välineet ja yhteydet ovat käytettävissä.

Hallintosäännön 21 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan kokouskutsu valtuuston kokoukseen on lähetettävä erikseen kullekin valtuutetulle sekä niille, joilla on kokouksessa läsnäolo- ja puheoikeus. Samassa ajassa on kokouksesta annettava yleisesti tieto julkisella kuulutuksella. Kokouskutsussa on ilmoittava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat.

Kutsu valtuuston kokoukseen on julkaistu julkisena kuulutuksena torstaina 4. päivänä syyskuuta 2025 sekä julkaistu samana päivänä sähköisessä kokouspalvelussa.

Valtuusto toteaa, onko kokous kokoonkutsumistapaan ja jäsenmäärään nähden laillinen ja päätösvaltainen sekä hyväksyy kokoukselle esityslistan mukaisen asiain käsittelyjärjestyksen.



§ 55

Pöytäkirjantarkastajien valitseminen

Hallintosäännön 21 luvun 15 §:n 1 momentin mukaan kokouksesta laaditun pöytäkirjan tarkastaa vuorollaan aakkosjärjestyksessä kaksi valtuutettua kuitenkin siten, etteivät he ole samasta valtuustoryhmästä.

Valtuusto valitsee kaksi valtuutettua tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Kokouksesta laadittu pöytäkirja siirretään nähtäville yleiseen tietoverkkoon kokousta seuraavana kolmantena arkipäivänä.

Ehdotus

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 10.9.2025. Tarkastettu pöytäkirja julkaistaan 11.9.2025 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon <https://kempele.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Valtuusto>

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Asko Alasalmi ja Meri Autio.



Kunnanhallitus, § 199, 16.06.2025

Valtuusto, § 56, 08.09.2025

§ 56

Eropyyntö luottamustehtävästä / Haaranen Anni

244Dno-2025-536

Kunnanhallitus, 16.06.2025, § 199

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa, hallintojohtaja, laura.kantomaa@kempele.fi

Anni Haaranen on 6.6.2025 päivätyllä kirjeellä pyytänyt eroa valtuutetun tehtävästä vedoten henkilökohtaisiin syihin.

Kuntalain 70 §:n mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää luottamushenkilön valinnut toimielin. Valtuusto myöntää eron valtuutetulle ja varavaltuutetulle.

Hallintojohtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto

1. myöntää Anni Haaraselle eron valtuutetun tehtävästä
2. merkitsee tiedoksi, että valtuuston puheenjohtaja kutsuu hänen sijaansa jäljellä olevaksi toimikaudeksi asianomaisen vaalilistan ensimmäisen varavaltuutetun Teemu Pääkön

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy hallintojohtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto, 08.09.2025, § 56

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa, hallintojohtaja, laura.kantomaa@kempele.fi

Ehdotus

Valtuusto

1. myöntää Anni Haaraselle eron valtuutetun tehtävästä



2. merkitsee tiedoksi, että valtuuston puheenjohtaja kutsuu hänen sijaansa jäljellä olevaksi toimikaudeksi asianomaisen vaalilistan ensimmäisen varavaltuutetun Teemu Pääkön

Tiedoksi

Keskusvaalilautakunta



Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 24,12.04.2022

Kunnanhallitus, § 300,10.10.2022

Kunnanhallitus, § 301,10.10.2022

Yhteisöllisyysvaliokunta, § 60,02.11.2022

Resurssivaliokunta, § 69,08.11.2022

Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta, § 106,09.11.2022

Kunnanhallitus, § 363,29.11.2022

Kunnanhallitus, § 362,29.11.2022

Yhteisöllisyysvaliokunta, § 13,17.01.2023

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 2,24.01.2023

Resurssivaliokunta, § 14,07.02.2023

Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta, § 16,07.02.2023

Kunnanhallitus, § 101,20.03.2023

Yhteisöllisyysvaliokunta, § 74,08.10.2024

Resurssivaliokunta, § 78,15.10.2024

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 94,15.10.2024

Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta, § 104,15.10.2024

Kunnanhallitus, § 6,13.01.2025

Kunnanhallitus, § 116,22.04.2025

Kunnanhallitus, § 227,23.06.2025

Kunnanhallitus, § 255,25.08.2025

Kunnanhallitus, § 256,25.08.2025

Valtuusto, § 57, 08.09.2025

§ 57

Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005

244Dno-2022-62

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 12.04.2022, § 24

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, yleiskaava-arkkitehti, laura.felin@kempele.fi

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. Elinvoimavalioikunta 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-m2:stä 7000–9000 k-m2: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 tiivistyväksi 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 herkkyytstarkastelua 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-m² ja tavoiteltava maanarvo AK -tontilla olisi 180 €/k-m².

Kunnanhallitus, 10.10.2022, § 300

Valmistelijat / lisätiedot:

Petri Joro, maankäyttöpäällikkö, petri.joro@kempele.fi

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-m². 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 lähdettäisiin toteuttamaan kaavahanketta ja selvitytettäisiin 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-m² ja tavoiteltava maanarvo AK-tontilla olisi 180 €/k-m².

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, yleiskaava-arkkitehti, laura.felin@kempele.fi

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 tiivistyvästä asuntoalueena. Vihiluoto on merkittävä työpaikka-alue, jossa on noin 750 työpaikkaa. Aukkaita 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 talousrakennuksineen. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia matkailua palvelevien



rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m²:stä 7000–9000 k-m²: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 tarkentuneen hankkeen edetessä.

Kokouksen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Elinvoimavaliokunta (11.5.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdetäisiin 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, yleiskaava-arkkitehti, laura.felin@kempele.fi
Kaija Muraja, kaavoittaja, kaija.muraja@kempele.fi

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 tarkentuneen hankkeen edetessä.

Kaavatyön tavoitteena on pyrkiä tutkimaan asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamista rakennusoikeudella 7000–9000 k-m² nykyisestä 5362 k-m²: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 kaavamuuotosalue sijaitsee TP- ja A-alueilla eli työpaikkojen ja asumisen alueilla. Korttelialue sijaitsee osin valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaavamuutos edellyttäisi mm. Vihiluotokadun ja Lentokentäntien risteysalueen herkkyytstarkastelua 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 kysyttävän 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, yleiskaava-arkkitehti, laura.felin@kempele.fi
Kaija Muraja, kaavoittaja, kaija.muraja@kempele.fi
Petri Joro, maankäyttöpäällikkö, petri.joro@kempele.fi

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-m² nykyisestä 5362 k-m²: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 tarkentuneen 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.

Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta, 09.11.2022, § 106

Valmistelijat / lisätiedot:

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

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 rajausta tarkentuneen hankkeen edetessä.

Kaavatyön tavoitteena on pyrkiä tutkimaan asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamista rakennusoikeudella 7000–9000 k-m² nykyisestä 5362 k-m²: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 herkkyytarkastelua 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, yleiskaava-arkkitehti, laura.felin@kempele.fi
Kaija Muraja, kaavoittaja, kaija.muraja@kempele.fi

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-m²:stä 7000–9000 k-m²: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 suunnittelualan 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 lähdettäisiin toteuttamaan kaavahanketta ja selvitetäisiin ensin kaikki mukana olevat maanomistajat lähistöltä ennen kaavakorvaustason asettamista.

Elinvoimavaliokunta (12.4.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että asemakaavamuutokseen ryhdyttäisiin ja kaavakorvausprosentti olisi 50 %. Nykyinen maanarvo RM -tontilla olisi 100 €/k-m² ja tavoiteltava maanarvo AK -tontilla olisi 180 €/k-m².

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.

Kunnanhallitus, 29.11.2022, § 362

Valmistelijat / lisätiedot:

Petri Joro, maankäyttöpäällikkö, petri.joro@kempele.fi

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-m². Tarkempi kaavatyön sisältö on esitetty laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Elinvoimavaliokunta (11.5.2021):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdetäisiin toteuttamaan kaavahanketta ja selvitytettäisiin 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-m² ja tavoiteltava maanarvo AK-tontilla olisi 180 €/k-m².

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 soveltuvuuteen 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, yleiskaava-arkkitehti, laura.felin@kempele.fi

Kaija Muraja, kaavoittaja, kaija.muraja@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 asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m2:stä 7000-9000 k-m2:n suuruisiksi. 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.

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 24.01.2023, § 2

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta, 07.02.2023, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Felin, yleiskaava-arkkitehti, laura.felin@kempele.fi
Kaija Muraja, kaavoittaja, kaija.muraja@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 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 linnustaselvitys, Vihiluodon hulevesiselvitys sekä mahdolliset merenpinnan nousemisen aiheuttamat ongelmat ym. tarvittavat selvitykset.

Kunnanhallitus, 20.03.2023, § 101

Valmistelijat / lisätiedot:

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

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 linnustoselvitys, 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-m2:stä 7000 k-m2:n suuruiseksi. Asuinrakentamisessa tavoitteena on tutkia ensisijaisesti asuinkerrostaloratkaisuja (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.

Yhteisöllisyysvaliokunta (8.10.2024):

Yhteisöllisyysvaliokunta ohjaa, että kaavahanketta edistetään kaavarunkovaihtoehdon kaksi mukaan.

Yhteisöllisyysvaliokunta ohjeistaa huomioimaan puurakentamisen ja ekologisuuden, kerrostalojen korkeudeksi toivotaan mieluiten viisikerroksisia taloja.

Resurssivaliokunta, 15.10.2024, § 78

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-m²:stä 7000 k-m²:n suuruiseksi. Asuinrakentamisessa tavoitteena on tutkia ensisijaisesti asuinkerrostaloratkaisuja (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.

Resurssivaliokunta (15.10.2024):

Resurssivaliokunta ohjaa, että Vihiluodon korttelin 23005 kaavarunkovaihtoehtoista edetään vaihtoehdolla 2.

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 15.10.2024, § 94

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-m²:stä 7000 k-m²:n suuruiseksi. Asuinrakentamisessa tavoitteena on tutkia ensisijaisesti asuinkerrostaloratkaisuja (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:

Elinvoimavaliokunta (15.10.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdettäisiin etenemään vaihtoehdon 2. pohjalta.

Hyvinvointi- ja palveluvaihtoehtokunta, 15.10.2024, § 104

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-m2:stä 7000 k-m2:n suuruisiksi. Asuinrakentamisessa tavoitteena on tutkia ensisijaisesti asuinkerrostaloratkaisuja (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:

Palveluvaihtoehtokunta ohjaa jatkamaan Vihiluodon korttelin 23005 kehittämistä ympäristöön sulautuvalla maltillisella kerrostalorakentamisella. Palveluvaihtoehtokunta pitää tärkeänä, että Vihiluototien ja Lentokentäntien liikennejärjestelyt selvitetään ennen alueen rakentumista.

Palveluvaihtoehtokunta haluaa nähdä tarkempia havainnekuvia alueen suunnitelmista, ennen kuin ottaa kantaa vaihtoehtoihin.

Kunnanhallitus, 13.01.2025, § 6

Valmistelijat / lisätiedot:



Meea Sourander, meea.sourander@kempele.fi

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Selostusluonnos
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Kaavaluonnos
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto kortteli 23005 / Ote rekisterikartasta
- 4 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeen valmistelua on jatkettu saapuneiden palautteiden sekä annettujen valiokuntien ohjausten pohjalta laatimalla kolme erilaista rakennemallivaihtoehtoa. Suunnittelutyössä on hyödynnetty kaavakonsulttia. Konsultin laatimat rakennemallit on esitelty asukastilaisuudessa ja käytetty valiokuntien ohjattavana:

Yhteisöllisyysvaliokunta (8.10.2024):

Yhteisöllisyysvaliokunta ohjaa, että kaavahanketta edistetään kaavarunkovaihtoehdon kaksi mukaan. Yhteisöllisyysvaliokunta ohjeistaa huomioimaan puurakentamisen ja ekologisuuden, kerrostalojen korkeudeksi toivotaan mieluiten viisikerroksisia taloja.

Resurssivaliokunta (15.10.2024):

Resurssivaliokunta ohjaa, että Vihiluodon korttelin 23005 kaavarunkovaihtoehdoista edetään vaihtoehdolla 2.

Palveluvaliokunnan ohjaus (15.10.2024):

Palveluvaliokunta ohjaa jatkamaan Vihiluodon korttelin 23005 kehittämistä ympäristöön sulautuvalla maltillisella kerrostalorakentamisella. Palveluvaliokunta pitää tärkeänä, että Vihiluototien ja Lentokentäntien liikennejärjestelyt selvitetään ennen alueen rakentumista. Palveluvaliokunta haluaa nähdä tarkempia havainnekuvia alueen suunnitelmista, ennen kuin ottaa kantaa vaihtoehtoihin.

Elinvoimavaliokunta (15.10.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdetäisiin etenemään vaihtoehdon 2. pohjalta.

Asukkaiden palautteet ja valiokuntien ohjaukset on otettu huomioon, ja niiden pohjalta on laadittu asemakaavaluonnos. Jatkovalmisteltu kaavahanke tuodaan mainittujen toimenpiteiden jälkeen nyt uudelleen hallituksen käsiteltäväksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuinkerros- ja rivitalorakentamiseen (AKR) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m²:stä 7000–9000 k-m²: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 tarkentuu hankkeen edetessä.

Kaavamuutos koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Alustava suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,0 ha. Suunnittelualueella on hotellirakennus talousrakennuksineen

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että Vihiluodon tilastoalueen Vihiluodon pienalueen kaavahankkeen ”



Kempeleen asemakaavan muutos, Vihiluoto kortteli 23005" päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 22.04.2025, § 116

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta, reetta.lehtiranta@kempele.fi

Meea Sourander, meea.sourander@kempele.fi

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto kortteli 23005 / Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto kortteli 23005 / Kaavaehdotus
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto kortteli 23005 / Selostusehdotus
- 4 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto kortteli 23005 / OAS ehdotusvaiheen päivitys
- 5 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto kortteli 23005 / Ote rekisterikartasta
- 6 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto kortteli 23005 / Rakentamistapaohje

Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskeva kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 22.1.-21.2.2025. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kaavaluonnoksesta saapui kahdeksan (8) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta: Kempeleen Vesihuolto Oy, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Suomen Erillisverkot Oy, Oulun seudun liikenne ja Oulun Seudun Sähkö Oy. Lisäksi luonnoksesta saapui PPLY Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellisen yhdistyksen lausunto sekä kolme muuta (3) osallisten mielipidettä.

Palautteen johdosta kaavaselostuksen lähtötieto- ja prosessikuvauksia, vaikutusten arviointeja sekä lakiviittauksia on täydennetty. Kaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakarttaan on lisätty verkostojen johtovarausalueita, perinnebiotooppialueen aitamerkintä ja luonnonsuojelun alueen merkintä SL. Kaavamääräyksiä on tarkennettu korkeusasemien, happamien sulfaattimaiden ja melumääräysten osalta. Palautteen johdosta kaava-aineistoon on sisällytetty tietoa lintuturvallisesta rakentamisesta ja



pesimärauhan huomioimisesta. Ehdotusvaiheen kuulemista varten aineistoa on täydennetty laatimalla rakentamistapaohje, hulevesiselvityksen päivitys sekä selostukseen sisältyvä ilmastovaikutusten arviointi.

Saapunut palaute vastineineen on kokouksen liitteinä. Lisäksi kokouksen liitteitä ja ehdotuksena nähtäville asetettavaa aineistoa ovat ehdotusvaiheen kaavakartta, -selostus, ote rekisterikartasta sekä päivitetty OAS.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen tilasto- ja pienalueella Vihiluoto/Vihiluoto 113 /023. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,0 ha. Kaavamuuotos koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavalla muodostuu asumisen korttelia sekä siihen liittyvää viheraluetta.

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kaavaluonnoksen palautteeseen laaditut vastineet hyväksytään ja Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskeva Kempeleen asemakaavan muutos asetetaan nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön päätösehdotuksen.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 23.06.2025, § 227

Valmistelijat / lisätiedot:

Meea Sourander, meea.sourander@kempele.fi

Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskeva Kempeleen asemakaavan muutoksen suunnittelualueessa on mukana Hotelli Kultasirkku Oy:n omistamat kiinteistöt 244-401-2-53 ja 244-401-2-149. Kiinteistöt on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Maanomistajan ja rakennuttajan kanssa on neuvoteltu aiesopimuksen ja kaavavalmistelun perusteella oheinen maankäyttösopimus.

30.4.-30.5.2025 nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa kiinteistöt 244-401-2-53 ja 244-401-2-149 on osoitettu "Asuinkerros- sekä rivi- ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi" (AKR). Tontille on osoitettu erikseen rakennusala ak, jolle saa rakentaa kerrostaloja sekä niitä palvelevia tiloja, ja rakennusala ap, jolle saa rakentaa kytkettyjä asuinrakennuksia sekä niitä palvelevia huoltotiloja.



Maankäyttösopimuksessa käytetään aiesopimuksen mukaista kaavakorvaus prosenttia, joka on 50% maanarvon noususta. Sopimuskorvauksessa huomioidaan alentavana tekijänä kiinteistön rakennuksen purkukustannukset.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy oheisen maankäyttösopimuksen

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 25.08.2025, § 255

Valmistelijat / lisätiedot:

Meea Sourander, meea.sourander@kempele.fi

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskeva kaavaehdotusaineisto on ollut nähtävillä 30.4.-30.5.2025. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Aineistosta saapui kymmenen (10) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta: Telia Finland Oy, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Oulun seudun liikenne, Suomen Erillisverkot Oy, Kempeleen Vesihuolto Oy, Oulun museo ja tiedekeskus/arkeologi, Oulun museo ja tiedekeskus/rakennettu kulttuuriympäristö, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus. Lisäksi aineistosta saapui PPLY Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellisen yhdistyksen lausunto sekä kaksi (2) muuta osallisten muistutusta.

Viranomaislausuntojen ja muistutusten perusteella kaava-aineistoon on tehty pieniä tarkennuksia. Ehdotusvaiheen palaute niihin ehdotettuine vastineineen on kokouksen liitteenä ja asiakirja tullaan liittämään lopulliseen kaavaselostukseen.

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskevan Kempeleen asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet .

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.

Ehdotus



Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 25.08.2025, § 256

Valmistelijat / lisätiedot:

Meea Sourander, meea.sourander@kempele.fi

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Kaavaselostus
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Asemakaavan seurantalomake
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Ote rekisterikartasta
- 4 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Rakentamistapaohje
- 6 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Asemakaava
- 7 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Kempeleen asemakaavan muutos koskien Vihiluodon korttelia 23005 on hyväksyntävaiheessa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailua palvelevan tontin muuttaminen asuinkäyttöön, sallia kytkettyjen pientalojen ja kerrostalojen rakentaminen sekä kasvattaa rakennusoikeutta. Lisäksi selvitetään ja osoitetaan kulkuyhteydet lähivirkistysalueelle tontin kautta sekä ratkaistaan alueen pysäköinnin sijainti.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen tilasto- ja pienalueella Vihiluoto/Vihiluoto 113 /023. Kaavamuutos koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavalla muodostuu asumisen korttelia sekä siihen liittyvää viheraluetta. Suunnittelualueen koko on 2,9535 ha. Alueesta noin 1,34 ha osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan asuinrakennusten korttelialueeksi, noin 1,38 ha virkistysalueiksi ja noin 0,23 ha suojelualueiksi.

Rakentamistapaohjeet ohjaavat rakentamista yhtenäisen, viihtyisän ja merenrannikon luonnetta kunnioittavan aluekokonaisuuden saavuttamiseksi. Ohjeet tukevat laadukkaan asuinalueen toteuttamista paikallisia luontoarvoja arvostaen ja säilyttäen.

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen hyväksymisvaiheen asemakaavaan on tehty muutamia vähäisiä tarkistuksia: Luonnonsuojelualueen merkintä on muutettu kaavakartalle turkoosiksi SL-merkinnäksi. Selostusta on päivitetty maakuntavaltuustossa toukokuun lopussa hyväksytyn energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan aineiston pohjalta. Luontoa koskevaa vaikutusten arviointia on täydennetty. Rakentamistapaohjeita on päivitetty koskien



asuinrakennusten varatiejärjestelyitä, ja lintuturvallisuuden huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettu entisestään.

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen on solmittu maankäyttösopimus Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa koskien maa-alueita. Sopimus on hyväksytty Kempeleen kunnanhallituksessa 23.6.2025 § 227, ja se on saanut lainvoiman.

Kokouksen liitteenä ovat asemakaavaselostus ja sen kuusi (6) liitettä: asemakaavan seurantalomake, ote rekisterikartasta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet, rakentamistapaohje sekä asemakaavakartta, jonka yhteydessä myös ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kunnanhallitus lähettää Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavanmuutoksen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön päätösehdotuksen ja esittää valtuustolle, että se hyväksyy Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavanmuutoksen.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto, 08.09.2025, § 57

Valmistelijat / lisätiedot:

Meea Sourander, meea.sourander@kempele.fi

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Asemakaava
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Rakentamistapaohje
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Ote rekisterikartasta
- 5 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Asemakaavan seurantalomake
- 6 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet
- 7 Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Kaavaselostus

Ehdotus



Valtuusto hyväksyy Vihiluodon korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavan muutoksen.

Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, kaavoitus



Valtuusto, § 21, 27.05.2025
Resurssivaliokunta, § 36, 19.08.2025
Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta, § 62, 19.08.2025
Yhteisöllisyysvaliokunta, § 49, 19.08.2025
Kunnanhallitus, § 262, 25.08.2025
Valtuusto, § 58, 08.09.2025

§ 58

Arviointikertomus vuodelta 2024

244Dno-2025-494

Valtuusto, 27.05.2025, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Juho Leppänen, talousjohtaja, juho.leppanen@kempele.fi

Liitteet

- 1 Arviointikertomus 2024 VALMIS 2.5.2025.pdf
- 2 Arviointikertomuksen allekirjoitukset.pdf

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Valtuusto käsittelee arviointikertomuksen vuodelta 2024 ja pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista vastauksen kunnanhallitukselta valiokuntien ohjauksen jälkeen ennen talousarviokäsittelyä. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen vastaukset tulee toimittaa tiedoksi valtuustolle ja tarkastuslautakunnalle. Kunnanhallitukselta pyydetään kannanotto koko arviointikertomukseen valiokuntien ohjauksen jälkeen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Resurssivaliokunta, 19.08.2025, § 36

Valmistelijat / lisätiedot:

Juho Leppänen, talousjohtaja, juho.leppanen@kempele.fi

Tarkastuslautakunta on laatinut arviointikertomuksen vuotta 2024 koskien. Kunnanhallitus antaa vastauksen arviointikertomuksessa esitettyihin huomioihin. Valiokunnat antavat ohjauksensa omalta vastuualueeltaan kunnanhallituksen vastauksen taustaksi. Tarkastuslautakunta on esittänyt oheiset kysymykset/huomiot resurssivaliokunnan toimialaa:

1. Laina- ja vuokravastuiden kasvun hillinnän keinot?



Kempeleen laina- ja vuokravastuut ovat kasvaneet merkittävästi viime vuosina. Erityisesti ne kasvoivat merkittävästi vuonna 2024, jolloin kasvua selitti korkeat investoinnit ja alijäämäinen käyttötalous sekä Kempeleen historian suurin yksittäinen investointi Kirkonkylätalo. Myös jatkossa laina- ja vuokravastuiden arvioidaan kasvavan.

Laina- ja vuokravastuiden kasvun hillitsemiseksi olisi tärkeää pystyä alentamaan vuotuisia investointeja, mikä on vaikeaa, koska kunnalla on edessä lähivuosina merkittäviä investointeja mm. lukio ja virkistysuimala Zimmari. Näin investointeja pitää priorisoida eri vuosille eikä kaikkia voida toteuttaa heti.

Lisäksi käyttötalous pitäisi saada selvästi ylijäämäiseksi, jotta tulorahoituksella pystyttäisiin hoitamaan investoinneista johtuvat rahoituskulut. Tämän hetken arvion mukaan tämä puolestaan edellyttää lisäsopeutustoimia käyttötalouteen kuluja karsimalla ja tuloja lisäämällä.

2. Olisiko tilapalveluiden alaiset kunnossapitotyöt kustannustehokkaampaa järjestää omana työnä kunnan suuren kiinteistökannan vuoksi?

Kunnossapitotyöt tarkoittavat Kempeleen kunnassa pitkälti PTS:n mukaisia toteutuksia ja käyttötalouden korjauksia. Kokonaisuudessaan vuositasolla niihin käytetään satoja tuhansia, jollei jopa yli miljoona euroa riippuen vuodesta. Tuollainen määrä työtä edellyttää merkittävästi laajempaa henkilöstöä kentälle ja työnjohtoon, sillä niitä ei henkilöresurssien puolesta yksinkertaisesti ole mahdollista toteuttaa kovin pienellä kokoonpanolla. Em. vuoksi ei ole selvää, että se olisi kustannustehokkaampaa toteuttaa omana työnä, sillä se vaatii massiivista pysyvää henkilöstökantaa. Ongelmaksi muodostuu osaavan henkilöstön saaminen kuntaan. Tällä hetkellä henkilörekryt eivät ole tuottaneet tulosta mm. kiinteistönhoitopuolella. Kuntien palkkataso on suhteessa matalampi, joten houkuttavammaksi työnantajaksi nähdään yksityinen sektori. Kuntien tuottavuus kentällä on heikompaa ja toteutusten pullonkaulaksi muodostuvat valvonta, työnjohto, sairaspöissaolot ja ikääntyvä henkilöstö. Hankintojen kilpailuttaminen antaa kustannussäästöjä ja tuottavuus puitesopimuskumppaneiden kanssa toimien on merkittävästi parempaa. Kunnat ei voi taata terveellisiä ja turvallisia tiloja, mikäli kunnossapitotyöt toteutetaan pelkästään omana työnä. Nykyisen kaltainen hybridimalli on tähän mennessä ollut tilojen käyttäjille joustavin. Kuitenkin nykyinen Kempeleen kunnan rakennusammattihenkilöstö on supistunut liian pieneksi osa-aikaisuuksien vuoksi ja omana työnä toteutettava jousto heikkenee sen vuoksi. Henkilöstön riittävyyden tarkastelua on tarpeen tehdä, koska yksittäisten henkilöiden lisääminen voi olla kustannustehokkaampaa, sillä tällä hetkellä yhä enemmän tehtävistä töistä menee puitesopimuskumppaneille.

Resurssivaliokunta (19.8.2025):

Resurssivaliokunta hyväksyy asiatekstin yhteydessä olevat vastineet tarkastuslautakunnan esittämiin kysymyksiin.



Jyri Ulvinen, sivistysjohtaja, jyri.ulvinen@kempele.fi

Tarkastuslautakunta on laatinut arviontikertomuksen vuotta 2024 koskien. Kunnanhallitus antaa vastauksen arviointikertomuksessa esitettyihin huomioihin. Valiokunnat antavat ohjauksensa omalta vastuualueeltaan kunnanhallituksen vastauksen taustaksi. Tarkastuslautakunta on esittänyt oheiset kysymykset liittyen hyvinvointi- ja palveluvaliokunnan toimialaan:

1. Jakautuvatko opetuksessa käytettävät tieto ja- ja viestintäteknologialaitteet tasaisesti käyttäjille?
2. Mikä on näiden laitteiden käyttöaste?
3. Miksi laitemäärä/oppilas on kasvanut yli asetetun tavoitteen?

Vastaukset tarkastuslautakunnan huomioihin:

Kempeleen kouluissa digitaalisten laitteiden määrät ja käyttö ovat varsin hyvällä tasolla. Kaikille oppilaille pyritään mahdollistamaan opetussuunnitelman mukaan digitaalisten laitteiden käyttömahdollisuuksia järkevällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Oheisissa vastauksissa on huomioitu kouluilta saatuja näkemyksiä.

1. Jakautuvatko opetuksessa käytettävät tieto ja- viestintäteknologialaitteet tasaisesti käyttäjille?

Laitteita on kaikilla kouluilla suhteellisen tasaisesti jokaiselle vuosiluokalle. Pääsääntöisesti 1-4 -luokkien oppilaat käyttävät tabletlaitteita. Kempeleessä tabletlaitteet ovat iPadeja. Ketolanperällä ja Kirkonkylällä kolmos- ja nelosluokkalaiset käyttävät jo kannettavia tietokoneita. Santamäellä, Ylikylällä ja Linnakankaalla kaikilla opettajilla on mahdollisuus käydä koulujen tietokoneluokissa oppilaiden kanssa, joissa on luokallinen tietokoneita.

2. Mikä on näiden laitteiden käyttöaste?

Perusopetuksessa on käytössä sekä kannettavia tietokoneita että tabletteja. Käyttöastetta on varsin vaikea arvioida, koska laitteiden käyttömahdollisuudet vaihtelevat eri oppiaineissa sekä eri luokka-asteilla tarkoituksenmukaisen käytön takia. Kuitenkin selvityksen perusteella laitteiden käyttöaste on hyvä. Laitteiden käyttöasteeseen vaikuttaa myös oppilasryhmien koko suhteessa laitteiden määrään. Vaikka kaikille ei välttämättä ole laitetta käytettävissä samaan aikaan, niitä käytetään mm. ryhmätöiden tekemiseen, luokan jakotunneilla ja muissa tilanteissa, jolloin se on mahdollista ja tarkoituksenmukaista.

Alkuopetuksen osalta kannettavien tietokoneiden käyttö on vähäisempää. Jonkin verran kannettavien koneiden käyttöä rajoittaa se, että niitä täytyy erikseen varata ja hakea eri puolelta koulua.

Mikäli laitteiden nollakäyttöastetta on tai se kasvaa merkittävästi, tulee koululla suunnitella, onko laitteiden käyttökoulutuksella tai sijoittelulla mahdollista tukea digitaalisten laitteiden käyttömahdollisuuksia opetuksessa.

3. Miksi laitemäärä/oppilas on kasvanut yli asetetun tavoitteen?



Kouluilla on paljon vuonna 2017 hankittuja, kunnan omia tabletlaitteita (iPadeja), jotka on laskettu koulujen laitemääriin mukaan. Tabletlaitteiden elinkaari on loppuillaan ja niiden päivittäminen tietoturvallisiksi on vaikeaa tai jopa mahdotonta. Näiden laitteiden poistaminen kouluilta pienentää koulujen laitemäärää/suhdelukua merkittävästi. Laitteet on jätetty kouluille täydentämään leasinglaitteita, jolloin niitä on saatu kaikille vuosiluokille käyttöön kohtuullinen määrä. Leasinglaitteita on kouluilla alle suhdeluvun. Näitä kunta/koulut eivät lunasta omakseen, vaan ne korvataan uusilla laitteilla hankintakierroksen yhteydessä. Hankintavaiheessa koulut ja tietohallinto käyvät läpi koulujen laitemäärät ja tarpeet opetuksen näkökulmasta.

Lukiolla jokaiselle oppivelvolliselle hankitaan tietokone. Käyttöaste on erittäin korkea ottaen huomioon laitteiden tarkoituksenmukainen ja mahdollinen käyttö eri oppiaineissa.

Valiokunnan ohjaus:

Hyvinvointi- ja palveluvaliokunta on tyytyväinen vastauksiin.

Yhteisöllisyysvaliokunta, 19.08.2025, § 49

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa, hallintojohtaja, laura.kantomaa@kempele.fi

Tarkastuslautakunta on laatinut arviontikertomuksen vuotta 2024 koskien. Kunnanhallitus antaa vastauksen arviontikertomuksessa esitettyihin huomioihin. Valiokunnat antavat ohjauksensa omalta vastuualueeltaan kunnanhallituksen vastauksen taustaksi. Tarkastuslautakunta on esittänyt oheiset kysymykset/huomiot koskien yhteisöllisyysvaliokunnan toimialaa:

1. Onko kulttuuritapahtumapaikan valinnalla vaikutusta kävijämääriin?

Esityspaikalla on vaikutusta kävijämääriin. Paikan on oltava tunnettu ja helposti saavutettava. Esteettömyys on myös otettava aina huomioon. Sellaiset tilat, joissa on paljon tilaa esim. Museon pihapiiri on saavutettava myös erityisryhmille tai vähemmän kulttuuria harrastaville.

2. Onko kulttuuritapahtumista kerätty osallistujilta palautetta ja kehittämis ehdotuksia?

Tilaisuuksista on kerätty palautetta ja kehittämis ehdotuksia. Samoin suurissa kunnan tapahtumissa esim. Hyvä kasvaa Kempeleessä on kerätty palautetta tapahtuman aikana sekä sen jälkeen (kysely kaikille esittelijöille). Palveluita pyritään kehittelemään kuntalaisten toiveiden mukaisesti.

3. Mitä kunnan näkyvyys eri medioissa pitää sisällään? Mitä lasketaan mukaan artikkeleihin



Kunnan näkyvyyttä eri medioissa seurataan järjestelmällisesti mediaseurantaportaalin avulla. Tavoitteena on varmistaa, että kuntaan liittyvistä aiheista ja uutisista pysytään ajan tasalla riippumatta siitä, missä mediassa ne julkaistaan. Seuranta kohdistuu erityisesti toimituksellisen median tuottamaan sisältöön, ja se kattaa sekä verkkomedian että painetun median julkaisut.

Seurantaprosessi toimii siten, että portaali suodattaa kaikki toimitukselliset kirjoitukset, joissa mainitaan Kempele – joko pääaiheena tai osana muuta juttua. Näin saadaan kattava kuva siitä, miten kunta esiintyy mediassa, millaisiin yhteyksiin se liitetään ja kuinka usein siitä kirjoitetaan.

Kempeleen kunta hyödyntää tässä työssä Retriever-nimistä mediaseurantapalvelua. Retriever tarjoaa keskitetyn näkymän kaikkiin Kempeleeseen koskeviin osumiin ja helpottaa näin tiedon kokoamista, analysointia ja raportointia esimerkiksi viestinnän ja päätöksenteon tueksi.

Yhteisöllisyysvaliokunta (19.8.2025):

Yhteisöllisyysvaliokunta on tyytyväinen annettuihin vastauksiin.

Kunnanhallitus, 25.08.2025, § 262

Valmistelijat / lisätiedot:

Laura Kantomaa, hallintojohtaja, laura.kantomaa@kempele.fi

Liitteet

1 Vastineet arviointikertomukseen 2024

Valiokunnat ovat valmistelleet vastauksensa tarkastuslautakunnan vuotta 2024 koskevassa arviointikertomuksessa esittämiin havaintoihin ja suosituksiin. Liitteenä koonti valiokuntien vastineista.

Hallintojohtaja:

Kunnanhallitus toteaa, että tarkastuslautakunnan arviointikertomuksessa 2024 tuodaan esille tärkeitä huomioita kunnan eri toiminnoista ja ne on syytä huomioida tulevaisuuden kehittämistyössä. Kunnanhallitus saattaa näihin huomioihin laaditut, ja liitteenä olevat vastineet tiedoksi sekä tarkastuslautakunnalle että valtuustolle.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy hallintojohtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



Valtuusto, 08.09.2025, § 58

Liitteet

1 Vastineet arviointikertomukseen 2024

Ehdotus

Valtuusto merkitsee tiedoksi liitteenä olevat vastineet.

Tiedoksi

Tarkastuslautakunta



§ 59

Ilmoitusasiat

Valtuuston tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1. Kunnanhallitus 16.6.2025 § 202: Kunnanhallituksen kokoukset, kokouskutsun toimittaminen ja pöytäkirjojen nähtävillä pitäminen

Kunnanhallituksen kokouskutsu ja esityslista liitteineen julkaistaan neljä päivää ennen kokousta, ellei erityisistä syistä muuta johdu. Kutsu ja esityslista liitteineen toimitetaan luottamushenkilöiden sähköiseen kokoustilaan. Lisäksi esityslista julkaistaan samaan aikaan kunnan verkkosivuilla, siltä osin kun se on julkinen. Kunnanhallituksen pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville kokousta seuraavana kolmantena arkipäivänä, ellei erityisistä syistä muuta johdu. Pöytäkirja siirretään myös nähtäville kunnan verkkosivuille niiltä osin kuin se on julkinen. Pöytäkirjat pidetään näkyvillä verkkosivuilla kaksi vuotta julkaisupäivästä.

2. Kunnanhallitus 16.6.2025 § 203: Kunnanhallituksen kokousaikataulu / syksy 2025:

Elokuu

ma 11.8.2025 klo 16.00

ma 25.8.2025 klo 16.00

Syyskuu

ma 15.9.2025 klo 16.00

ma 29.9.2025 klo 16.00

Lokakuu

ma 6.10.2025 klo 16.00

ma 27.10.2025 klo 16.00

Marraskuu

ke 5.11.2025 klo 16.00

ma 17.11.2025 klo 16.00

ma 24.11.2025 klo 12.00

Joulukuu

ma 15.12.2025 klo 16.00

3. Kunnanhallitus 16.6.2025 § 217 Valtuustoaloite / Kännykätön lukuvuosi / Janne Malkamäki / Kokoomuksen valtuustoryhmä

4. Kunnanhallitus 16.6.2025 § 198 Osavuosisikatsaus 30.4.2025

5. Kunnanhallitus 25.8.2025 § 264 Valtuustoaloite / valtuustoseminaarien striimaaminen nettiin / Heini Koukkari / Vapauden liiton valtuustoryhmä



§ 60

Valtuutettujen tekemät kysymykset