



Aika 28.12.2023, klo 17:00 - 19:00

Paikka Vihikari 10

Käsitellyt asiat

§ 116 Muistion tarkastajan valinta

§ 117 Ajankohtaiset asiat

§ 118 Lausuntopyyntö / vapautushakemus aravarajoitusasiassa

§ 119 Yritystontin luovutus / Ollila 1021-2 / Senioritalo



Saapuvilla olleet jäsenet

Tapio Juvani, puheenjohtaja
Jouko Etelä
Kauko Karhumaa
Pekka Kälkäjä
Janne Malkamäki
Petra Neitola
Antti Ollikainen
Tarmo Turunen
Saara Ukura

Muut saapuvilla olleet

Soile Pitkänen, elinkeinokoordinaattori, sihteeri
Päivi Alitalo, maankäyttöpäällikkö, poistui 17:37
Miia Marjanen, elinvoimajohtaja

Allekirjoitukset

Tapio Juvani
Puheenjohtaja

Soile Pitkänen
Sihteeri



§ 116

Muistion tarkastajan valinta

Muistion tarkastajaksi valittiin Saara Ukura.



§ 117

Ajankohtaiset asiat

Elinvoimajohtaja kertoi tapahtumien avustusten kriteereistä.



§ 118

Lausuntopyyntö / vapautushakemus aravarajoitusasiassa

244Dno-2023-758

Valmistelija / lisätiedot:

Päivi Alitalo

paivi.alitalo@kempele.fi

maankäyttöpäällikkö

Avara Amplus Oy on lähettänyt kuntaan lausuntopyynnön koskien vapautushakemusta aravarajoituksiin. Yhtiöllä on Kempeleessä yhteensä 3 taloyhtiötä, joissa on yhteensä 65 asuntoa. Rakennukset ovat valmistuneet 2002-2003, ja asuntojen keskipinta-ala on noin 60 m².

Valiokunnalta pyydetään asiassa ohjausta.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (28.12.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyydetäisiin lausunnolle jatkoaikaa ja tarkempaa esittelyä valiokunnalle yrityksen edustajan toimesta.



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
Elinvoimavaliokunta, § 119, 28.12.2023

§ 119

Yritystontin luovutus / Ollila 1021-2 / Senioritalo

244Dno-2021-1100

Palveluvaliokunta, 16.11.2021, § 118

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

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 vuokratalokohteen.

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 edistyksellinen teknologia. Palveluvaliokunta ehdottaa, että seniorineuvosto otetaan mukaan suunnitteluun.

Kunnanhallitus, 29.11.2021, § 423

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



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 vuokratalokohteen. 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 edistyksellinen 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

miiia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

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
miia.marjanen@kempele.fi
elinvoimajohtaja

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
miia.marjanen@kempele.fi
elinvoimajohtaja

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. Asukkaita 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
- Asukkaiden 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
- Asukkaiden 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 ilmastonmuutokseen, tumman ulkokuoren sijasta vaaleammat ulkopinnat, mahdollisesti kolmas kerros, aurinkopaneelit eteläpuolen lappeelle, rakennusten sijoittelu tontille (Tikakosken mallilla), Hovintien asukkaiden sijoittuminen, kaksioiden/ylsiöiden 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

miia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

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

miia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

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.

Elinvoimavaliokunta, 28.12.2023, § 119

Valmistelija / lisätiedot:

Miia Marjanen

miia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja



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.



Muutoksenhakukielto

§116, §117, §118, §119

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhakukiellon peruste

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työsopimuksen 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 §)