



Aika 28.03.2023, klo 16:00 - 20:20

Paikka Hakatie 15

**Käsitellyt asiat**

- § 31 Muistion tarkastajan valinta**
- § 32 Ollakan alueen asemakaavan aiesopimusluonnokset**
- § 33 Linnakankaan tontin 26215-5 hakemukset**
- § 34 Ajankohtaiset asiat**



---

Saapuvilla olleet jäsenet

Janne Malkamäki, puheenjohtaja

Jouko Etelä

Janne Halunen

Kauko Karhumaa

Pekka Kälkäjä

Tarmo Turunen, saapui 16:07

Saara Ukura, saapui 16:07

Elias Linnanmäki, toimitusjohtaja, Makeva Oy, esittelijä, saapui 17:00, poistui 17:30

Marjo Mäyrä, yrittäjä, Kotoisin Oy, esittelijä, saapui 17:00, poistui 17:30

Jari Ahola, yrittäjä, Kotoisin Oy, esittelijä, saapui 17:00, poistui 17:30

Amos Janhunen, perustajaosakas, Hoivamme Oy, esittelijä, saapui 17:38, poistui 18:10

Antti Ollikka, kiinteistöjohtaja, Hoivamme Oy, esittelijä, saapui 17:38, poistui 18:10

Pasi Karsikas, hankekehityspäällikkö, Vestera Oy, esittelijä, saapui 18:15, poistui 18:34

Katri Durchman, suunnittelujohtaja, Vestera Oy, esittelijä, saapui 18:15, poistui 18:34

Tero Toiviainen, kaupallinen johtaja, Sievi Hyvinvointitilat, esittelijä, saapui 19:00,  
poistui 19:28

Marko Karttunen, myyntipäällikkö, Sievi Hyvinvointitilat, esittelijä, saapui 19:00, poistui  
19:28

Pauli-Pekka Österberg, toimitusjohtaja, Sievi Hyvinvointitilat, esittelijä, saapui 19:00,  
poistui 19:28

Muut saapuvilla olleet

Soile Pitkänen, elinkeinokoordinaattori, sihteeri

Suvi Jänkälä, kaavasunnittelija

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja

Timo Matinlauri, nuorisovaltuuston edustaja

Allekirjoitukset

Janne Malkamäki  
Puheenjohtaja

Soile Pitkänen  
Sihteeri



**§ 31**

**Muistion tarkastajan valinta**

Muistion tarkastajaksi valittiin Saara Ukura.



---

**Elinvoimavaliokunta, § 107,09.11.2021**

**Elinvoimavaliokunta, § 32, 28.03.2023**

**§ 32**

**Ollakan alueen asemakaavan aiesopimusluonnokset**

244Dno-2021-59

**Elinvoimavaliokunta, 09.11.2021, § 107**

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomo Perälä

tuomo.perala@kempele.fi

tekninen johtaja

Muut valmistelijat: kavasuunnittelija Suvi Jänkälä, p. 0405452383 ja maankäyttöpäällikkö Petri Joro, p. 0504636504

Elinvoimavaliokunnalta haetaan ohjausta maankäyttösopimusten valmisteluun ryhtymisestä ja maankäyttösopimusten keskeisistä periaatteista, kuten kaavakorvauksen tasosta, Ollakan alueella. Maankäyttösopimusten kautta kaavoitettavasta maanarvonnoususta maksettava korvaus määräytyy Maapoliittisen ohjelman, sekä korvaustasoon nostavasti tai laskevasti vaikuttavien kriteerien kautta. Elinvoimavaliokunnan tarkasteltavaksi tuodaan em. kriteerit, sekä alustava arvio nykyisestä maanarvosta ja mahdollisesta muuttuvasta maankäytöstä. Ollakan alueen asemakaavamuutoksen valmistelu mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä kokonaisuutena edellyttää yhteistyömahdollisuuden kartoittamista yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavoitus ja maankäyttö on käynyt alustavaa keskustelua alueen merkittävimpien kiinteistönomistajien ja -haltijoiden kanssa. Toimijat ovat olleet kiinnostuneita osallistumaan asemakaavamuutokseen, ja heidän tavoitteensa ovat linjassa kunnan kehittämistavoitteiden kanssa.

**Valiokunnan ohjaus:**

**Elinvoimavaliokunta (9.11.2021):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehdoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %.

**Esteellisyys:**

Kauko Karhumaa (poistui asian käsittelyn ajaksi).

---

**Elinvoimavaliokunta, 28.03.2023, § 32**

Valmistelija / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

kavasuunnittelija



---

Ollakan alueen asemakaavahankkeeseen liittyen on käyty maanomistajien kanssa neuvotteluja elinvoimavaliokunnan 9.11.2021 antaman ohjauksen mukaisesti. Elinvoimavaliokunta ohjasi tuolloin, että "pyritään muodostamaan maankäytösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehdoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %."

KTY-tonteista on kolmen tontin osalta aiesopimusneuvottelu meneillään. Valiokunnalle esitellään sopimusneuvottelun vaihe ja pyydetään ohjausta eräisiin aiesopimuksen ehtoihin.

**Valiokunnan ohjaus:**

**Elinvoimavaliokunta (28.3.2023):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitettyjen sopimusehtojen kanssa edettäisiin.

**Esteellisyys:**

Kauko Karhumaa poistui asian käsittelyn ajaksi.



---

**Elinvoimavaliokunta, § 96, 15.11.2022**

**Palveluvaliokunta, § 113, 22.11.2022**

**Elinvoimavaliokunta, § 33, 28.03.2023**

**§ 33**

**Linnakankaan tontin 26215-5 hakemukset**

244Dno-2022-801

**Elinvoimavaliokunta, 15.11.2022, § 96**

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen

miia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

Kempeleen kunnalla on omistuksessa Linnakankaan osa-alueella tontti 26215-5. Tontin kaavamerkintä on Y = yleisten rakennusten korttelialue. Tontille voi sijoittaa esimerkiksi iäkkäille suunnatun palveluasumisen yksikön tai tehostetun palveluyksikön. Tontin koko on 8960 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1792 k-m<sup>2</sup>. Tontin hinnaksi on määritelty 18 € /m<sup>2</sup>.

Valokunnalta pyydetään ohjausta, voitaisiinko tontti luovuttaa luovutuskilpailun kautta yksityiselle toimijalle toteutettavaksi.

**Valiokunnan ohjaus:**

**Elinvoimavaliokunta (15.11.2022):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että tontti voitaisiin lähteä luovuttamaan luovutuskilpailun kautta yksityiselle toimijalle. Tontti voidaan joko vuokrata tai myydä. Vuosivuokran määräksi ohjattiin 7 % myyntihinnasta.

**Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:**

---

**Palveluvaliokunta, 22.11.2022, § 113**

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Marjanen

miia.marjanen@kempele.fi

elinvoimajohtaja

Kempeleen kunnalla on omistuksessa Linnakankaan osa-alueella tontti 26215-5. Tontin kaavamerkintä on Y = yleisten rakennusten korttelialue. Tontille voi sijoittaa esimerkiksi iäkkäille suunnatun palveluasumisen yksikön tai tehostetun palveluyksikön. Tontin koko on 8960 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1792 k-m<sup>2</sup>. Tontin hinnaksi on määritelty 18 € /m<sup>2</sup>.

Valokunnalta pyydetään ohjausta, voitaisiinko tontti luovuttaa luovutuskilpailun kautta yksityiselle toimijalle toteutettavaksi.



---

### **Valiokunnan ohjaus:**

Linnakankaan tontin 26215-5 luovuttamisesta palveluvaiokunta ohjaa seuraavaa:

- rakennettavassa kohteessa otettaisiin huomioon rakennuksen muunneltavuus
- kohteesta järjestetään tarjouskilpailu, jonka alin hinta on 18 €/neliö
- palveluvaiokunta toivoo, että rakennettavassa kohteessa järjestetään tehostettua palveluasumista sekä senioriasumista, jotta lakeuden alueen ikääntyneet ihmiset voisivat asua lähikunnassaan
- on hyvä ottaa huomioon, että tulevaisuudessa Pohde valitsee toteutettavan palvelun

---

### **Elinvoimavaliokunta, 28.03.2023, § 33**

Valmistelija / lisätiedot:

Miia Marjanen  
miiia.marjanen@kempele.fi  
elinvoimajohtaja

Kempeleen kunta on hakenut julkisella haulla toimijaa Linnakankaan hoivatontille 28.2.2023 mennessä. Tontille on haettu ikääntyneiden asumiseen suunniteltuja rakennuksia. Asunnot voivat olla itsenäisesti asuville suunnattuja omistus-, vuokra-, osuuskunta- tai asumisoikeusasuntoja, senioritalo, yhteisöllistä asumista, palvelutalo tai tehostetun palvelun yksikkö. Tontin käyttösuunnitelma voi sisältää myös useampaa eri tyyppistä asumismuotoa. Kaavamerkinnän mukaisesti rakennuksissa on oltava hoivaan tai muihin ikääntyvien palveluihin liittyviä osia, ei pelkkiä esteettömiä huoneistoja. Rakentaminen voidaan suorittaa kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisen laajuus on vähintään 900 k-m<sup>2</sup>. Tontin koko on 8960 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1792 k-m<sup>2</sup>.

### **Tarjousten vähimmäisvaatimukset:**

- Tarjoajalla arvioidaan olevan riittävät taloudelliset resurssit hankkeeseen ryhtymiseksi
- Suunnitelman on sisällettävä kaavamerkinnän mukaista ikääntyneiden asumista

### **Muut arviointikriteerit**

Kempeleen kunta voi arvioida muun muassa alla olevia seikkoja, mutta arvointi ei rajoitu näihin seikkoihin:

- Tontin käyttösuunnitelma
- Hankkeen vaiheistus
- Tontista tarjottava osto/vuokrahinta (pohjahinta on 18 €/m<sup>2</sup> tai vuokra 7% myyntihinnasta)
- Asukkaiden yhteiset tilat



- 
- Tarjoajan toimintakonsepti ja mahdolliset asukkaille tarjottavat lisäpalvelut
  - Luonnonympäristön huomiointi
  - Rakennuksen muunneltavuus
  - Vähähiilisyys ja kestävä rakentaminen
  - Tarjoajan luottoluokitus ja liikevaihto
  - Referenssit aiemmista vastaavista kohteista

Tarjoajia pyydettiin esittämään vapaamuotoisesti vastauksia yllä oleviin vähimmäisvaatimuksiin ja arviointikriteereihin sekä halutessaan muita hanketta tukevia seikkoja.

Kunta sai tontille 4 hakemusta. Hakemusten jättäjät esittelevät hakemuksiaan kokouksessa.

#### **Valiokunnan ohjaus:**

#### **Elinvoimavaliokunta (28.3.2023):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että hankkeessa edettäisiin Makeva Oy:n ja Kotoisin Oy:n ehdotuksen kanssa. Hankesuunnitelma oli kaikin puolin hyvä ja tässä ehdotuksessa oli myös operaattori mukana.





---

**§ 34**

**Ajankohtaiset asiat**

Kaava-suunnittelija kertoi liikuntaan liittyvän olosuhteen mahdollistamisesta Linnakankaalle.

—

Elinvoimajohtaja kertoi Ruutikunnat Oy:n hankkeen etenemisestä.

—

Elinvoimajohtaja esitti ideointipäivän järjestämisestä keväälle.

—

Elinkeinokoordinaattori kertoi TikTokin sisällöntuottajan valinnasta. Asiaa päätettiin jatkaa vielä seuraavassa kokouksessa.