Aika 10.11.2026, klo 17:00

Paikka Hallituskatu 2

Käsiteltävät asiat

§ 98 Muistion tarkastajan valinta

§ 99 Kerrostalotontin luovuttaminen, kortteli 2013, Hallituskatu/Valtuustokuja

§ 100 Kiinteistön 244-401-2-44 osto

§ 101 Kokkokankaan K-marketin kaavamuutos

§ 102 Rakentamiskehotustonttien lunastus ja ostaminen

§ 103 Zeniitin yritystonttien luovutusperiaatteet

§ 104 Ajankohtaiset asiat

Osallistujat

Sanna Laine, puheenjohtaja
Soile Pitkänen, sihteeri
Jouko Etelä
Pasi Kallankari
Kauko Karhumaa
Sari Perälä
Johanna Sankilampi
Tarmo Turunen
Päivi Alitalo, maankäyttöpäällikkö
Jarmo Haapaniemi, valtuuston pj
Lumi Huusari
Nelli Konttaniemi
Reetta Lehtiranta
Miia Marjanen, elinvoimajohtaja
Kaija Muraja, kaavoittaja
Kerttu Mömmö
Eemeli Nurmi
Antti Ollikainen, kunnanhallituksen pj
Iida Vengasaho

§ 98
Muistion tarkastajan valinta

Elinvoimavaliokunta valitsee muistiontarkastajan tarkastamaan tästä kokouksesta laadittavan muistion.

§ 99

Kerrostalotontin luovuttaminen, kortteli 2013, Hallituskatu/Valtuustokuja

244Dno-2026-745

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Kerrostalotonttien_luovutus_korttelissa_2013_kysely

Kempeleen kunnalla on tarkoitus lähiaikoina luovuttaa maankäytön toteutusohjelman mukaisesti tontti/tontteja kerrostalorakentamiseen kuntakeskuksessa Kempeletaloa vastapäätä olevasta korttelista Hallituskadulla/Valtuustokujalta. Nykyinen kaava mahdollistaa korkeaa rakentamista ja kaavan mukainen toteutus edellyttäisi rakenteellista pysäköintiä. Kortteliin on mietitty vaihtoehtoisia toteuttamistapoja ja tontinluovutusvaihtoehtoja.

Asiasta on lähetetty kysely rakennusliikkeille, jossa esitettiin kaksi vaihtoehtoa korttelin toteuttamisesta ja kysytttiin, kumpi vaihtoehdoista olisi houkuttelevampi. Lisäksi sai ehdottaa myös muita ideoita toteuttamisesta. Vastausaikana saimme kaksi vastausta kyselyyn. Valiokunnalle esitellään tontinluovutusvaihtoehtoja ja kyselyn vastauksia sekä pyydetään ohjausta asiassa etenemiseen.

Liitteenä kysely vaihtoehtoineen.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 38,13.05.2025
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 100, 10.11.2026

§ 100
Kiinteistön 244-401-2-44 osto

244Dno-2025-414

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 13.05.2025, § 38

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

Valiokunnalta pyydetään ohjausta asiaan.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (13.5.2025):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että edetään maankäyttöpäällikön esittämillä kaupan ehdoilla.

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 10.11.2026, § 100

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kempeleen kunta ja kiinteistön 244-401-2-44 omistaja ovat neuvotelleet kiinteistökaupasta. Kiinteistön toinen palsta sijaitsee moottoritien itäpuolella Zeniitin tapahtuma-alueella ja toinen moottoritien länsipuolella. Kiinteistön ostosta on saatu elinvoimavaliokunnan ohjaus 13.5.2025. Kauppakirjaluonnoksen ehtoihin ja kiinteistöjaotukseen on tämän jälkeen tullut muutoksia, joten elinvoima- ja työllisyysvaliokunnalta pyydetään ohjausta, voidaanko uusien ehtojen mukaisesti edetä kiinteistökauppaan.

Elinvoimavaliokunta (13.5.2025):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että edetään maankäyttöpäällikön esittämillä kaupan ehdoilla.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

§ 101
Kokkokankaan K-marketin kaavamuutos

244Dno-2026-728

Valmistelijat / lisätiedot:

Iida Vengasaho, iida.vengasaho@kempele.fi

Kokkokankaalla korttelissa 15127 sekä sen läheisissä kortteleissa on ilmennyt tarvetta asemakaavamuutokselle. Valiokunnalle esitetään kauppatontin kehittämiseen liittyvää kaavoitussopimusta sekä muita asiaan liittyviä näkökulmia.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 113,30.11.2021
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 119,21.12.2021
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 20,15.03.2022
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 64,06.09.2022
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 95,15.11.2022
Kunnanhallitus, § 365,29.11.2022
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 18,25.02.2025
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 80,01.09.2026
Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, § 102, 10.11.2026

§ 102
Rakentamiskehotustonttien lunastus ja ostaminen

244Dno-2021-1108

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 30.11.2021, § 113

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 97§ 1 momentin mukaan;
Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

ja 4 momentin mukaan;
Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

sekä 3 momentin mukaan;
Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Hallintomenettelylain 15§ perusteella asianosaista tulee kuulla ennen rakentamiskehotuksen antamista. Asia voidaan ratkaista, vaikka kirjallista vastinetta ei olisi jätetty määräaikaan mennessä.

Kokouksessa käydään läpi mahdolliset rakentamiskehotuskohteet vuodelle 2022.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (30.11.2021):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että rakentamiskehotuksia annettaisiin vuonna 2022 osalle kohteista, mutta tehdään tarkempi analyysi kohteista ja jatketaan käsittelyä seuraavassa kokouksessa.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 21.12.2021, § 119

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Valiokunnan työn pohjalle on tehty analyysiä mahdollisista rakentamiskehotuskohteista eri näkökulmista.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (21.12.2021):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että annettaisiin rakentamiskehotukset vuonna 2022 seuraaville tonteille:

23020-5, 1053-1 ja 1053-4

Rakentamiskehotuksia ja niiden vaikutusta ohjattiin tarkastelemaan jatkossa vuosittain. Periaatteena olisi, että sama omistaja voisi saada yhdestä tontista kehotuksen / vuosi. Rakentamiskehotuksia annettaessa asiaan vaikuttavat tontin kysyntä, kaavoitus ja maankäytön suunnittelu, mahdollisten lunastusten budjetointi sekä aikaisemmat kuulemiset.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 15.03.2022, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Tonttien 23020-5, 1053-1 ja 1053-4 omistajia on kuultu rakentamiskehotukseen liittyen. Valiokunnalta pyydetään ohjausta, lähdetäänkö kehotuksia antamaan.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (15.3.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että tarkaisteltaisiin asiaa uudelleen syksyllä 2022 muuttuneen toimintaympäristön tilanteen vuoksi.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 06.09.2022, § 64

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Elinvoimavaliokunta ohjasi kokouksessan 15.3.2022, että palataan rakentamiskehotusasiaan syksyllä 2022.

Keskustellaan kokouksessa rakentamiskehotusprosessin mahdollisesta käynnistämisestä.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (6.9.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että käynnistetään rakentamiskehotusprosessi kuulemisilla kahden tontin osalta.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 15.11.2022, § 95

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kempeleen kunta on kuullut Vihiluodon osa-alueen korttelin 23020 tontin 5 ja Ollilan osa-alueen korttelin 1053 tontin 1 omistajia rakentamiskehotukseen liittyen. Kuulemiskirjeet on lähetetty 21.9.2022 ja vastineita on odotettu 31.10.2022 saakka. Kumpikaan omistajista ei jättänyt kirjallista vastinetta, mutta molemmat ovat ottaneet elinvoimajohtajaan yhteyttä keskustellakseen asiasta.

Elinvoimavaliokunnalta pyydetään ohjausta, lähdetäänkö rakentamiskehotuksia antamaan.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (15.11.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että rakentamiskehotukset annettaisiin molempien tonttien omistajille.

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

Kunnanhallitus, 29.11.2022, § 365

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 97§ 1 momentin mukaan;
Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

ja 4 momentin mukaan;
Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

sekä 3 momentin mukaan;
Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Hallintomenettelylain 15§ perusteella asianosaista tulee kuulla ennen rakentamiskehotuksen antamista. Asia voidaan ratkaista, vaikka kirjallista vastinetta ei olisi jätetty määräaikaan mennessä. Kempeleen kunnan toimintasäännön 6§ kohta 29 mukaisesti rakentamiskehotuksen antamisesta päättää kunnanhallitus.

Elinvoimavaliokunta (6.9.2022):
Elinvoimavaliokunta ohjasi, että käynnistetään rakentamiskehotusprosessi kuulemisilla kahden tontin osalta.

Kempeleen kunta on kuullut Vihiluodon osa-alueen korttelin 23020 tontin 5 ja Ollilan osa-alueen korttelin 1053 tontin 1 omistajia rakentamiskehotukseen liittyen. Kuulemiskirjeet on lähetetty 21.9.2022 ja vastineita on odotettu 31.10.2022 saakka. Kumpikaan omistajista ei jättänyt kirjallista vastinetta, mutta molemmat ovat ottaneet elinvoimajohtajaan yhteyttä keskustellakseen asiasta.

Elinvoimavaliokunta (15.11.2022):
Elinvoimavaliokunta ohjasi, että rakentamiskehotukset annettaisiin molempien tonttien omistajille.

Elinvoimajohtaja:
Ehdotan, että Kempeleen kunnanhallitus päättää antaa rakentamiskehotukset Vihiluodon osa-alueen tontille 23020-5 ja Ollilan osa-alueen tontille 1053-1 elinvoimavaliokunnan ohjauksen mukaisesti.

KUNNANJOHTAJA:
Kunnanhallitus hyväksyy elinvoimajohtajan päätösehdotuksen.

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 25.02.2025, § 18

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kempeleen kunta on antanut rakentamiskehotuksia rakentamattomille yritystonteille. Valiokunta käy läpi annettujen kehotusten tilanteen ja pohtii tarvetta uusille kehotuksille.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (25.2.2025)

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että jatkettaisiin prosessia suunnitelman mukaisesti jo annettujen rakentamiskehotusten suhteen ja että kuultaisiin seuraavien tällä hetkellä rakentamattomana olevien yritystonttien omistajia:

Vihikari: 23011-2

Riihivainio: korttelin 5036 9-10 sekä 5035-2

Ollila: korttelin 1053 tontit 3-4 ja 13

Ristisuo: 3000-7

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 01.09.2026, § 80

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kempeleen kunnanhallitus on antanut rakentamiskehotukset Vihiluodon osa-alueen tontille 23020-5 ja Ollilan osa-alueen tontille 1053-1. Rakentamiskehotuspäätökset on annettu tiedoksi päivämäärillä 24.2.2023 ja 9.2.2023.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 97§ 1 momentissa todetaan;

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 97§ 3 ja 4 momentin mukaan;

Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

Kunta on pyrkinyt edistämään tonttien rakentumista ilman lunastusta muun muassa markkinoimalla niitä oman tonttitarjontansa yhteydessä. Tontit eivät kuitenkaan ole lähteneet rakentumaan.

Valiokunnalta pyydetään ohjausta jatkoneuvotteluihin tai mahdollisen lunastustoimituksen hakemiseen.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta (1.9.2026):

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta ohjasi, että lähdettäisiin edistämään lunastustoimitusta Vihiluodon osa-alueen tontille 23020-5 ja että keskusteltaisiin suoran kaupan mahdollisuudesta Ollilan osa-alueen tontista 1053-1.

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta, 10.11.2026, § 102

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kempeleen kunnanhallitus on antanut rakentamiskehotukset Vihiluodon osa-alueen tontille 23020-5 ja Ollilan osa-alueen tontille 1053-1. Rakentamiskehotuspäätökset on annettu tiedoksi päivämäärillä 24.2.2023 ja 9.2.2023. Valiokunta ohjasi 1.9.2026, että lähdettäisiin edistämään lunastustoimitusta Vihiluodon osa-alueen tontille 23020-5 ja että keskusteltaisiin suoran kaupan mahdollisuudesta Ollilan osa-alueen tontista 1053-1.

Valiokunnalle esitetään neuvottelujen tilanne.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

§ 103
Zeniitin yritystonttien luovutusperiaatteet

244Dno-2026-732

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Zeniitin osa-alueen pohjoisosassa on yritystontteja, joille on etsitty toimijoita muutaman vuoden ajan. Valiokunta on lähtökohtaisesti edellyttänyt, että rakennukset tulisivat matkailua tukevaan käyttöön. Tällaisia toimijoita ei kuitenkaan ole löytynyt, mutta muuta kysyntää tonteille olisi. Valiokunta keskustelee tonttien profiilista.

Valiokunnan ohjaus:

Mahdolliset ohjauksesta poikkeavat näkemykset:

§ 104
Ajankohtaiset asiat