



244Dno-2021-165

Yritystontin varaus / Ristisuo 3051-3

Kempeleen kunta on hakenut toteuttajaa / hankekehittäjää Ristisuon tontille 3051-3 vuoden 2025 aikana. Tarkempiin keskusteluihin etenivät Nordic Icon Group NG Oy, SSA Toimitilat Oy ja Tekova Pohjois-Suomi Oy. Yritykset esittelivät hanke-ehdotuksiaan elinvoima- ja työllisyysvaliokunnan kokouksessa 30.9.2025 §69. Lisäksi asiasta käytiin keskustelua hallituksen kokouksessa 6.10.2025 §297 ja kaksi jälkimmäistä yritystä esittelivät hankeaihiotaan hallituksen kokouksessa 15.12.2025 §370. Esittelyjen ja keskustelujen perusteella tultiin siihen tulokseen, että Tekova Pohjois-Suomi Oy:lla on kokonaisarviointin mukaan parhaimmat mahdollisuudet hankkeen toteuttamiselle. Tekova Pohjois-Suomi Oy pystyy toteuttamaan hankkeita konsernin omaan taseeseen ja se on käynnistänyt useita vastaavia omaperusteisia liikekeskushankkeita tänä vuonna. Tekova Pohjois-Suomi on taloudellisesti vakaa toimija, jonka kassatilanne on vahva. Yritys ehdotti tonttivaraukselle puolen vuoden määräaika.

Varataan Tekova Pohjois-Suomi Oy:lle (3315133-1) Ristisuon osa-alueelta tontti 3051-3. Tontti varataan ja tullaan toteuttamaan yhtiön tai perustettavan tai määräämänsä yhtiön lukuun. Varaajan on tarkoitus kehittää tonttia siten, että tontin rakentaminen toteutuu lähinnä kaupalliseen tarkoitukseen. Tontti on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä (KME). Tontin pinta-ala on asemakaavan mukaan 39 953 m² ja rakennusoikeus 15 981 k-m².

Yhteystiedot:

Tekova Pohjois-Suomi Oy (3315133-1),
perustettavan tai määräämänsä yhtiön lukuun ("Toimija")
Tiilipojanlenkki 9, 01720 VANTAA,
käyntios. Vihikari 10, 4. krs, 90440 KEMPELE

Laskutusosoite

Verkkolaskutusosoite, OVT-tunnus: 003733151331
Verkkolaskuoperaattori: Apex Messaging Oy, välittäjä-tunnus 003723327487

Kaavamääräyksissä on mm. seuraavat merkinnät:

- 14; maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
- 21; pintavedet on viemäritäviä autopaikoitus- ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia tiloja.
- 37; Indeksillä osoitetaan, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävätiloja ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.



- 49; Indeksiksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosneliömetrin erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan seudullista suuryksikköä.
- 53; vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusluku tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- 63; korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
- 69; Indeksiksi osoittaa, että KME-alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavarakaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle. KME-korttelialueella päivittäistavarakaupan pinta-alan tulee olla alle 4000 k-m². KME-korttelialueella keskustahakuisen erikoistavarakaupan yhteenlaskettu enimmäismitoitus ei saa ylittää 10 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa huoltoasematiloja, joiden tulee olla pohjavesialueen ulkopuolella.
- e = 0,40; tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
- III; roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tontin varauksen ehdot:

1. Varauksen viimeinen voimassaolopäivä on 30.6.2026.
2. Varausmaksu on 5000 euroa.
3. Tontin varaajan tulee esittää kunnanhallituksen hyväksyttäväksi varausajan päättymiseen mennessä tontille sijoitettavan rakennuksen alustavat suunnitelmat (tontin käyttösuunnitelma ja julkisivu/havainnekuvat).
4. Kunnanhallituksen hyväksyttyä suunnitelman tulee kauppakirja / vuokrasopimus allekirjoittaa viimeistään kuukauden kuluessa kunnanhallituksen hyväksymispäätöksestä.
5. Tontin myyntihinta on valtuuston päätöksellään 1.9.2020 §44 hyväksymä yritystontin hinta 30 € /m².
6. Lopullisen päätöksen tontin luovuttamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista tekee kunnanhallitus.
7. Valtuuston hyväksymän toimintasäännön mukaan rakennustarkastaja päättää rakentamislain mukaisten rakentamislupien myöntämisestä.

Päätöksen peruste

Hallintosäännön 9. luvun 4 § mukaan elinvoimajohtaja päättää yritystonttien varauksista.



Päätös

Päätän varata Ristisuon tontin 3051-3 Tekova Pohjois-Suomi Oy:lle yllä olevilla ehdoilla. Varauksesta tehdään varaajan kanssa erillinen sopimus.

Tiedoksi

kunnanhallitus, kunnanjohtaja, Tekova Pohjois-Suomi Oy, Nordic Icon Group NG Oy, SSA Toimitilat Oy

Allekirjoitus

Miia Marjanen, elinvoimajohtaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 18.12.2025.



Oikaisuvaatimus

§ 21

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kempeleen kunnan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kempeleen kunnanhallitus.

Kirjaamon yhteystiedot:

Kempeleen kunta
PL 12
90441 Kempele
sähköposti: kirjaamo@kempele.fi

Kirjaamon aukioloaika on työpäivisin klo 9.00 - 15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:



-
- päätös, johon haetaan oikaisua
 - miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
 - millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kempeleen kunnan kirjaamosta.