

Hajarakentamisen nykytila

Maankäytön toteutusohjelman 2025-2030 teemaliite



Sisältö

1. Selvityksen tarkoitus
2. Lain vaatimukset hajakentämiselle
3. Hajakentäminen kunnan ohjelmissa ja kaavoissa
4. Hajakentämisen tilastoja
5. Hajakentäminen alueittain
6. Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet



1. Selvityksen tarkoitus

Asunto-ohjelman 2020-2025 yhtenä strategisena tavoitteena on laatia kyläalueiden visio, jolla taataan hallittu kasvu ja varmistetaan, että rakennuspaikkoja on tarjolla myös väljiltä maaseutumaisilta alueilta.

Käynnissä olevassa Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa on tullut esiin myös hajakentämiseen vaikuttavia lakimuutoksia. Osa näistä on tullut voimaan 1.1.2025 uuden Rakentamislain myötä, mutta muutoksia odotetaan edelleen lain muiden osien päivityksissä.

Hajakentämisen periaatteista on linjattu useissa kunnan ohjelmissa ja asiakirjoissa, kuten maapoliittisessa ohjelmassa ja rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestys tulee päivittää uuden rakentamislain mukaiseksi vuoden 2027 alkuun mennessä.

Selvityksen tarkoituksena on koostaa yhteen kunnan nykyiset hajakentämisen periaatteet ja tunnistaa polku periaatteiden kehittämiseksi huomioiden päivitettäväksi tulevat kunnan asiakirjat ja lain muutokset. Selvitys on valmisteltu Kempeleen kunnan kaavoitusyksikössä.





2. Lain vaatimukset hajarakentamiselle

Lain vaatimukset

Sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella säädetään alueidenkäyttölain 45 §:ssä.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle eikä erityisiä kustannuksia kunnalle. Asemakaava-alueen ulkopuolella kunta ei ole velvollinen toteuttamaan katuja ja yhdyskuntateknistä huoltoa. Näillä alueilla ajoväylien ylläpitovastuu on joko yksityistien tiekunnalla ja yleisten, valtion hallinnoimien teiden osalta valtion aluehallintoviranomaisella, eikä alueelle yleensä ole odotettavissa pyörätietä tai valaistusta. Yksitystien hoito ja kunnossapito edellyttää asukkailta itseltään osallistumista tavalla tai toisella. Haja-asutusalueella asukkailla itsellään on vastuu jätevesien käsittelystä, ja kustannukset vesihuollon järjestämisestä ovat yleensä suuremmat verrattuna asemakaavoitetuilla alueilla asuviin. Asemakaava-alueen ulkopuolella ei ole myöskään itsestään selvää, että palvelut, kuten koulu, joukkoliikenne ja kauppa, ovat tai säilyvät kävelymatkan päässä. Ympäristössä tapahtuvien muutosten ennakointi asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on haastavaa, sillä jokainen muutos, esimerkiksi uusi rakennuspaikka, käsitellään tapauskohtaisesti.

45 §

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain [\(864/2014\)](#) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.



Suunnittelutarvealue

Kempeleen kunta sijaitsee Oulun kaupunkiseudulla ja sen alueella tapahtuvalla maankäytöllä on olennaista merkitystä seudun yhdyskuntarakenteen kehityksessä. Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan kunta voi määritellä suunnittelutarvealueen rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen 6 §:n mukaan **Kempeleen kunnan asemakaavoittamaton alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta.**

Suunnittelutarvealue = asemakaavan ulkopuolella oleva alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (alueidenkäyttölaki 16 §). Useimmiten suunnittelutarvealueella yksittäisen rakennuksen rakentamiseen tulee hakea kunnalta sijoittamisen edellytysten tarkastelua, ns. sijoittamislupaa.

Joskus rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen. Alueidenkäyttölain 46 §:n sijoittamisen edellytyksiä ei sovelleta alueilla, joilla yleiskaavassa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan perusteena (ns. kyläyleiskaava) Kempeleessä tällaisia alueita on 2.4.2025 lainvoiman saaneessa eteläisen alueen osayleiskaavassa.

46 §

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

51 §

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Rakentamislupa voidaan 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä.



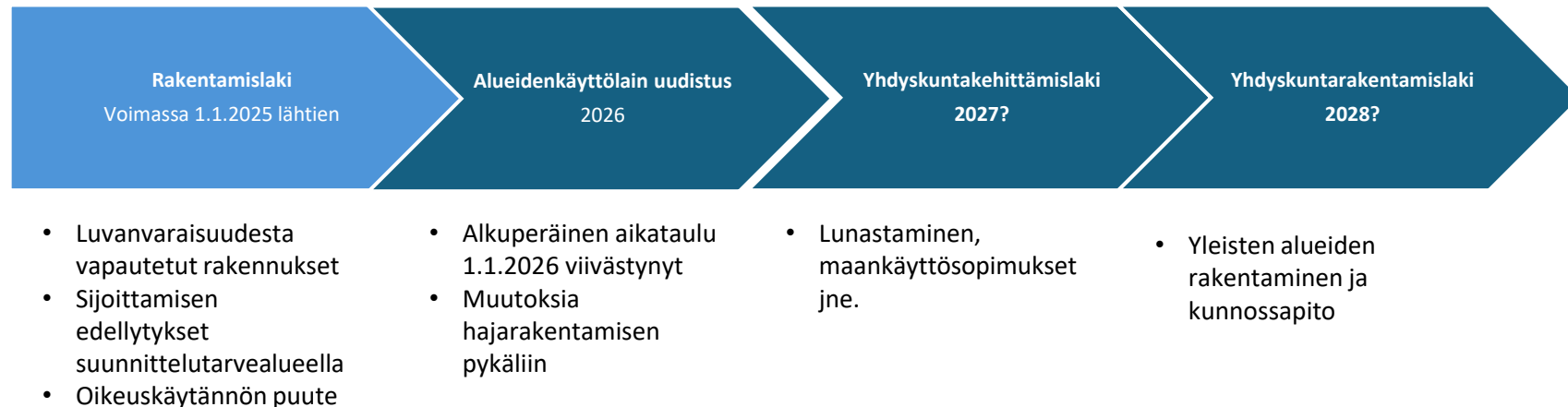
Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Uudistuksessa maankäyttö- ja rakennuslaki jaetaan neljään eri lakikokonaisuuteen.

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaiksi on lausunnoilla 11.7.2025 saakka.

Luonnoksessa mahdollisia Kempeleen kunnan näkökulmasta keskeisiä hajarakentamista koskevia muutoksia ovat:

- Muutokset suunnittelutarvealueen määritelmään
- Maanomistajan aloiteoikeus asema- ja yleiskaavan laatimiseen
- Muutokset yleiskaavan sisältövaatimukseen mm. kestävien liikkumismuotojen osalta





3. Hajarakentaminen kunnan ohjelmissa ja kaavoissa

Rakennusjärjestyksen vaatimukset

III LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

6 § Suunnittelutarvealueet Kempeleen kunnassa

Koko Kempeleen kunnan asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16§ :n tai ranta-alueilla 72§ :n mukaista suunnittelutarvealuetta. Eri-tyisten edellytysten täyttymisestä 16§ :n tapauksessa päättää kunnanhallitus ja 72§ :n tapauksessa alueellinen ympäristökeskus. Suunnittelutarvealuemääräys on voimassa enintään 10 vuotta.

7 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sovelias sekä pinta-alaltaan riittävä. Asemakaava-alueen ulkopuolella asutokäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 10 000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennus-paikan pinta-ala voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 3000 m². Osayleiskaava-alueilla noudatetaan kaavamääräyksiä rakennuspaikan koosta. Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä tässä pykälässä ja 7 pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

8 § Rakennusoikeus

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m². Asutokäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia. Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalon talouskeskuksen yhteyteen toisen asunnon sekä siihen sopeutuvia maataloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Pääasiallisen käyttö-tarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa kellariin ja ullakolle, mikäli se rakentamismääräykset ja ympäristöön soveltuminen huomioon ottaen on mahdollista.



Periaatteet maapoliittisessa ohjelmassa

Suunnittelutarveratkaisu ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle:

- Niillä alueilla, jotka on tarkoitus hankkia kunnan omistukseen, ei uutta rakentamista tule sallia ennen asemakaavoitusta.
- Haja-asutusalueen osayleiskaavoja tarkistetaan tarpeen mukaan.
- Ympäristö-, liikenne- tai muilta vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen ei voi perustua suunnittelutarveratkaisuun vaan sitä varten on aina laadittava asemakaava.
- Asemakaavan ulkopuolelle rakennettavalle yksiasuntoiselle pientalolle tulee selvittää rakennusluvan erityiset edellytykset, jolloin seuraavien ehtojen tulee täytyä:

Suunnittelutarveratkaisun tulee kohdistua oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumiseen varatulle alueelle:

- Alue on osoitettu Oulun seudun yhteisessä yleiskaavassa tai osayleiskaavassa asumiseen.
- Yleiskaavassa osoitettu asuntoalue vaatii usein tarkempaa maankäytön suunnittelua jotta nähdään hankkeen soveltuvuus tulevaan kaavoitukseen; tällöin on kuultava maanomistajia laajemmin kuin rakennuspaikan naapurustossa.
- Nykyisen rakennuksen laajentaminen tai korvaaminen uudella voidaan tehdä suunnittelutarveratkaisun nojalla myös muilla alueilla, mikäli se ei vaikeuta kaavoitusta.

Suunnittelutarveratkaisun mukainen rakentaminen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta:

- Rakennukset tulee sijoittaa peitteiseen maastoon tai avoimella alueella täydentämään nykyistä rakennusryhmää.
- Rakentaminen ei saa haitata yleiskaavan mukaisten virkistysreittien muodostamista tai käyttämistä.
- Mikäli ympäristössä on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, uusien rakennusten sovittaminen niihin on selvitettävä suunnittelutarveratkaisua varten (etäisyys, uusien rakennusten muoto, julkisivumateriaalit ym.).

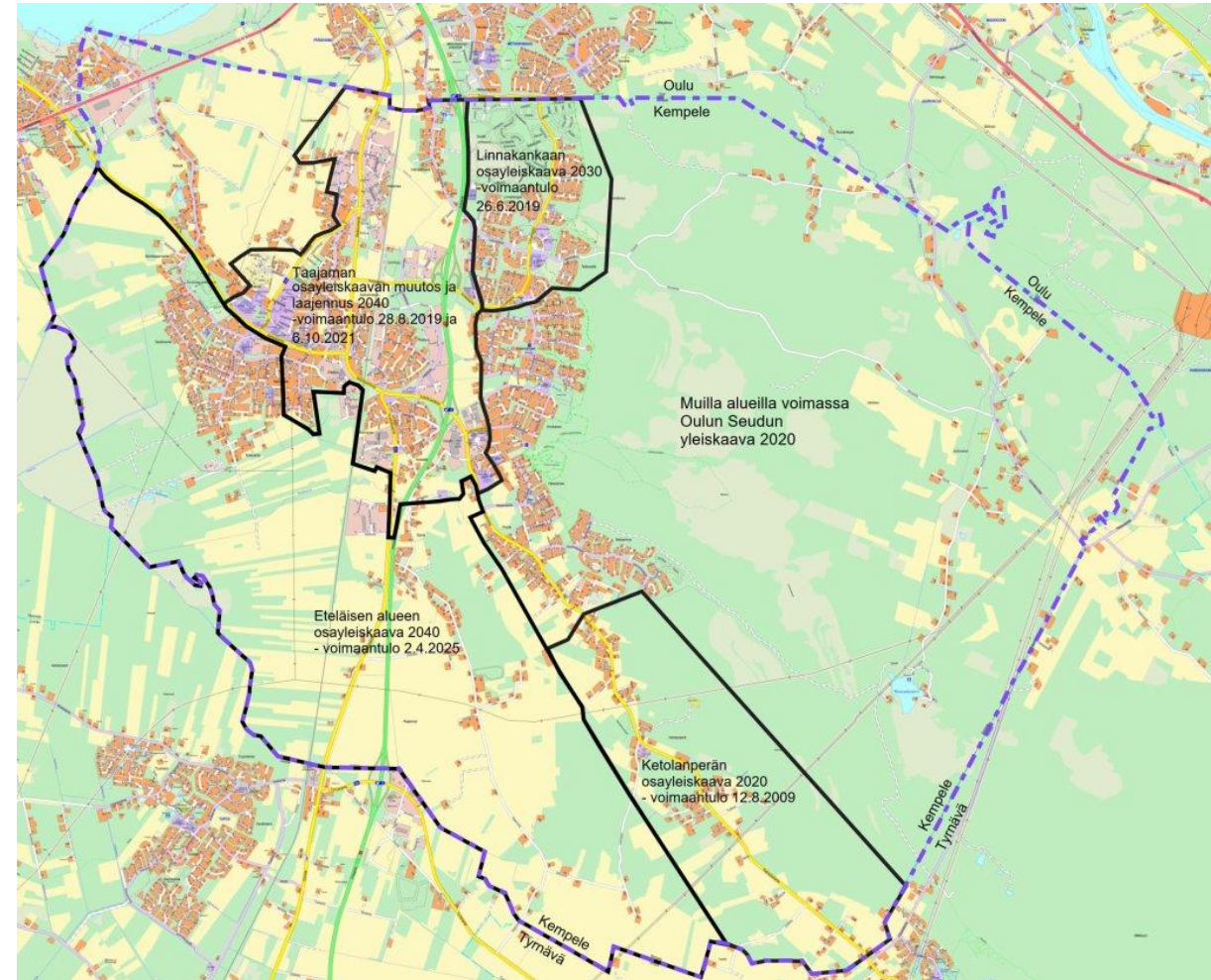
Mikäli haetaan lupaa yleiskaavasta poiketen maa- ja metsätalousalueelle, on kaikkien seuraavien ehtojen täytyttävä:

- Suunnittelutarveratkaisun edellytys on liittyminen nykyiseen asutukseen niin, ettei rakentaminen muodosta erillistä saareketta eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.
- Rakennuspaikan muodostaminen ei saa vaikeuttaa kaavoittamista eikä tieyhteyksien ja jätevesienkäsittelyn järjestämistä.
- Rakennuspaikan pitää olla pinta-alaltaan vähintään 1 ha ja mikäli ei ole kysymys rakentamisesta maa- ja metsätalouden tarpeisiin, tulee hakemuksessa esittää erityisiä syitä haja-asutusalueelle sijoittumiseen.



Yleiskaavatilanne

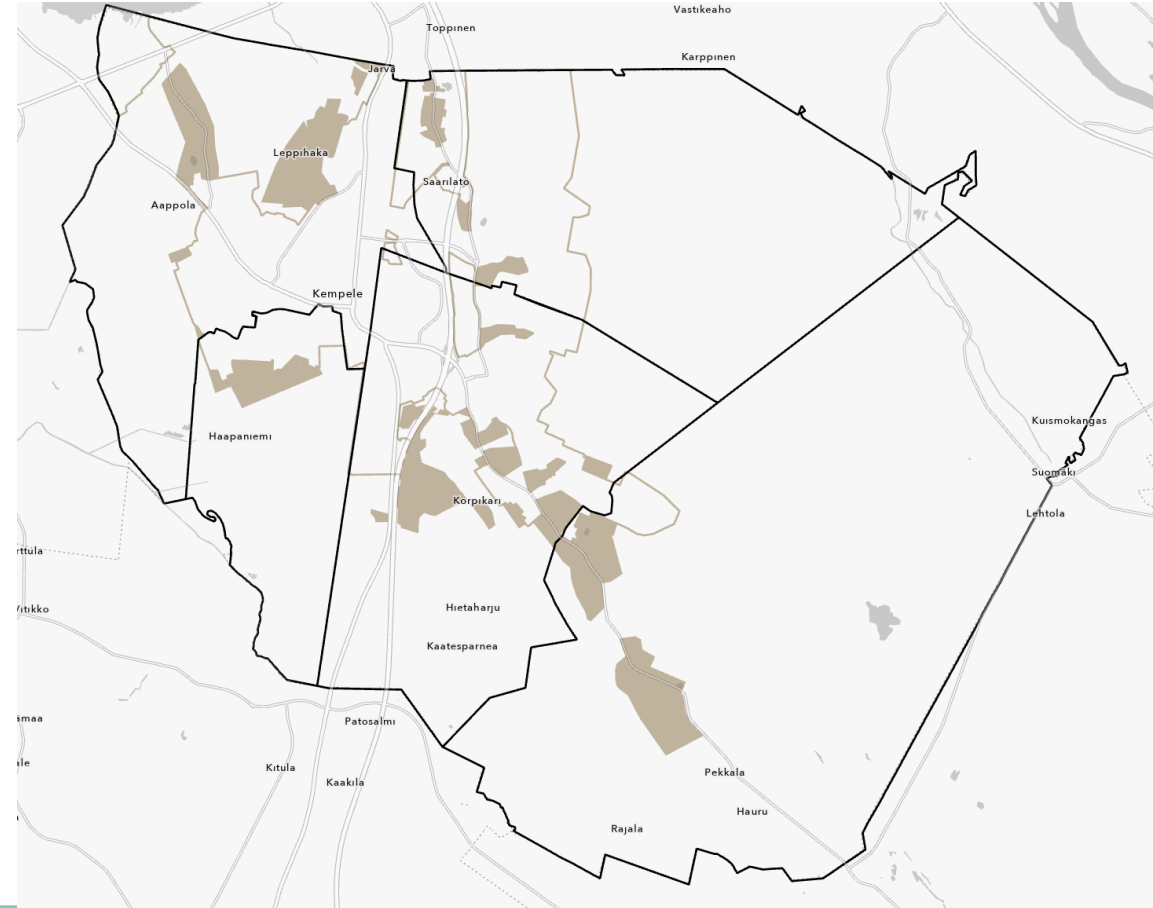
Rakennusjärjestyksen määräysten ja maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaan yleiskaavamääräyksillä on keskeinen merkitys eri alueiden hajarakentamismahdollisuuksiin. Kempeleen alueella laajaa Oulun seudun yleiskaavaa on korvattu osayleiskaavoilla. Osayleiskaavoittamattomia alueita on vielä keskustaajaman ja Vihiluodon välisillä alueilla, Kokkokankaalla, Ylikylällä ja laajoilla alueilla kunnan itäosissa.



Tarkemmalla kaavoituksella täydennettävät asuntoalueet

Kempeleen yleiskaavoissa on runsaasti tarkemmalla kaavoituksella ratkaistavia asuntoalueita, yhteensä noin 602 hehtaaria. Tarkempi kaavoitus voi tarkoittaa joko asemakaavaa tai kyläyleiskaavaa. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueelle ei saa haitata kunnan kaavoituskatsauksen mukaisen yleis- tai asemakaavan laadintaa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ollut mainintaa kaavoituskatsauksen mukaisuudesta, minkä vuoksi jatkossa voi olla tarpeen ohjelmoida tarkemmin näiden alueiden asemakaavoittamista ja arvioida yleiskaavapäivitysten yhteydessä tai niiden pohjaksi mahdollisuus kyläyleiskaavaan asemakaavan sijasta.

Asemakaavoitettavien alueiden määrittely tapahtuu lopulta yleiskaavatyön yhteydessä ja perustuu alueidenkäyttölain 51 §:ään asemakaavan laatimistarpeesta. Pykälän mukaan: ”Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.”

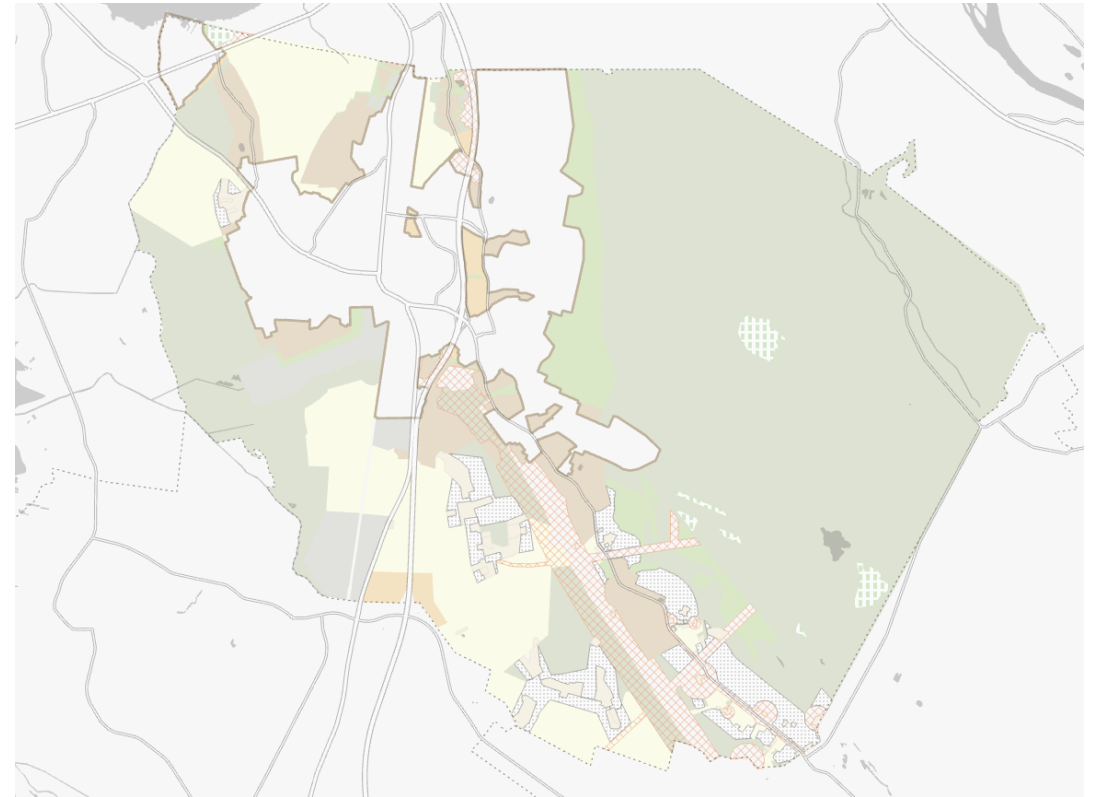


Periaatteiden kokonaiskuva kunnan alueella

Oheisessa karttakuvassa on karkeasti jaoteltu Kempeleen kunnan alueita voimassa olevien yleiskaavojen määräysten perusteella. On hyvä huomioida, että kaavamääräyksissä on myös tapauskohtaista vaihtelua eri aikaan hyväksyttyjen yleiskaavojen välillä.

Asemakaavoitettavaksi yleiskaavoissa osoitetuille alueille rakentaminen vaatii tulevan kaavoituksen huomioimista. Asuinrakentamiselle maa- ja metsätalousvaltaisille alueille tulee yleensä olla jokin erityinen maankäytöllinen syy. Kylä-alueille asuinrakennusoikeudet on mitoitettu yleiskaavassa maanomistajakohtaisesti (asuinrakennusoikeudet on siirretty mitoitusalueilta kyläalueille). Huomioitavia rajoitteita ovat esimerkiksi melu, pohjavedenottamoiden suojavyöhykkeet, eläintilat ja luonnonsuojelualueet.

	Asemakaavoitettu alue		Maa- ja metsätalousvaltainen alue
	Kyläalue		Mahdollinen huomioitava rajoite
	Asemakaavoitettava asuinalue		Maisemallisesti arvokas peltoalue
	Asemakaavoitettava teollisuusalue		Virkistysalue
	Asemakaavoitettava yritysalue		Suojelualue
	Mitoitettu alue		



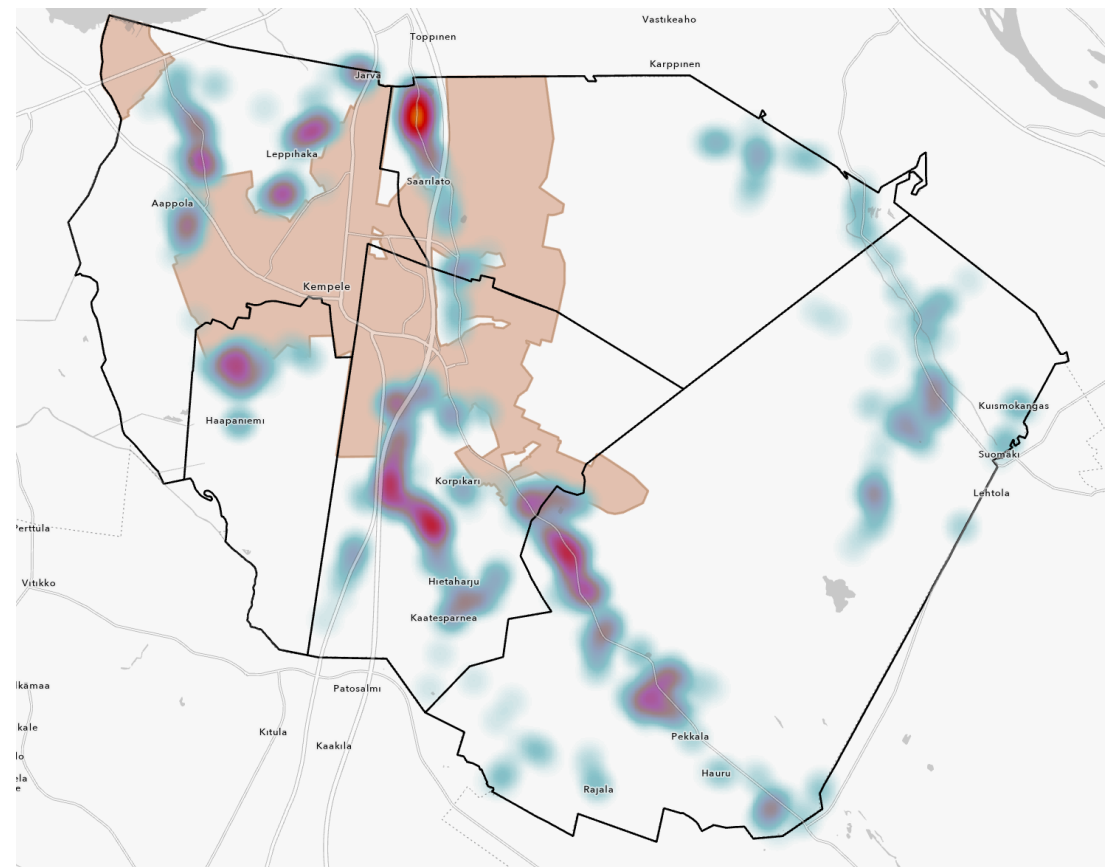


4. Hajarakentamisen tilastoja

Asemakaava-alueen ulkopuoliset asuinhuoneistot

Asemakaava-alueen ulkopuolisia huoneistoja on eniten Ketolanperän koulupiirin alueella. Asutusta on keskittynyt Juurussuolle ja Ketolanperäntien varteen. Viereisessä kuvassa on esitetty haja-asutusalueen asuinkeskittymät. Asemakaavoitettu alue ruskealla.

Koulupiiri	Asuinhuoneistot
Kirkonkylä	100
Santamäki	41
Linnakangas	100
Ylikylä	159
Ketolanperä	220
Yhteensä	620

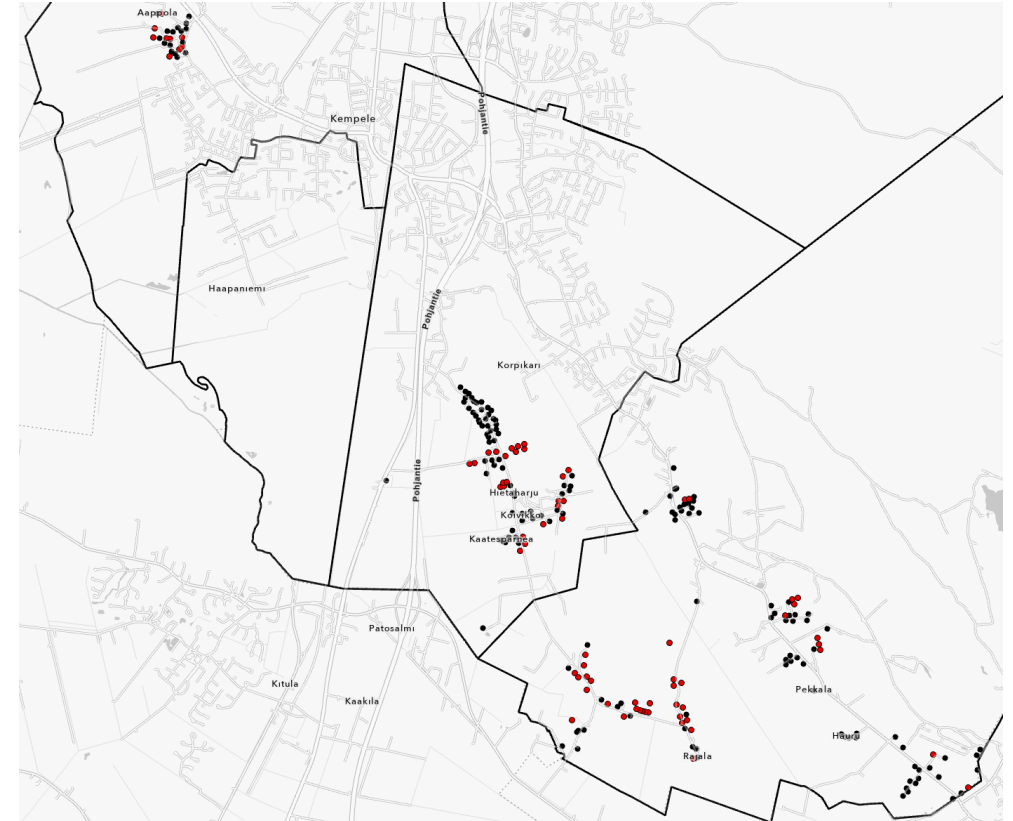


Osayleiskaavoissa osoitetut rakennuspaikat

Ketolanperän osayleiskaavassa (lv 12.8.2009) uusia rakennusoikeuksia osoitettu 15 kpl, joista toteutunut 5 kpl Eteläisessä osayleiskaavassa (lv 2.4.2025) uusia rakennusoikeuksia osoitettu 61 kpl. Muissa osayleiskaavoissa ei ole tehty rakennuspaikkakohtaista tarkastelua. Mikäli kaikki rakentumattomat rakennuspaikat toteutuisivat, mahdollistaisi se arviolta oheisen taulukon mukaisen väestönlisäyksen. Oheisessa kartassa mustalla rakentuneet ja punaisella rakentumattomat osayleiskaavojen mukaiset rakennuspaikat.

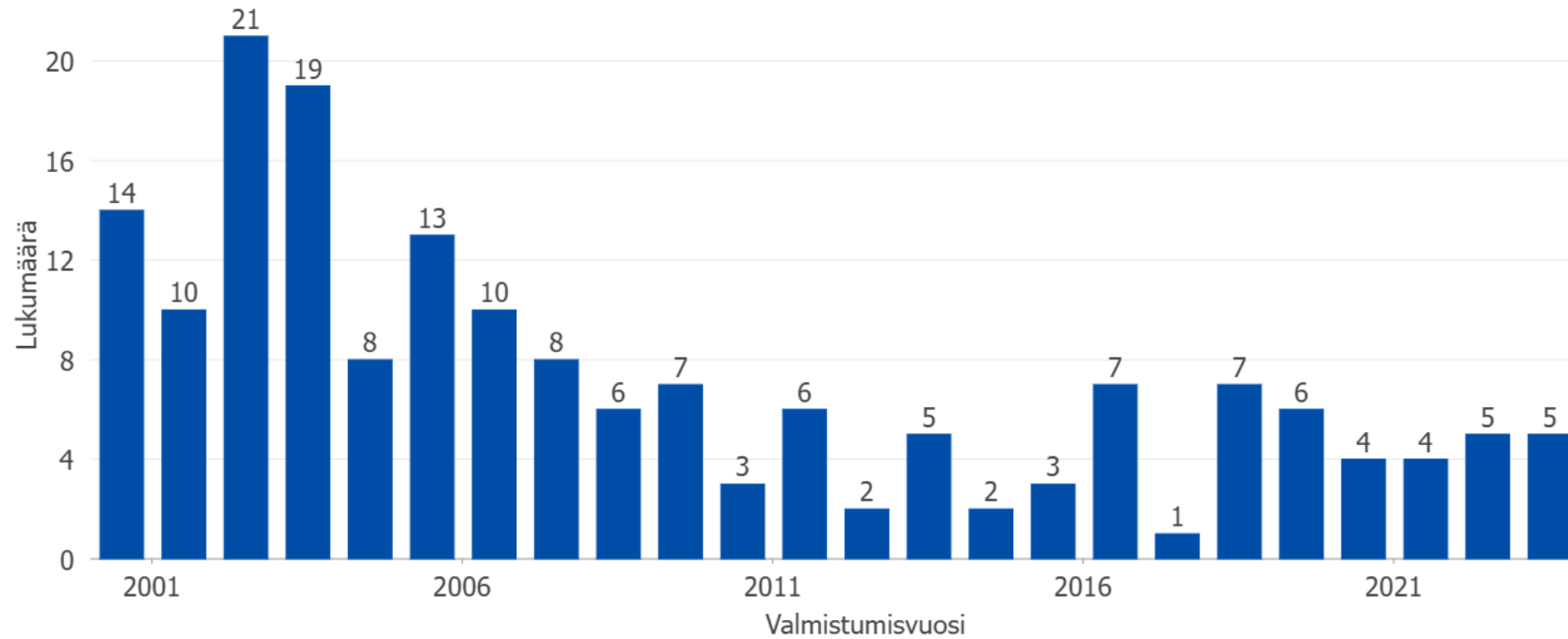
Koulupiiri	Rakennetut	Rakentamattomat	Yhteensä
Kirkonkylä	16	9	25
Santamäki	0	0	0
Linnakangas	0	0	0
Ylikylä	60	24	84
Ketolanperä	20	38	58
Yhteensä	96	71	167

Väestöpotentiaali
26
0
0
74
167
267



Asemakaava-alueen ulkopuolelle valmistuneet asuinhuoneistot

Viime vuosina haja-asutus alueelle on valmistunut tasaisesti n. 5 asuntoa vuodessa, joista osa on korvaavaa rakentamista.





5. Hajarakentaminen alueittain

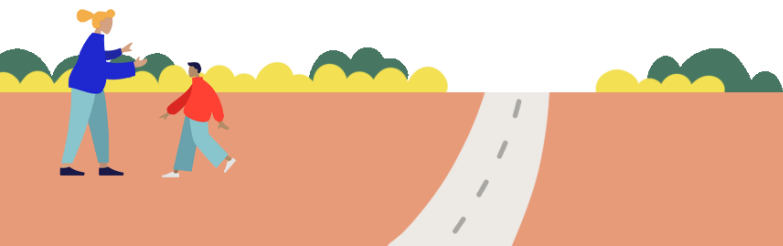
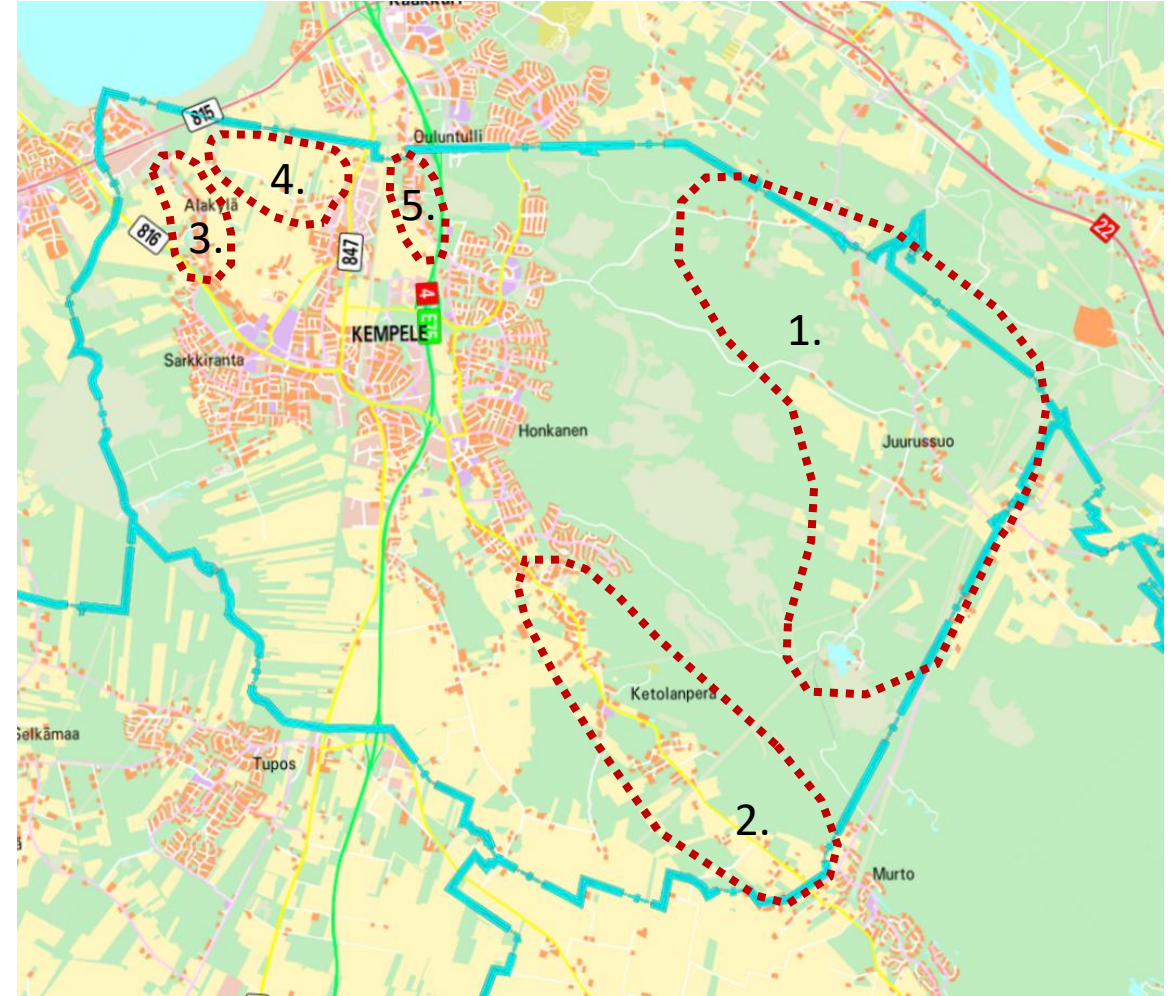
Tarkastelualueet

Työn yhteydessä on tunnistettu seuraavat alueet joiden tarkoituksenmukaista kehittämistä on syytä arvioida:

- 1. Juurussuo
- 2. Ketolanperä
- 3. Vihiluodontie
- 4. Teppolantie
- 5. Väärälänperä

Alueet on valittu seuraavin perustein:

- Yleiskaava saavuttanut tavoitevuotensa
- Rakentamiskyselyt
- Vireille tulevat kaavahankkeet



1. Juurussuo

Juurussuon alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020. Alue on käyttötarkoitukseltaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta jolla asuinrakentaminen on sallittua erityisestä syystä. Asuinrakentaminen Juurussuolla kiihtyi 1980 luvulla. Kiihtyminen johtuu vuonna 1986 voimaan tulleesta Juurussuon osayleiskaavasta, jossa alueelle osoitettiin uusia rakennuspaikkoja. Oulun seudun yleiskaava on yleispiirteisempi ja siinä ei ole osoitettu erikseen rakennuspaikkoja. Alueelle on kuitenkin edelleen mahdollistettu asuinrakennusten rakentaminen elinkeinoperusteella. Myös vanhassa yleiskaavassa osoitettua rakennuspaikkaa on pidetty nykyisen kaavamääräyksen mukaisena erityisenä syynä sallia asuinrakentaminen.

Oulun seudun yleiskaava on saavuttanut tavoitevuotensa rakentamispaineen ollessa edelleen kova Juurussuon alueella. Alue on myös näyttäytynyt viime vuosia mahdollisesti potentiaalisena alueena vihreän siirtymän hankkeille Pikkaralan sähköaseman läheisyyden vuoksi. Alueen yleiskaavallinen tarkastelu ja rakentamisen tarkempi ohjaaminen on tarpeen tulevaisuudessa.

Erityispiirteet:

- Sijainti erillään yhdyskuntarakenteesta
- Pikkaralan sähköasema
- Virkistysalueet

M

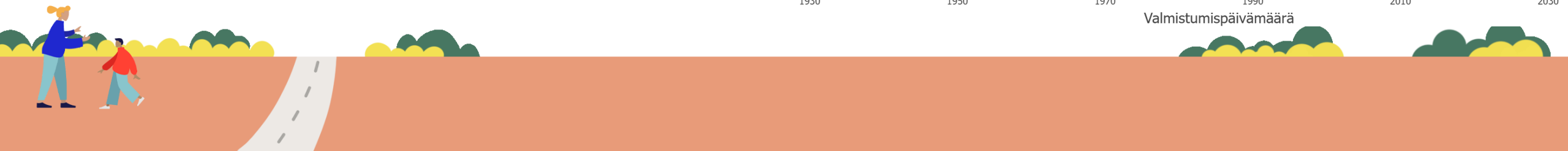
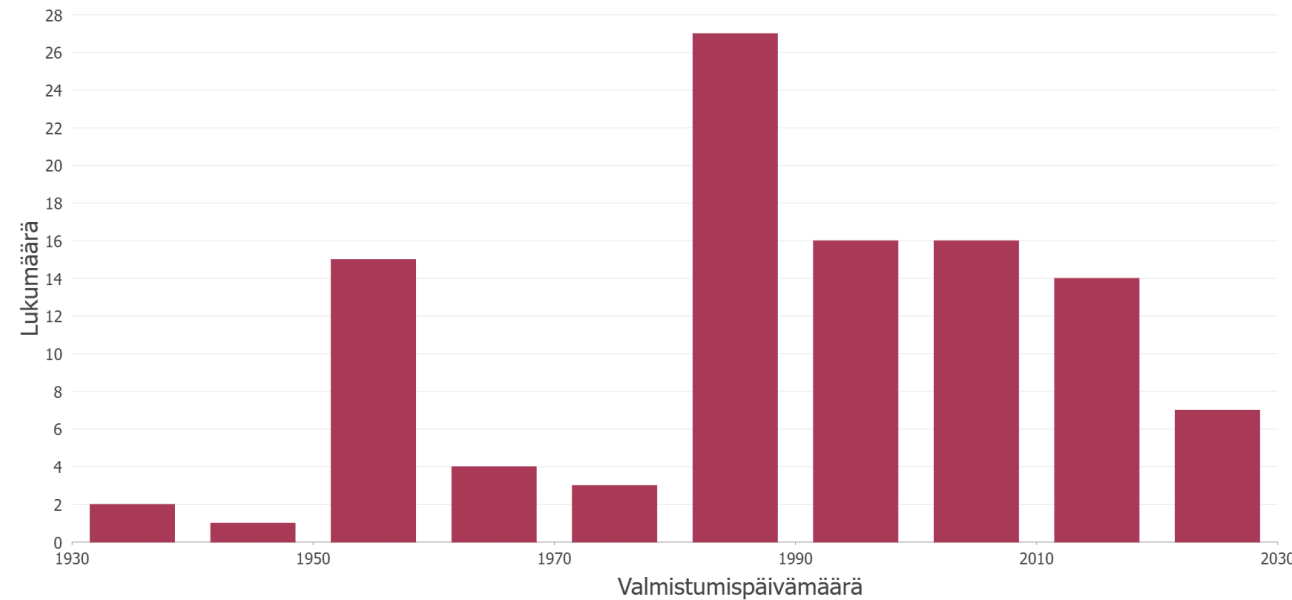
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.

Suunnitteluosuus:

Asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

Asuinrakennukset valmistumisvuosikymmenen mukaan



2. Ketolanperä

Ketolanperän alueella on voimassa Ketolanperän osayleiskaava 2020. Kaavassa on mitoitustarkasteluun perustuen siirretty rakennusoikeudet kylä- ja muille asuntoalueille. Kaavan voimaantulo näkyy alueelle valmistuneiden asuntojen määrässä 2000 luvulla.

Ketolanperän yleiskaava on saavuttanut tavoitevuotensa. Kaavassa osoitetuilla asemakaavoitettavilla alueilla ei ole tullut voimaan asemakaavaa. Vireillä oleva Metsärinteen asuinalueen laajennuksen asemakaava koskee yhtä näistä alueista. Ketolanperän koulun ympäristön asemakaava tulee myös vireille tämän vuosikymmenen aikana. Myöskään kaikki kaavassa osoitetut asemakaava-alueen ulkopuoliset rakennuspaikat eivät ole toteutuneet.

[Linkki Ketolanperän osayleiskaavaan](#)

Erityispiirteet:

- Koulu
- Voimassa olevan yleiskaavan rakentamismahdollisuudet
- Rakentamiskiik 80-luvulla ja vuosikymmenen alussa



ASUMISTARKOITUKSIIN KÄYTETTÄVÄ ASEMAKAAVOITETTAVA ALUE.

Alueelle suunnitellaan asemakaavalla uutta asumista, virkistys- ja ulkoilualueet sekä reitit, tiestö, kevyen liikenteen yhteydet ja tekniset verkostot. Nykyiset rakennuspaikat säilytetään ja niille voi rakentaa talousrakennuksia. Aluerajaus on ohjeellinen.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

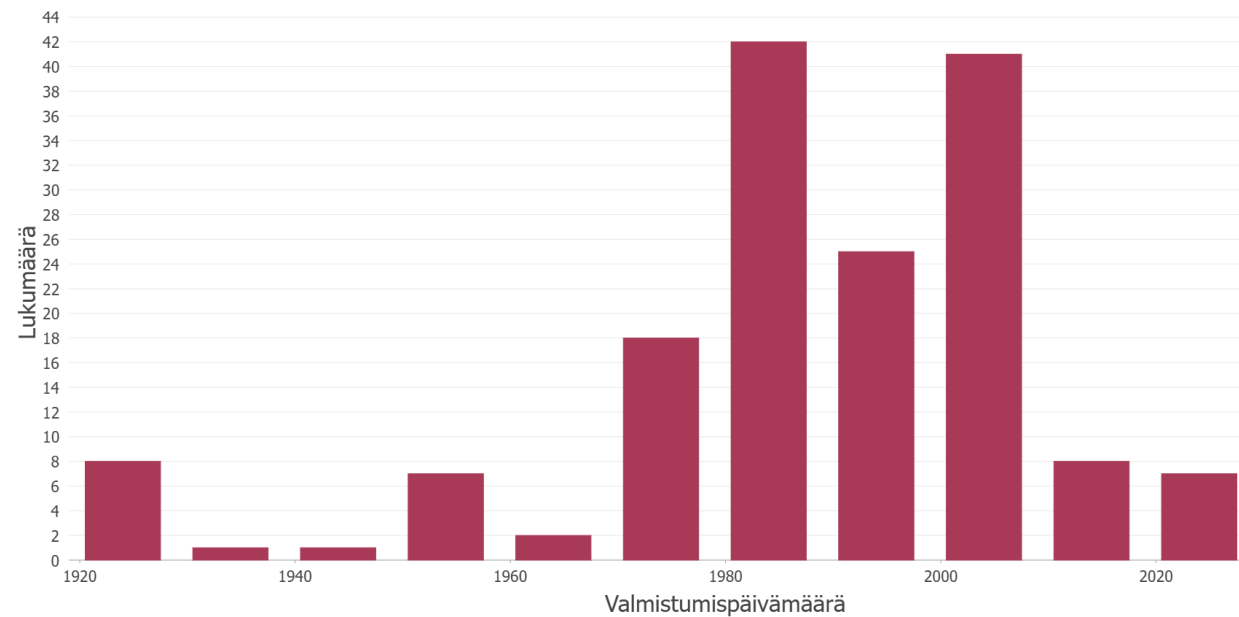
Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m².



KYLÄALUE.

Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

Asuinrakennukset valmistumisvuosikymmenen mukaan



3. Vihiluodontie

Vihiluodontien alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020. Alue on käyttötarkoitukseltaan asuntoa- aluetta, jolla lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

Oulun seudun yleiskaava on saavuttanut tavoitevuotensa. Vihiluodontien alueelle ei tällä hetkellä ole ohjelmoituna kaavoitushankkeita. Alueen kehittämisessä tulee huomioida maakunnalliset kulttuuriympäristöarvot. Myös liikenteen turvallinen järjestäminen keskeinen ratkaistava asia.

Erityispiirteet:

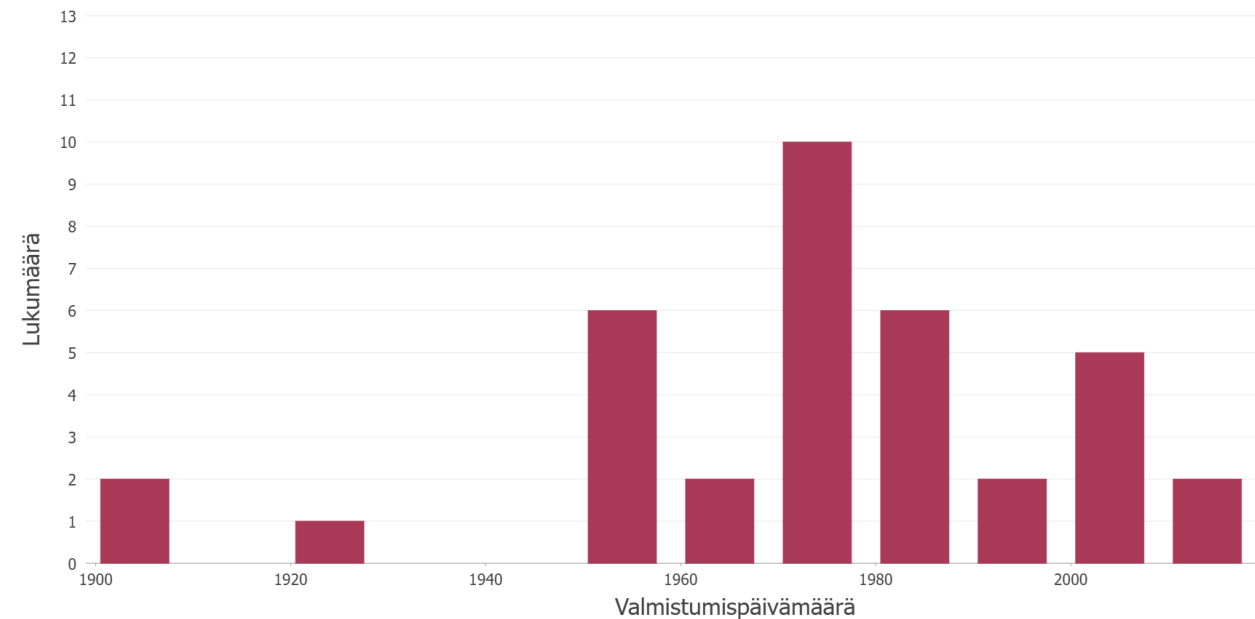
- Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö
- Sijainti kiinni yhdyskuntarakenteessa
- Liikenneturvallisuus

A

ASUNTOALUE.

Pääosin jo rakennettu asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

Asuinrakennukset valmistumisvuosikymmenen mukaan



4. Teppolantie

Väärälänperän alueella on voimassa taajaman osayleiskaava 2040. Alueen itäosa on pääosin käyttötarkoitukseltaan asuntoaluetta jolla lisärakentaminen ratkaistaan yksityiskohtaisella suoraan rakentamista ohjaavalla kaavalla (asemakaava/kyläyleiskaava). Länsiosassa on lisäksi Oulun seudun yleiskaavaan 2020 kuuluvia Maisemallisesti arvokkaita peltoalueita.

Teppolantien läheisyydessä on vireillä tai tulossa vireille asemakaavahankkeita, joiden yhteydessä erityisesti alueen länsiosassa olevia tiiviisti nykyisin asemakaavoitettuun alueeseen liittyviä alueita voidaan tarkastella.

[Linkki taajaman osayleiskaavaan](#)

Erityispiirteet:

- Sähköasema
- Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet
- Liittyminen Hakamaan, Paiturin ja Kuivalanperän yritysalueet

A

ASUNTOALUE.

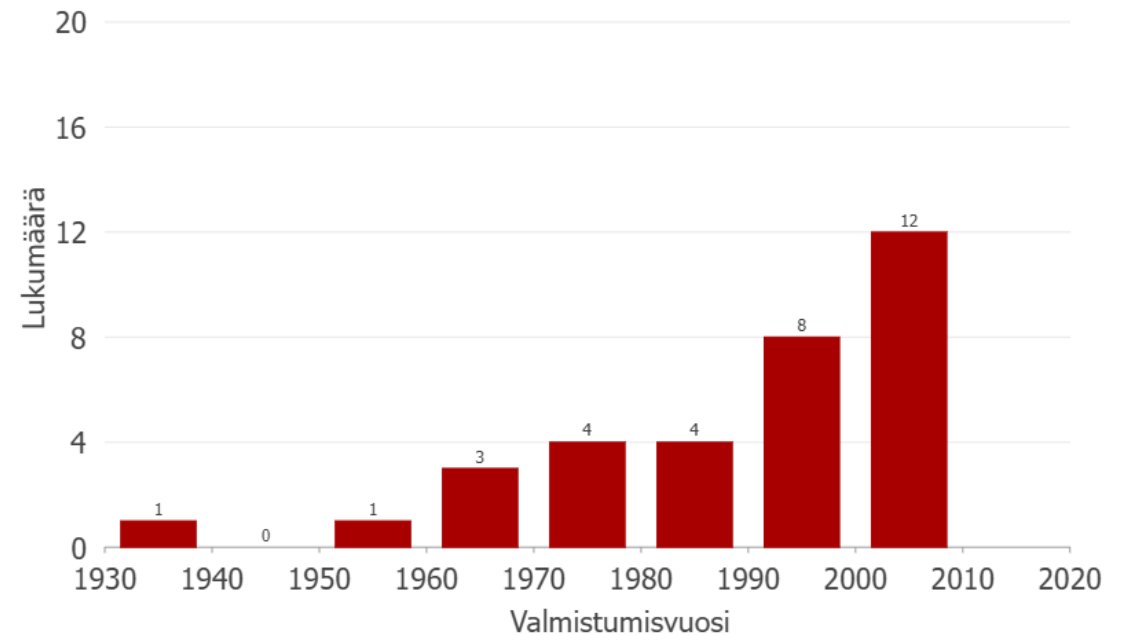
Pääosin jo rakentunut asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suoraan rakentamista ohjaavaan kaavaan.

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan tiiviille ja monipuoliselle keskustan läheisyyteen soveltuvalla pientaloasumisella, kuten erillispientaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

Asuinrakennukset valmistumisvuosikymmenen mukaan



5. Väärälänperä

Väärälänperän alueella on voimassa taajaman osayleiskaava 2040. Alue on pääosin käyttötarkoitukseltaan asuntoaluetta jolla lisärakentaminen ratkaistaan yksityiskohtaisella suoraan rakentamista ohjaavalla kaavalla (asemakaava/kyläyleiskaava). Alueen eteläosassa on työpaikka-alueeksi varattu alue.

Kaavoituskatsauksessa on vireille tulevana hankkeena taajaman osayleiskaavan päivitys moottoritien itäpuolelle ja Väärälänperälle. Hankkeen yhteydessä on mahdollista tarkastella myös asuinrakentamisen ohjaamista alueella.

[Linkki taajaman osayleiskaavaan](#)

Erityispiirteet:

- Sijainti yhdyskuntarakenteen keskellä
- Zeniitin tulevat matkailupalvelut
- Moottoritien ja rautatien meluvaikutukset



ASUNTOALUE.

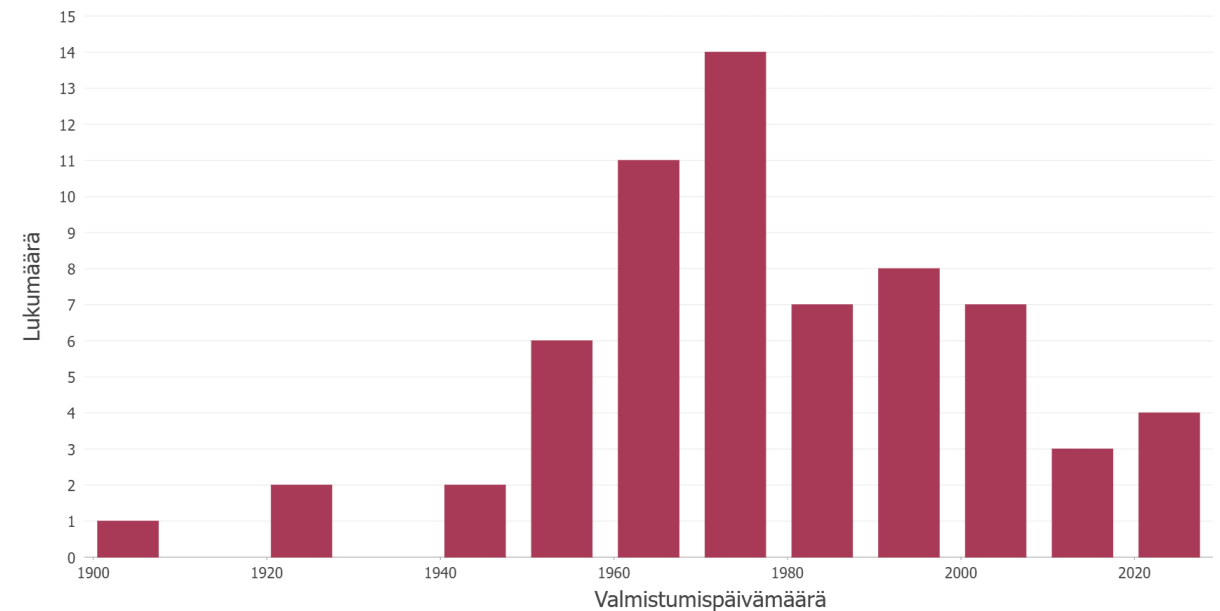
Pääosin jo rakentunut asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suoraan rakentamista ohjaavaan kaavaan.



TYÖPAIKKA-ALUE, JOLLA VÄHÄINEN ASUMINEN ON SALLITTUA.

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Yritystoimintaan liittyvä asuinrakentaminen on sallittu.

Asuinrakennukset valmistumisvuosikymmenen mukaan





6. Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

Haasteet

- Asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden suuri määrä
- Maanhankinnan resurssit
- Suuri rakentamispaine
- Verkostojen kapasiteetti
- Kilpailevat maankäyttömuodot
- Rajoitteet kuten lento- ja tieliikenteen melu
- Koulureittien turvallisuus
- Palvelujen saavutettavuus

Mahdollisuudet

- Monipuoliset asumismahdollisuudet vetovoimatekijänä
- Kyläyhteisöjen vahvistaminen hallituilla hajarakentamismahdollisuuksilla
- Kempeleen kompakti koko ja yhdyskuntarakenteen läheisyydessä sijaitsevat alueet
- Ohjelmatyö ja strategiat mahdollistavat hallitun kehittämisen
- Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksesta mahdolliset positiiviset vaikutukset



Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

- Kunnan hajarakentamisen periaatekokonaisuus on nykyisellään hajanainen.
- Suuren asemakaavoitusta odottavien alueiden määrän vuoksi on tarpeen priorisoida kaavoitettavia alueita entistä laajemmin ja huomioida tämä maanhankinnassa sekä kaavoituksen ohjelmoinnissa.
- Uudet haja-rakentamisalueelle sijoittuvat maankäyttömuodot, kuten vihreään siirtymään liittyvät hankkeet tuovat uusia huomioitavia seikkoja hajarakentamisen suunnitteluun ja lupaharkintaan.
- Useilla alueilla määrällisesti eniten 70- ja 80-luvuilla rakennettua rakennuskantaa. Elinkaaren näkökulmasta niiden korvautuminen voi olla ajankohtaista ja huomionarvoinen asia asuntotuotannon seurannassa.

Jatkotoimenpiteet:

- Ohjelmien päivitysten yhteydessä selkiytetään hajarakentamisen periaatteita ja puretaan päällekkäisyyksiä, vaihtoehtoisesti kootaan hajarakentamisen periaatteet erilliseen asiakirjaan.
- Tunnistetaan kilpailevia maankäyttömuotoja vihreän siirtymän potentiaaliselvityksen avulla.
- Kartoitetaan yleiskaavojen ohjelmoinnin tueksi asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet, joiden maankäyttö voidaan ratkaista muilla keinoin, kuten kyläyleiskaavalla.

