Vaalan keskustan asemakaavan muutos Ahmalan alueella

Khall 22.06.2026 § 143

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi
Peruste	Hallintosääntö 20 §

Vaalankurkun luoteiskulmassa sijaitsee Vaalan kunnan omistama kiinteistö 785-404-93-30 Lummanhovi. Kiinteistöllä on sijainnut kaksikerroksinen rakennus, joka toimi 1920-luvulta hotellina. Hotelli oli pääasiallisesti koskenlaskijoiden käytössä, mutta se tuhoutui talvisodan pommituksissa. Pihapiirissä on edelleen pystyssä erillinen asuinrakennus, suuri makasiinirakennus, kellarit, kivinen tallirakennus ja pihasauna. Myös kesäteatteri on aikaisemmin toiminut samassa pihapiirissä, nykyisin se on siirtynyt toisaalle.

Alueella on voimassa Vaalan keskustaajaman osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty vuonna 2009, sekä Vaalan keskustan rakennuskaavan muutos vuodelta 1971. Yleiskaavassa kiinteistön alue on suurimmaksi osaksi merkinnällä RM/s-2, joka tarkoittaa sellaista matkailupalvelujen aluetta, jolla sijaitsee maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde. Lisäksi kiinteistöllä on pientalovaltaista asuntoaluetta ja uimaranta-aluetta, jolle saa rakentaa virkistystä ja uimista palvelevia rakennuksia tai rakennelmia. Asemakaavassa alue on osoitettu pääosin maatalousalueeksi, mutta rantaan on osoitettu uimaranta ja rakennusten ympärille maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista, mutta se on vanhempi kuin yleiskaava, jonka merkintä on ristiriidassa asemakaavan kanssa. Asemakaavaa tuoreemmassa yleiskaavassa ja sen kaavaselostuksessa matkailupalveluiden osoittaminen Ahmalan alueelle nousee korostetusti esiin. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ympäristöjä nähdään otollisina alueina matkailupalveluiden kehittämiselle, mutta tarkennetaan myös sitä, että asemakaavoituksella tai kohteiden rakennuslupavaiheen ohjauksella voidaan turvata rakennuskohteiden arvojen säilyminen.

Ahmalan alueella osayleiskaavan ja asemakaavan ristiriita on nostettu esille myös kunnan kaavoituskatsauksissa vuosien varrella. Päätöstä kaavamuutoksen aloittamisesta ei kuitenkaan ole tehty. Energiaintensiivisten suurhankkeiden edetessä matkailupalvelujen kysyntä on kasvanut, ja on tarpeen valmistella alueita myös mahdolliseen hotellimatkailuun.

Vaalan kunnan hallintosäännön 20 § kohdan 23 mukaisesti asemakaavoituksen aloittamisesta päättää kunnanhallitus.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna Vaalan kunta
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää käynnistää asemakaavan muutoksen ja päivittämisen Ahmalassa, kiinteistön 785-404-93-30, Lummanhovi alueella. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon alueen rakennuskohteiden arvon säilyminen.
Päätös	Kunnanhallitus päättää

1. käynnistää asemakaavan muutoksen ja päivittämisen Ahmalassa, kiinteistön 785-404-93-30, Lummanhovi alueella. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon alueen rakennuskohteiden arvon säilyminen.
2. Vaalan kunta on pyytänyt kaavamuutoksen laadinnasta tarjousta Sweco Finland Oy:lta. Tarjouksen sisältöön liittyy liikesalaisuuksia, joiden vuoksi tarjouksen sisältö ei ole julkinen. Tarjouksen sisältö esitellään kunnanhallitukselle kokouksessa. Sweco Finland Oy on tarjonnut asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyviä töitä hintaan 23 000 €. Kunnanhallitus päättää hyväksyä tarjouksen ja valita kaavamuutoksesta vastaavaksi konsultiksi SwecoFinland Oy:n

Muutoksenhakukielto koskee päätöskohtaa 1.

Oikaisuvaatimus koskee päätöskohtaa 2.

Elinvltk 22.09.2026 § 178

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi

Vaalan kunnanhallitus on 22.6.2026 § 143 päättänyt asemakaavamuutoksen ja päivittämisen aloittamisesta Ahmalassa, kiinteistön 785-404-93-30 alueella. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavan merkinnät ja suunnitella alue matkailua palvelevien rakennusten tarpeisiin.

Ahmalan asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu AKL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa esitellään kaavahankkeen keskeiset tavoitteet ja suunnitellut osallistumis- ja arviointimenettelyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivittyvä asiakirja, joka pidetään nähtävillä koko hankkeen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos toimitetaan päätöksentekoon oheismateriaalina ja liitetään pöytäkirjaan, kun asiakirjan nähtävilläolosta on päätetty.

Esittelijä

Tekninen johtaja Soininen Ville

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se

1. kuuluttaa vireille Vaalan keskustan asemakaavan muutoksen Ahmalan alueella, ja
2. hyväksyy Ahmalan asemakaavan muuttamista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asettaa sen julkisesti nähtävillä vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin

Khall 23.09.2026 § 189

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna Vaalan kunta
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1. kuuluttaa vireille Vaalan keskustan asemakaavan muutoksen Ahmalan alueella, ja 2. hyväksyy Ahmalan asemakaavan muuttamista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asettaa sen julkisesti nähtävillä vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin

Elinvltk 10.11.2026 § 224

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi

Ahmalan aluetta koskevan asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 24.9. – 25.10.2026 välisenä aikana. Nähtävilläolon myötä saatiin yksi mielipide ja lausunnot neljältä viranomaistaholta. Saadut kannanotot on otettu huomioon hankkeen jatkovalmistelussa.

Asemakaavamuutosta on edistetty laatimalla kaksi vaihtoehtoa kaavaluonnokseksi. Kaavaluonnokset esitetään rakennemalleina, joilla osoitetaan kerrosalatavoitteen sijoittuminen alueelle. Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa alueelle esitetään sijoitettavan hotelli- ja ravintolatoimintoja, jotka sovitetaan alueen perinteiseen rakennettuun ympäristöön, ja jokirannassa kulkeva virkistysreitti osoitetaan jätettäväksi yleiseen käyttöön. Rakentamisen lähtökohtana on moderni puurakentaminen. Hotellimajoitukseen liittyy suuri pysäköintitarve, joka on vaihtoehdoissa esitetty ratkaistavan useampana pienempänä kokonaisuutena.

Kaavaluonnoskarttojen lisäksi luonnosvaiheeseen on valmistunut kaavaselostus sekä luontoarvojen esiselvitys, josta on julkisen version lisäksi laadittu sensitiiviset lajihavainnot sisältävä raportti viranomaiskäyttöön. Asemakaavamuutosta koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on sovittu järjestettäväksi.

Luonnosvaiheen rakennemalleista valitaan saatavan palautteen perusteella ehdotukseksi muokattava malli. Ehdotusvaiheessa laaditaan varsinainen kaavakartta kaavamerkintöineen.

Luonnosvaiheen aineisto toimitetaan elinvoimalautakunnalle esityslistan oheismateriaalina. Viranomaisneuvottelun myötä aineistoa voidaan täydentää. Luonnosvaiheen asiakirjojen asettamisesta julkisesti nähtäville päättää kunnanhallitus.

Kaavamuutoksen aineiston nähtävilläolon aikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa kuntalaisilla ja muilla kiinnostuneilla on mahdollisuus

päästä osallistumaan paitsi Ahmalan, myös sen lähialueiden kehittämisen suunnitteluun ja ideointiin. Yleisötilaisuuden ajankohdasta ja ohjelmasta ilmoitetaan tarkemmin kunnan tiedotuskanavissa.

Esittelijä

Tekninen johtaja Soininen Ville

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta osaltaan hyväksyy kaavaluonnosvaiheen aineiston sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteisiin laaditun vastineen ja esittää kunnanhallitukselle aineiston hyväksymistä ja asettamista julkisesti nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Mikäli viranomaisneuvottelun perusteella aineistoa tulee tarkistaa, elinvoimalautakunta jättää kunnanhallituksen harkittavaksi, palauttaako se muutetun aineiston elinvoimalautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi, vai asettaako muutetun aineiston nähtäville.

Päätös

Hyväksyttiin

Khall 17.11.2026
470/10.03.01/2026

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434,
marianne.ojala@vaala.fi

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty AKL 66.2 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 12.11.2026. Neuvottelussa tarkennettiin mm. rakennushistoriallisen selvityksen tarvetta, johon liittyen on tehty tarkennuksia myös kaavaselostukseen. Lisäksi selostukseen on tarkennettu tietoa liittyen alueen saavutettavuuteen sekä myös täsmennystä maakuntakaavamerkintöistä, kuten maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohdekuvauksesta. Kaavan tavoitteisiin ja kaavaluonnoksia esitteleviin osioihin on tuotu paremmin näkyviin hotelli- ja ravintolakokonaisuuden osaksi tavoiteltavat kylpyläpalvelut.

Osallisten joukkoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatua palautetta on täsmennetty ja päivitetty viranomaisneuvottelun keskustelun perusteella paitsi kaavaselostukseen, myös OAS-palautteiden vastineeseen ja varsinaiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaselostukseen on myös aikaisempaa tarkemmin lisätty, mitkä aiheet tulevat vielä merkittävästi tarkentumaan suunnittelutyön edetessä kohti kaavaehdotusta.

Ahmalan asemakaavamuutoksen tavoitteena oleva hotellikokonaisuus vaikuttaa toteutuessaan paitsi suoraan suunnittelualueeseen, myös laajemmin kuntaan, esimerkiksi parantamalla kunnan mahdollisuuksia kehittyä työ- ja vapaa-ajanmatkailun kohteena. Suuren, aluetta ja maisemaa hallitsevan hankkeen suunnittelu on vaativa tehtävä, jossa on otettava huomioon paitsi tunnetut ja tutkittavissa seikat, myös osallisten näkemykset ja alueen muu kehittäminen. Jotta kaavan tavoittena oleva rakentaminen voisi toteutua, on suunnittelussa kuultava myös mahdollisten toimijoiden kannanottoja. Laajan selvitystyön toteuttamiseksi on tärkeää, että alueen mahdollisen rakentumisen hahmottamista kuvaavat luonnokset tuodaan julkisesti nähtäville, ja suunnittelutyötä jatketaan laajan osallistamisen kautta saatavalla lisätiedolla.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna Vaalan kunta
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy viranomaisneuvottelun perusteella täydennetyn kaavaluonnosvaiheen aineiston sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteisiin laaditun vastineen. Kunnanhallitus päättää asettaa aineiston julkisesti nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää aineistosta viranomaisilta lausunnot.
Päätös	