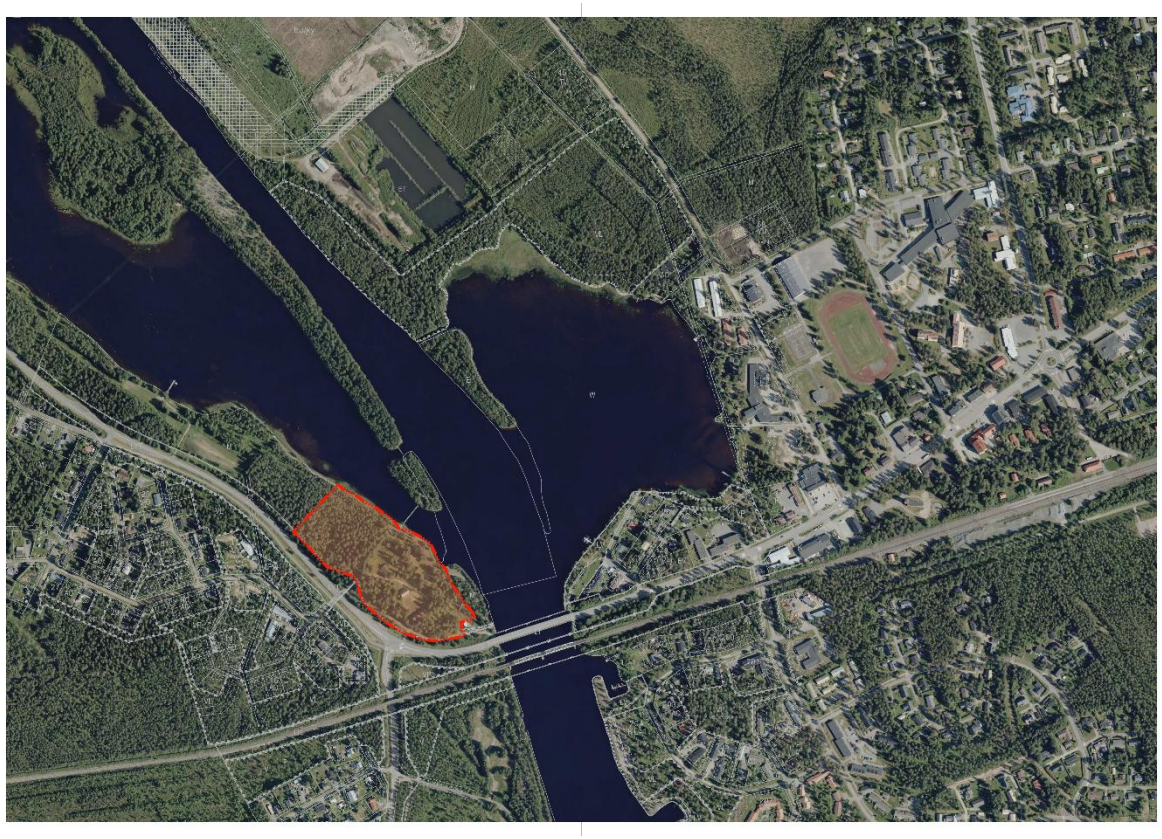
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Keskustan asemakaavan muutos

AHMALAN ALUE



VAALAN KUNTA

SWECO

14.9.2026, tark 12.11.2026

Sisältö

1 Perus- ja tunnistetiedot 3
1.1 Suunnittelualue 3

2 Tavoitteet 3
3 Suunnittelutilanne 4
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 4
3.2 Maakuntakaava 4
3.3 Yleiskaava 6
3.4 Asemakaava 7
3.5 Muut selvitykset ja suunnitelmat 7
3.5.1 Rakennusjärjestys 7
3.5.2 Pohjakartta ja kiinteistöt 7

4 Työvaiheet ja alustava aikataulu 8
4.1 Aloitusvaihe 8
4.2 Valmisteluvaihe 8
4.3 Ehdotusvaihe 8
4.4 Hyväksyminen ja kaavan voimaantulo 8

5 Osalliset 9
6 Vaikutusten arviointi 9
6.1 Vaikutusalue 9
6.2 Arvioitavat vaikutukset 9

7 Yhteystiedot 10

1 Perus- ja tunnistetiedot

Vaalan kunnassa on aloitettu Vaalanlammen länsirannan asemakaavan muutos kiinteistöllä 93:30 sijaitsevan asemakaavan korttelissa 28 sekä sen lähiympäristön M- ja UV-alueilla. Alueella on voimassa vuonna 1970 hyväksytty keskustan rakennuskaavan muutos.

Tässä suunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat asemakaavamuutoksen edetessä.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vaalan keskustassa, Oulunjoen länsirannalla Oulujoen ylittävän Vaalantien sillan kupeessa. Suunnittelualuetta rajaavat Jylhämän- Vaalantie lännessä ja etelässä sekä Oulujoki idässä. Alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

2 Tavoitteet

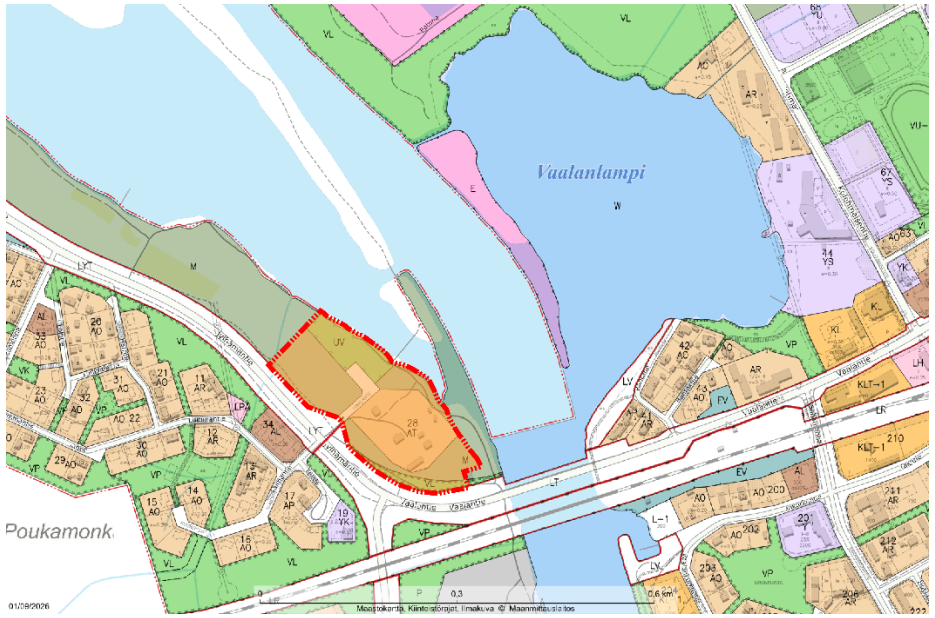
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellin rakentaminen alueelle. Alueella sijaitseva virkistysreitistö säilyy jatkossakin yleisessä käytössä.

Kaavamuutosalueella on aiemmin sijainnut Vaalan hotelli. Ahmala oli alun perin maatila- ja kartanomainen pihapiiri, johon kuului 1800 luvulla asuin- ja varastorakennuksia paikallisen maa- ja metsätalouden sekä teollisuuden käyttöön. 1900 luvun alussa alue kehittyi matkailukohteeksi, kun se vuokrattiin vuonna 1926 Suomen Matkailijayhdistykselle Vaalan hotellin perustamista varten. Hotelli palveli erityisesti Oulujoen koskenlaskijoita ja matkailijoita, kunnes se tuhoutui talvisodan pommituksissa vuonna 1940. Nykyisin alueella on säilynyt vanhoja rakennuksia sekä hotellin kivijalan jäänteitä, ja aluetta on hyödynnetty muun muassa kulttuuri- ja kesäteatteritoiminnassa.

Tavoitteena on mahdollistaa alueelle noin 10 000 kem²:n laajuinen hotelli ja ravintola sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Kaavalla ohjataan rakentamista siten, että rakennus on pienimittakaavainen ja mittasuhteiltaan, massoittelultaan sekä ulkoasultaan ympäröivään pientalovaltaiseen rakennuskantaan soveltuva.

Muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavan merkinnät koko suunnittelualueella ja suunnitella alue matkailua palvelevien rakennusten tarpeisiin.

Kaavatyössä huomioidaan Ahmalan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet, alueella säilynyt rakennettu ympäristö sekä alueen asema osana Vaalan keskustan jokivarsimaisemaa. Tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen ympäristön mittakaavaan, maisemaan ja alueen tunnistettaviin ominaispiirteisiin.



Kuva 1. Ote Vaalan kunnan asemakaavayhdistelmästä. Katkoviivalla esitetty ohjeellinen asemakaavan alue, jota asemakaavan muutos koskee.

3 Suunnittelutilanne

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2 Maakuntakaava

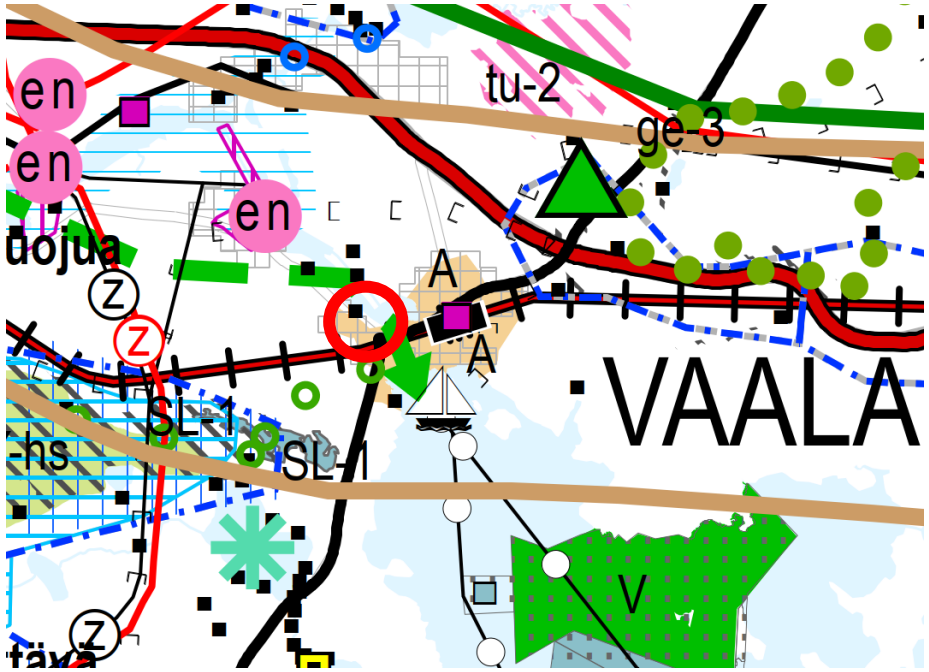
Alueella on voimassa vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella uudistettu Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on otettava huomioon laadittaessa asemakaavaa.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja saanut lainvoiman 21.1.2022.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025 § 5. Pohjois-Pohjanmaan on ilmoittanut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti, että maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä (§ 92) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tullessaan vaihemaakuntakaava kumosi tai muutti Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen kaavaratkaisuja kaava-asiakirjoissa esitetyllä tavalla.



Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, MKV 27.5.2025). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Vaalan taajama ja sitä ympäröivät alueet kuuluvat matkailun vetovoima-alueeseen / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen mv-3 Rokua – Oulujärvi. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Alue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen mk-3 Oulujokilaakso. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä.

Maakuntakaavassa ei ole laajoja kehittämisperiaatemerkintöjä lukuun ottamatta muita suunnittelualuetta koskevia merkintöjä. Ahmala on Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kohdekuvauksen (https://pohjois-pohjanmaa.fi/wp-content/uploads/2020/08/5298.pdf sivu 89) mukaan Ahmala on ”*Vaalankurkun länsirannalla sijaitseva entinen kauppapaikka ja matkailijayhdistyksen hotellin paikka. Ahmalan pihapiirissä on nykyään 1800-luvun asuinrakennus ja suuri varastomakasiini 1800-luvun alkupuolelta, 1919 valmistuneet hotellin kellarit vuodelta sekä 1940-luvun kivirakenteinen talli ja pihasauna*.”

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A), jonka suunnittelumääräykset ovat:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Muinaismuistokohteita osoittavat merkinnät eivät osu suunnittelualueelle.

3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Vaalan Keskustaajaman osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty 23.4.2009 ja saanut lainvoiman 1.3.2016.

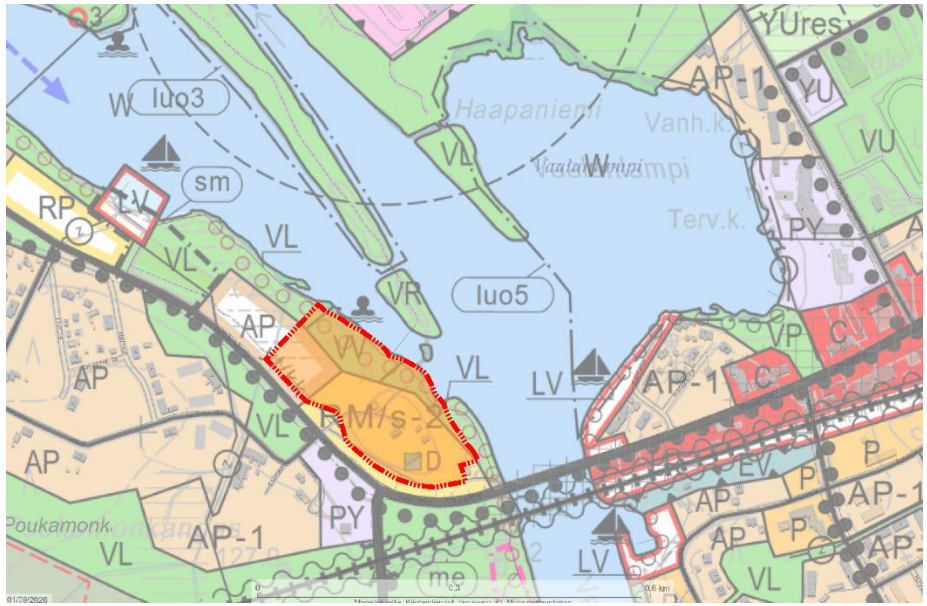
Oulujoen ranta-alueelle on osoitettu veneliikenteen (LV) alueita suunnittelualueen pohjoispuolelle ja mm. uimaranta suunnittelualueen itäpuolelle. Kevyen liikenteen reitti on osoitettu suunnittelualueen itäreunalle Oulujoen rantaan. Oulujoen ranta-alue on merkitty lähivirkistys- (VL) ja uimaranta-alueiksi (VV).

Yleiskaavassa Ahmalan pihapiiri ympäristöineen on osoitettu merkinnällä RM/S-2, eli matkailupalvelujen alueeksi, jolla on merkittäviä kulttuuri- ja suojeluarvoja.

Aluetta koskee seuraava kaavamääräys:

> *Alueelle saa sijoittaa asuin- ja majoitustiloja sekä matkailua palvelevia toimintoja. Uudis- ja täydennysrakentaminen on sovitettava olevaan rakennuskantaan. Rakennuksiin kohdistettavat toimenpiteet on toteutettava siten, ettei rakennusten arvojen säilyminen vaarannu. Hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.*

Alueen historia huomioidaan kaavamuutoksessa, ja sen ominaispiirteitä pyritään mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään hotellihankkeessa.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Punaisella katkoviivalla merkitty suunnittelualue. (Sweco kartat).

3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 1970 hyväksytty keskustan rakennuskaavan muutos.

Rakennuskaavassa alueelle on osoitettu maatilojen talousrakennusten alue (AT), Uimalaitos- ja ranta-alue (UV) ja maatalousalue (M).

Rakennuskaavasta on sittemmin tullut asemakaava, joka on tältä osin vanhentunut.

3.5 Muut selvitykset ja suunnitelmat

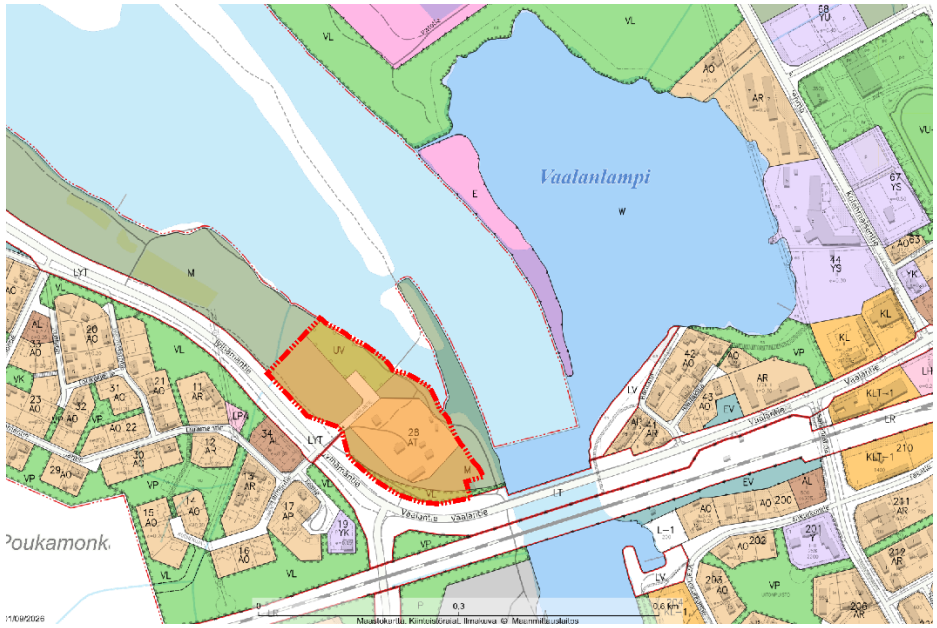
Alueesta ja sen rakennuksista tehdään rakennushistoriallinen sekä arkeologinen selvitys kaavatyön tausta-aineistoksi lisäksi alueen luontoarvot selvitetään.

3.5.1 Rakennusjärjestys

Vaalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2001. Rakennusjärjestystä tullaan päivittämään vuoden 2026 aikana rakentamislainsäädännön muutosten vuoksi.

3.5.2 Pohjakartta ja kiinteistöt

Asemakaavojen päivitystyössä käytetään Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa ja kunkin kaavan osa-alueen päivitysvaiheen vireilletulohetken kiinteistöraja-aineistoja.



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta. Punaisella katkoviivalla merkitty suunnittelualue. (Sweco kartat).

4 Työvaiheet ja alustava aikataulu

4.1 Aloitusvaihe

Kesä-syksy 2026

Kaavatyön vireilletulo ja OAS nähtäville

Kunnan kanssa pidettiin aloituskokous sekä maastokäynti alueella, jossa tarkennettiin työn tavoitteet ja sisältö, osallistumis- ja arviointisuunnitelman mahdolliset muutostarpeet sekä työn aikataulu.

Konsultti päivittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) kaavan laadinnan ajan. Kaavatyö kuulutettiin vireille 23.09.2026 ja OAS:sta oli mahdollisuus antaa mielipiteitä 25.10.2026 asti.

Nähtävilläoloaikana pyydettiin myös viranomaisilta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja selvitysten riittävyydestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavaprosessin kuluessa.

4.2 Valmisteluvaihe

Syksy-talvi 2026

Laadittiin kaava-alueen olosuhteita koskevat lähtötietotarkastelut sekä kaavatyön edellyttämät vaikutusarvioinnit käytettävissä olevien aineistojen, aiemmin laadittujen selvitysten, viranomaisilta saatavien lähtötietojen sekä suunnitteluprosessin aikana täydentyvän aineiston pohjalta. Mahdollisten täydentävien selvitysten tarve arvioidaan suunnittelun edetessä yhteistyössä tilaajan ja viranomaisten kanssa

Selvitysten ja Vaalan kunnan suunnitelmien pohjalta laadittiin vaihtoehtoiset kaavaratkaisut sekä näiden kaavaselostus.

Viranomaisten kesken pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.11.2026.

Kaavan laatimisvaiheen aineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan kotisivuilla sekä paikallislehdessä (Tervareitti). Valmisteluvaiheessa järjestetään 26.11.2026 kunnan virastotalolla yleisötolaisuus sekä työpaja, jossa päästään keskustelemaan tarkemmin kaavamuutosalueelle ja sen lähiympäristöön tavoiteltavista tavoitteista ja toiveista.

Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää vapaamuotoisia mielipiteitä kaavaluonnoksesta joko kirjallisena tai sähköpostitse. Kaavan laatimisvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

4.3 Ehdotusvaihe

Kevät-kesä 2027

Saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi, ja josta pyydetään lausunnot. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan kotisivuilla sekä paikallislehdessä (Tervareitti). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet yhteistyössä tilaajan kanssa. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu

4.4 Hyväksyminen ja kaavan voimaantulo

Kesä 2027

Jos nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen ei enää esitetä oleellisia muutoksia, saatetaan kaava hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksen tekee kunnanvaltuusto.

Jos kaava hyväksytään, kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika. Mikäli kaavasta ei esitetä valituksia, kaava vahvistuu.

5 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- Lähialueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistyksen
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Lapin elinvoimakeskus (patoturvallisuus)
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Vaalan Vesi ja Lämpö Oy
- Sähkö- ja energiayhtiöt, teleoperaattorit
- Fortum

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

6 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.1 Vaikutusalue

Kaavamuutoksen välittömät vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueelle sekä sen lähialueille.

6.2 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset, jotka tullaan arvioimaan alueidenkäyttölain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen, MRA 1 §:n mukaisesti:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutusten arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota alueen virkistyskäyttöön, liikenteelliseen toimivuuteen, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön sekä matkailua palvelevien toimintojen kehittämismahdollisuuksiin. Arviointi perustuu käytettävissä oleviin lähtötietoihin, suunnittelun aikana saatavaan palautteeseen sekä mahdollisiin kaavaprosessin aikana tarkentuviin lisätarkasteluihin.

7 Yhteystiedot

Vaalan kunta tiedottaa kaavatyön vireilletulosta, tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan laatimavaiheen aineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan kotisivuilla sekä paikallislehdessä (Tervareitti).

Suunnitteluaineisto on esillä nähtävilläoloaikoina Vaalan kunnan kotisivuilla osoitteessa www.vaala.fi sekä Vaalan kunnanvirastolla aukioloaikoina.

Asemakaavojen päivitykset laaditaan konsulttityönä yhteistyössä kunnan kaavoituksesta vastaavien viranhaltijoiden kanssa.

Päätöksenteossa keskeiset tahot ovat Vaalan elinvoimalautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto.

Kunnan yhteystiedot:

Vaalan kunta
Vaalantie 16
91700 Vaala

Tekninen johtaja
Ville Soininen
p. 0400 855 914
ville.soininen@vaala.fi

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

Kaavaa laativa konsultti:

Sweco Finland Oy
Iikka Ranta
Arkkitehti
p. 0407631061
iikka.ranta@sweco.fi

Sanukka Lehtiö
Arkkitehti, kaavanlaatija YKS-446
p. 0503161277
sanukka.lehtio@sweco.fi

Palaute kuulemisten yhteydessä:

Asemakaavaa koskevat asiakirjat pidetään kuulemista varten selattavana **Vaalan kunnanvirastolla** osoitteessa Vaalantie 16, 91700 Vaala sekä **Vaalan kirjastolla**.
Mielipiteet kaavasta tulee toimittaa ennen nähtävillä oloajan päättymistä kirjallisesti joko
sähköpostitse kirjaamo@vaala.fi tai postitse osoitteella Vaalantie 16, 91700 Vaala
Viestin otsikkoon/kirjekuoreen merkintä ”Ahmalan asemakaan muutos, mielipide”.