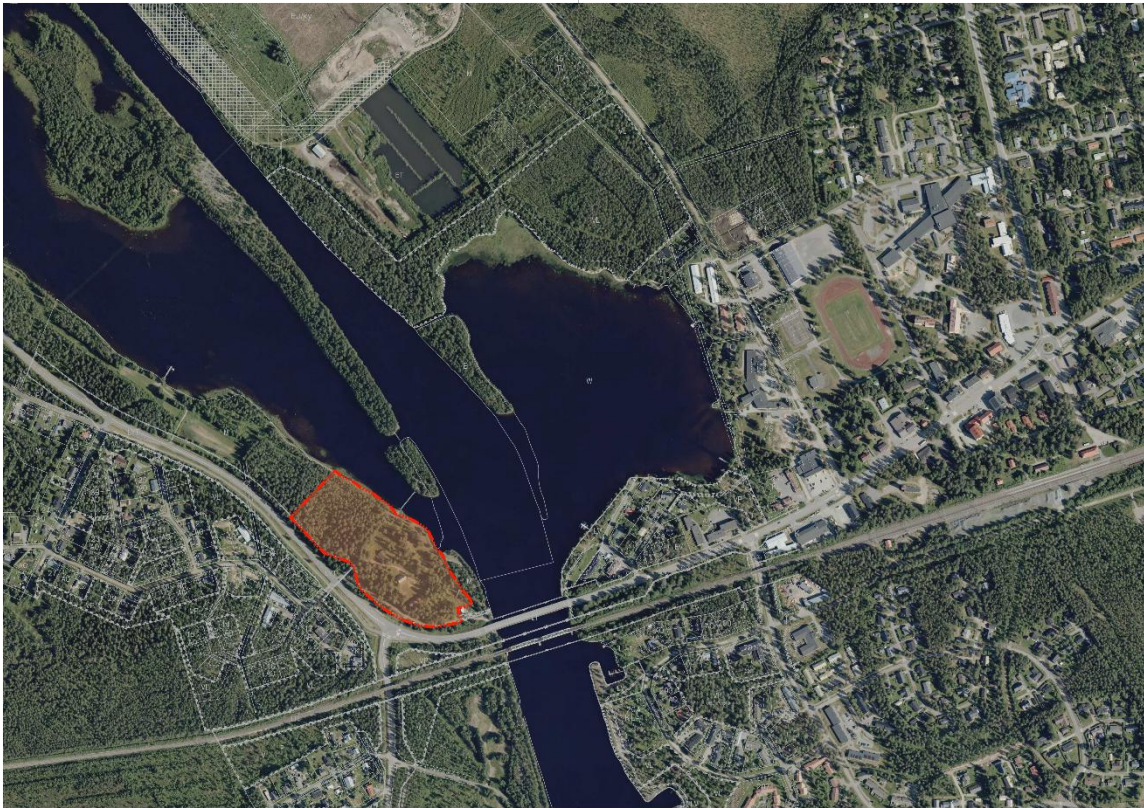


Osallistumis- ja arvioin- tisuunnitelma

Keskustan asemakaavan muutos

AHMALAN ALUE



VAALAN
KUNTA

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	Aloitussvaihe	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

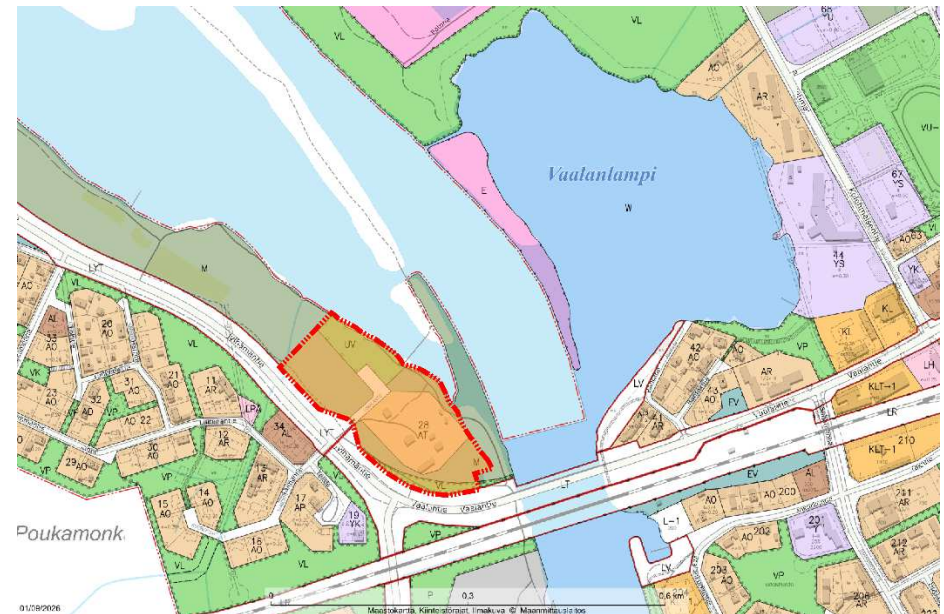
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellin rakentaminen alueelle. Alueella sijaitseva virkistysreitistö säilyy jatkossakin yleisessä käytössä.

Kaavamuutosalueella on aiemmin sijainnut Vaalan hotelli. Ahmala oli alun perin maatila- ja kartanomaisen 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, massoitteiltaan 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

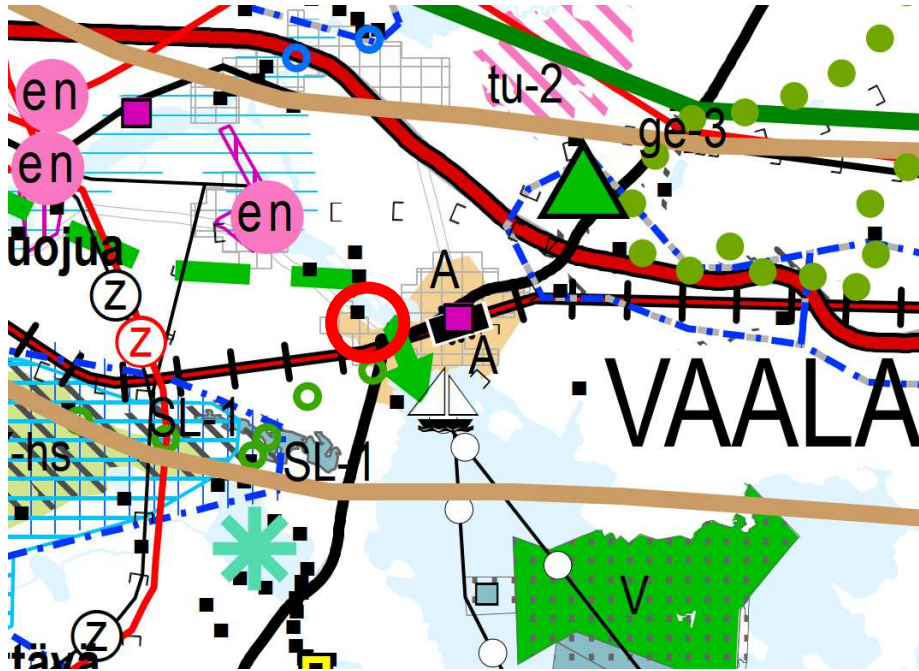
Alueella on voimassa vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella uudistettu Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on otettava huomioon laadittaessa asemakaavaa.

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. Merkinällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Alue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen mk-3 Oulujokilaakso. Merkinällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä.

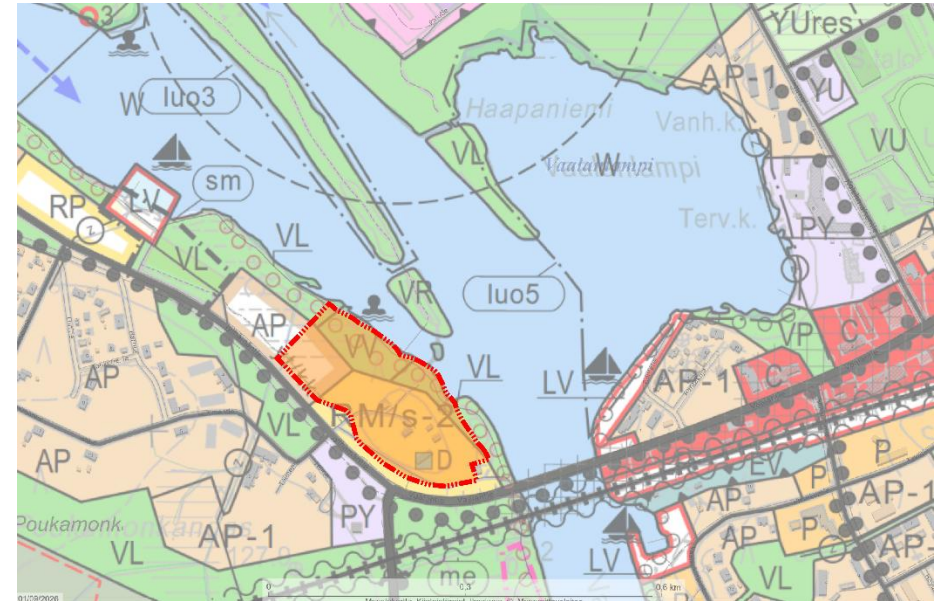
Maakuntakaavassa ei ole laajoja kehittämisperiaatemarkintöjä lukuun ottamatta muita suunnittelualueita koskevia merkintöjä. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Muinaismuistokohteita osoittavat merkinnät eivät osu suunnittelualueelle.

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. Alueen historia huomioidaan kaavamuuoksessa, 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).

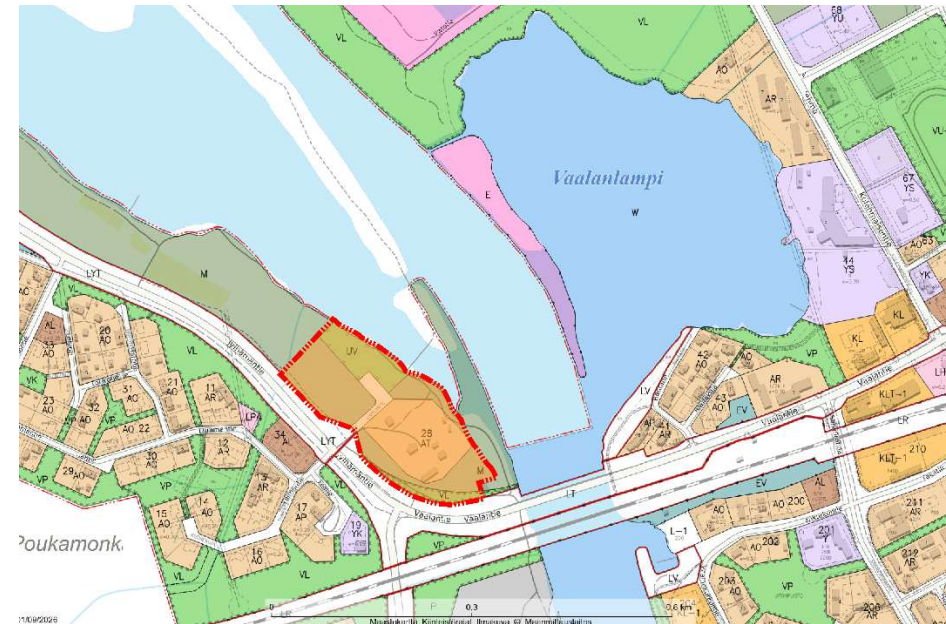
3.5 Muut selvitykset ja suunnitelmat

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

Syksy 2026

Kaavatyön vireilletulo ja OAS nähtäville

Pidetään tilaajan kanssa aloituskokous sekä maastokäynti alueella, jossa tarkennetaan työn tavoitteet ja sisältö, osallistumis- ja arviointisuunnitelman mahdolliset muutostarpeet sekä työn aikataulu.

Konsultti päivittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Kaavatyö kuluutetaan vireille ja OAS asetetaan nähtäville.

Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä kaavaprosessin kuluessa.

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu / työneuvottelu työn alkuvaiheessa.

4.2 Valmisteluvaihe

Talvi 2026

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

Selvitysten ja Vaalan kunnan suunnitelmien pohjalta laaditaan kaavaluonnos merkintöineen ja mahdollisine määräyksineen, sekä kaavaselostus.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan kotisivuilla sekä paikallislehdessä (Tervareitti). Nähtävillä olon aikana järjestetään yleisötolaisuus.

Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää vapaamuotoisia mielipiteitä kaavaluonnoksesta joko kirjallisena tai sähköpostitse.

Kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

4.3 Ehdotusvaihe

Talvi 2027

Luonnoksesta 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

Kevät 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
- 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 selvittäessä 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 kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan kotisivuilla sekä paikallislehdessä (Tervareitti).

Suunnitteluaineisto on esillä nähtävilläoloina 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

Kaavoituspäälikkö
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
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 asemakaavan muutos, mielipide".