Kaavaselostus

Keskustan asemakaavan muutos, Ahmalan alue

Kaavaluonnosvaihe

12.11.2026



12.11.2026

SWECO

Päiväys	Kuvaus	Tarkastettu	Hyväksyjä
2.11.2026	alustava luonnos	Sanukka Lehtiö	Marianne Ojala
12.11.2026	Luonnos	Sanukka Lehtiö	Marianne Ojala
pv.kk.20vv	Ehdotus		
pv.kk.20vv	Hyväksyminen		
pv.kk.202vv	Hyväksytty		
pv.kk.20vv	Lainvoimainen		

Sisältö

1 Perus- ja tunnistetiedot 5
1.1 Kaava-alueen sijainti 5
1.2 Kaavan tarkoitus 5

2 Tiivistelmä 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaavan toteuttaminen 7

3 Lähtökohdat 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Maisema 16
3.1.4 Rakennettu ympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö 16
Ahmalan pihapiiri 16
3.1.5 Muinaismuistot 17
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 18
3.1.7 Maaperä 18
3.1.8 Maanomistus 18
3.1.9 Patoturvallisuus 19
3.1.10 Liikenne 19
3.2 Suunnittelutilanne 20
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 20
3.2.2 Maakuntakaava 20
3.2.3 Yleiskaava 22
3.2.4 Asemakaavat 24
3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat 24
3.2.6 Rakennusjärjestys 24
3.2.7 Pohjakartta 24
3.2.8 Ohjelmat ja strategiat 25
3.2.9 Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 25

Asemakaavan suunnittelun vaiheet 26
3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve 26
3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo 26
3.5 Osallistuminen ja yhteistyö 26
3.5.1 Osalliset 26
3.5.2 Viranomaisyhteistyö 26
3.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 26
3.5.4 Valmisteluvaiheen kuuleminen 27
3.5.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen 27
3.6 Asemakaavan tavoitteet 27
3.6.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 27
3.7 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 28
3.7.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 34

4 Asemakaavan kuvaus 35
4.1 Kaavan rakenne 35
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 35

4.3 Aluevaraukset 35
4.3.1 Asemakaavamääräykset 35
4.4 Kaavan vaikutukset 35
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 36
4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 38
4.4.3 Muut vaikutukset 40
4.5 Ympäristön häiriötekijät 41
4.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 41

5 Asemakaavan toteutus 42
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 42
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus 42
5.3 Toteutuksen seuranta 42

Kaavakartta

Kaavarunko VE1 ja VE2, luonnos 1:1000	2.11.2026

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14.9.2026
Seurantalomake	
Vaalan Ahmalan luontoarvojen esiselvitys	28.10.2026
Vaalan Ahmalan luontoarvojen esiselvitys. *Liite1: Sensitiiviset lajit.*	
Vain viranomaiskäyttöön	28.10.2026

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi:

Keskustan asemakaavan muutos, Ahmalan alue

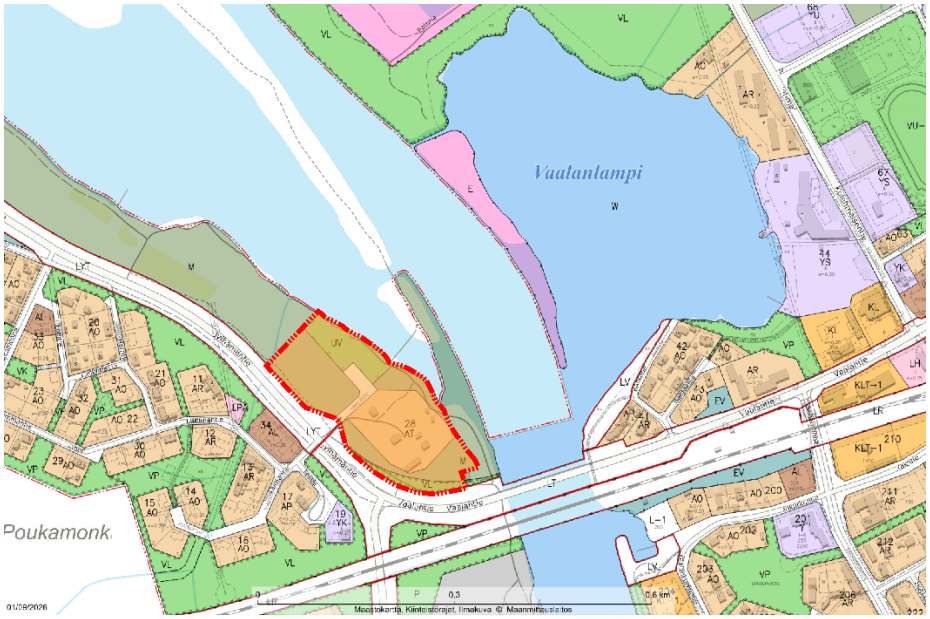
Asemakaavan muutos koskee korttelia 28 sekä siihen liittyviä liikenne-, katu-,virkistys-, maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 28 sekä siihen liittyvät liikenne-, katu-, virkistys- ja muut alueet. Kaava-alueen tarkemmat aluevaraukset ja kaavamerkinnät täsmentyvät kaavaehdotusvaiheessa.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vaalan keskustassa Oulujoen länsirannalla, Oulujoen ylittävän Vaalantien sillan läheisyydessä. Aluetta rajaavat lännessä ja etelässä Jylhämän–Vaalantie sekä idässä Oulujoki.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin neljä hehtaaria.



Ote Vaalan kunnan asemakaavayhdistelmästä. Katkoviivalla on esitetty asemakaavan muutoksen suunnittelualue.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueen asemakaavamerkinnät ja mahdollistaa hotellin sekä muiden matkailua palvelevien rakennusten ja toimintojen toteuttaminen alueelle.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle noin 10 000 kerrosneliömetrin laajuinen hotelli- ja ravintolakokonaisuus, joka sisältää myös muita matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueen halki ja jokirannassa kulkeva virkistysreitti säilytetään yleisessä käytössä.

Kaavatyössä otetaan huomioon Ahmalan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet, säilynyt rakennettu ympäristö sekä alueen asema osana Vaalan keskustan jokivarsimaisemaa. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan ympäristön mittakaavaan, maisemaan ja alueen tunnistettaviin ominaispiirteisiin.

2 Tiivistelmä

Vaalan kunnassa on käynnistetty Ahmalan asemakaavan muutos kiinteistöllä 93:30 sijaitsevaa korttelia 28 sekä siihen liittyvien M- ja UV-alueiden osalta. Alueella on voimassa vuonna 1970 hyväksytty keskustan rakennuskaavan muutos.

Vaalan kunnanhallitus on päättänyt asemakaavatyön käynnistämisestä päätöksellään 22.6.2026. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 23.4.2026.

Kaavaluonnosvaiheessa nähtäville asetetaan kaksi vaihtoehtoista rakennemallia VE1 ja VE2. Kaavaehdotuksen valmistelussa otetaan huomioon luonnosvaiheessa saatu palaute.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellin, ravintolan sekä muiden matkailua palvelevien rakennusten ja toimintojen sijoittaminen alueelle. Tavoiteltu rakennusoikeus on yhteensä noin 10 000 kerrosneliömetriä.

Molemmissa kaavaluonnosvaiheen vaihtoehdoissa:

- Alueelle sijoitetaan hotelli- ja ravintolatoimintoja;
- Pysäköintiä pyritään järjestämään useampana pienempänä kokonaisuutena;
- Alueen luoteisosaan varaudutaan pysäköinnin mahdolliseen laajentamiseen;
- Rakentamisen lähtökohtana on moderni puurakentaminen;
- Uusi rakentaminen sovitetaan alueen perinteiseen rakennettuun ympäristöön;
- Jokirannassa kulkeva virkistysreitti säilytetään yleisessä käytössä.

Hotelliratkaisun lähtökohtana on keskikäytävällinen rakennus, jonka runkosyvyys on noin 18–20 metriä. Hotellihuoneet avautuvat metsän ja joen suuntaan. Rakennuksen ensimmäiseen, niin sanottuun jalustakerrokseen sijoittuvat kokous- ja ravintolatilat.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 22.6.2026, § 143 kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 23.09.2026, §189 kunnanhallitus, kuulutus vireilletulosta (kuulutus 93/2026)
- 23.09.2026, §189 kunnanhallitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- 12.11.2026 Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Rakennushankkeiden toteutusaikataulut eivät ole vielä tiedossa. Kaavan toteutumista seurataan yksityiskohtaisemman suunnittelun ja lupamenettelyjen yhteydessä. Toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen mittakaavaan, rakennusten sijoitteluun, maisemaan, säilytettävään rakennuskantaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä jokirannan virkistyskäyttöön.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vaalan keskustan läheisyydessä Oulujoen länsirannalla. Alue muodostuu metsäisestä ranta-alueesta, olemassa olevasta pihapiiristä sekä rakennetuista ja rakentamattomista alueista.

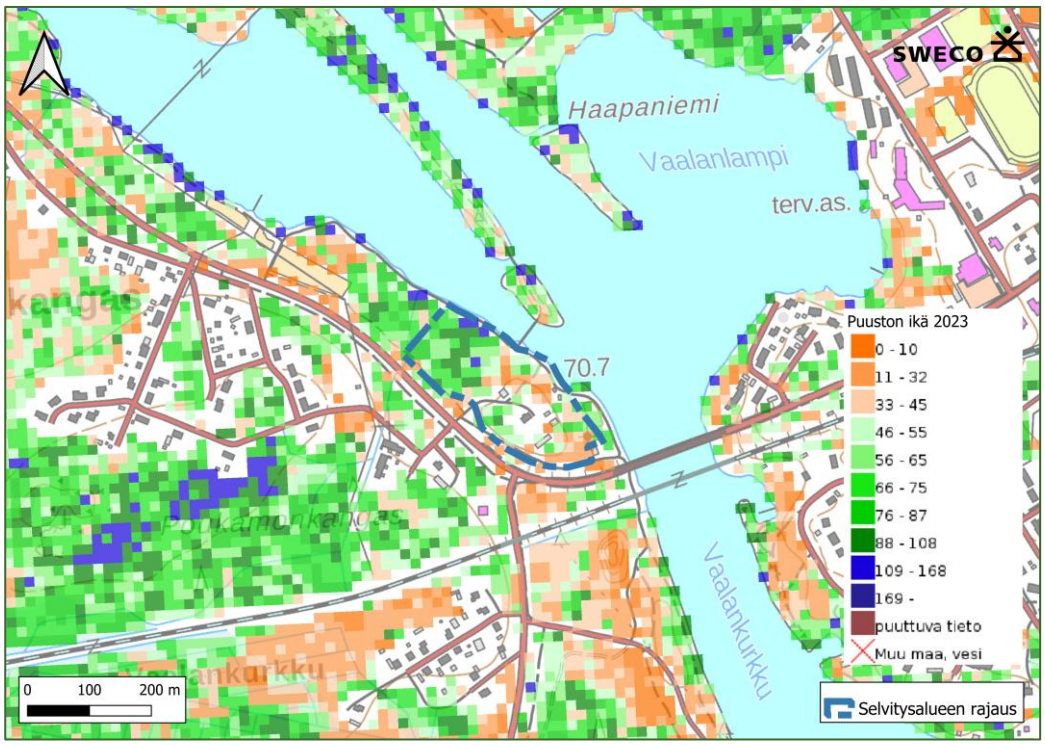
Suunnittelualueen nykyinen rakennettu ympäristö liittyy Ahmalan vanhaan pihapiiriin. Alueen itäosassa sijaitsee varttunutta ja paikoin vanhaa puustoa. Nykyisen pihapiirin puusto on pääosin nuorehkoa ja matalaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

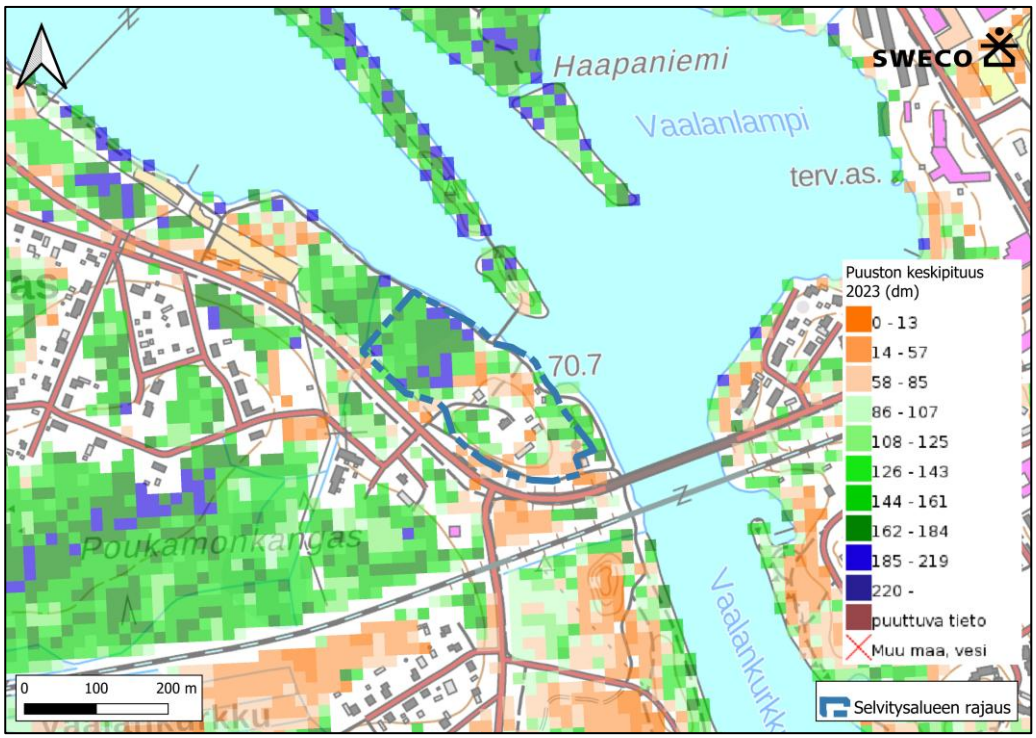
Selvitysalue koostuu karttatarkastelun perusteella metsästä, ranta-alueesta ja jo olemassa olevista rakennuksista. Nykyisen pihapiirin puusto on pääosin nuorehkoa ja matalaa, mutta selvitysalueen itäosan metsikkö on varttunutta ja paikoittain vanhaa ja korkeaa. Alueen metsät ovat kasvupaikkatyypiltään pääosin tuoretta tai kuivahkoa kangasta.



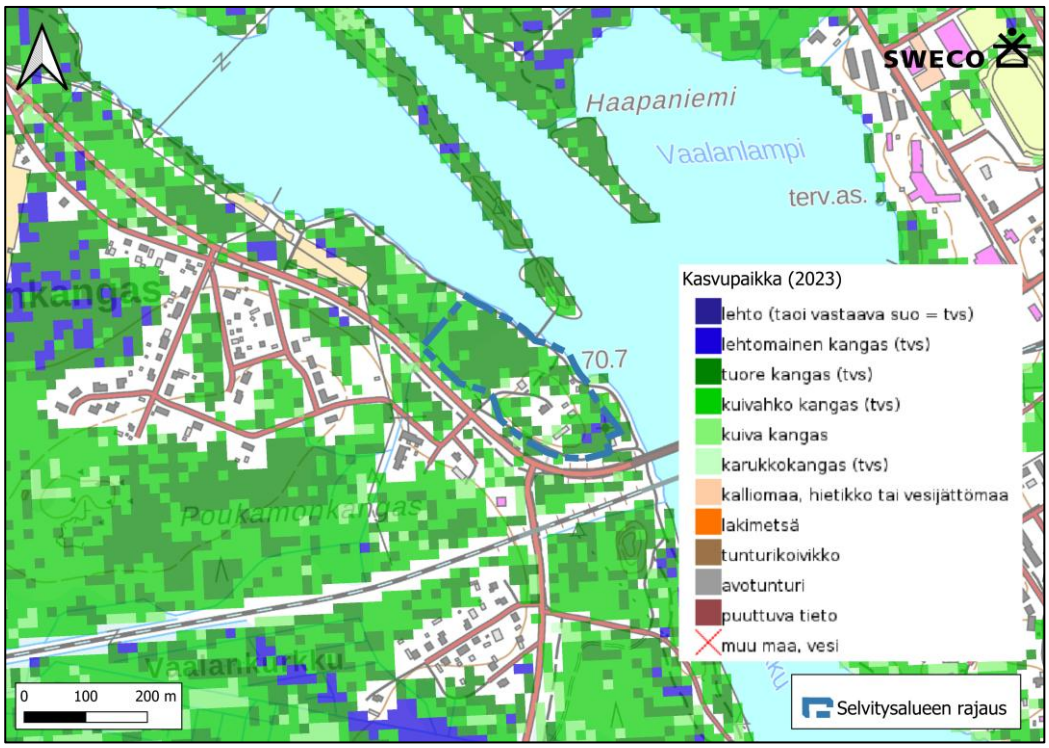
Vaalan selvitysalue ilmakuvassa. Ilmakuva © MML 2026.



Puuston ikä -kartta Luonnonvarakeskuksen monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin (MVMI) paikkatietoaineistosta 2023 (LUKE, 2026). Maastokartta © MML 2026.

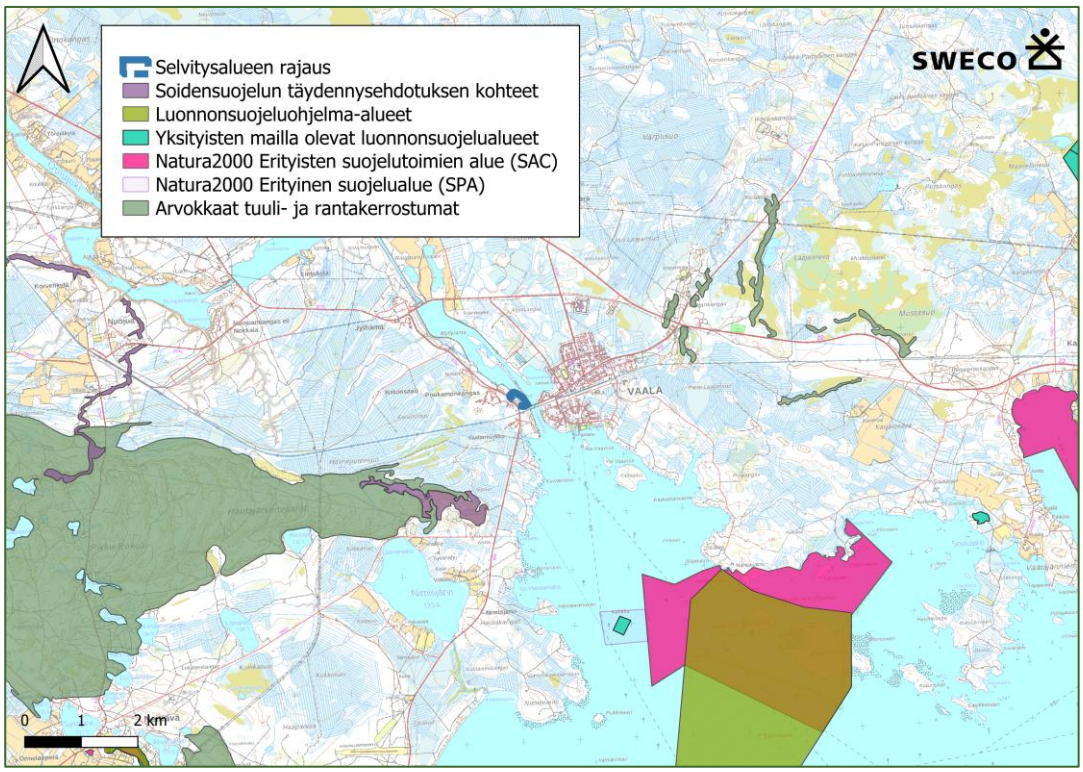


Puusto keskipituus -kartta Luonnonvarakeskuksen monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin (MVMI) paikkatietoaineistosta 2023 (LUKE, 2026).



Kasvupaikkatyyppikartta Luonnonvarakeskuksen monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin (MVMI) paikkatietoaineistosta 2023 (LUKE, 2026). Maastokartta © MML 2026.

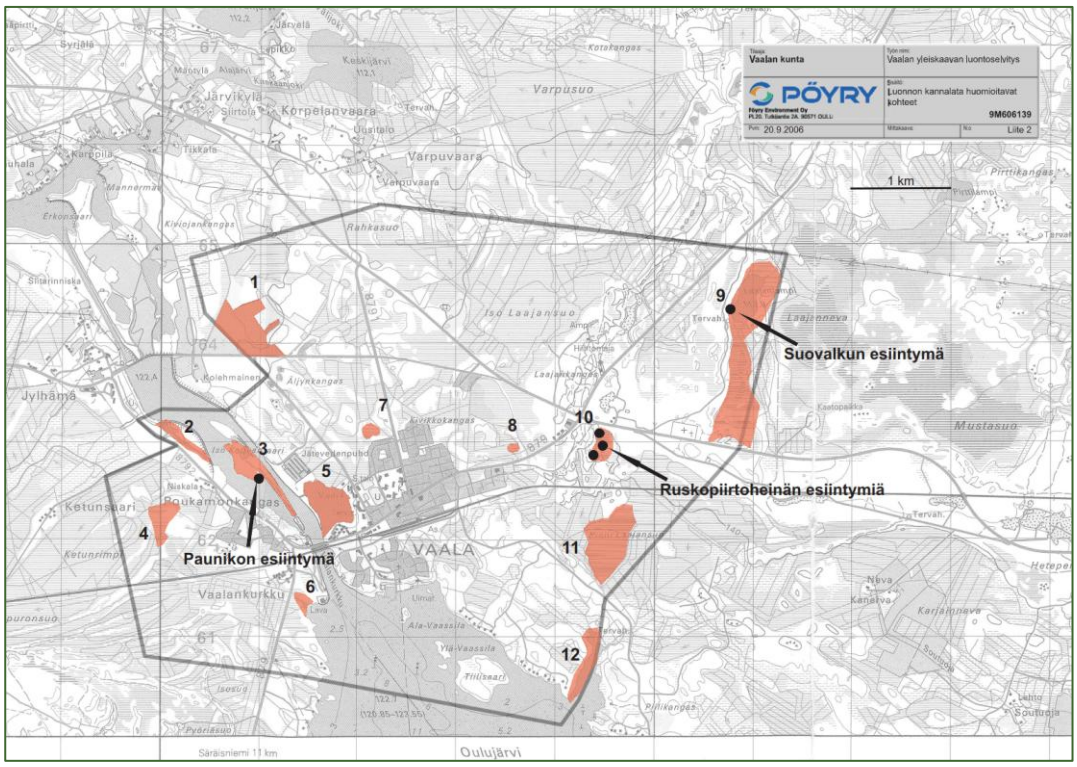
Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja luonnon arvoalueita (SYKE 2026a-d). Lähimmät, noin kahden kilometrin säteellä selvitysalueesta sijaitsevat alueet ovat Pyöriäsuo, joka on soidensuojelun täydennysehdotuskohde, ja Rokua, joka kuuluu arvokkaisiin tuuli- ja rantakerrostumiin. Lisäksi linnuston kannalta tärkeitä alueita ovat Oulujärven lintusaaret ja Nimisjärvi -FINIBA-alueet (Birdlife 2024), jotka sijaitsevat lähimmillään noin neljän kilometrin päässä selvitysalueesta sekä Oulujärven saaret ja ranta-alueet -niminen linnustoperusteisesti suojeltu Natura 2000 suojelualue, joka sijaitsee myös noin neljän kilometrin päässä selvitysalueesta.



Selvitysalueen läheisyydessä sijaitsevan luonnon arvoalueet. Maastokartta © MML 2026.

Lähtöaineistojen tiedot

Vaalan kunnalle on toteutettu vuonna 2026 yleiskaavaan liittyen luontoselvitys Pöyry Environment Oy:n toimesta. Luontoselvityksessä kartoitettiin kasvillisuutta ja luontotyyppejä, liito-oravaa, linnustoa. Selvityksessä ei ole tehty huomionarvoisia havaintoja nykyiseltä Ahmalan selvitysalueelta, mutta havaintokohteet 2, 3, 4, 5, 6 on tehty selvitysalueen läheisyydessä. Havainnot ovat kasvillisuuden ja/tai linnuston kannalta merkittäviä.



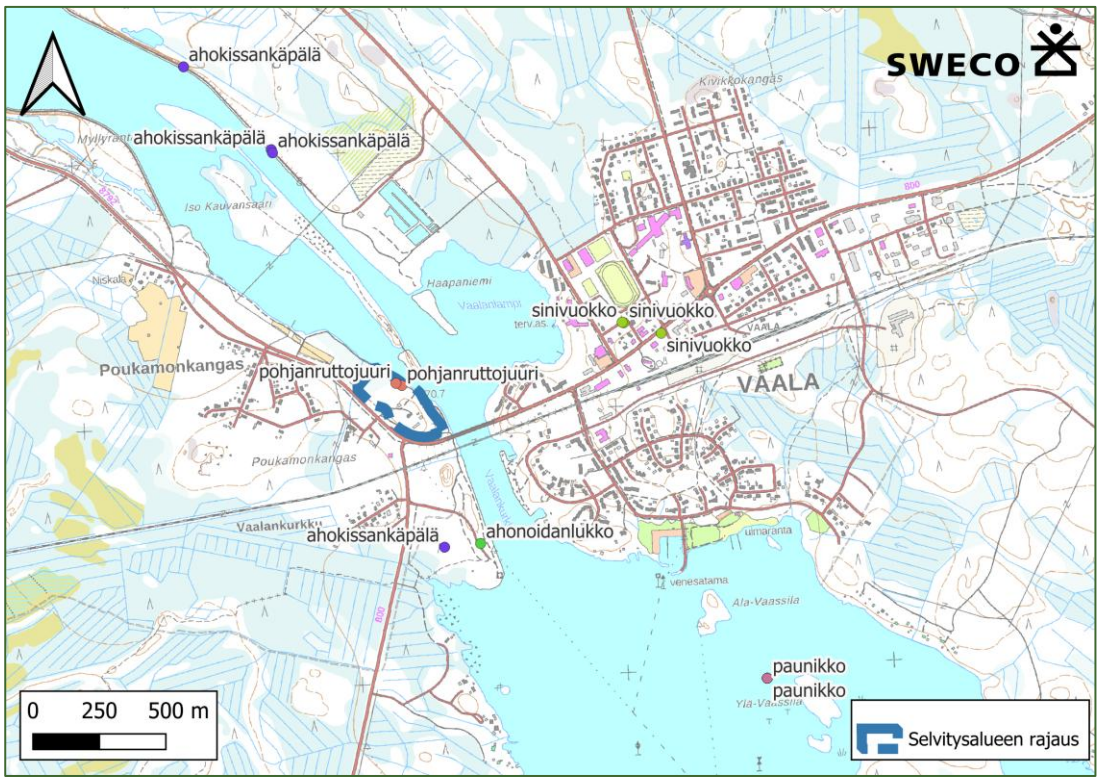
Vuoden 2006 selvityksen huomionarvoiset havainnot (Pöyry Environment Oy 2006).

2	Myllyrannan luhta. Vanha uoma, jossa luhtaista, rehevää kasvillisuutta. Lähialueella vanhan rautaruukin raunioita.	Alue ei sovellu rakentamiseen, mutta sopii hyvin virkistyskäyttöön. Alueen luonnon monimuotoisuutta lisäävä kohde.
3	Iso Kauvansaari. Saaressa laajalti luhtarantaa, jolla merkitystä linnuston kannalta. Runoilija Isa Aspin muistolehto. Huomioitavan kasvilajin esiintymä.	Alueen erityispiirteet huomioitava maankäytön suunnittelussa. Alue soveltuu hyvin virkistyskäyttöön. Myös maiseman kannalta huomioitava alue.
4	Poukamonkankaan lännenpuoleinen suo. Luonnontilaista avosuota. Merkitystä kasvillisuuden ja linnuston kannalta. Metsälakikohde.	Alue ei sovellu rakentamiseen.
5	Vaalanlampi. Lahti muuttolinnuston kannalta huomioitava alue.	Alue ei sovellu rakentamiseen.
6	Oulujärven lavan länsipuolinen lahti. Laajahko, luhtainen lahti, jolla merkitystä linnuston kannalta.	Alueen luonnon monimuotoisuutta lisäävä kohde.

Selvityksessä tehtyjen havaintojen kohdenumero, aluekuvaus sekä suositus maankäytön suunnittelulle (Pöyry Environment Oy 2006).

Huomionarvoinen kasvillisuus

Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan havaintoaineiston mukaan selvitysalueella on tehty havaintoja pohjanruttojuuresta (*Petasites frigidus*) vuosina 2023 ja 2024 (Suomen Lajitietokeskus 2026a). Laji on uhanalaisuusluokitukseltaan elinvoimainen, mutta alueellisesti uhanalainen. Pohjanruttojuuri kasvaa kosteissa elinympäristöissä, erityisesti korvissa. Kahden kilometrin säteellä selvitysalueesta on tehty lisäksi havaintoja seuraavista huomionarvoisista kasvilajeista: ahokissankäpälästä (*Antennaria dioica*) (NT), ahonoidanlukosta (*Sceptridium multifidum*) (NT, RT), sinivuokosta (*Hepatica nobilis*) (RT) sekä paunikosta (*Crassula aquatica*) (VU) (Suomen Lajitietokeskus 2026a).



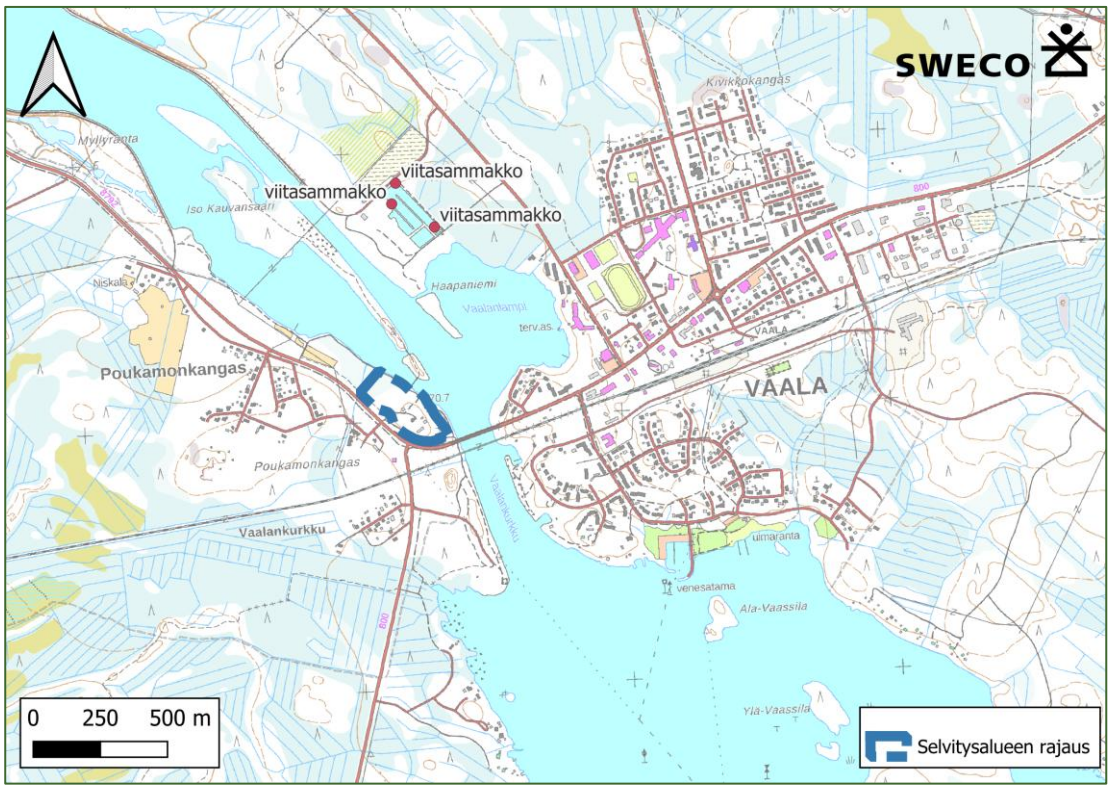
Vaalan selvitysalueella ja sen läheisyydessä havaitut huomionarvoiset kasvilajit. Maastokartta © MML 2026.

Huomionarvoiset nisäkkäät

Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan havaintoaineiston mukaan selvitysalueella tai kahden kilometrin säteellä siitä ei ole tehty havaintoja huomionarvoisista nisäkäslajeista (Suomen Lajitietokeskus 2026b).

Huomionarvoiset matelijat, sammakkoeläimet, hyönteiset, kalat ja muut organismit

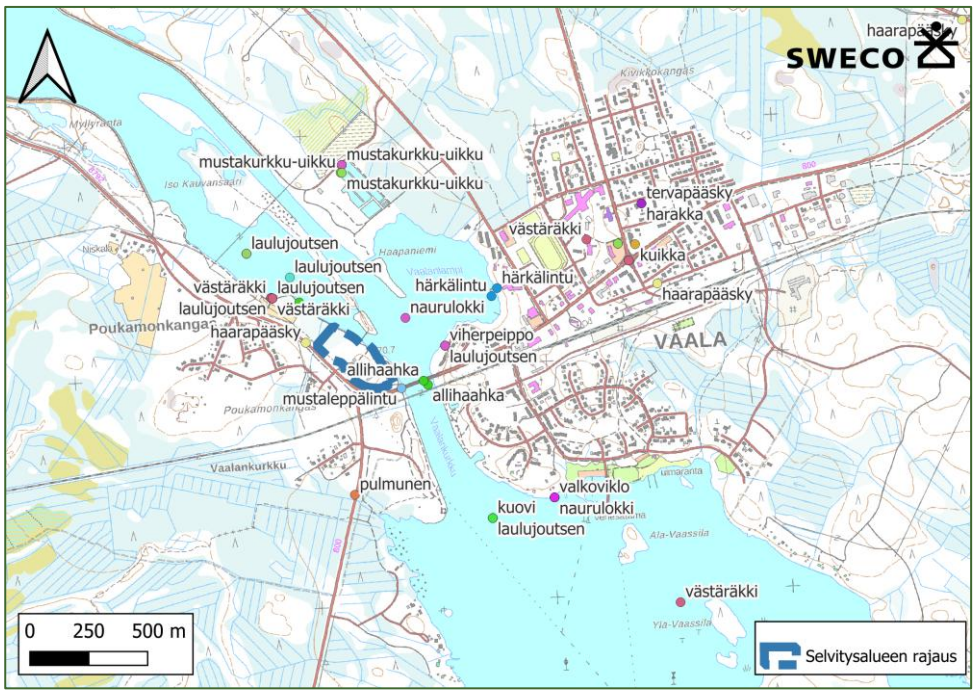
Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan havaintoaineiston mukaan selvitysalueella ei ole tehty havaintoja näihin eliöryhmiin kuuluvista huomionarvoisista lajeista. Kahden kilometrin säteellä selvitysalueesta on tehty havaintoja viitasammakosta (*Rana arvalis*). Viitasammakko on EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji ja luonnonsuojelulain (2023/9) nojalla rauhoitettu. Havainnot on tehty vastarannan altaista, noin 500 metriä selvitysalueesta pohjoiseen. Havainnot ovat vuodelta 2024 (Suomen Lajitietokeskus 2026c).



Vaalan selvitysalueen läheisyydessä tehdyt viitasammakkohavainnot. Maastokartta © MML 2026.

Huomionarvoiset linnut

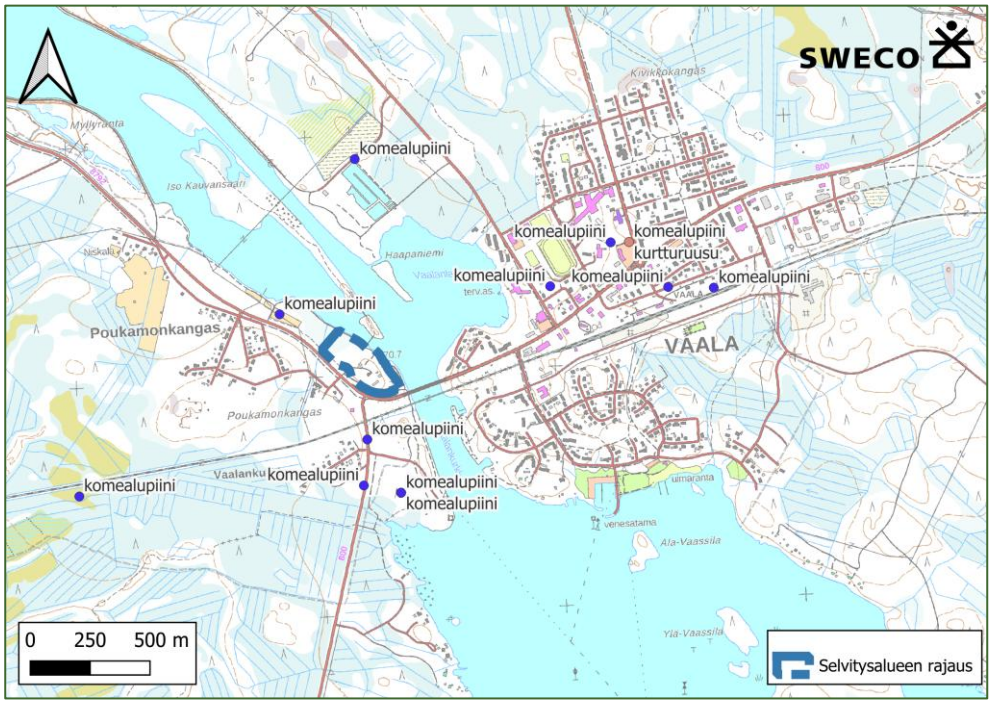
Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan havaintoaineiston mukaan selvitysalueella ei ole tehty havaintoja huomionarvoisista lintulajeista. Selvitysalueen ulkopuolella noin kahden kilometrin säteellä on tehty havaintoja seuraavista lajeista: mustaleppälintu (*Phoenicurus ochruros*) (NT), allihaahka (*Polysticta stelleri*) (EU lintudir. liite I), naurulokki (*Chroicocephalus ridibundus*) (VU), ristisorsa (*Tadorna tadorna*) (VU), laulujoutsen (*Cygnus cygnus*) (EU lintudir. liite I), viherpeippo (*Chloris chloris*) (EN), isokoskelo (*Mergus merganser*) (NT), varpunen (*Passer domesticus*) (EN), kuovi (*Numenius arquata*) (NT), harakka (*Pica pica*) (NT), härkälintu (*Podiceps grisegena*) (NT), pulmunen (*Plectrophenax nivalis*) (VU), harmaalokki (*Larus argentatus*) (VU), kalatiira (*Sterna hirundo*) (EU lintudir. liite I), haarapääsky (*Hirundo rustica*) (VU), silkkiuikku (*Podiceps cristatus*) (NT), västäräkki (*Motacilla alba*) (NT), liro (*Tringla glareola*) (NT), valkoviklo (*Tringa nebularia*) (NT), mustakurkku-uikku (*Podiceps auritius*) (EN, EU lintudir. liite I), kuikka (*Gavia arctica*) (EU lintudir. I-liite), tervapääsky (*Apus apus*) (EN), pohjansirkku (*Emberiza rustica*) (NT, RT), ruokokerttunen (*Acrocephalus schoenobaenus*) (NT) (Suomen Lajitietokeskus 2026 2026d-e). Lisäksi havaintoja on tehty sensitiivisistä lajeista. Nämä havainnot on esitetty erikseen salassa pidettävässä liitteessä.



Vaalan selvitysalueen läheisyydessä tehdyt lintuhavainnot. Maastokartta © MML 2026.

Haitalliset vieraskasvilajit

Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan havaintoaineiston mukaan selvitysalueella ei ole tehty havaintoja haitallisista vieraskasvilajeista. Selvitysalueen ulkopuolella, kahden kilometrin säteellä on kuitenkin havaittu kurtturuusua (*Rosa rugosa*) ja komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*) (Suomen Lajitietokeskus 2026f).



Haitallisten vieraslajikasvien havainnot selvitysalueen läheisyydessä. Maastokartta © MML 2026.

Luontoarvojen esiselvityksen perusteella selvitysalueelle suositellaan tehtävän seuraavat selvitykset seuraavin perustein:

Kasvillisuus ja luontotyyppiselvitys

Selvitysalueelta on tehty aiemmin havainto huomionarvoisesta kasvilajista. Lisäksi alueen läheisyydessä on tehty havaintoja muista huomionarvoisista lajeista sekä vieraskasvilajeista. Selvitysalueen itäosan metsä on Luonnonvarakeskuksen aineiston mukaan vanhaa, ja siellä voi olla merkittäviä luontoarvoja. Selvitystä suositellaan, jotta saadaan selvitettyä, onko alueella:

- luonnonsuojelulain 9/2023 64 ja 65 § mukaisia suojeltuja luontotyyppejä
- uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien luonnontilaisia ja luonnontilaisen kaltaisia kohteita
- muita kasvillisuudeltaan huomionarvoisia luontokohteita
- luontodirektiivin 92/43/ETY liitteiden II ja IV lajeja
- erityisesti suojeltavia lajeja
- rauhoitettuja lajeja
- uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lajeja
- Suomen kansainvälisiä vastuulajeja
- haitalliseksi luokiteltuja vieraslajeja

Liito-oravaselvitys

Selvitysalueelta tai sen läheisyydestä ei ole lähtötietojen perusteella tehty havaintoja liito-oravasta. Selvitysalueen metsikkö on kuitenkin ikänsä ja pituutensa puolesta liito-oravalle sopivaa ja lajin on voinut olla mahdollista siirtyä alueelle läheisistä metsistä. Liito-orava on rauhoitettu ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kiellettyä.

Pesimälinnustoselvitys

Selvitysalueella ei ole lähtötietojen perusteella tehty havaintoja huomionarvoisista lintulajeista. Selvitysalueen ympäristössä havaintoja on kuitenkin tehty runsaasti. Havaitut lajit ovat pääasiassa metsä- ja vesilintuja, joita todennäköisesti esiintyy myös selvitysalueella. Selvitystä suositellaan, jotta saadaan selvitettyä pesiikö alueella uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lajeja, Suomen kansainvälisiä vastuulajeja, direktiivilajeja tai erityisesti suojeltuja lajeja.

Lepakkoselvitys (aktiivi ja sisätila)

Selvitysalueella ei ole lähtötietojen perusteella tehty havaintoja lepakoista. Selvitysalue kuitenkin sijaitsee lepakoille potentiaalisella alueella, jossa on vanhempaa metsää ja vesistöä. Lisäksi selvitysalueella on kylmärakennuksia, jotka suositellaan tarkastettavan lepakoiden varalta sisätilaselvityksellä erityisesti purettavien rakennusten osalta. Suomessa esiintyvät lepakot ovat rauhoitettuja ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeja ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kiellettyä.

Korentoselvitys

Selvitysalueelta ei ole tehty havaintoja korentolajeista. Selvitysalueen rannalla on kuitenkin potentiaalia toimia lummelampikorennon, sirolampikorennon, kirjojokikorennon tai isoukonkorennon elinympäristönä. Nämä lajit ovat rauhoitettuja ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeja ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kiellettyä.

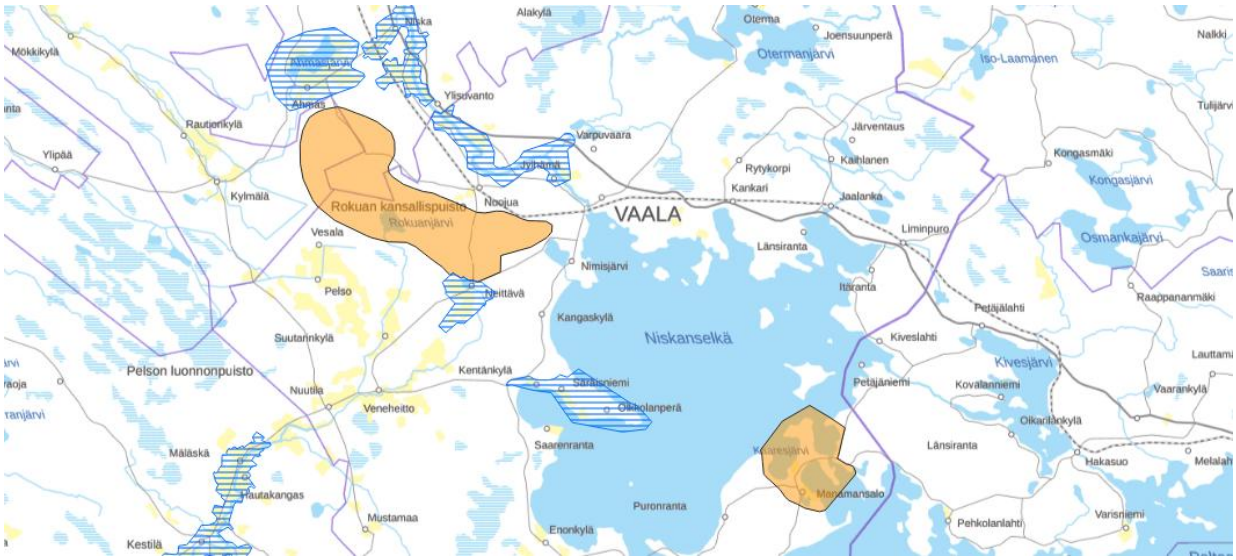
Saukkoselvitys

Selvitysalueelta ei ole tehty havaintoja saukosta, mutta Nuojuankankaalla on havaittu saukon pesäpaikka. Saukon reviirit ovat laajoja ja selvitysalueen rannalla on potentiaalia toimia lajin elinympäristönä. Saukko on EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen on kielletty.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

3.1.3 Maisema

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat Rokuanvaaran maisemat (lähimmillään reilun 2,5 km päässä suunnittelualueesta) sekä Manamansalon kulttuurimaisemat (20 km etäisyydellä suunnittelualueesta). Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat Oulujokivarsi-Lähtevänoja (etäisyys noin 12 km) ja Ahmas-Rokua (etäisyys noin 13 km).



Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet kartalla. Valtakunnallisesti arvokkaat alueet on merkitty oranssilla täytöllä, maakunnallisesti arvokkaat alueet sinisellä vaakaviivoituksella ja suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella pisteellä.

3.1.4 Rakennettu ympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö

Ahmalan pihapiiri

Ahmalan pihapiiri on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökokonaisuus. Pihapiiri on huomioitu arvokohteena Vaalan kulttuuriympäristöohjelmassa. Maakunnallisessa inventoinnissa pihapiiri on huomioitu rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaana kohteena (MRKY 2015: R, H).

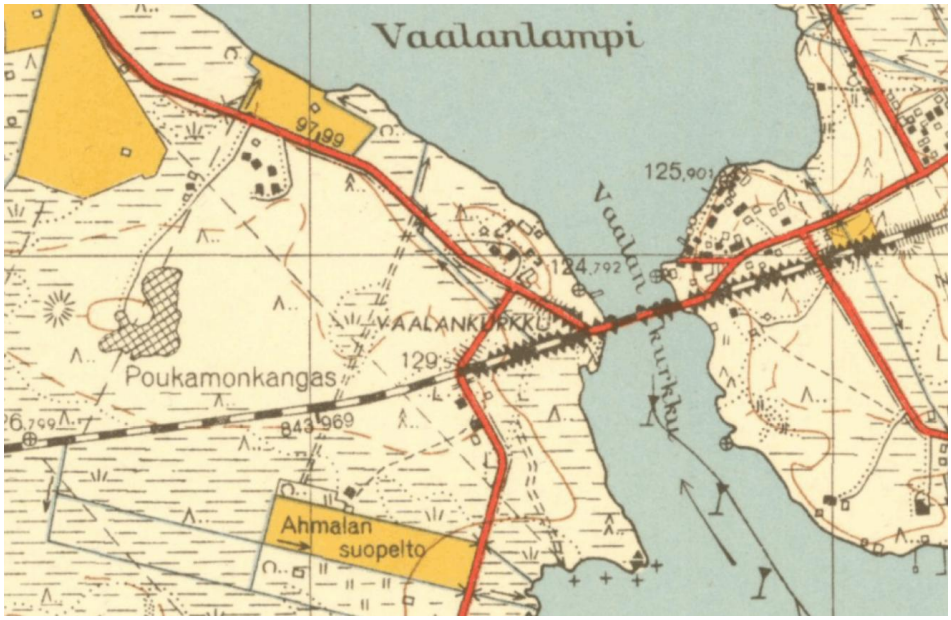
Ahmala on Vaalankurkun länsirannalla sijaitseva entinen kauppapaikka ja Suomen Matkailijayhdistyksen hotellin sijaintipaikka. Ahmalan pihapiirissä on nykyään 1800-luvun asuinrakennus ja suuri varastomakasiini 1800-luvun alkupuolelta, vuonna 1919 valmistuneet hotellin kellarit sekä 1940-luvun kivirakenteinen talli ja pihasauna.

Ahmalan paikalla sijaitsi 1800-luvun puolivälissä Ahmalan tilaan kuulunut Paason torppa. Myllyrannan ruukin omistaja Viktor Åkerblom laajensi torpan paikalle asuinrakennuksen ja kauppakartanon, ja paikkaa alettiin kutsua Ahmalaksi.

Myöhemmin alue siirtyi Uleå-yhtiön omistukseen. Yhtiö suunnitteli vuonna 1919 voimalaitoksen rakentamista läheiseen Niskakoskeen. Tulevaa henkilöstöä varten Ahmalaan rakennettiin komea kaksikerroksinen päärakennus, jonka rakentamisessa hyödynnettiin Myllyrannan ruukin hirsiä. Voimalaitoshankkeesta kuitenkin luovuttiin, ja yhtiö vuokrasi päärakennuksen Suomen Matkailijayhdistykselle hotelliksi. Hotelli oli suosittu erityisesti koskenlaskijoiden ja lohenkalastajien keskuudessa.

Hotellina toiminut päärakennus tuhoutui talvisodan pommituksissa, mikä lopetti hotellitoiminnan Ahmalan alueella. Rakennuksesta ovat säilyneet ainoastaan vuonna 1919 rakennetut kellarit.

Ahmalan pihapiiriin tehdään maastotarkistus ja päivitysinventointi asemakaavan ehdotusvaiheessa. Maastossa pihapiiri ja rakennukset valokuvataan ja tarkistetaan rakennusten nykytila sekä alueella ja rakennuksissa tapahtuneet muutokset ja niiden vaikutukset arvoihin.



Ahmalan alue vuoden 1951 kartalla. (Kartta Vanhatkartat.fi).



Ahmalan pihapiiri ilmakuvassa vuonna 1946. (Ilmakuva Maanmittauslaitos / Paikkatietoikkuna).

[täydentyy ehdotusvaiheeseen laadittavalla rakennushistoriallisella selvityksellä]

3.1.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueella toteutettiin asemakaavatasoinen arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka tavoitteena oli selvittää alueella mahdollisesti sijaitsevat arkeologiset kohteet. Alueelta ei ennen inventointia tunnettu arkeologisia kohteita, mutta sen arvioitiin olevan potentiaalinen erityisesti esihistoriallisen ja historiallisen ajan asuinpaikkojen kannalta. Inventointimenetelminä käytettiin pintapoimintaa ja koekuopitusta.

Inventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vanhan päärakennuksen lounaispuolelta dokumentoitiin kivijalka, joka luokiteltiin muuksi kulttuuriperintökohteeksi. Vuoden 1850 pitäjänkartassa alueelle on merkitty Paaso, joka on myöhemmin muuttunut Ahmalaksi. Rakennusta ei kuitenkaan ole kartassa merkitty kyseiselle paikalle, minkä perusteella rakennuskannan arvioidaan syntyneen vasta vuoden 1850 jälkeen. Dokumentoitu kivijalka on mahdollisesti kuulunut nykyisen päärakennuksen lisäosaan tai nykyinen päärakennus on rakennettu aiemman rakennuksen perustusten päälle.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen Arkeologisen selvityksen raportilla]

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva junarata aiheuttaa lähiympäristöönsä ajoittaista melua ja tärinää. Radan etäisyys suunnittelualueeseen on pienimmillään 100 m.

3.1.7 Maaperä

Suunnittelualueen rakentamiseen soveltuvan alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia. Suunnittelualueen pohjoispuolella on rantakerrostumaa.



Suunnittelualueen maaperä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti rajattu punaisella pistekatkoviivalla. vaaleanruskea alue on hiekkamoreenia (Mr), keltainen alue on rantakerrostumaa. Raidallisella kuviolla on merkitty ranta-alueen täyttömaa (Ta) (maaperäkartta GTK 21.10.2026).

3.1.8 Maanomistus

Vaalan kunta omistaa suunnittelualueen.

3.1.9 Patoturvallisuus

Suunnittelualue sijaitsee Jylhämän voimalaitoksen maapadon läheisyydessä. Maapato kulkee Oulujoen varressa. Jylhämän voimalaitoksen padot on luokiteltu patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:n mukaiseen 1-luokkaan:

1-luokan pato, joka onnettomuuden sattuessa aiheuttaa vaaran ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavan vaaran ympäristölle tai omaisuudelle.

3.1.10 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Jylhämäntien varrella, joka jatkuu Vaalantienä Vaalan keskustaajaman lävitse. Jylhämäntietä kulkee vuorokausittain vajaa 700 ajoneuvoa välillä Vaalankurkku–Jylhämän voimala.



Aluetta ympäröivää tieverkkoa ja teiden keskimääräisiä vuorokausittaisia liikennemääriä. Suunnittelualueen sijainti rajattu punaisella. (Väylävirasto, 21.10.2026).



Alue on saavutettavissa paitsi henkilöautoilla myös julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat kaavamuutosalueen kohdalla. Jylhämäntien itäpuolella on erillinen pyöräilyn ja jalankulun väylä (lähde: Suomen Väylät). Kohti keskustaa Vaalantien varrella ja sillalla on korotetut jalkakäytävät.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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

3.2.2 Maakuntakaava

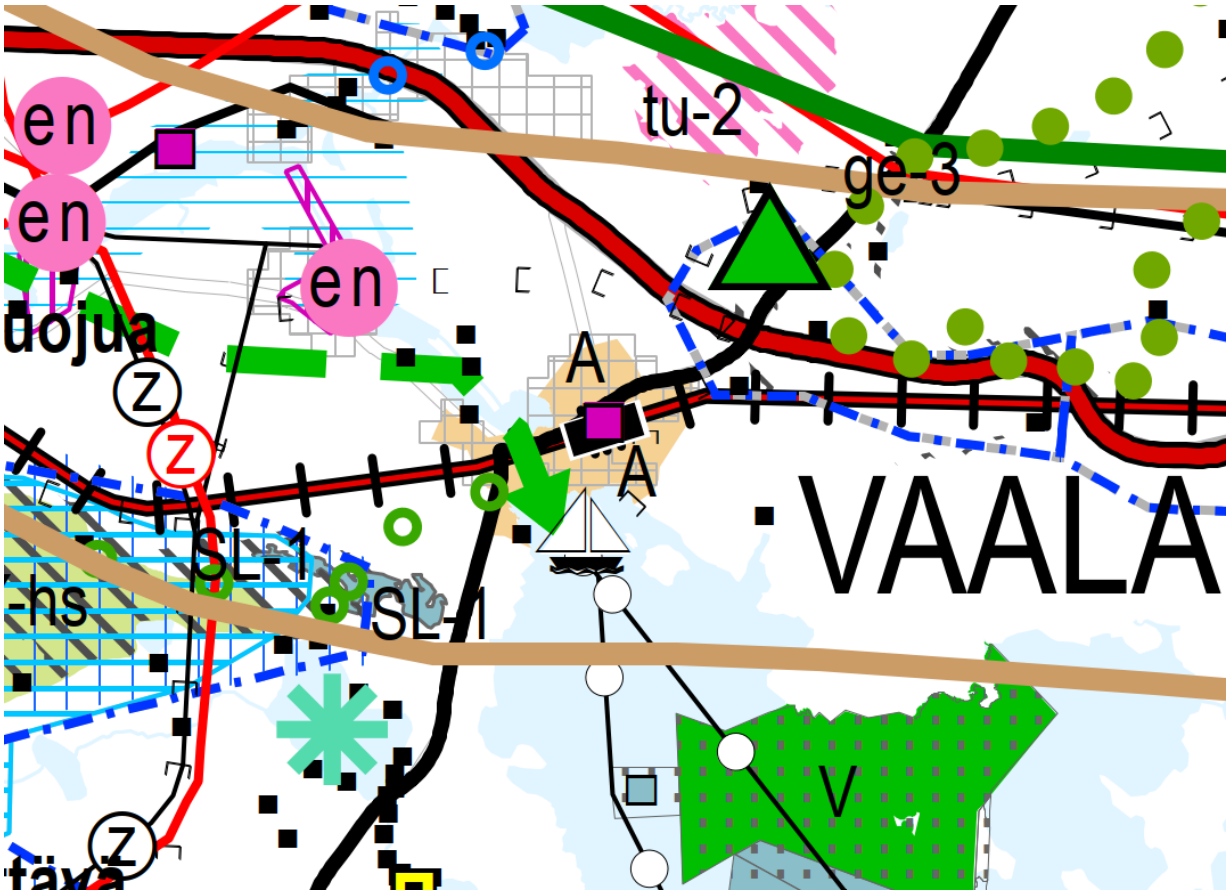
Alueella on voimassa vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella uudistettu Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on otettava huomioon laadittaessa asemakaavaa.

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.



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. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Muinaismuistokohteita osoittavat merkinnät eivät osu suunnittelualueelle.

Keskeiset maakuntakaavan merkinnät määräyksineen:

mk-3 **Oulujokilaakso**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Oulujoen vedenlaadun, erityisesti Oulun käyttöveden laadun turvaamiseen.

Voimalaitosympäristöjen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon alueiden kulttuuriperintöarvot ja kalateiden toteuttamismahdollisuudet.

Jokilaakson virkistys- ja matkailupalvelujen kehitystä on pyrittävä edistämään varaamalla riittävästi alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten. Rantaan ja muille ympäristöltään vetovoimaisille alueille on jätettävä

riittävän laajat ja mahdollisimman yhtenäiset vihervyöhykkeet jokisuistosta Rokualle ja Oulujärvelle. Veneilyä varten on varattava riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varautua Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän liikenneyhteyksien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen kansainvälisen kehittämiskäytävän palvelutason mukaiseksi. *(2. ja 3.vmkk)*

mv-3 **Rokua–Oulujärvi**

Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, kansallispuistoon ja Rokua Geopark -kokonaisuuteen, Oulujärveen sekä muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistystoimintoihin. *(2.vmkk)*

A **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE** *(1. ja 3.vmkk)*

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen 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.

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.”*

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan liitteessä 5b on esitetty Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Ahmala on huomioitu arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä (nro26).

3.2.3 Yleiskaava

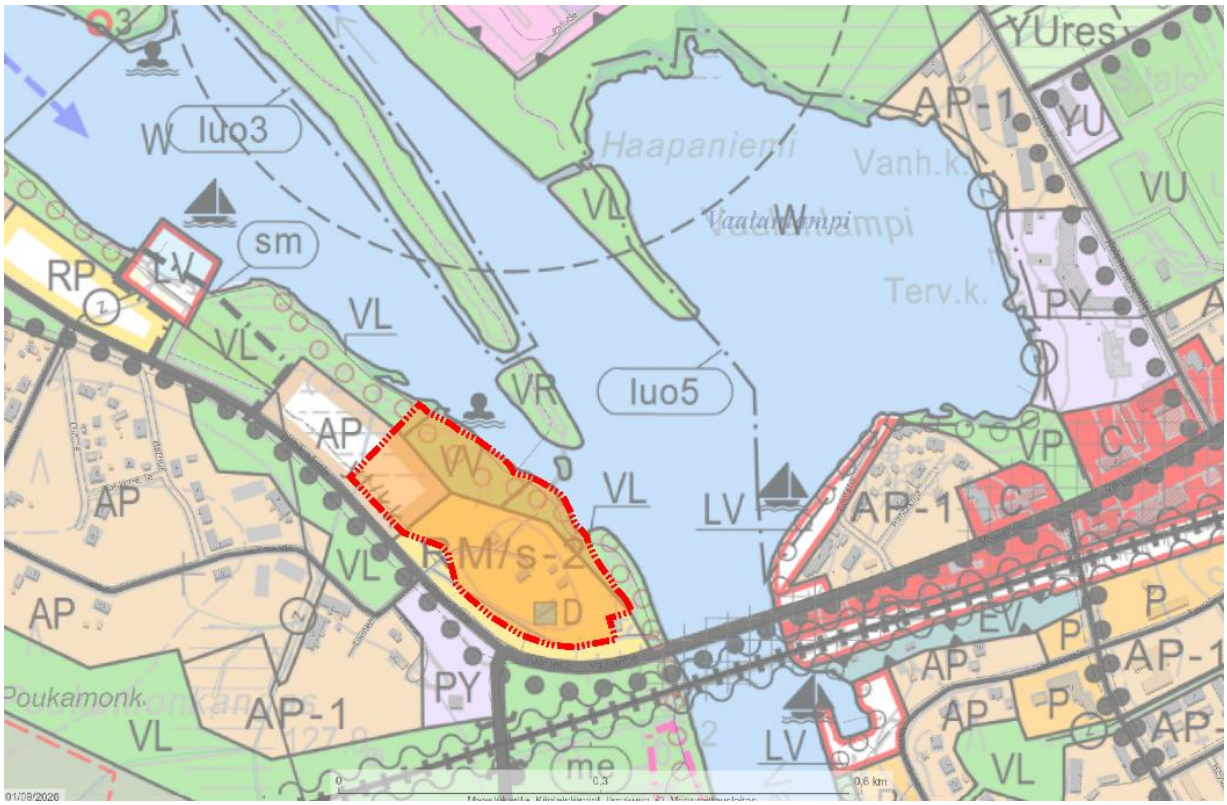
Suunnittelualueella on voimassa Vaalan Keskustaajaman osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty 23.4.2009 ja saanut lainvoiman 1.3.2016. Keskustaajaman osayleiskaavan on todettu olevan osittain vanhentunut ja sen päivittäminen aloitetaan lähivuosina.

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.



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

Suunnittelualueella keskeiset yleiskaavan merkinnät määräyksineen:

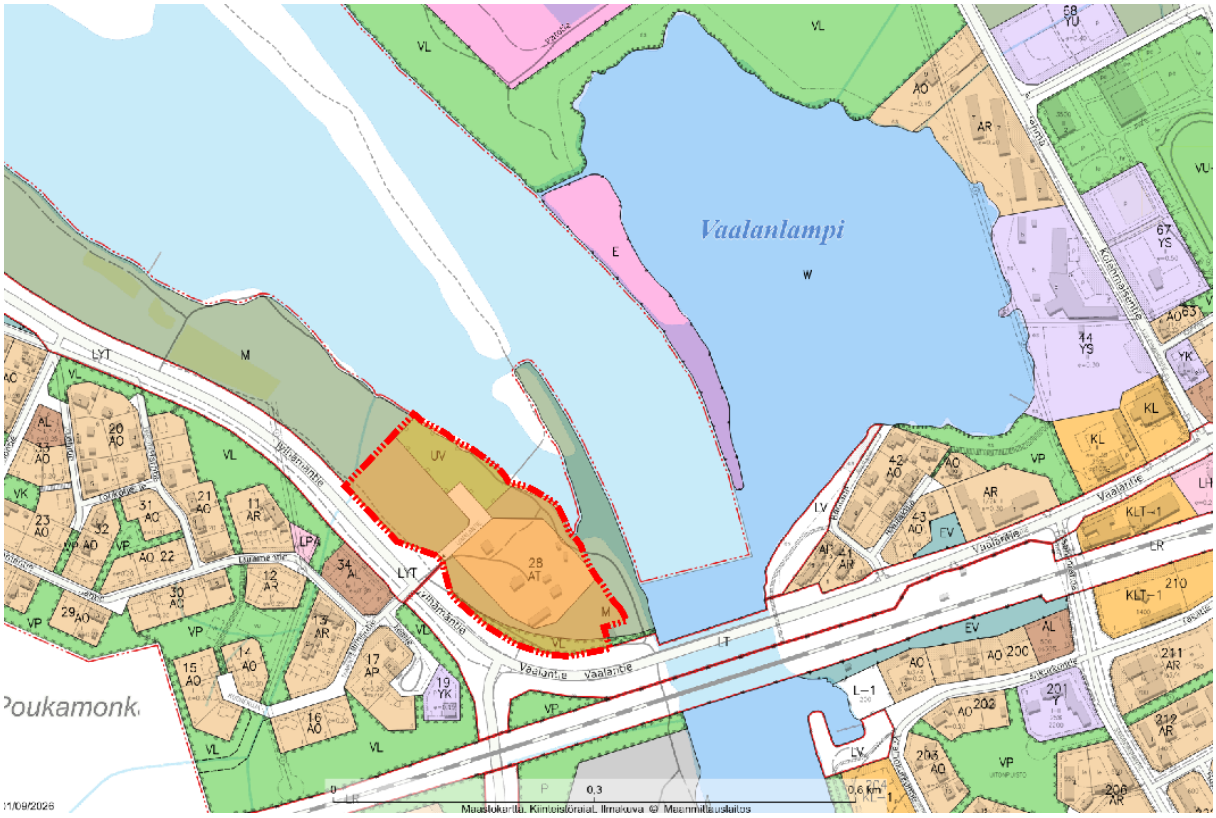
RM/s-2	Matkailupalvelujen alue, jolla sijaitsee maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde. Alueelle saa sijoittaa majoitustiloja sekä matkailua palvelevia toimintoja. Uudis- ja täydennysrakentaminen on sopeutettava olevaan rakennuskantaan. Rakennuksiin kohdistuvat toimenpiteet on toteutettava siten, ettei rakennusten arvojen säilyminen vaarannu. Hankkeissa on kuultava museoviranomaista
VL	Lähivirkistysalue. Alueiden suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömään ja yhtenäiseen reitistöön. Alueelle on luvallista rakentaa virkistystoimintaa palvelevia vähäisiä rakennuksia/rakennelmia.

VV	Uimaranta-alue. Alueelle saa rakentaa virkistystä ja uimista palvelevia rakennuksia/rakennelmia
	Ulkoilu- tai vaellusreitti.
	Uimaranta.

3.2.4 Asemakaavat

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).



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

3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Vaalan kuntastrategia 2030, päivitetty 2026

3.2.6 Rakennusjärjestys

Vaalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2001. Rakennus-järjestystä tullaan päivittämään vuoden 2026 aikana rakentamislainsäädännön muutosten vuoksi.

3.2.7 Pohjakartta

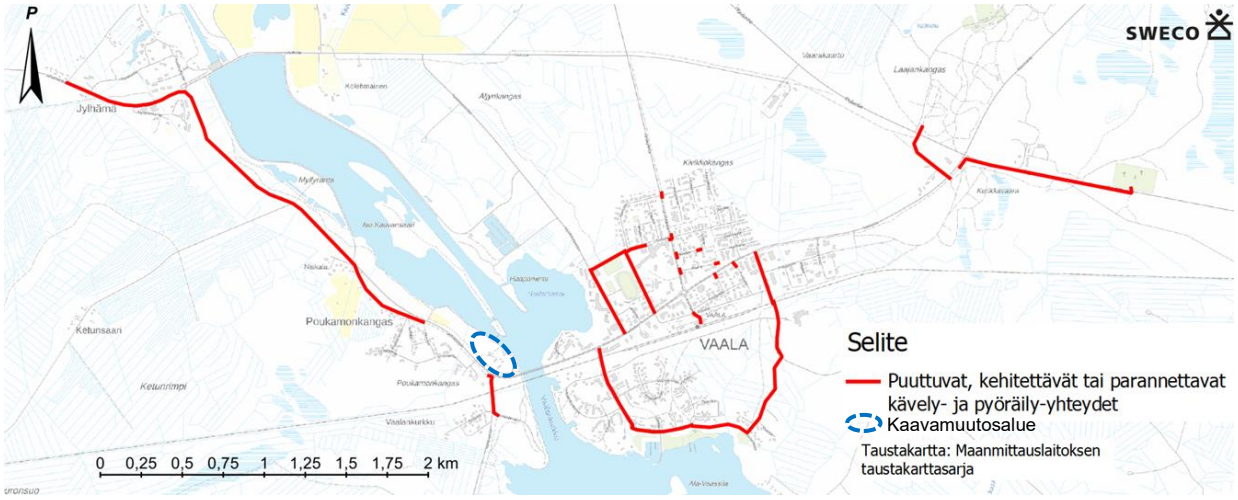
Asemakaavojen päivitystyössä käytetään Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa ja kunkin kaavan osa-alueen päivitysvaiheen vireilletulohetken kiinteistöraja-aineistoja.

3.2.8 Ohjelmat ja strategiat

Vuonna 2026 päivitetyssä Vaalan kuntastrategiassa vuodelle 2030 yhtenä strategisena tavoitteena on suurhankkeiden edistäminen ja niiden hyödyntäminen laajan yritysklusterin luomisessa sekä paikallisten yritysten toimintaedellytysten vahvistaminen. Lisäksi strategialla edistetään laadukkaita vapaa-ajan liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia.

3.2.9 Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma

Vaalaan on tehty vuonna 2023 kävelyn ja pyöräilyn edistämisohjelma ja siihen liittyvä toimenpideohjelma, jotka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2023 § 107. Kaavamuutosalueelle ei ohjelmassa varsinaisia kehittämistoimenpiteitä kohdistu, mutta toimenpiteiden toteutuminen entisestää parantaa alueen saavutettavuutta jalan ja pyörällä.



4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Vaalan kunnanhallitus on päättänyt käynnistää Vaalan keskustan asemakaavan muutoksen Ahmalan alueelle päätöksellään 22.6.2026 §143. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille ja OAS asetettu nähtäville 23.9.2026 §189.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 yhdistykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaan asia kuuluu
- 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.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi lausuntoa. Pelastusviranomaisella eikä Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksella ollut tässä vaiheessa lausuttavaa. Lupa- ja valvontaviraston lausunnon mukaisesti aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.11.2026. Alueellinen vastuumuseo esitti rakennushistoriallisen ja arkeologisen selvityksen laatimista ja Pohjois-Pohjanmaan liitto huomautti maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta Ahmalan maakunnallisesti arvostettua rakennettua kulttuuriympäristöä koskien.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

[täydentyy

Asemakaavamuutoksen laatimisvaiheen aineisto on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.]

4.3.4 Valmisteluvaiheen kuuleminen

[täydentyy

Laatimisvaiheen on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) xxx.-xxx. Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin nähtävilläolon aikana x lausuntoa ja x mielipidettä.

Kaikille avoin yleisötilaisuus pidettiin…]

4.3.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

[täydentyy

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) xx. Asemakaava-ehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana x lausuntoa ja x muistutusta.]

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

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

Tavoitteena on mahdollistaa alueelle noin 10 000 k-m²:n laajuinen hotelli- ja ravintolakokonaisuus, joka sisältää myös kylpyläpalvelut ja muita matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Kaavalla pyritään ohjaamaan rakentamista siten, että uudisrakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, massoittelultaan ja ulkoasultaan ympäröivään pientalovaltaiseen rakennuskantaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää koko suunnittelualueen asemakaavamerkinnät ja osoittaa alue matkailua palvelevien rakennusten ja toimintojen käyttöön.

Kaavatyössä otetaan huomioon Ahmalan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet, säilynyt rakennettu ympäristö sekä alueen asema osana Vaalan keskustan jokivarsimaisemaa. Tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen ympäristön mittakaavaan, maisemaan ja alueen tunnistettaviin ominaispiirteisiin. Alueen halki, jokirannassa kulkeva virkistysreitti säilytetään yleisessä käytössä.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavatyö aloitettiin laatimalla rakennemalleja Vaalan kunnan ohjeistuksen pohjalta. Alueen soveltuvuutta tavoitteen mukaisen kerrosalatavoitteen ja sen edellyttämien pysäköintiratkaisujen toteuttamiseen tutkittiin muun muassa keskitetyn ja hajautetun rakentamisratkaisun pohjalta.

Alueelle laadittiin kaksi vaihtoehtoista rakennemallia, joiden ratkaisuista keskusteltiin kunnan kanssa 14.10.2026 järjestetyssä palauteneuvottelussa. Kunnan ohjeistuksen pohjalta tutkittiin tarkemmin hajautettua rakennemallia, jossa alueella säilyvää rakennuskantaa ja rakennuksia voidaan hyödyntää osana hotellikokonaisuutta.

Neuvottelun perusteella päätettiin, että kaavaluonnosvaiheessa asetetaan nähtäville kaksi vaihtoehtoista kaavarakennemallia. Varsinainen kaavakartta kaavamerkintöineen laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Osallisten näkemyksiä alueen kehittämisestä kuullaan kaavaprosessin aikana järjestettävissä yleisötilaisuuksissa. Osallisilla on lisäksi mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta sekä muistutuksia kaavaehdotuksesta. Kaavatyötä ohjaa Vaalan kunta. [täydentyy ehdotusvaiheeseen]

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaluonnosvaihetta varten laadittiin kaksi rakennemallitasoista vaihtoehtoa, VE1 ja VE2. Molemmissa vaihtoehdoissa alueelle osoitetaan yhteensä noin 10 000 k-m² rakennusoikeutta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellin, ravintolan sekä muiden matkailua palvelevien rakennusten ja rakenteiden toteuttaminen alueelle. Alue suunnitellaan matkailua palvelevien rakennusten ja toimintojen käyttöön. Molemmissa vaihtoehdoissa alueella sijaitseva virkistysreitistö säilytetään yleisessä käytössä.

Pysäköintiä pyritään hajauttamaan pienempiin kokonaisuuksiin. Alueen luoteisosaan osoitetaan mahdollisuus pysäköinnin laajentamiseen. Rakentamisen tavoitteena on moderni puurakentaminen, joka sovitetaan alueen perinteiseen rakennettuun ympäristöön.

Molemmissa vaihtoehdoissa lähtökohtana on ns. keskikäytävämallinen hotelliratkaisu, missä runkosyvyydeksi tulee noin 18-20 metriä, hotellihuoneet avautuvat metsään ja joelle. Hotellirakennuksen ensimmäisessä ns. jalustakerroksessa sijaitsevat kokous- ja ravintolatilat.

Vaihtoehto VE1

Vaihtoehdossa VE1 rakennusmassat on keskitetty yhteen nelikerroksiseen uudisrakennukseen, joka polveilee maastonmuotojen mukaan ja avautuu jokimaisemaan. Rakennuksen ensimmäisessä, niin sanotussa jalustakerroksessa sijaitsevat ravintola-, kokous-, kylpylä- ja muut yhteiskäyttöön tarkoitetut tilat. Hotellihuoneet sijoittuvat ylempiin kerroksiin.

Ensimmäisen kerroksen sijoittelussa hyödynnetään maastonmuotoja siten, että rakennuksen kerroskorkeus ja lattiatasot mukailevat rinnemaastoa. Ratkaisu mahdollistaa ensimmäiseen kerrokseen tavanomaista suuremman kerroskorkeuden. Pihapiirin ja jokialueen välinen korkeusero on noin kolme metriä.

Aitta- ja asuinrakennus säilytetään osana pihapiiriä, mutta vanhat kellarirakennukset puretaan uudisrakennuksen tieltä. Vanhan kivinavetan perustuksia voidaan hyödyntää osana uudisrakentamista.

Ranta-alueelle voidaan sijoittaa rantasauna, laituri ja uimapaikka. Uimapaikan suunnittelussa tulee ottaa huomioon joen virtaama. Sopiva sijainti voi löytyä esimerkiksi akanvirran kohdalta.

Jokirannassa kulkeva yleinen virkistysreitti sijoittuu hotellin ja rantasaunan väliin. Reitti osoitetaan kunnan ylläpitämäksi yleisessä käytössä olevaksi kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi.



Ote rakennemallista VE1.

1. Uudisrakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat ravintola-, kylpylä- ja muut yhteistilat, kuten kokoushuoneet ja mahdollinen kylpyläosasto. Hotellihuoneet sijoittuvat ylempiin kerroksiin.
2. Ahmalan pihapiirin nykyisistä rakennuksista säilyvät aitta- ja asuinrakennus. Nykyiset maakellarit puretaan uudisrakentamisen tieltä. Vanhan kivinavetan perustuksia voidaan hyödyntää uuden, modernin rakennuksen osana.
3. Joen rantaan sijoittuvat rantasauna ja mahdollisuus uintiin.
4. Pysäköintiä pyritään hajauttamaan.
5. Virkistysreitti osoitetaan kunnan ylläpitämäksi yleisessä käytössä olevaksi kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi.

Vaihtoehto VE2

Vaihtoehdossa VE2 rakennusmassat on jaettu useampaan osaan. Ratkaisu mahdollistaa rakentamisen toteuttamisen vaiheittain sekä toimintojen sijoittamisen erillisiin ja monipuolisiin tilakokonaisuuksiin.

Hotellirakennuksessa hyödynnetään maastonmuotoja VE1:n tapaan. Rakennuksen ensimmäiseen, niin sanottuun jalustakerrokseen sijoittuvat ravintola-, kokous-, kylpylä- ja muut yhteiskäyttöön tarkoitetut tilat. Hotellihuoneet sijoittuvat ylempiin kerroksiin. Rantasaunalle johtavan polun varrelle voidaan sijoittaa pienempiä majoitusrakennuksia vaihtoehdoksi perinteisille hotellihuoneille.

Ahmalan pihapiirin nykyiset rakennukset säilytetään, ja pihapiiriä täydennetään uudisrakentamisella. Vanhat kellarirakennukset voidaan integroida osaksi uutta rakentamista.



Ote rakennemallista VE2.

1. Uudisrakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat ravintola-, kylpylä- ja muut yhteistilat, kuten kokoushuoneet ja mahdollinen kylpyläosasto. Hotellihuoneet sijoittuvat ylempiin kerroksiin. Ylemmistä kerroksista avautuu näkymiä Oulujärvelle.
2. Ahmalan pihapiirin nykyisistä rakennuksista säilyvät aitta- ja asuinrakennus sekä rannassa sijaitseva rakennus. Pihapiiriä täydennetään vanhaan ympäristöön soveltuvilla moderneilla puurakennuksilla. Nykyiset maakellarit säilytetään pääosin siten, että niiden perusrakenteita hyödynnetään osana uutta rakentamista. Vanhan kivinavetan perustuksia voidaan hyödyntää uuden, modernin rakennuksen osana.
3. Joen rantaan sijoittuvat rantasauna ja mahdollisuus uintiin. Saunalle johtavan polun varrelle mahdollistetaan pienten, modernien puisten majoitusrakennusten rakentaminen.
4. Pysäköintiä pyritään hajauttamaan.
5. Virkistysreitti osoitetaan kunnan ylläpitämäksi yleisessä käytössä olevaksi kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi.



Alueleikkaus rakennemallista VE2. Ahmalan pihapiirin ja joen välinen korkeusero on noin kolme metriä.



Esimerkki VE2:n mahdollistamasta rakentamisesta joelta nähtynä. Etualalla on hotellikokonaisuuden ensimmäinen, niin sanottu jalustakerros, johon sijoittuu muun muassa ravintola- ja kylpylätiloja. Ravintolatiloista avautuu näkymiä joelle.

Taustalla oleva korkeampi rakennusmassa on tarkoituksenmukaista jakaa pienempiin osiin esimerkiksi rakennusmassoja porrastamalla ja muilla rakenteellisilla keinoilla, mikäli koko 10 000 k-m²:n rakennusoikeus toteutetaan.

Taustalla näkyvä punainen, kaksikerroksinen rakennus sijoittuu likimäärin alueella aiemmin sijainneen hotellirakennuksen paikalle ja täydentää säilynyttä pihapiiriä. Saunapolun varrelle sijoittuvat pienet, mökkimäiset majoitusrakennukset. Alueen jokivarren metsäinen luonne pyritään säilyttämään.



Esimerkki VE2:n mahdollistamasta rakentamisesta. Hotellirakennuksen ensimmäisen kerroksen katon voisi toteuttaa viherkattona, joka toimisi samalla terassina.



Esimerkki VE2:n mahdollistamasta rakentamisesta. Näkymä joelta. Etualalla molemmissa malleissa hotellin ja joen väliin osoitettu virkistysreitti, joka osoitetaan kunnan ylläpitämäksi yleisessä käytössä olevaksi kävelyn ja pyöräilyn reitiksi.

Malli on rakennetu SketchUp-ohjelmalla ja viimeistelty sen AI-työkalulla.



Esimerkki VE2:n mahdollistamasta rakentamisesta. toisen kerroksen tasolta kohti Oulujärveä. Hotellirakennuksen ensimmäisen kerroksen katon voisi toteuttaa viherkattona, joka toimisi samalla osittain terassina. Toisen kerroksen tasolla olisi joko kokous- ja vastaavia tiloja tai hotellihuoneita riippuen valittavasta tilaohjelmasta. Taustalla näkyy olevaa pihapiiriä täydentävä ravintola-/ majoitusrakennus. Saunapolun varrelle sijoittuvat pienet, mökkimäiset majoitusrakennukset vasemmalla.

Malli on rakennetu SketchUp-ohjelmalla ja viimeistelty sen AI-työkalulla.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnosvaiheessa asetetaan nähtäville kaksi vaihtoehtoista rakennemallia, joista valitaan saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi muokattava malli.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5 Asemakaavan kuvaus

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.1 Kaavan rakenne

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.3 Aluevaraukset

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.3.1 Asemakaavamääräykset

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää ennakolta kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset sekä arvioida, miten kaavassa asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa.

Tässä kaavassa vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota Ahmalan alueen kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin, jokivarren virkistyskäyttöön, liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen sekä hotellin ja muiden matkailua palvelevien toimintojen sovittamiseen ympäröivään rakennettuun ympäristöön.

Kaavan vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön. Vaikutusten merkittävyyteen vaikuttavat erityisesti toteutettavan rakentamisen määrä, rakennusten sijoittelu, rakennusmassojen korkeus ja jäsentely, rakennustapa, säilytettävä rakennuskanta sekä piha- ja liikennejärjestelyt. Laatimisvaiheessa vaikutuksia on arvioitu melko yleisellä tasolla.

Vaikutusten arviointi tarkentuu kaavaprosessin edetessä ja kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Ennen kaavaehdotusta laaditaan rakennushistoriallinen selvitys Ahmalan alueen rakennuskannasta ja maastokaudella 2027 luonnonympäristön selvityksiä. Myös valmisteluvaiheen osallistaminen vaikuttaa kaavaehdotuksen ratkaisuihin. Kaavaehdotuksen valmistuttua arvioidaan; miten kaavan toteutuminen vaikuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen, kuinka maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus näkyy asemakaavaratkaisussa sekä miten ehdotuksen merkinnöillä ja määräyksillä vaalitaan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavan toteuttaminen täydentää Vaalan keskustan rakennetta ja vahvistaa Ahmalan asemaa matkailua palvelevana alueena. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti edullisesti Vaalan keskustan yhteydessä, olemassa olevan katu- ja liikenneverkon läheisyydessä sekä jokivarren virkistysreitin varrella.

Hotellin, ravintolan ja muiden matkailua palvelevien toimintojen sijoittaminen alueelle lisää alueen käyttöä ja vahvistaa sen toiminnallista merkitystä. Samalla rakentamisen määrä on nykyiseen tilanteeseen verrattuna huomattava, minkä vuoksi rakennusten sijoittelulla, massoittelulla ja korkeudella on merkittävä vaikutus Vaalan taajamakuvaan.

Kaavassa tulee varmistaa, että uusi rakentaminen muodostaa hallitun kokonaisuuden eikä estä jokivarren maiseman tai alueen vanhan rakennuskannan hahmottumista. Rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain erityisesti VE2:n kaltaisessa ratkaisussa, jossa rakennusmassat jakautuvat useampaan osaan.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ahmalan alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirikokonaisuuden. Alueella on säilynyt muun muassa 1800-luvulta peräisin oleva asuinrakennus ja varastomakasiini, hotellirakennuksen kellareita sekä myöhempää rakennuskantaa. Alueen kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy sekä säilyneeseen rakennuskantaan että Ahmalan vaiheisiin maatilana, kartanomaisena pihapiirinä ja matkailukohteena.

Kaavan toteuttaminen muuttaa pihapiirin ympäristöä merkittävästi. Uudisrakentaminen voi parhaimmillaan vahvistaa Ahmalan asemaa matkailu- ja kulttuuriympäristönä, mikäli uusi rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan mittakaavaltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään ja rakennustavaltaan.

Rakentaminen voi kuitenkin aiheuttaa haitallisia vaikutuksia, jos uudisrakennukset peittävät vanhat rakennukset, heikentävät niiden asemaa pihapiirissä tai muodostavat mittakaavaltaan liian hallitsevan kokonaisuuden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää säilytettävien rakennusten ympäristöön, vanhojen kellarirakenteiden asemaan sekä mahdollisiin vanhan kivinavetan perustuksiin.

VE1:ssä vanhat kellarirakennukset on esitetty purettaviksi uudisrakentamisen tieltä. Tämä heikentäisi alueen rakennushistoriallisten kerrostumien säilymistä ja vähentäisi pihapiirin historiallista todistusvoimaa. VE2:ssa nykyinen rakennuskanta säilytetään laajemmin ja vanhoja kellarirakenteita voidaan hyödyntää osana uutta rakentamista. Kulttuuriympäristön näkökulmasta VE2 tarjoaa siten paremmat lähtökohdat alueen historiallisten ominaispiirteiden säilyttämiselle.

Kaavan jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että säilytettävien rakennusten arvoja ei vaaranneta rakennus- ja pihajärjestelyillä. Rakennuksiin kohdistuvissa toimenpiteissä tulee tarvittaessa kuulla museoviranomaista.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Maisema ja taajamakuva

Alue sijoittuu Oulujoen rantamaisemaan ja Vaalan keskustan läheisyyteen. Jokivarsi, rantapuusto, avoimet näkymät ja Ahmalan vanha pihapiiri muodostavat alueen maisemallisen kokonaisuuden. Uusi hotellirakentaminen muuttaa erityisesti jokirannasta ja Vaalantien suunnasta avautuvia näkymiä.

Rakentamisen maisemalliset vaikutukset riippuvat keskeisesti rakennusten korkeudesta, rakennusmassojen sijoittelusta ja porrastamisesta. Yhtenäinen suuri rakennusmassa voi muodostaa jokimaisemassa

hallitsevan elementin. Rakennusmassojen jakaminen pienempiin osiin, rakennusten porrastaminen maaston mukaan sekä riittävän puuston säilyttäminen vähentävät rakentamisen maisemallista vaikutusta.

VE1:n keskitetty ratkaisu muodostaa maisemallisesti yhtenäisen mutta mahdollisesti hallitsevan rakennusmassan. VE2:n hajautettu ratkaisu mahdollistaa rakennusten paremman sovittamisen pihapiiriin ja maastonmuotoihin, mutta lisää rakennettujen elementtien lukumäärää alueella. Kummassakin vaihtoehdossa rakennusten korkeutta ja rakennusmassojen jäsentelyä tulee tarkastella erityisesti joelta, Vaalantieltä ja sillan suunnasta avautuvissa näkymissä.

Kaavan toteutuksessa tulee säilyttää jokivarren metsäinen luonne mahdollisimman yhtenäisenä. Rantaalueelle sijoitettavat rantasauna, laituri, uintipaikka ja mahdolliset majoitusrakennukset tulee sovittaa maisemaan siten, etteivät ne muodosta jokirannassa liian tiheää tai hallitsevaa rakennettua vyöhykettä.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Asuminen ja elinympäristö

Kaavan toteuttaminen lisää alueen käyttöä ja palvelutarjontaa. Hotelli- ja ravintolatoiminta voi parantaa keskustan palveluita ja lisätä ympärivuotista sekä kausittaista toimintaa. Alue voi muodostaa nykyistä aktiivisemman ja viihtyisämmän kohteen sekä paikallisille asukkaille että matkailijoille.

Toiminnan lisääntyminen voi aiheuttaa lähialueelle myös liikenteen, pysäköinnin, melun ja muun toiminnallisen häiriön lisääntymistä. Vaikutusten merkittävyys riippuu hotellin toteutuvasta koosta, toiminnan ajankohdista, tapahtumien määrästä ja pysäköintijärjestelyistä.

Jokirannan virkistysreitin säilyminen yleisessä käytössä tukee alueen saavutettavuutta ja virkistyskäyttöä. Reitin jatkuvuus, turvallisuus ja esteettömyys tulee varmistaa rakentamisen aikana ja alueen valmistuttua. Reitin ja hotellitoimintojen liittymäkohdat tulee suunnitella siten, että jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus säilyy.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Palvelut ja elinkeinot

Kaava mahdollistaa uuden matkailu- ja ravintolakokonaisuuden sekä muita matkailua palvelevia toimintoja. Toteutuessaan hanke voi lisätä Vaalan palvelutarjontaa, tukea matkailuelinkeinoa ja vahvistaa kunnan matkailullista vetovoimaa.

Hotelli- ja ravintolatoiminta voi synnyttää uusia työpaikkoja sekä lisätä muiden paikallisten palvelujen, kuten vähittäiskaupan, ohjelmapalvelujen, liikennepalvelujen ja tapahtumatoiminnan kysyntää. Vaikutukset riippuvat hankkeen toteutustavasta ja toiminnan laajuudesta.

Kaava ei lähtökohtaisesti rajoita elinkeinoelämän toimivaa kilpailua, vaan mahdollistaa uuden matkailua palvelevan toimijan ja uusia palveluita alueelle. Kaavassa osoitettava käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä tulee kuitenkin määritellä siten, että ne vastaavat alueen liikenteellisiä, maisemallisia ja ympäristöllisiä lähtökohtia.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Virkistys

Jokirannassa sijaitseva virkistysreitti säilytetään yleisessä käytössä. Kaavan toteuttaminen voi parantaa virkistysalueen palvelutasoa, jos reitin yhteyteen syntyy uusia rantaan liittyviä toimintoja ja ympäristöä kehitetään laadukkaasti.

Hotellin, rantasaunan, laiturin, uintipaikan ja mahdollisten majoitusrakennusten sijoittaminen voi lisätä jokirannan käyttöä ja elävöittää aluetta. Samalla yksityisen ja yleisen käytön rajat tulee suunnitella selkeästi. Rantaan sijoitettavat toiminnot eivät saa heikentää jokirannan yleistä saavutettavuutta tai virkistysreitin jatkuvuutta.

Virkistysreitin käytettävyyteen voivat rakentamisen aikana vaikuttaa työmaaliikenne, tilapäiset kulkureittien muutokset ja työmaajärjestelyt. Nämä vaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamisen vaiheistuksessa.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Liikenne ja pysäköinti

Kaavan toteuttaminen lisää alueelle suuntautuvaa henkilöauto-, huolto- ja mahdollisesti linja-autoliikennettä. Liikennemäärän kasvu kohdistuu ensisijaisesti Jylhämän–Vaalantien yhteyteen ja alueen sisäisiin ajoyhteyksiin.

Pysäköinnin hajauttaminen pienempiin kokonaisuuksiin voi vähentää yhden laajan pysäköintialueen maisemallista vaikutusta. Toisaalta hajautettu ratkaisu lisää ajoneuvoliikenteen ja pysäköintialueiden sijoittumista eri puolille aluetta. Pysäköintipaikkojen, huoltoliikenteen ja pelastusliikenteen järjestelyt tulee ratkaista siten, että ne eivät katkaise virkistysreittiä tai heikennä pihapiirin ja jokirannan maisemallisia arvoja.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tulee järjestää turvallisesti ja selkeästi. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hotellin sisäänkäyntien, pysäköinnin, huoltoliikenteen ja yleisen virkistysreitin risteämiskohtiin.

Kaavaluonnosvaiheessa liikenteellisiä vaikutuksia arvioidaan alustavasti. Kaavaehdotusvaiheessa liikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen järjestelyjä tulee tarkentaa hankkeen mitoituksen ja toiminnallisen sisällön perusteella.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää alueen liittämistä vesihuolto-, sähkö- ja tietoliikenneverkkoihin sekä hulevesien hallinnan järjestämistä. Kylpylähotelli- ja ravintolatoiminta lisää vedenkulutusta, jätevesien määrää ja energiankulutusta nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Teknisen huollon ratkaisut tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa Oulujoen ranta-alueelle, vanhalle rakennuskannalle tai virkistysreitille. Hulevesien käsittelyssä tulee ehkäistä vesien johtamisesta aiheutuvaa eroosiota ja kiintoainekuormitusta.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue sijaitsee keskustan läheisyydessä, mutta alueeseen kuuluu myös jokirannan puustoa ja muuta luonnonympäristöä. Rakentaminen muuttaa nykyistä maankäyttöä erityisesti hotellin, pysäköintialueiden, kulkuyhteyksien ja muiden matkailua palvelevien rakennusten kohdalla.

Rakentamisen yhteydessä puustoa ja kasvillisuutta voidaan joutua poistamaan. Vaikutukset kohdistuvat todennäköisimmin rakennuspaikoille, piha-alueille ja kulkuyhteyksien ympäristöön. Jokirannan puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen vähentää maisema- ja luontovaikutuksia sekä tukee ranta-alueen ekologista jatkuvuutta.

Kaavan toteutuksessa tulee välttää tarpeetonta rantavyöhykkeen käsittelyä ja säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevat puuryhmät, rantapuusto ja luonnonmukaiset alueet. Rakentamisen aikaiset työmaat tulee rajata siten, ettei ympäröivää kasvillisuutta tai jokirantaa vaurioiteta tarpeettomasti.

Tässä vaiheessa käytettävissä olevien tietojen perusteella kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Arvio tulee kuitenkin tarkistaa luonnonoloja koskevien lähtötietojen ja mahdollisten täydentävien selvitysten perusteella.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Maisemarakenne ja maisemakuva

Uusi rakentaminen sijoittuu jokimaisemaan, jossa rakennusten ja luonnonympäristön välinen suhde on maisemallisesti merkittävä. Rakentamisen sovittaminen maastonmuotoihin, rakennusmassojen porrastaminen sekä rantapuuston säilyttäminen vähentävät vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Alueen rakentaminen voi lisätä näkyvyyttä ja käyttöä jokirannassa, mutta samalla se vähentää luonnonmukaisen ranta-alueen määrää rakennetuilla kohdilla. Ranta-alueen käsittelyn tulee olla hallittua ja rakennusten sijoittelussa tulee huomioida näkymät joelta ja vastarannalta.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue rajautuu Oulujokeen. Rakentaminen, piha-alueet ja liikennejärjestelyt lisäävät vettä läpäisemättömien pintojen määrää. Tämän vuoksi hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja käsitellä tontilla tai alueen yhteisillä ratkaisuilla. Hulevesien johtaminen suoraan vesistöön tulee estää tai toteuttaa hallitusti siten, ettei siitä aiheudu eroosiota, tulvimista tai haitallista kiintoaine- ja ravinnekuormitusta.

Rantasaunan, laiturin ja uimapaikan suunnittelussa tulee ottaa huomioon joen virtaama, vedenkorkeuden vaihtelut, rannan turvallisuus ja vesistön luonnonolosuhteet. Uimapaikan ja muiden rantatoimintojen toteuttaminen edellyttää yksityiskohtaista suunnittelua ja tarvittavien lupien selvittämistä.

Rakentamisen aikana on huolehdittava siitä, ettei työmaalta kulkeudu maa-ainesta tai muita epäpuhtauksia vesistöön.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Maa- ja kallioperä

Kaavan toteuttaminen edellyttää rakennusten, piha-alueiden, pysäköinnin ja kunnallistekniikan rakentamista. Rakennuspaikkojen tasaaminen ja perustaminen voivat muuttaa paikallisesti maanpinnan korkeusasemia ja maaperän rakennetta.

Alueen noin kolmen metrin korkeusero pihapiirin ja joen välillä tulee ottaa huomioon rakennusten, piha-alueiden ja esteettömien kulkuyhteyksien suunnittelussa. Maaston muotoja hyödyntävä ja niitä mahdollisimman vähän muuttava rakentaminen vähentää kaivuu-, täyttö- ja tukirakenteiden tarvetta.

Rakennusvaiheessa tulee selvittää tarkemmin perustamisolosuhteet sekä mahdolliset maaperän pilaantuneisuuteen, stabiliteettiin tai tulvariskiin liittyvät kysymykset, mikäli suunnittelun tai rakentamisen yhteydessä ilmenee siihen aihetta.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Pienilmasto

Rakennusmassojen sijoittelu ja korkeus voivat vaikuttaa alueen tuuliolosuhteisiin, varjostukseen ja oleskelualueiden pienilmastoon. Erityisesti suuret ja yhtenäiset rakennusmassat voivat muodostaa tuulisuutta lisääviä tai varjostavia vaikutuksia.

Pienilmaston kannalta rakennusmassojen porrastaminen, pihapiirin puuston säilyttäminen ja oleskelualueiden suojaaminen ovat suositeltavia ratkaisuja. Pienilmastovaikutukset tarkentuvat rakennussuunnittelun edetessä.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.4.3 Muut vaikutukset

Ilmasto ja energiatehokkuus

Hotellin ja muiden matkailua palvelevien rakennusten toteuttaminen lisää rakentamisen aikaisia päästöjä sekä alueen käytönaikaista energiankulutusta. Vaikutusten suuruuteen vaikuttavat muun muassa rakentamisen määrä, rakennusten energiatehokkuus, lämmitysmuoto, materiaalivalinnat ja liikenteen määrä.

Ilmastovaikutuksia voidaan vähentää säilyttämällä olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita, hyödyntämällä alueen rakennuskantaa, käyttämällä vähähiilisiä ja pitkäikäisiä rakennusmateriaaleja sekä toteuttamalla rakennukset energiatehokkaasti. Hajautetussa vaihtoehdossa olemassa olevien rakennusten säilyttäminen ja hyödyntäminen tukee materiaalien ja rakenteiden uudelleenkäyttöä.

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida myös hulevesien hallinta, kuumuuden lisääntyminen, puuston säilyttäminen sekä rakennusten sopeutuminen muuttuviin sää- ja vesiolosuhteisiin.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Vaikutukset turvallisuuteen

Hotelli-, ravintola- ja matkailutoiminta lisää alueen käyttäjämääriä. Turvallisuuteen vaikuttavat erityisesti ajoneuvoliikenteen ja jalankulun järjestelyt, ranta-alueen käyttö, uimapaikka, laituri, pelastusreitit sekä mahdollinen tapahtumatoiminta.

Alueen liikenne, jalankulku ja pyöräily tulee erotella mahdollisuuksien mukaan toisistaan. Ranta-alueella tulee huomioida veden läheisyydestä aiheutuvat riskit sekä riittävä valaistus, opastus ja turvallinen kulku.

Pelastusajoneuvojen pääsy rakennuksille, rantasaunalle ja muille matkailua palveleville rakennuksille tulee varmistaa rakennuslupavaiheessa. Myös mahdolliset tulva- ja sortumariskit tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Vaikutukset kunnan talouteen

Kaavan toteuttaminen voi lisätä kunnan matkailutuloja, työpaikkoja ja palvelujen kysyntää. Hanke voi myös vahvistaa Vaalan keskustan elinvoimaa ja parantaa alueen tunnettuutta matkailukohteena.

Kunnalle voi aiheutua kustannuksia muun muassa katu- ja liikennejärjestelyistä, virkistysreitin toteuttamisesta tai ylläpidosta, kunnallistekniikan rakentamisesta sekä alueen julkisten ympäristöjen kehittämisestä. Vaikutusten suuruus riippuu kaavan toteutustavasta, vastuunjaosta ja hankkeen vaiheistuksesta.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Vaikutukset alueen imagoon ja matkailuun

Kaava mahdollistaa Ahmalan alueen kehittämisen matkailu- ja kulttuuriympäristökohteena. Alueen historiallinen tausta, jokimaisema ja Vaalan keskustan läheisyys muodostavat matkailullisesti kiinnostavan kokonaisuuden.

Laadukkaasti toteutettu rakentaminen voi vahvistaa alueen identiteettiä ja tehdä Ahmalan historiasta nykyistä paremmin saavutettavan. Haitalliset vaikutukset ovat mahdollisia, jos uusi rakentaminen peittää alueen historialliset ominaispiirteet tai muuttaa jokivarren maisemaa liian voimakkaasti.

Matkailullisen vetovoiman kannalta on tärkeää, että vanha rakennuskanta, rantamaisema ja virkistysreitit muodostavat uuden hotellitoiminnan kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

Yhteenveto vaikutuksista

Kaava mahdollistaa merkittävän matkailu- ja palvelukokonaisuuden rakentamisen Ahmalan alueelle. Kaavan myönteiset vaikutukset liittyvät erityisesti matkailupalvelujen, työpaikkojen ja alueen elinvoiman lisääntymiseen, Ahmalan alueen käyttöönottoon sekä jokirannan ja kulttuuriympäristön kehittämiseen.

Merkittävimmät mahdolliset haitalliset vaikutukset liittyvät rakentamisen määrään, rakennusmassojen maisemalliseen näkyvyyteen, säilyvän kulttuuriympäristön muuttumiseen, liikenteen ja pysäköinnin lisääntymiseen sekä jokirannan luonnonoloihin.

Vaikutuksia voidaan vähentää seuraavilla kaavallisilla ja toteutuksellisilla ratkaisuilla:

- Säilyttämällä Ahmalan vanha rakennuskanta ja historiallisesti merkittävät rakenteet mahdollisimman laajasti;
- Sovittamalla uudisrakentaminen ympäristön mittakaavaan, maastonmuotoihin ja kulttuuriympäristöön;
- Jakamalla suuret rakennusmassat pienempiin ja maisemaan paremmin soveltuviin osiin;
- Säilyttämällä jokirannan puustoa ja luonnonmukaista ympäristöä;
- Turvaamalla yleisen virkistysreitin jatkuvuus, turvallisuus ja esteettömyys;
- Ratkaisemalla pysäköinti, huoltoliikenne ja pelastusreitit siten, etteivät ne heikennä kulttuuriympäristöä tai virkistyskäyttöä;
- Suunnittelemalla hulevesien käsittely ja rantatoiminnot vesistön kannalta turvallisesti;
- Kuulemalla museoviranomaista säilytettävään rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvissa toimenpiteissä.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa, kun asemakaavan aluevaraukset, kaavamääräykset, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä hankkeen toteuttamistapa ovat tarkentuneet.

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.5 Ympäristön häiriötekijät

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

[täydentyy ehdotusvaiheeseen

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.]

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

[täydentyy ehdotusvaiheeseen]

6.3 Toteutuksen seuranta

[täydentyy ehdotusvaiheeseen

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.]

Sanukka Lehtiö, Kaavoitusarkkitehti YKS-446
Sweco Finland Oy
Turku

Iikka Ranta, arkkitehti
Sweco Finland Oy
Oulu