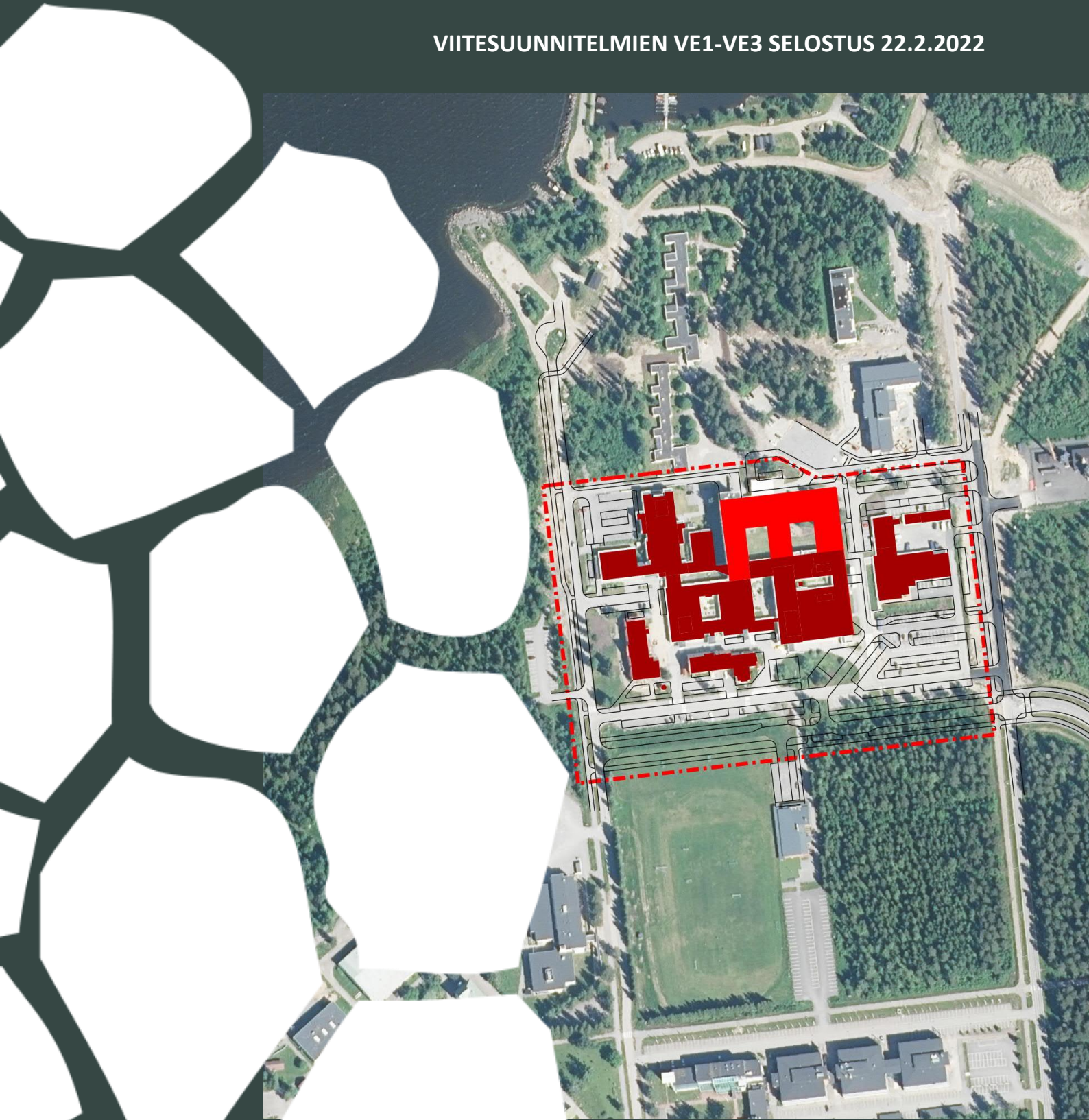


Sairaalan alue

AKM 246

ASEMAKAAVAMUUTOS/ VALMISTELUVAIHE

VIITESUUNNITELMIEN VE1-VE3 SELOSTUS 22.2.2022





Raahen kaupunki
Kaavoitus

2022



Ramboll Finland Oy

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Valokuvat, ellei toisin mainita, © Ramboll Finland Oy

Viistokuvat © Ilmakuva Vallas

Dronekuvat © Raahen kaupunki, Roope Timonen 26.1.2022

Vireilletulosta on ilmoitettu 29.1.2022.

Tämä selostus koskee kehittämislautakunnan 2.3.2022 päätöksellä julkista kuulemista varten nähtäville asetettua Sairaalan alueen valmisteluvaiheen aineistoa (Akm 246).

Perus- ja tunnistetiedot

Tunnistetiedot

Sairaalan alue (Akm 246)

Selostus koskee 22.2.2022 päivättyjä asemakaavoituksen valmisteluvaiheen viitesuunnitelmia Ve1-Ve3.

Raahe, Pitkäkari

Pitkäkärin 30. kaupunginosa, kortteli 3031 sekä siihen liittyvä katualue.

Asemakaavamuutos ja sitova tonttijako

Kaavasuunnittelusta vastaa: Ramboll Finland Oy
Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285

Kaavoituksesta vastaa: Raahen kaupunki
Kaavoitus
Rantakatu 8 C, 3 krs. 92100 Raahe (sisäänkäynti ovesta 5)
kaavoituspäällikkö
Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi
kaavasuunnittelija
Outi Järvinen
puh.: 040 135 6985
sähköposti: outi.jarvinen@raahe.fi

Kaavan nimi ja tarkoitus

Sairaalan alue, asemakaavamuutos (Akm 246) perustuu Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2022. Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi sen omistamalla kiinteistöllä. Kaupunginhallitus hyväksyi aloitteen ja kaupungin osallistumisen kaavoitukseen omistamallaan kiinteistöllä suunnittelualueella 29.11.2021. Kehittämislautakunta päätti asemakaavaprosessin käynnistämisestä 19.1.2022. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat yhdessä Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä sekä Raahen kaupunki suhteutettuna maaomistuksen laajuuteen.

Kaavamuutosprosessin tavoitteena on osoittaa katualuevaraus Kylmälahdentien jatkeelle Rantakadun ja Kirkkokadun väliin sekä päivittää sairaalan alueen sisäiset kaavamerkinnot (mm. rakennusoikeus) vastaamaan tulevia tarpeita. Kaavassa varaudutaan helikopterin laskupaikan rakentamiseen kattokenttänä sairaalan alueelle. Myös alueella olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden Gellmanin sairaalarakennusten suojelumerkinnät määritetään laadittavassa asemakaavassa. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Lisärakennusoikeuden myötä sairaalan rakennuskantaa on mahdollista laajentaa ja sairaalan alueesta pyritään kehittämään jatkossa sotekeskus: Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän sosiaali- ja terveystalot on tarkoitus keskittää sairaala-alueelle pois muualla olevista vuokratiloista. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkojen määrään kokonaisuutena Raahessa, joskin sairaalan alueelle siirtyvän toiminnan myötä muualta vapautuvat vuokratilat mahdollistavat vapautuviin tiloihin muuta yritys- ja elinkeinotoimintaa.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KELA 17.11.2021 § 131 KH 29.11.2021 § 416	Kaavoitusaloite on hyväksytty.
KH 10.1.2022 § 6	Kaavoitusaloite on kaavoitusohjelmassa 2022.
11.1.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu.
KELA 19.1.2022 § 4	OAS:n hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
29.1.2022	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 2.3.2022	Valmisteluaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
7.-28.3.2022	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
17.3.2022	Yleisötilaisuus.
VON 1.4.2022	Viranomaisneuvottelu.
KELA KH	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
	Yleisötilaisuus.
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely, ja kaavan hyväksyminen esiteltäväksi valtuustolle.
KV	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 11.1.2022 ja se asetettiin ensimmäisen kerran nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 29.1.2022. Asiakirjaa täydennetään nähtävilläoloa varten kaavoitusprosessin edetessä. Viimeisin päivitys on tehty 22.2.2022.

Kaavavaiheita koskeva aineisto asetetaan nähtäville kaupungin ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahen ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen raahe.fi/elinymparisto/kaavoitus. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavamuutosta koskeva valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) aineisto on kehittämislautakunnan 2.3.2022 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 7. – 28.3.2022. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten kaavoittajan vastaanotto 17.3.2022.

Ehdotus Sairaalan alueen asemakaavaksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä tavoiteaikataulun mukaisesti nähtäville julkista kuulemistä (MRL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävillä oloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus tai ilta-aikainen vastaanotto yhteiskunnallisen koronatilanteen niin salliessa.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

Kaavat ja päätökset

- Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutteinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- 30. kaupunginosan, Pitkäkari, asemakaava (Ak 49), joka on vahvistettu 20.7.1972
- 30. kaupunginosan, Pitkäkari, asemakaava (Akm 167), Softopolisalueen laajennus, joka on hyväksytty 24.4.2002
- 30. kaupunginosan, Pitkäkari, Kylmälahdenrannan asemakaava (Akm 218a), joka on hyväksytty 27.5.2013
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia.
- Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta.
- Valtioneuvosto, 2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

Liittyvät selvitykset

- Helikopterikentän toteutettavuus ja aluevaraus selvitys, Ramboll Finland Oy (tekeillä)
- Raahen sairaala, rakennushistoriaselvitys, 3.6.2021 / Arkkitehtitoimisto Ilpo Väisänen Oy
- Raahen ns. Gellmanin sairaalan rakennusten korjaushistoriaa, 23.11.2020 / Arkkitehtitoimisto Ilpo Väisänen Oy
- Raahen ns. Gellmanin sairaalan korjaus 2008-2011, Arkkitehtitoimisto Ilpo Väisänen Oy

Sisällys

Perus- ja tunnistetiedot	I
Tunnistetiedot	I
Kaava-alueen sijainti	II
Kaavan nimi ja tarkoitus	III
Tiivistelmä	III
Kaavaprosessin keskeisimmät vaiheet	III
Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat	IV
1 Lähtötiedot	1
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	1
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	2
1.1.2 Rakennettu ympäristö	2
1.1.3 Liikenne	8
1.1.4 Luonnonympäristö	9
1.1.5 Maisema	11
1.1.6 Maanomistus	12
1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus	13
1.2 Suunnittelutilanne	14
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
2 Työn vaiheet	21
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
2.3.1 Osalliset	21
2.3.2 Vireilletulo	22
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
2.3.4 Viranomaisyhteistyö	22
3 Työn tavoitteet	22
3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	23
3.1.1 Osallisten tavoitteet	23
3.1.2 Kaavan valmisteluvaihe	23
3.1.3 Ehdotusvaihe	27
3.2 Kaavan vaikutukset	27
3.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	27
3.2.2 Suhde yleiskaavoitukseen	27
3.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	27
3.2.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
3.2.5 Vaikutukset liikenteeseen	28
3.2.6 Vaikutukset virkistykseen	28
3.2.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon	28

3.2.8	Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen	28
3.2.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
3.2.10	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	29
3.3	Ympäristön häiriötekijät	29
3.4	Nimistö	29

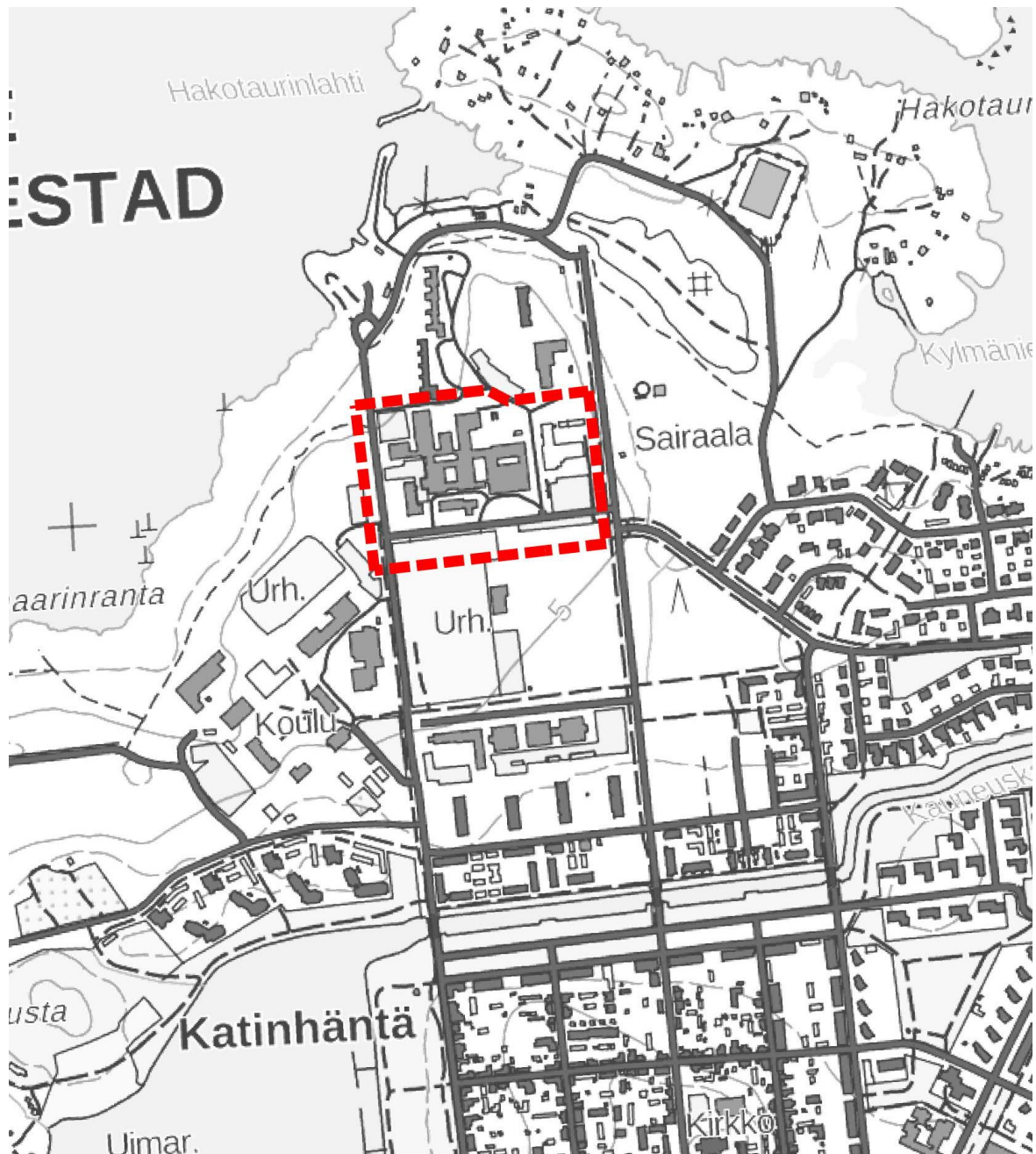
Valmisteluvaihetta koskevat asiakirjat

- Viitesuunnitelmavaihtoehdot Ve1, Ve2 ja Ve3, 1: 1000, 22.2.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 22.2.2022
- Tämä selostus (Asemakaavan muutos / Valmisteluvaihe / Viitesuunnitelmien Ve1-Ve3 selostus, 22.2.2022

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Raahen vanhan kaupungin ruutukaava-alueen pohjoispuolella Pitkäkarin kaupunginosassa Hakotaurinlahden ja Kylmäniemenlahden välissä. Kaavamuutosalue käsittää Raahen sairaalan alueen ja pienen osan sen eteläpuoleista kenttäaluetta sekä sairaalan länsipuolella olevan Rantakadun katualueen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu sairaalan henkilökunnan vanhoihin rivitalorakennuksiin sekä uuteen Merilokin palvelukeskukseen ja idässä Kirkkokadun katualueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.



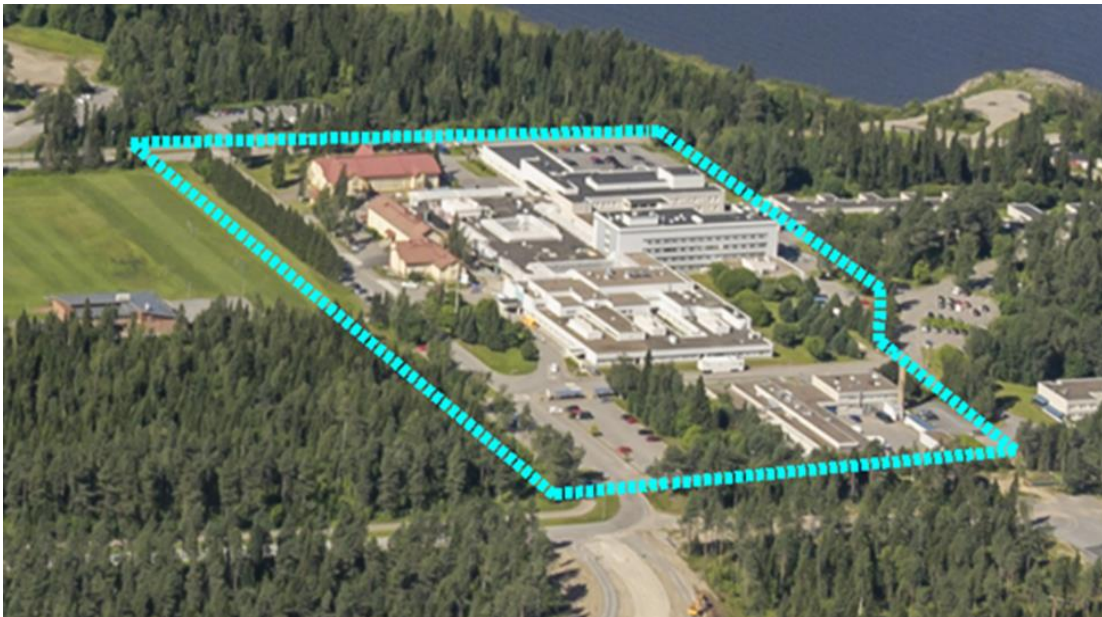
Kuva 2. Kaava-alueen rajaus punaisella katkoviivalla maastokartan päällä.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sairaalan alueella on useita eri aikoina valmistuneita rakennuksia, joista vanhimmat Gellmanin sairaalan rakennukset ovat 1910-luvulta. Alueelle toteutuneen kerrosalan osalta kahdesta eri lähteestä saadaan hieman eri neliömetrimäärä: Vuoden 2020 kerrosalalaskelman mukaan alueella on nykyisin yhteensä 18 216 k-m², mutta vuoden 2021 toimitilaselvityksen mukaan alueen toteutunut kerrosalamäärä on 19 004 k-m². Maanalaista tilaa alueella on noin 1 503 k-m².

Sairaalan alueella on rakennusten ohella pysäköintialueita ja asfaltoituja kulkuteitä sekä pieneltä osin piha- puustoa ja istutuksia. Sairaala-alueen viimeisimmän asemapiirroksen mukaan kaava-alueella on arviolta noin 267 autopaikkaa.

Rantakadun tiealue on valaistu ja asfaltoitu. Suunnittelualan kaakkoiskulmassa kasvaa metsää, joka rajautuu Pitkäkärin kenttään, Kirkkokatuun sekä Softpoliksen pysäköintialueeseen.



Kuva 3. Viistokuva kaakosta Kylmälahdentien suunnalta.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Gellmanin sairaalan rakennukset (G ja H)

Merikapteeni, kauppias ja raatimies Isak Gellman (1800-1872) säätiöi testamentissaan varat sairaalan perustamiseen ja ylläpitoon. Sairaala aloitti toimintansa 1.7.1873 toisaalla (Ahlholmin talo, Brahenkatu 28), mutta nykyisen sairaala-alueen toteuttaminen aloitettiin vuoden 1911 kesällä ja kaksi hirsirakennusta valmistui syksyllä 1912. Piirustukset uusista sairaalarakennuksista oli laadittu jo vuonna 1898 arkkitehti M. Scherfbeckin toimesta, ja vuonna 1907 Matti Karhula laati julkisivupiirroksiin muutoksia, jotka tähtäsivät jugend-tyylisen rakennuksen ilmeeseen. Alun perin aidatulla sairaala-alueella sijaitsi viisi rakennusta, joista ovat enää jäljellä rakennukset G ja H. Rakennukset G ja H muodostavat yhdessä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden; joka on määritetty maakunnallisesti arvokkaaksi (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 / Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Rakennus G (607 k-m²)

G-taloon on tehty korjaus- ja restaurointitöitä vuosina 1945, 1968-69, 1986-87 ja 2008-2010. 1980-luvulla rakennus kunnostettiin päiväsairaalaksi ja nykyisin rakennuksessa on hyvinvointikuntayhtymän hallinnon tiloja.

Rakennus H (852 k-m²)

H-rakennusta on muutettu useaan otteeseen mm. vuosien 1936, 1953, 1967, 1990-luvun alussa sekä 2015. Muutosten myötä rakennus on laajentunut itäosiltaan rankorakenteiseksi. Rakennuksen vanha osa (länsipuoli) on 2-kerroksinen hirsirakennus, jossa on tuulettuva alapohja, korkea kylmä ullakko sekä

pieni kellaritila. H-rakennus on toiminut sairaalana 1980-luvun puoliväliin saakka, jolloin se muutettiin ympäristölaboratorion käyttöön. Rakennuksessa toimii nykyään ympäristöterveydenhuolto, terveysvalvonta ja pieneläinklinikka. Rakennus on paraikaa saneerattavana ja siihen sijoittuu nykyisten toimintojen ohella sosiaalitoimen tiloja.

Rakennus A (sairaala 9341 k-m²)

Rakennus on rakennettu 1965-1966 ja otettu käyttöön 1967 vuoden alussa. Kerroskorkeus on I-II kerrosta, mutta ”potilastorni” on V-kerroksinen. Rakennusta on peruskorjattu useassa eri vaiheessa. Rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsevat henkilökunnan sosiaalitalit, lääkekeskus, ICT-koulutustila, arkisto- ja vainajien säilytys, kappelitalit, väestönsuoja sekä teknisiä tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on poliklinikoiden ja radiologi-antiloja sekä NordLabin laboratorio. Toisessa kerroksessa on myös poliklinikkatiloja, eri terapeuttien vastaanottotiloja, päiväkirurgian tiloja, dialyysihoito, välinehuolto sekä Coronaria Oy:n silmäklinikka. Kolmannessa kerroksessa toimii päivystys- ja tarkkailuosasto, 4. kerroksessa mm. geriatria, kuntayhtymän asiakastuomisto sekä eri yksiköiden toimistotiloja. 5. kerroksessa sijaitsee sairaalan kokoustila sekä teknisiä tiloja.

Talousrakennus B (1761 k-m²)

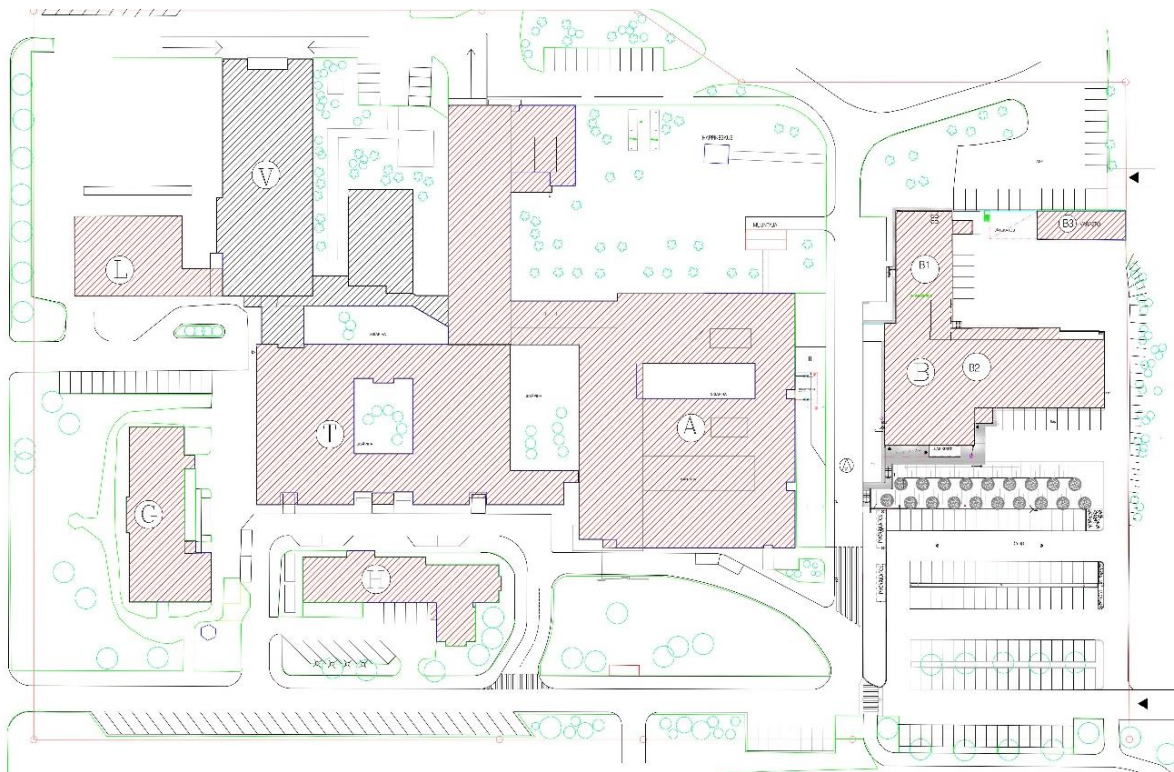
Talousrakennus on rakennettu ja valmistunut sairaalan kanssa samaan aikaan. Rakennuksessa on pohjakerros sekä kaksi maanpäällistä kerrosta. Rakennuksessa toimii kuntayhtymän tukipalvelujen yksiköitä, mm. ravinto-, materiaali- ja tekniikan palvelut sekä koko sairaalaa palvelevat lämpö- ja höyrykeskus.

Pääterveysasema T (2244 k-m²)

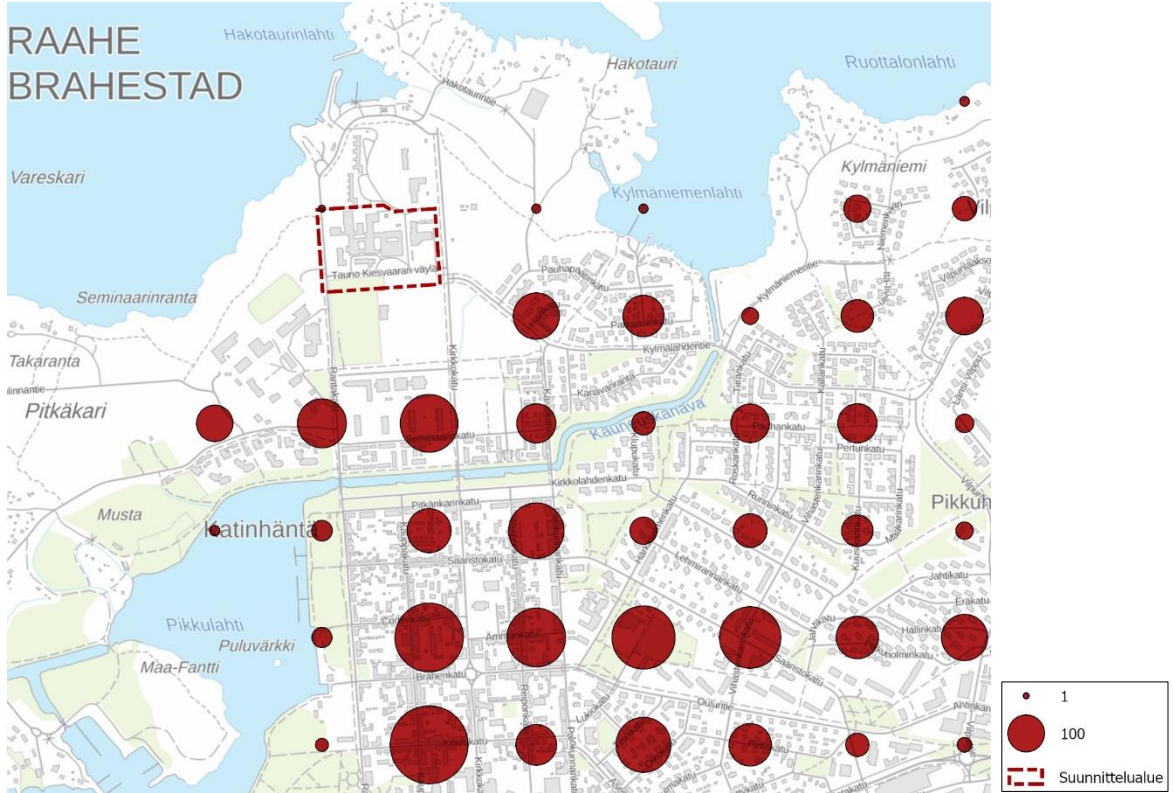
Rakennus on rakennettu 1976-77 ja otettu käyttöön 1978. Rakennus on pääosin 1-kerroksinen. Rakennusta on peruskorjattu vuosina 2002-2003, 2011, 2016. Rakennuksessa toimii ensiapu/päivystys- sekä lääkärinvastaanottopalvelut ja puheterapian palvelut.

Rakennukset V ja L (3991 k-m²)

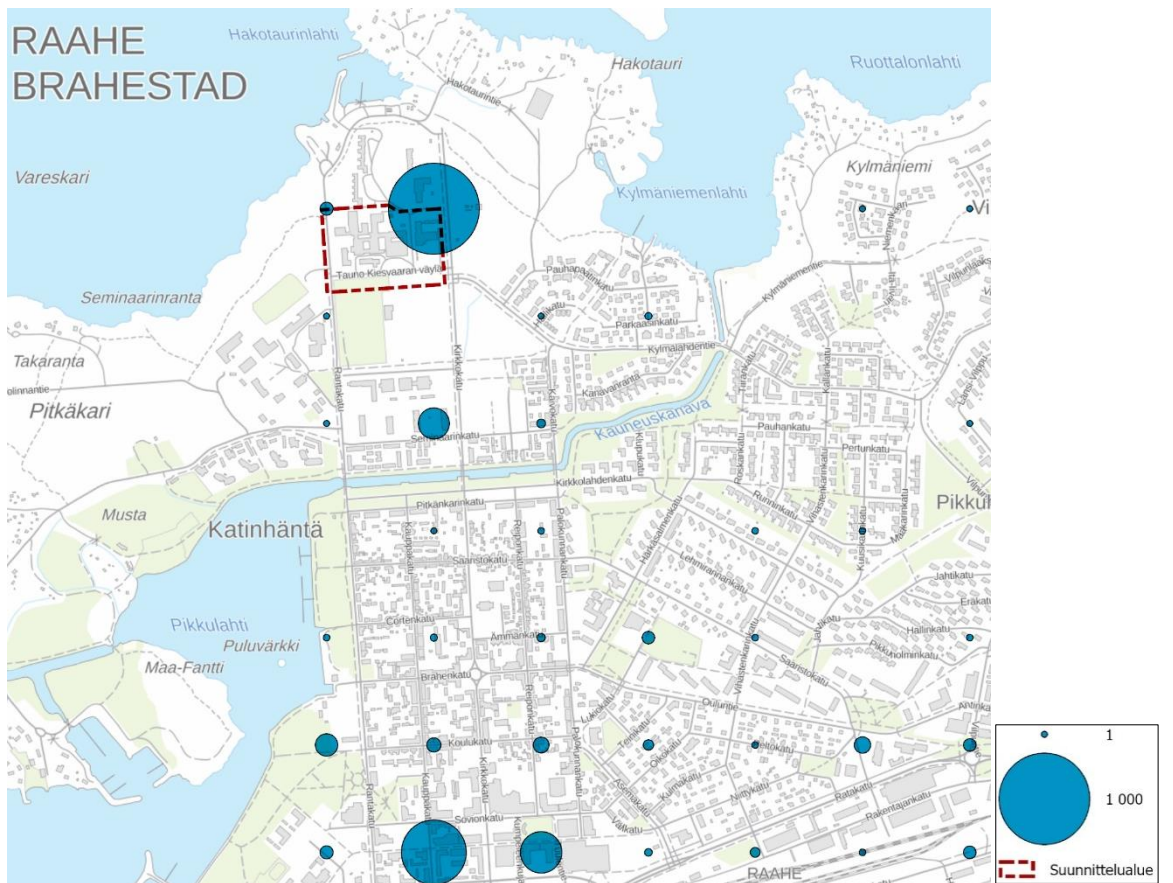
Rakennus V (ns. vuode- ja kuntoutusosasto) on rakennettu 1984-85 ja otettu käyttöön 1986. Rakennus on pääosin kaksikerroksinen, mutta myös pohjakerroksessa on toimintaan liittyviä tiloja. Rakennus peruskorjattiin täysin vuonna 2009, jolloin sitä myös laajennettiin rakentamalla sen yhteyteen apuvälinekeskuksen tilat (rakennus L)



Kuva 4. Raahen sairaala-alueen asemapiirros vuodelta 2021 (© Arkkitehtitoimisto Ilpo Väisänen Oy).



Kuva 6. Väestö 250 m ruuduissa 2020.

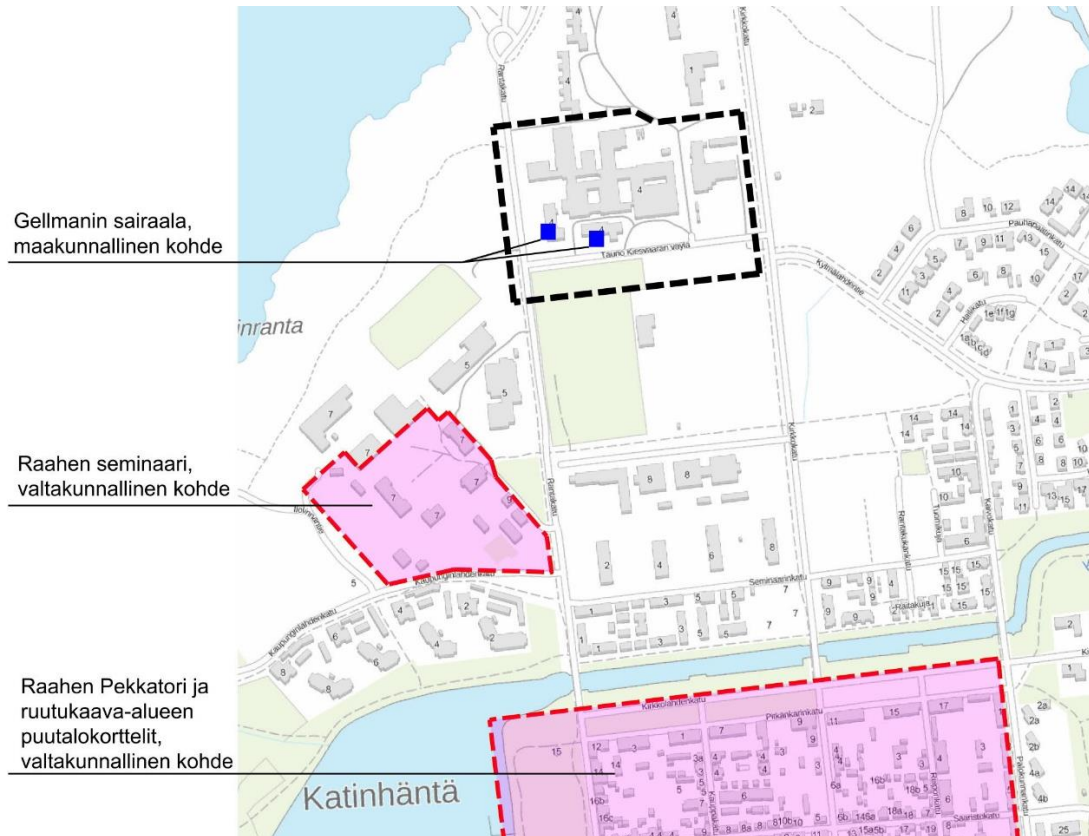


Kuva 7. Työpaikat 250 m ruuduissa vuonna 2019kaava-alueen tuntumassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta (Gellmanin sairaala), jotka on määritetty maakunnallisesti arvokkaaksi (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 / Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Raahen seminaari on valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta etelään alkaa Raahen Pekkatorin ja ruutukaava-alueen puutalokorttelien valtakunnallisesti arvokas alue (RKY).



Kuva 8. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset kaava-alueella ja lähiympäristön arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön alueet.



Kuva 9. Kaava-alueella olevat maakunnallisesti arvokkaat Gellmanin sairaalan rakennukset. Etualalla rakennus G ja oikealla takana rakennus H. © Ilpo Väisänen.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alue on teknisten verkostojen piirissä. Sairaala on kaupungin kaukolämpöverkossa ja vanhoilla Gellmanin sairaalan rakennuksilla on oma liittymä. Kirkkokadun länsipuolella, suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee lämpölaitos. Hakotaurin jätevedenpuhdistamo sijaitsee runsaan 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta koilliseen.



Kuva 10. Viistokuva kaava-alueelle etelästä alkutalvesta 2022.



Kuva 11. Viistokuva kaava-alueelle idästä alkutalvesta 2022.

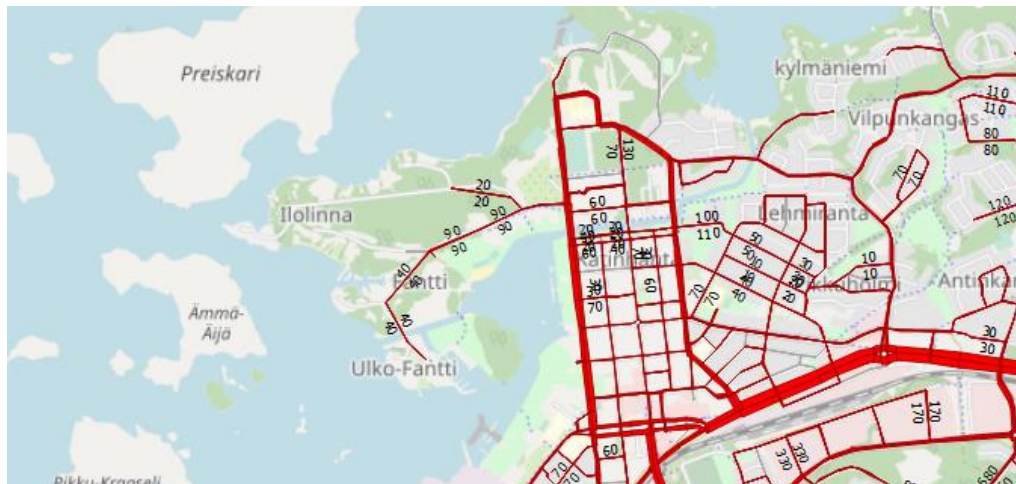
1.1.3 Liikenne

Sairaalan alueen asemakaavan muutosalue sijoittuu Raahen keskustan pohjoispuolelle, jonne johtaa kolme kokoojakatua; Rantakatu, Kirkkokatu sekä Kylmälahdentie, johon ydinkeskustan suunnasta liittyy Palokunnankatu. Kaikkien sairaala-alueelle johtavien katujen varsilla on jalankulun ja pyöräilyn väylä. Raahen vuonna 2021 päivitetyn liikennemallin mukaan Kirkkokadun liikennemäärä sairaalan kohdalla tulee kasvamaan vuoteen 2040 mennessä noin 54 %. Kirkkokadun nykyinen vuorokausiliikenne arkena on 200 (130 /70) ajoneuvoa ja vuodelle 2040 arvioitu liikennemäärä 300 (200/100) ajoneuvoa vuorokaudessa.

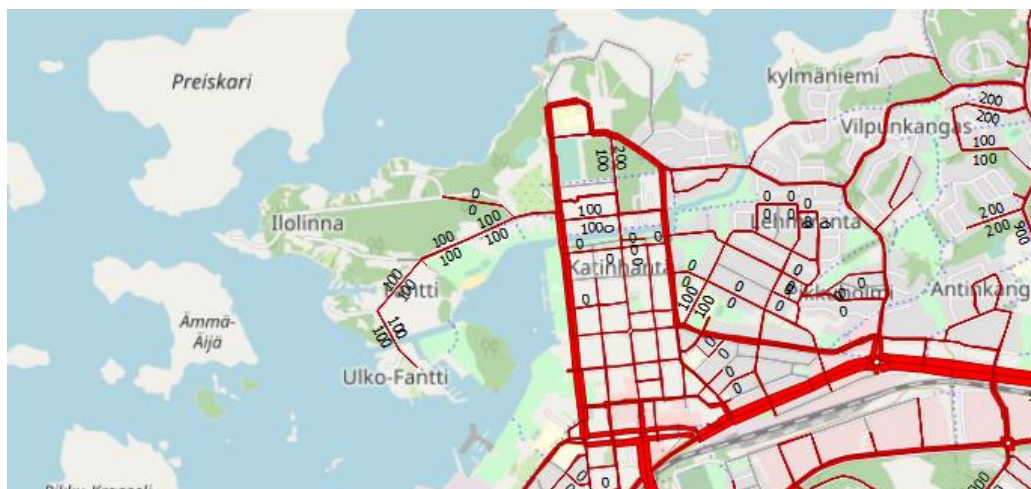
Rantakadun ja Kirkkokadun välillä oleva nykyinen Tauno Kiesvaaran väylä sijoittuu sairaalan kiinteistön alueelle, ja se on osa sairaalan pysäköintialuetta. Tältä osin nykyinen järjestely ei vastaa voimassa olevan yleiskaavan liikenteellistä periaatetta eikä Raahen pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelman 2013 mukaista Merikaari -katuyhteysvarausta.

Joukkoliikenteen rooli Raahessa ei ole kovin suurin. Joukkoliikenne palvelee pääasiassa koulu- ja opiskeluliikennettä sekä työmatkaliikennettä. Raahen keskustasta sairaalan alueelle liikennöi arkisin kaksi vuoroa; yksi aamupäivällä ja toinen iltapäivällä.

Pitkäkarin kentän itä laidalla olevan Kuntoparkin pohjoispuolella (kortteliin 3021 pohjoisosa) on voimassa olevassa asemakaavassa helikopterikentän laskupaikka (heli -merkintä). Nykyisin alueelle laskeutuu helikopteri arviolta viisi kertaa vuodessa sairaalatoimintaan liittyen.



Kuva 12. Autoliikenteen keskimääräinen vuorokausiliikenne arkena vuonna 2020. Ote Raahen liikennemallista 2021, autoliikenne, Scenario 1, Nykyverkko 2020.



Kuva 13. Autoliikenteen keskimääräinen vuorokausiliikenne arkena vuonna 2040. Ote Raahen liikennemallista 2021, autoliikenne, Scenario 2040, Tavoiteverkko 2040.

1.1.4 Luonnonympäristö

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi rakennettua ympäristöä. Ainoastaan kaava-alueen kaakkoisrajalla kasvaa metsää, joka on osa pientä metsäkuviota Kirkkokadun ja Pitkäkarin kentän välillä.

Metsä on osin voimassa olevassa kaavassa VL/s merkinnällä. Vuonna 2002 hyväksytyssä Softpoliksen alueen laajennuksen asemakaavanmuutoksen kaavaselistuksen perusteella säilyttämismerkinnän taustalla on tavoite suojella alueen komein puusto.

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, metsälain mukaisia kohteita eikä tiedossa olevia huomioitavia lajeja (Lajitietokeskus 2022).



Kuva 14. Ortoilmakuva ja kaava-alueen sijainti.

Virkistys

Lounais-eteläosa kaava-alueesta on Pitkäkarin urheilukentän aluetta. Pitkäkarin kenttä on nurmikenttä, joka koostuu 2 pienestä kentästä (45 m x 70 m) kenttäalueen pohjoisosassa sekä yhdestä isosta kentästä (70 m x 105 m).

Pitkäkarin urheilukentän historia alkaa vuodesta 1930, jolloin tehtiin päätös rakentaa kunnollinen ja ajanmukainen urheilukenttä hätäaputöinä Gellmanin sairaalan viereen. Opetusministeriöstä saatiin avustusta rakennustöihin, mutta työ eteni hitaasti vaikeina pula-aikoina. Pitkäkarin kenttä katsomoinen valmistui kesäkuussa 1938. Pitkäkarin kenttä säilyi yleisurheilijoiden ykköspaikkana aina vuoteen 1975, jolloin Koivuluotoon rakennettiin uuden aikainen kestopäällystetty kenttä kunnan huoltorakennuksineen. Pitkäkarin kenttä on edelleen mm. jalkapalloilijoiden aktiivikäytössä. Kentällä harjoittelee mm. jalkapalloseura FC Raahe.

Suunnittelualueen ulkopuolella kentän vieressä sijaitsee Kuntoparkki Oy:n toimitila, jossa on kuntosali, ryhmäliikunta- sekä fysioterapiapalveluja. Kaava-alue rajoittuu lännessä ja idässä metsäalueisiin, jossa kulkee yleisiä virkistäytymistä palvelevia metsäpolkuja.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella, lähimmillään noin 120 metrin etäisyydellä on merenranta (Seminaarinranta / Hakotaurinlahti). Kylmäniemenlahti sijoittuu lähimmillään noin 350 metrin etäisyydelle kaava-alueesta itään. Kaava-alue ei sijaitse tulvauhan alaisella alueella.

Kaava-alueelle ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue oli noin 2,7 km etäisyydellä suunnittelualueesta kaakkoon sijainnut Antinkankaan pohjavesialue (ID 11678051), joka on poistettu pohjavesiluokituksesta Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksellä alkuvuodesta 2020.

Pienilmasto

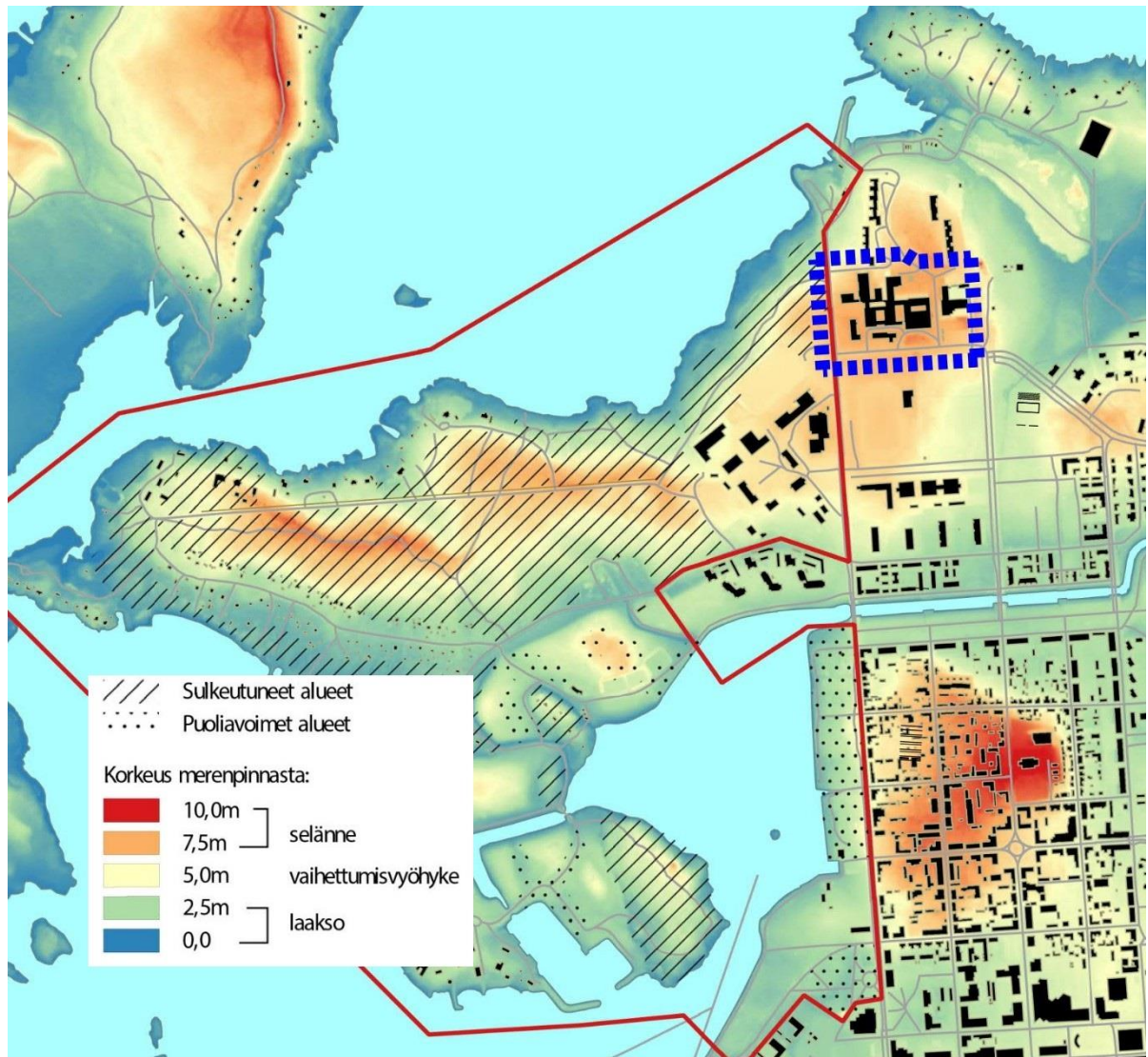
Kohdealue sijoittuu rannikkovyöhykkeelle, jossa on tuulinen ja ankara meri-ilmast.



Kuva 15. Tulvakartta.

1.1.5 Maisema

Kaava-alue sijoittuu maisemamaakunnallisessa aluejaossa Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja siellä tarkemmin määriteltynä Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon. Kaava-alue sijoittuu Raahen keskustan pohjoisosan kumpareelle, joka on osa Pitkäkärin länsi-itä suuntaista selännealuetta. Kaava-aluetta ympäröi Raahen saariston vesialueet lännessä, pohjoisessa ja koillisessa. Alueen korkeus merenpinnan tasosta on noin kuusi–seitsemän metriä. Kaava-alueen maasto on suhteellisen tasaista ja kaava-alueen ulkopuolella maasto laskee rantojen sekä kauempana etelässä olevan Kauneuskanavan sekä kaakossa olevan laaksopainanteen suuntaan.



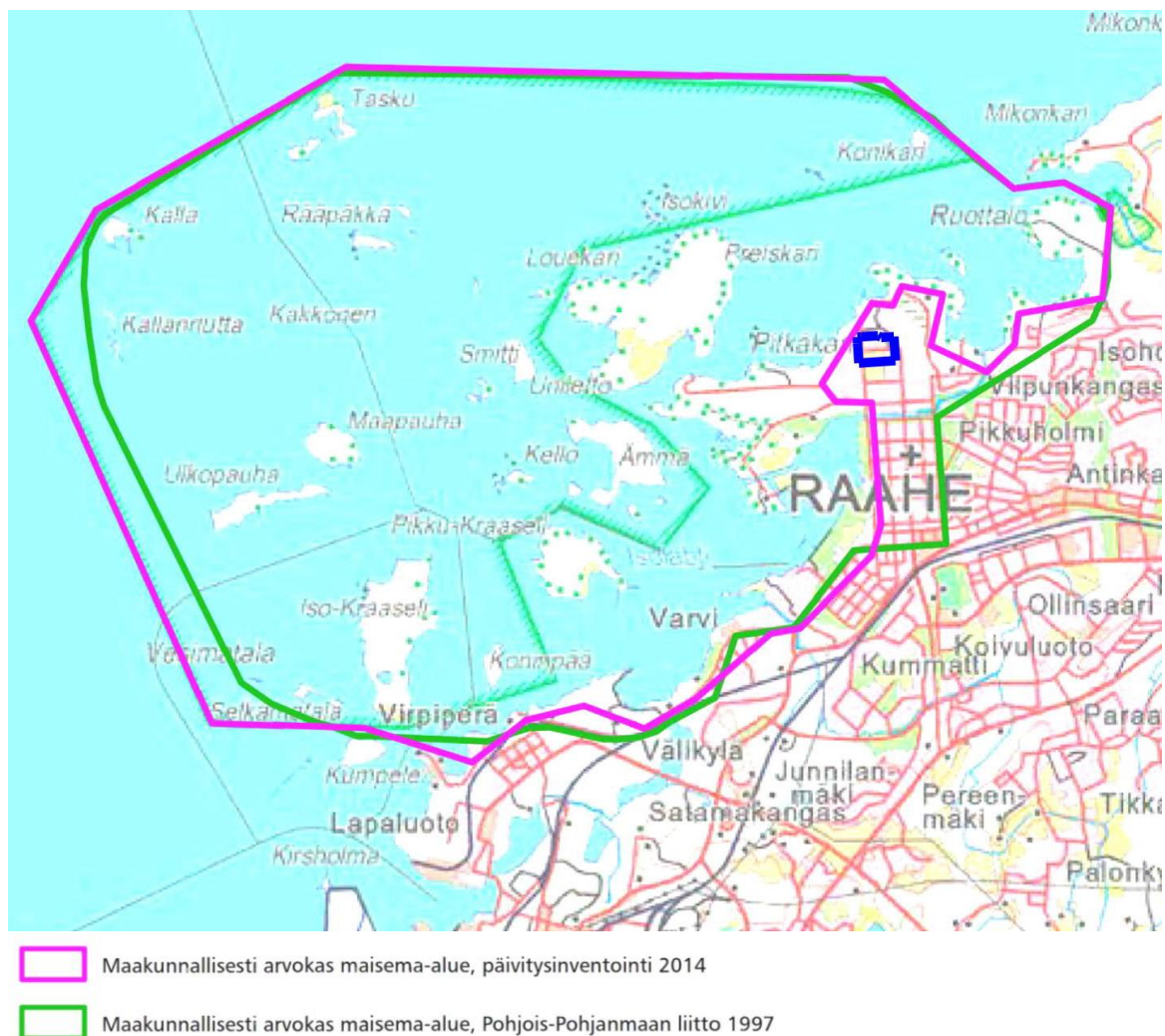
Kuva 16. Maisemarakenne. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Sairaalan asemakaavan muutoksen alue on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

Maisemakuva (visuaalisesti hahmotettava ilmiasu)

Kaava-alue on pääosin tiiviikköä rakennuskompleksia, joka rajautuu osin toteutumattomien asemakaavojen sekä katurakentamisen keskeneräisyyden vuoksi suhteellisen löyhästi lähiympäristön muuhun rakennuskantaan. Kaava-alueen länsipuolella on havupuuvältaista rantametsää, joka antaa suojaa mereltä puhaltavilta tuuilta. Meri on lähellä, mutta runsaan rantapuuston vuoksi merellisyyttä ei kaava-alueella juurikaan havaitse. Kaava-alueen eteläosan yhdistetty kulkutie ja pysäköintialue yhdessä Pitkäkärin kentän avoimuuden kanssa antaa hieman keskeneräisen vaikutelman.

Lähiympäristön maisema-alue

Suunnittelualue rajautuu lännessä, pohjoisessa ja kaakossa lähelle vuoden 2014 päivitysinventoinnin maakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta ”Raahen saaristo ja merimaisema” (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015). Maisema-alueen kohdekuvauksen mukaan Raahen kaupungin ranta-alueet ja kaupungin edustalla sijaitseva saaristo muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolle on ominaista historiallinen kerroksellisuus. Alueeseen liittyy mm. kaupunkitoiminnan, kaupankäynnin ja kaupunkirakentamisen historiaa sekä merenkulun historiaa. Maisema-alueella on paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja rakennelmia, jotka kertovat alueella aikojen kuluessa harjoitettujen elinkeinojen historiasta.



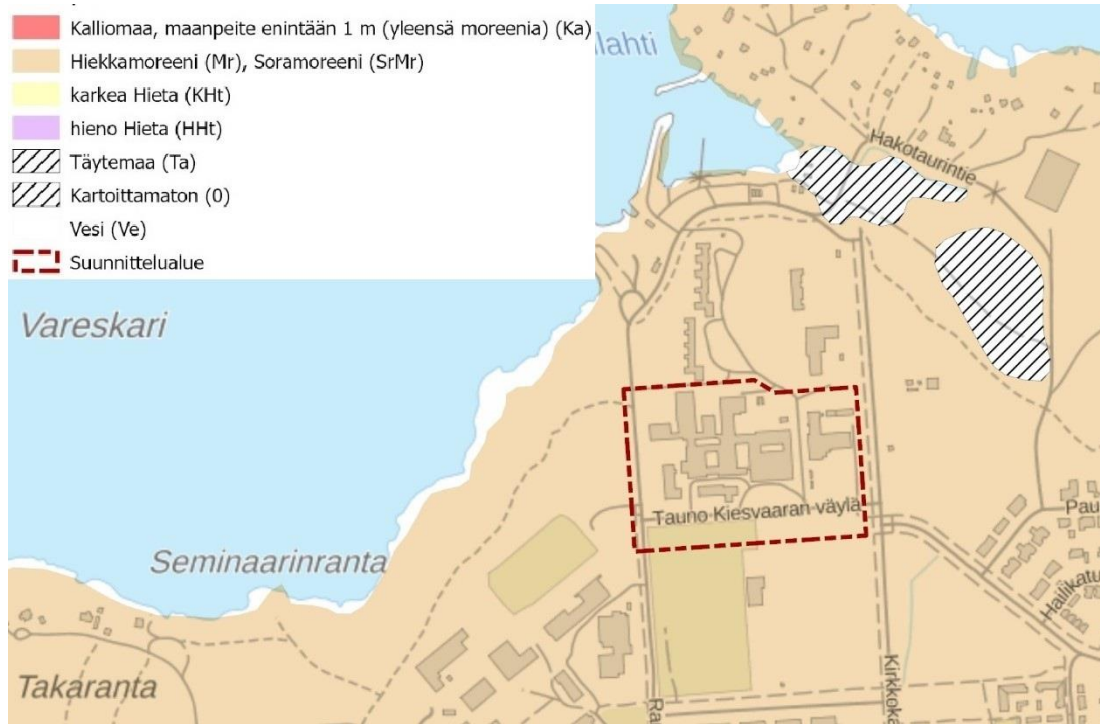
Kuva 17. Maiseman arvot. Raahen saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta (© Pohjois-Pohjanmaan liitto). Kaava-alueen rajausta on lisätty kuvaan sinisellä rajauksella.

1.1.6 Maanomistus

Pääosa kaava-alueesta (noin 74 %) on Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän omistuksessa. Rantakadun katualueet ja viheralueet, kaava-alueen etelärajan korttelialueet sekä Pitkäkarin kenttä (pohjoisosa kuuluu kaavamuutosalueeseen) ovat Raahen kaupungin omistuksessa.

1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on moreenimuodostumaa ja rakennettavuudeltaan hyvää.



Kuva 18. Maaperän maalajit.

Pilaantuneet maat

Ympäristötietopalvelu Karpalon mukaan kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita (maaperän tietojärjestelmän kohteet). Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvat seuraavat maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet; lämpövoimala, lumenkasausalue sekä jätevedenpuhdistamo.



Kuva 19. Maaperän tietojärjestelmän kohteet.

Happamat sulfaattimaat

Gtk:n kartta-aineiston perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella (ennakkotulkinta) on hyvin pieni.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisen vuonna 2016. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta www.ymparisto.fi.

Uudistetuista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetuskeinoille sekä tavaraj- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

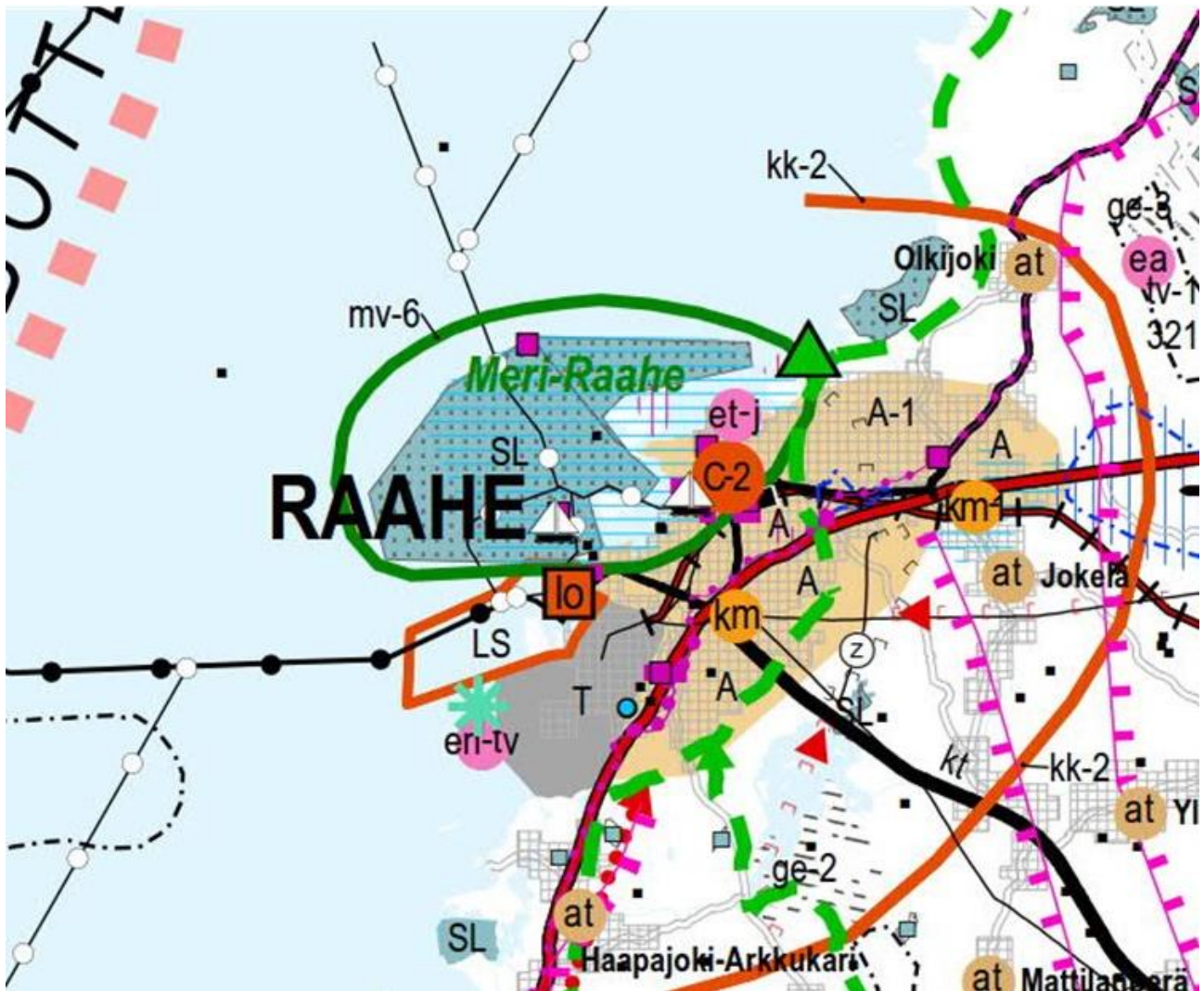
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon voimassa oleva maakuntakaava; se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa tai asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Suunnittelualueella alueidenkäytön tarkempaa suunnittelua ohjaavat Pohjois-Pohjanmaan 1. - 3. vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Kaavat ovat voimassa ja 3. vaihemaakuntakaavaa lukuun ottamatta lainvoimaisia, kuitenkin myös 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano voi jatkua. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat on koottu informatiiviseen yhdistelmäkarttaan (25.1.2021), jossa on mukana myös ne maakuntakaavat, jotka eivät koske suunnittelualueita (Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava).

Maakuntakaavojen viralliset kaava-aineistot löytyvät Pohjois-Pohjanmaan liiton verkkosivulta www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/.



Kuva 20. Ote informatiivisesta Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 25.1.2021.

Suunnittelualueita tai sen välitöntä lähiympäristöä koskevat keskeisimmät maakuntakaavamerkinnot on esitetty seuraavilla kahdella sivulla taulukossa.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.

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 toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vaajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti 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.

et-j

JÄTEVEDENPUHDISTAMO.

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat ja suunnitellut ylikunnalliset, keskitetyt jätevedenpuhdistamot.

Suunnittelumääräys: Puhdistamot ja jäteveden keräysputkisto on pyrittävä sijoittamaan riittävän etäälle tärkeistä, vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista. Puhdistamot tulee sijoittaa ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi riittävän etäälle asutuksesta ja taajamista.

C-2

ALUEELLINEN KAUPUNKISEUTU.

Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä. Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

Suunnittelumääräykset: Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

kk-2

RAAHEN KAUPUNKISEUTU.

Merkinnällä osoitetaan Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunki-seudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittäväillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkiseudulla

tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle.

mv

MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

mv-6

MERI-RAAHE. Alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan päivitysinventointi 2013-2015).

Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksissä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

■

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015*-selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

■ ■ ■ ■

KANSAINVÄLINEN KEHITTÄMISVYÖHYKE: PERÄMERENKAARI

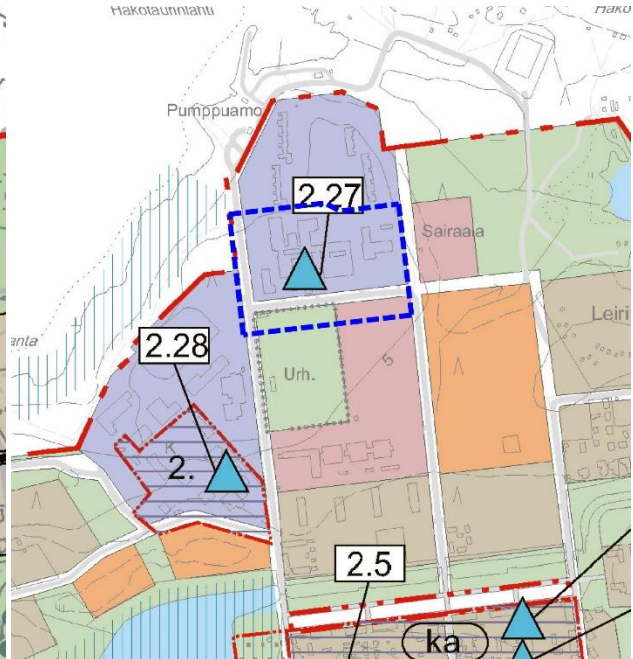
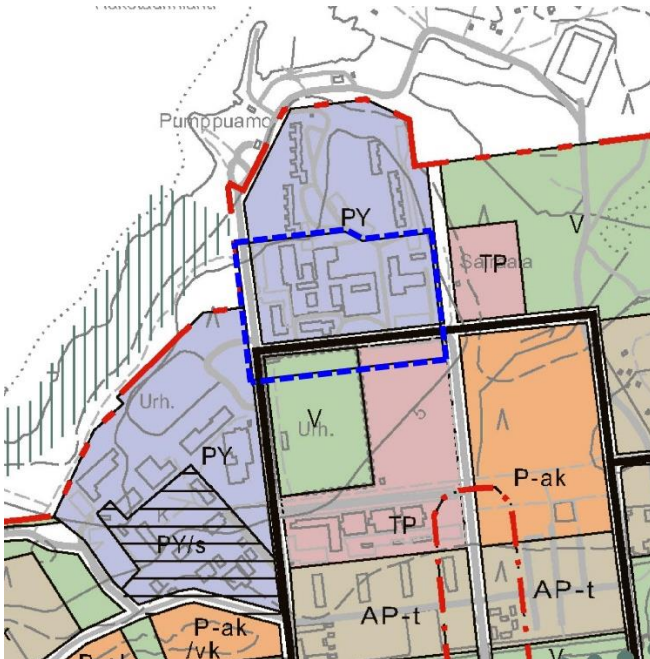
Suunnittelumääräykset: Kehittämisyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueiden käyttöratkaisulla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudullisesti merkittävien virkistysalueiden, veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankokoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvattu maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankokoamisen rannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä on pyrittävä edistämään.

Yleiskaavatilanne

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava:

Suunnittelualueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Osayleiskaava kostuu kahdesta kartasta.

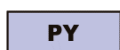
- Kartta 1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet.
- Kartta 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.



Kuva 21. (vasemmalla) Ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kartasta 1. Suunnittelualueen rajausta sinisellä.

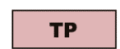
Kuva 22. (oikealla) Ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kartasta 2. Suunnittelualueen rajausta sinisellä.

Suunnittelualueetta koskevat oleellimmat yleiskaavamerkinnot ovat seuraavat:



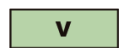
JULKISTEN PALVELUJEN ALUE.

Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.



TYÖPAIKKA-ALUE.

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.



VIRKISTYSALUE.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyö lupa.



SUOJELUKOHDE.

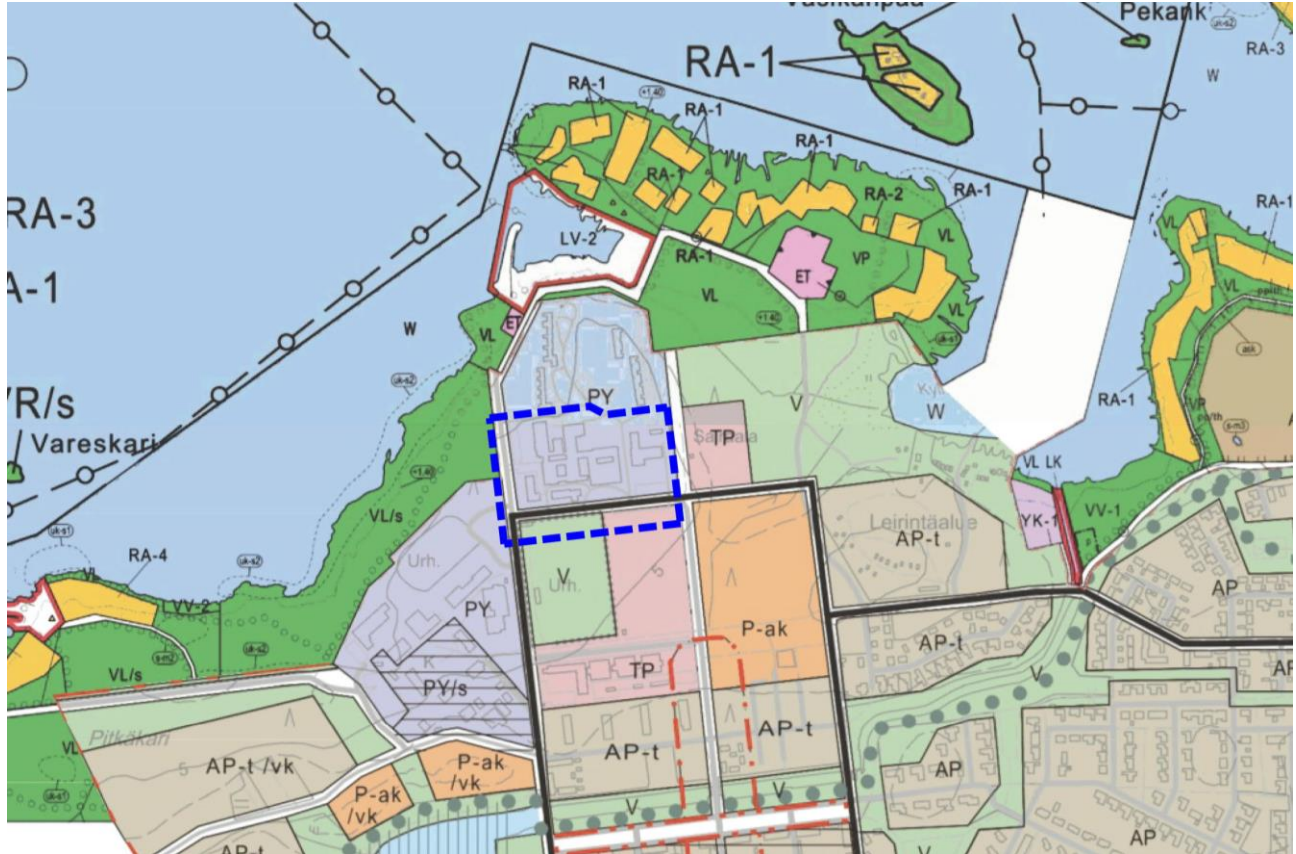
Kohteet, joilla on valtakunnallista merkittävyyttä. Rakennusten purkaminen on kielletty ja ympäristö säilytettävä, kunnes rakennussuojelu on ratkaistu.

Suluissa oleva numerointi viittaa "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" inventointiraportissa käytettyyn numerointiin.

2.27 Gellmanin sairaala (29).

Viereiset yleiskaavat

Suunnittelualue rajautuu luoteessa ja pohjoisessa Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavaan. Suunnittelualueen itäpuolella on tekeillä Pitkäkarin osayleiskaava, johon kuuluu osia Raahen pohjoisten merenrantojen osayleiskaavasta ja keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta.

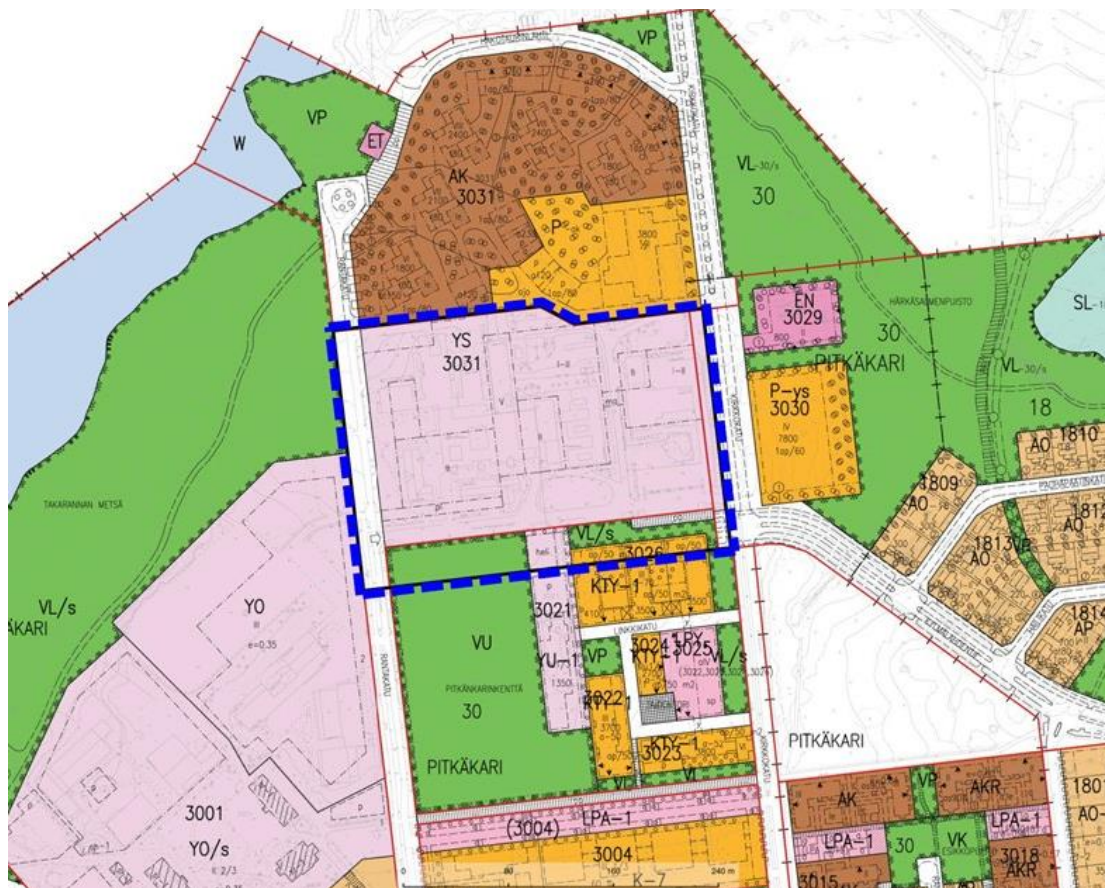


Kuva 23. Ote yleiskaavojen yhdistelmäkartasta, johon on lisätty suunnittelualueen raja- ja sinisellä katkoviivalla.

Asemakaavatilanne

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on voimassa osia kolmesta eri aikoina laaditusta asemakaavasta seuraavasti:

- 20.7.1972 vahvistettu asemakaava (Ak 49). Suunnittelualueella asemakaava käsittää pääosan sairaalan alueesta (korttelin 3031 YS-rakennuspaikka) ja Rantakadun katualueen.
- 24.4.2002 hyväksytty Softpoliksen laajennus (Akm 167). Suunnittelualueella asemakaava käsittää suunnittelualueen eteläosan viheralueet, jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun sekä korttelien 3021 ja 3026 pohjoisosat.
- 27.5.2013 hyväksytty Kylmälahdenrannan asemakaava (Akm 218a). Suunnittelualueella asemakaava käsittää korttelin 3031 itäreunan sekä pieneltä osin katualuetta Kirkkokadun ja Kylmälahdentien risteysalueella.



Kuva 24. Ote ajantasa-asetmakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen raja on sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelualueita koskevia oleelliset asemakaavamerkinnot ovat seuraavat:

- | | |
|-------|--|
| YS | SAIRAALOIDEN JA MUIDEN SOSIAALISTA TOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. |
| YU-1 | URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Korttelialueelle saa sijoittaa väestönsuojia. |
| KTY-1 | TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Korttelialueella sallitaan opetustoiminta.
Rakennusten 1. kerrokseen saa rakentaa rakennusoikeuteen laskettavia pysäköintitiloja. |
| VU | URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. |
| VL/s | LÄHIVIRKISTYSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. |
| | KATU. |
| | JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU. |
| heli | HELIKOPTERIN LASKEUTUMISPAIKKA. |

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan yhteinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.4.2021.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutoksen myötä alueen tonttijako muodostetaan sitovaksi.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kaupungin toimittamaa pohjakarttaa. Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL a-c §) määrätyn mukainen.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Tiedossa ei ole muita oleellisesti sairaalan alueen asemakaavaan vaikuttavia suunnitelmia tai päätöksiä.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sairaalan alueen asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi Raahen hyvinvointikuntayhtymän hallituksen tekemän kaavoitusaloitteen (27.10.2021) myötä.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusaloite on hyväksytty Raahen kaupungin kehittämislautakunnassa 17.11.2021 § 131 ja samalla on päätetty esittää asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kaupunginhallitukselle. Raahen kaupunginhallitus on käynnistänyt kaavamuutoksen päätöksellään 29.11.2021 § 416.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Palvelukeskus Attendo Merilokki
- Elisa Oyj, DNA Oyj ja Telia Finland Oyj

2.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo mainitaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa. Sairaalan alue, asema-kaavanmuutos (Akm 246) on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 29.11.2021 § 416. Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 29.1.2022.

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Raahan kaupungin kaavoitus on ollut kaavatyön alussa 23.2.2022 yhteydessä erillispalaverilla alueen toimijoihin (FC Raahe, Kuntoparkki sekä kaupungin liikuntapalvelujen edustajat).

Kaavan valmisteluvaiheen sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olojen aikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus tai ilta-aikainen vastaanotto yhteiskunnallisen tilanteen niin salliessa. Kaavan valmisteluvaiheen aikainen kaavoittajan vastaanotto pidetään 17.3.2022.

Muilta osin osallisten mielipiteet saataneen tietoon kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon sekä ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana mahdollisesti annettavan kirjallisen palautteen myötä.

Kaavatyöhön kuuluvat luottamuselinkäsittelyt ovat seuraavat:

- Kehittämislautakunta 17.11.2021 § 131 ja kaupunginhallitus 29.11.2021 § 416: kaavan vireilletulo
- Kehittämislautakunta 19.1.2022 § 4: kuulutus vireilletulosta ja OAS nähtäville
- Nyt kehittämislautakunta: kaavan valmisteluvaiheen aineisto nähtäville
- Tulossa kehittämislautakunta ja kaupunginhallitus: kaavaehdotus nähtäville
- Tulossa kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto: asemakaavan hyväksyminen

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa pidetään valmisteluvaiheen aineistosta ja palautteesta. Muilta osin viranomaisten näkökannat tulevat esille nähtävillä olojen lausuntokierroksilla.

3 Työn tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisin tavoite on kehittää kortteliin 3031 hyvinvointialue ja mahdollistaa sosiaali- ja terveystoiminnan jatkuminen sekä edelleen kehittäminen sairaalan alueelle osana Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen toimintoja. Kaavamuutos mahdollistaa Raahan sairaalan kehittymisen pohjoisen merenrannikon yhdeksi tärkeäksi terveyspalvelukeskittymäksi. Raahan hyvinvointikuntayhtymä pyrkii kehittämään sairaalan alueesta sotekeskuksen, jonne se keskittää sosiaali- ja terveyspalveluitaan pois muualla olevista vuokratoista. Sairaala alueen kehittämistä varten tarvitaan tulevaisuuteen katsova asemakaava, jossa alueen rakennusoikeus sekä muut detaljimerkinnät ovat ajan tasalla. Alueella voimassa olevasta vuonna 1972 laaditusta asemakaavasta puuttuu mm. rakennusoikeuden määrite kokonaan.

Sairaala-alueen lounaiskulmalla sijaitsevat Gellmanin sairaalan vanhat rakennukset ovat Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksen mukaisesti maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei ole huomioitu mitenkään vanhassa, vielä voimassa olevassa vuoden 1972 asemakaavassa. Asemakaavamuutoksen myötä Gellmanin sairaalarakennusten kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan suojelumerkinnöin.

Kaavatyössä huomioidaan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden sekä jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus suhteessa kokonaisuuteen. Rantakadun ja Kirkkokadun välinen nykyinen Tauno Kiesvaaran väylä kulkee sairaalan tonttialueella, ja kaavamuutoksella kadulle varataan oma katualueensa sairaalan tontin eteläpuolelle niin, että katulinjaus sijoittuu esteettömästi Kylmälahdentien jatkeeksi. Uusi katualue ja -yhteys on osa laajempaa Raahan pohjoisen vyöhykkeen liikennesuunnitelman mukaista Merikaari-katuyhteysvarausta.

Taajamakuullisena tavoitteena asemakaavamuutoksessa pyritään kiinnittämään huomiota lisärakentamisen sallimisen ohella myös alueen yleisilmeen vehreyteen etenkin tärkeiden katu- ja lähestymissuuntien näkökulmasta.

3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön alussa kaupunki käynnisti lisäselvityksen helikopterikentän aluevaraussuunnittelusta, jossa tarkasteltiin Tauno Kiesvaaran katualueen alle jäävän nykyisen helikopterikentän sijoittamista kahteen paikkaan. Toinen helikopterin laskeutumipaikan tarkasteluvaihtoehto on kaava-alueella sairaalarakennuksen päälle sijoitettava kattokenttä. Asemakaavan muutoksen myötä sairaala-alueelle varataan helikopterikentän laskupaikka kattokenttänä. Myös helikopterin laskeutumis sektorit osoitetaan kaavassa tarvittavilta osin.

3.1.1 Osallisten tavoitteet

Osallisilta on saatu palautetta alla esitetyn mukaisesti kaavaprosessin aikana.

Aloitustavaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide sekä yksi lausunto Jokilaaksojen pelastuslaitokselta. Lausunossa todettiin, ettei pelastusviranomaisella ole tässä vaiheessa kommentoitavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetusta mielipiteestä oltiin huolissaan pysäköintipaikkojen riittävydestä alueella sekä toivottiin parannuksia kaavan eteläosan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon.

3.1.2 Kaavan valmisteluvaihe

Sairaala-alueen lisärakentamisen ja sisäisten toimintojen suunnittelutyö on käynnissä Raahan seudun hyvinvointikuntayhtymän toimesta, ja suunnittelutyön alustavien luonnosten perusteella sairaalakompleksin lisärakentaminen tulee sijoittumaan uudisrakennuksiin nykyisen mahdollisesti purettavan potilastornin paikalle ja itäpuolelle II-III kerroksisena tai vaihtoehtoisesti potilastorni rakennetaan uudelleen V-kerroksisena ja sen itäpuolelle toinen uudisosa II-kerroksisena. Molemmissa vaihtoehtoissa sairaalan lisärakentamismuutoksissa keskeisimmät sisäänkäynnit (pääsisäänkäynti, päivystys, ambulanssiyhteys) tulevat sijoittumaan nykyisen sairaalarakennuksen kaakkoiskulmaan.

Sairaalan laajennussuunnitelmien myötä kaavatyössä on pohdittu korttelin sisäisen liikenteen ja katuliittymien kokonaisuutta havainnepiirroksien kautta niin, että sekä autoliikenne pysäköintitarpeineen sekä turvallinen ja esteetön jalankulku ja pyöräily tulevat riittävästi huomioituksi.

Havainnepiirroksissa on pyritty maksimoimaan autopysäköinnin määrä, jotta sitä kautta voidaan määrittää tulevaan asemakaavaan sairaalakorttelin maksimaalinen kerrosala. Vaikka hyvinvointikuntayhtymän tämänhetkinen tarve alueen lisärakentamiselle on noin 7000 k-m² (sis. nykyisen V-kerroksisen rakennuksen purkamisen), pyritään muutettavassa asemakaavassa varautumaan selvästi tätä suurempaan kerrosalaan mahdollisia tulevia tarpeita varten.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärävaatimus Pohjois-Suomen sairaaloiden ja terveysasemien asemakaavoissa on pääsääntöisesti noin 1 ap /100 k-m². Sairaalaan tulevat asiakkaat toivovat ja usein tarvitsevatkin helppoa pysäköintiä, joten autopaikkojen riittävyys suhteessa kerrosalaan on tärkeää.

Kaikissa havainnepiirroksissa pääliikenne sairaalaan tulee uuden Tauno Kiesvaaran väylän kautta, jonka varrella tulee varautua bussiliikenteen pysäkkeihin mahdollisimman lähellä pääsisäänkäyntiä. Tauno Kiesvaaran väylältä on hyvä osoittaa liittymä myös kaava-alueen eteläpuoleisen Kuntoparkin pysäköintialueelle, joskin ko. korttelin liittymät pohdittaneen uusiksi ko. alueen tulevan asemakaavamuutoksen myötä.

Sairaalan keskeisimmän uuden pääsisäänkäyntikulman tuntumaan on osoitettu asiakkaiden jättö/saattoliikenne, sekä taksit. Gellmanin sairaalan eteläpuolelle sairaala-alueen tontille on mahdollista sijoittaa kaksirivinen pysäköintialue nykyisen yksirivisen sijaan. Rantakadun puolelle sairaalatontin luoteiskulmaan on varattu kaksi pysäköintialuetta samoille paikoille, missä nykyisinkin on autopysäköintiä. Kirkkokadun puoleinen sairaalatontin kaakkoiskulman pysäköintialue on havainnepiirroksissa varattu laajasti pysäköintiin, joskin pysäköintialueen liittymät ja järjestelyt eroavat toisistaan eri havainnepiirroksissa. Sairaalan huoltorakennuksen

(B) pohjois- ja länsipuolelle on osoitettu pysäköintialueen laajennukset palvelemaan läheisten uudisrakennusten toimintoja. Sairaala-alueen rakennusten väliin jäävät alueet olisi hyvä rahoittaa pääosin jalankululle ja pyöräilylle, joskin huoltoajo sekä tarvittaessa pienialainen jättö /saattoliikenne voisi olla sallittua.

Havainnepiirroksissa on osoitettu useita alueita eri lähestymissuunnilta tultaessa polkupyörien sijoittamiseen. Alueet on pyritty osoittamaan sisäänkäyntien ja keskeisen jalankulkualueen yhteyteen.

Havainnepiirroksissa on osoitettu helikopterin laskupaikka sairaala-alueen katolla ”katto-heli?” -ympyrämärkinnällä. Helikopterin laskupaikka on mahdollista rakentaa sairaalan lisä- /uudisrakennuksen katolle lentosektorille sijoittuvien olemassa olevien rakennusten sitä estämällä, mikäli kattokentän korkeus merenpinnasta säädetään sopivaksi suhteessa muihin sairaala-alueen rakennuksiin. Kattokentän rakentaminen tulee huomioida myös rakennuksen rakenteissa. Hyvinvointikuntayhtymän alustavien luonnosten lisärakentamisvaihtoehtoihin nähden kattokentän sijoittaminen on mahdollista aina korkeimman rakennusmassan katolle (III tai V -kerroksiset massat).



Kuva 25. Alustava esimerkki helikopterin laskupaikan lentosektoreista ja vaadittavasta estevapaasta korkeudesta, kun kenttä sijoitetaan V-kerroksisen rakennuksen katolle. Helikopterikenttä edellyttää kahta vastakkaista lentosektoria, joiden tulee olla vapaita lentoesteistä. Korkeusrajoitteet ja sektoreiden leveydet tarkentuvat erilliselvityksen myötä).

Viitesuunnitelmien / havainnepiirroksien erot

Ve1 ”pääliikenne Tauno Kiesvaaran väylän kautta”

Sairaalan pääsisäänkäyntien edustan liikenne pyörii Tauno Kiesvaaran väylältä erkanevan kahden liittymän kautta. Liikenteen kierto toimii sekä kaksisuuntaisesti että myös yksisuuntaisena mikäli niin tarkemmassa suunnittelussa halutaan. Vaihtoehdossa Ve1 sairaalan kortteliin mahtuu noin 332 autopaikkaa, jolloin asemakaavassa voitaneen sallia maksimissaan noin 33 200 k-m2.

Ve2 ”pääliikenne Tauno Kiesvaaran väylän kautta + pysäköintitalo”

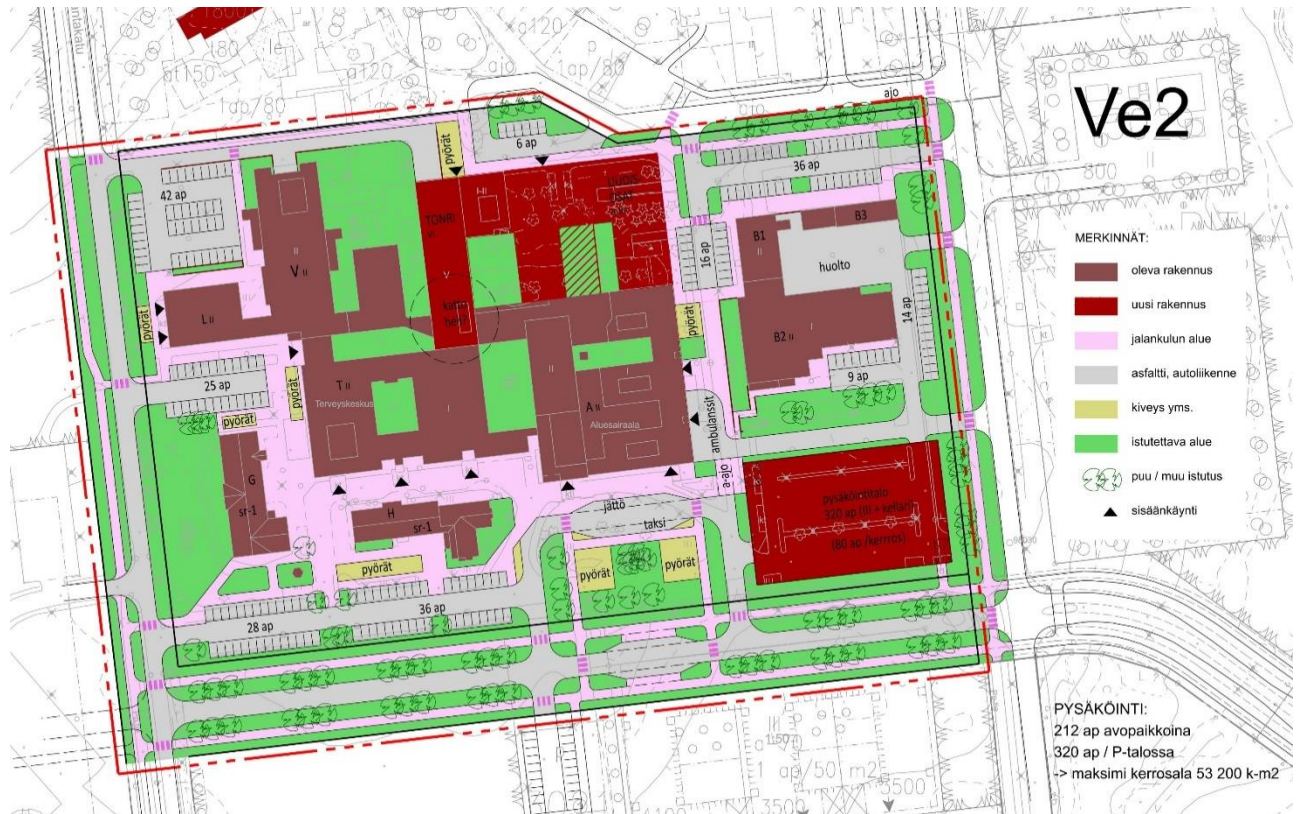
Vaihtoehdossa Ve2 sairaalan pääsisäänkäyntien liikenne toimii kuten vaihtoehdossa Ve1, mutta Ve2:ssa sairaalan tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu pysäköintitalo. Mikäli pysäköintitalo toteutetaan kaltevilla pysäköintitasoilla, ei taloon tarvita erillisiä ajoramppeja ja pysäköintipaikkoja saadaan ko. alalle enemmän. Ajoneuvoliikenne päivystykseen (ambulanssilla ajo) voi toimia pysäköintitalon länsireunaa pitkin Tauno Kiesvaaran väylältä tai vaihtoehtoisesti Kirkkokadulta tulevaa ja pysäköintitalon pohjoispuolelle osoitettua yhteyttä pitkin. Vaihtoehdossa Ve2 sairaalan kortteliin mahtuu noin yhteensä arviolta 532 autopaikkaa, joista 212 on maan tason avopaikkoja ja 320 autopaikka olisi pysäköintitalossa. Tällöin asemakaavassa voitaneen sallia kaikkineen rakentamista maksimissaan noin 53 200 k-m2 verran. Vaihtoehdon Ve2 etu on sairaalan pääsisäänkäynnin ja Tauno Kiesvaaran väylän väliin jäävä laajahko istutusalue, mikä olisi taajamakuullinen etu suhteessa pääsisäänkäyntiin sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin Gellmanin sairaalan rakennuksiin. Pysäköintitalon arkkitehtuuriin ja julkisivukäsittelyyn tulisi kiinnittää toteutus suunnittelussa erityishuomiota, sillä pysäköintitalo tulisi olemaan suoraan Kylmälahdentien näkömaakselin päässä kaakosta alueelle saavuttaessa.

Ve3 ”pääliikenne Tauno Kiesvaaran väylän ja Kirkkokadun kautta”

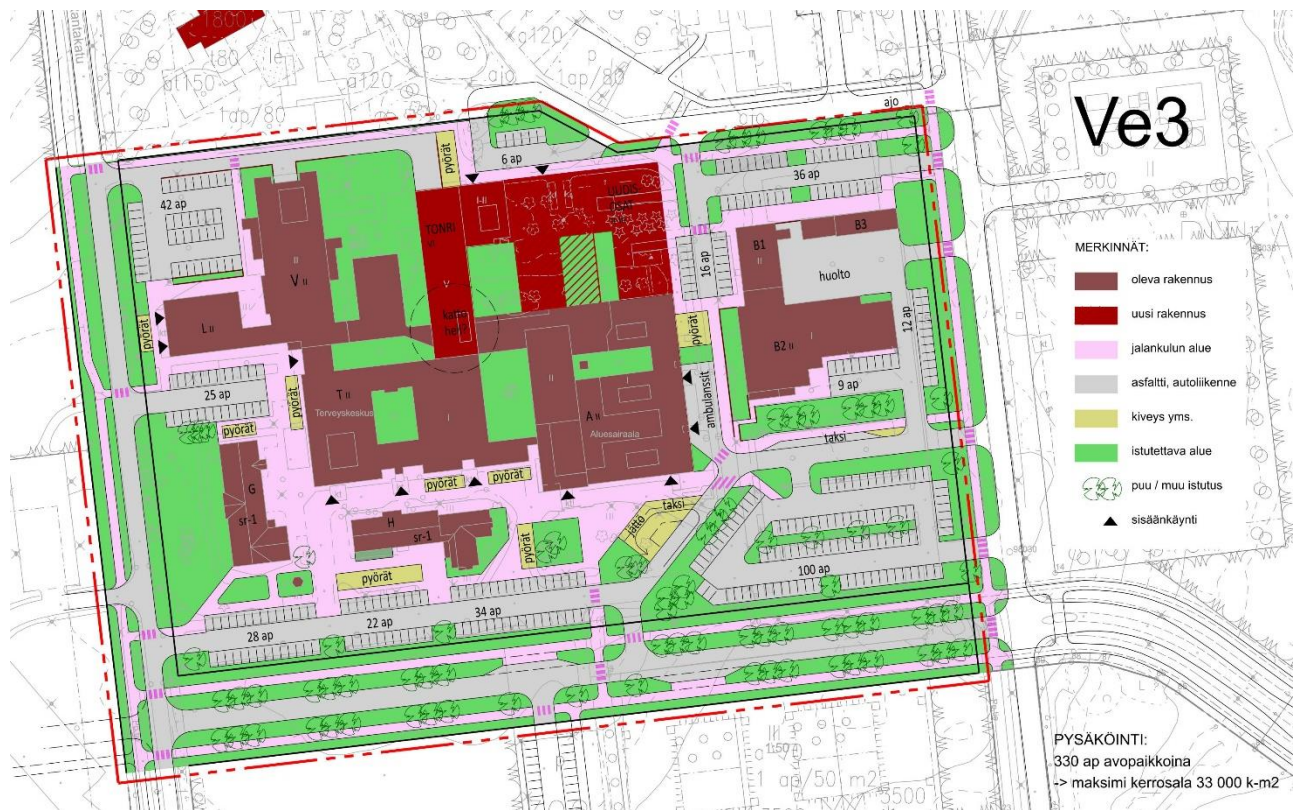
Vaihtoehdossa Ve3 sairaalan pääsisäänkäyntien tuntumaan vievä ajoneuvoliikenne pyörii laajemman kierron kautta; Tauno Kiesvaaran väylältä tuleva liittymä ja Kirkkokadulta tuleva liittymän muodostavat kierron, josta pääsee molemmista suunnista pääsisäänkäynnin jättöpisteelle sekä tontin eteläpuolen pysäköintialueille. Vaihtoehdossa Ve3 sairaalan kortteliin mahtuu noin 330 autopaikkaa, jolloin asemakaavassa voitaneen sallia rakentamista maksimissaan noin 33 000 k-m2 verran.



Kuva 26. Havainnepiirros Ve1.



Kuva 27. Havainnepiirros Ve2.



Kuva 28. Havainnepiirros Ve3.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto (havainnepiirroset) ovat julkisesti nähtävillä 7.–28.3.2022 välisenä aikana.

3.1.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto tulee julkisesti nähtäville tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2022.

3.2 Kaavan vaikutukset

Kohdissa 3.2.1–3.2.10 kuvatut vaikutukset koskevat kaikkia havainnepiirrosvaihtoehtoja Ve1, Ve2 ja Ve3. Vaihtoehtojen erot vaikutusten osalta ovat mm. seuraavat:

Vaihtoehto Ve2 on eniten alueen taajamakuvaa muuttava, sillä Kirkkokadun ja Tauno Kiesvaaran väylän kulmaan osoitettu III-kerroksinen pysäköintitalo sijoittuu erittäin näkyvälle paikalle suhteessa alueen sisääntulokatuihin. Pysäköintitalo sijoittuu suoraan Kylmälahdentien näkymän päätteeksi.

Vaihtoehto Ve2 mahdollistaa pysäköintitalon myötä eniten kerrosalaa; Ve2 mahdollistaa sairaalan alueelle noin 20 000 k-m² enemmän kerrosalaa kuin vaihtoehdot Ve1 ja Ve2.

Liikenteellisesti kaikki vaihtoehdot ovat toimivia, eikä eroja esim. liikenneturvallisuuden tai liikenteen sujuvuuden osalta ole.

3.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Kaavamuutos edistää hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee Raahan ja sen lähiympäristön elinvoimaa mahdollistamalla sosiaali- ja terveystalujen keskittämisen Raahan nykyisen sairaalan alueelle pääosin olemassa olevia rakenteita hyväksikäyttäen ja niitä täydentäen. Kaavamuutoksella edistetään sosiaali- ja terveystalujen hyvää saavutettavuutta varaamalla liikenteen kannalta oleelliset katualueet sekä huolehtimalla riittävästi pysäköintimahdollisuuksia sairaalan alueelle.

Tehokas liikennejärjestelmä:

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin, niitä täydentäen, mikä edistää valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta. Kaavassa on huomioitu eri liikennemuotojen (ajoneuvo-liikenne, jalankulku- ja pyöräily, joukkoliikenne sekä helikopteriliikenne) tarpeet ja kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Uusi rakentaminen ei sijoitu tulvavaara-alueelle ja maanalaisen rakentamisen osalta. Tämä selostuksen kohta tarkentuu suunnittelun edetessä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

Kaavamuutoksessa on osoitettu alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta (Gellmanin sairaalan rakennukset) suojelumerkinnöillä, joten niiden säilymiselle on kaavallinen tuki ja perusta.

Pitkäkarin kenttäalueen pohjoisosasta muuttuu kaavamuutoksen myötä katualueeksi, ja alueelle sijoittuneet kaksi pientä kenttää poistuvat, mutta iso kenttä on edelleen käyttökelpoinen. Pitkäkarin kentän käyttömahdollisuudet vähenevät kuitenkin selvästi. Kokonaisuutena kaavamuutos ei kuitenkaan oleellisesti vähennä Raahan virkistysmahdollisuuksia laajasti katsottaessa, sillä korvaavia kenttäalueita on Raahessa toisaalla.

3.2.2 Suhde yleiskaavoitukseen

Laadittu asemakaava on Raahan keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukainen.

3.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vahvistaa Raahan yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla sosiaali- ja terveystalujen keskittämisen Raahan nykyisen sairaalan alueelle pääosin olemassa olevia rakenteita hyväksikäyttäen ja niitä täydentäen.

Nyt laaditun asemakaavan myötä osa rakentamattoman korttelin 3026 pohjoisosasta on osoitettu katualueeksi (Tauno Kiesvaaran väylä) ja jäljelle jäävän korttelialueen detaljitason kaavamerkinnät eivät enää jatkoa ohjaa riittävästi korttelin 3026 rakentamista. Alueen asemakaavan päivittäminen on tarpeen ja asia on huomioitu Raahan kaupungin kaavoitusohjelmassa 2022 (Akm 218b: Pitkäkarin itäosan asemakaava).

3.2.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksessa on osoitettu kaava-alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta (Gellmanin sairaalan rakennukset) suojelumerkinnöillä, joten niiden säilymiselle on kaavallinen tuki ja perusta. Sairaalan alueen lisärakentamisella tai Tauno Kiesvaaran väylän uuden katulinjauksen toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia kaava-alueesta noin 200 metriä lounaaseen sijoittuvalle valtakunnallisesti arvokkaalle Seminaarin alueelle.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutukset lähiympäristön rakennuskantaan; helikopterin lentosektoreiden vaikutus tarkentuu myöhemmin.

3.2.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan mahdollistama sairaalan alueen lisärakentaminen lisää toteutuessaan ajoneuvoliikennettä Rantakadulla, Kirkkokadulla sekä Kirkkokadun ja Kaivokadun välisellä Kylmälahdentien osuudella. Kyseiset kadut ovat kuitenkin kokoojakatutyypisiä ja kestävät liikenteen lisääntymisen hyvin, joten liikenne sujuu jatkossakin turvallisesti ja sujuvasti. Raahen liikennemallipäivityksen mukaan liikenne Kirkkokadulla sairaalan tuntumassa kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 54 %.

Sähköpyörien käyttö mm. työmatkaliikenteessä on yleistynyt ja sähköavusteisuus on lisännyt ajonopeuksia myös jalankulun ja pyöräilyn väylillä. Tämä on hyvä huomioida jatkossa tarkemmassa suunnittelussa (esim. riittävät näkemäalueet) sairaala-alueen sisäisten jalankulun linjausten liittämässä ympäröivien katujen jalankulun ja pyöräilyn väyliin.

Vaikka asemakaavalla ei tarkasti määritelläkään korttelialueen sisäisiä liikeneratkaisuja, kaava mahdollistaa entistä selkeämmän liikennenympäristön toteuttamisen sairaala-alueella ja lähikaduilla. Tämä lisää turvallisuutta ja sujuvuutta, mikä on erityisen tärkeää sairaalaympäristössä. Kestävän liikkumisen mahdollistamiseksi alueelle on varattu tilaa bussipysäkeille ja hyvälle pyöräpysäköintijärjestelyille.

Sairaala-alueen katolle varattu kopterikenttä lisännee helikopteriliikennettä toteutuessaan Raahen sairaalan ja Oulun yliopistollisen sairaalan välillä potilaskuljetusten. Helikopteriliikenteen kasvu on realistista silloin, kun molemmissa päissä on nykyaikaiset kattokentät, jolloin väliin ei tarvita ambulanssikuljetuksia.

3.2.6 Vaikutukset virkistykseen

Lounais-eteläosa kaava-alueesta on Pitkäkarin kentän aluetta. Nyt laadittava kaava vie nykyisen kenttäalueen (VU) pohjoisosasta noin 29 metriä, jolloin kenttäalueen pohjoisosan kaksi pienempää kenttää jäävät katualueen alle. Nykyinen isompi kenttä (70 m x 105 m) säilyy edelleen kenttäalueella. Sairaalan alueen asemakaavan muutoksen mukaisen Tauno Kiesvaaran väylän toteuttaminen vähentää pienten kenttien häviämisen myötä harrastusmahdollisuuksia alueella paikallisesti, mutta korvaavia kenttiä on Raahessa toisaalla.

3.2.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Tauno Kiesvaaran väylän rakentamisen myötä alueen teknisen huollon verkostoihin voi tulla / tulee muutoksia. Tämä selostuksen kohta tarkentuu suunnittelun edetessä.

3.2.8 Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen

Kaavamuutos tukee Raahen kaupunkistrategian ”Elinvoimainen Raaha” -ajatusta mahdollistamalla sairaala-alueen kehittymisen yhdeksi rannikon tärkeimmistä terveystalokeskittymistä. Lisärakentamisen myötä alueella olevat työpaikat tulevat lisääntymään, mutta työpaikat eivät ole uusia, vaan ne siirtyvät alueelle toisaalta hyvinvointikuntayhtymän siirtäessä toimintojaan alueelle muualta.

Kaavamuutos edellyttää kaupungilta infrarakentamisen investointeja Tauno Kiesvaaran väylän rakentamisen osalta. Sairaalan laajennusta toteutettaessa rakentamisen aikaiset vaikutukset kaupungin elinkeinoelämään ovat positiiviset.

3.2.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa huomioon otettavia tai suojeltavia luontokohteita, joten vaikutuksia ei tältä osin aiheudu.

3.2.10 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Tarkentuu myöhemmin.

3.3 Ympäristön häiriötekijät

Tämä selostuksen kohta tarkentuu suunnittelun edetessä.

Kaava-alue on meren rannan tuntumassa, jossa tuulisuus on voimakasta. Rannan puustovyöhykkeen säilyminen on tuulisuusolosuhteiden hallinnan kannalta tärkeää. Tuuliolosuhteisiin ja pienilmastoon voidaan vaikuttaa myös kortteli- ja katualueiden puustoa säilyttämällä tai istuttamalla uutta puustoa.

Hakotaurin vedenpuhdistamon ”juuri aistittavissa oleva haju” saattaa ulottua kaava-alueelle arviolta 9–44 tuntina vuodessa (Hakotaurin vedenpuhdistamon hajupäästöjen leviämiselvitys Raahen Vesi, 2005).

Ambulanssiliikenteen hälytys melu / Lentoliikenteen melu

3.4 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen uuden katualuealueen nimi on Tauno Kiesvaaran väylä.