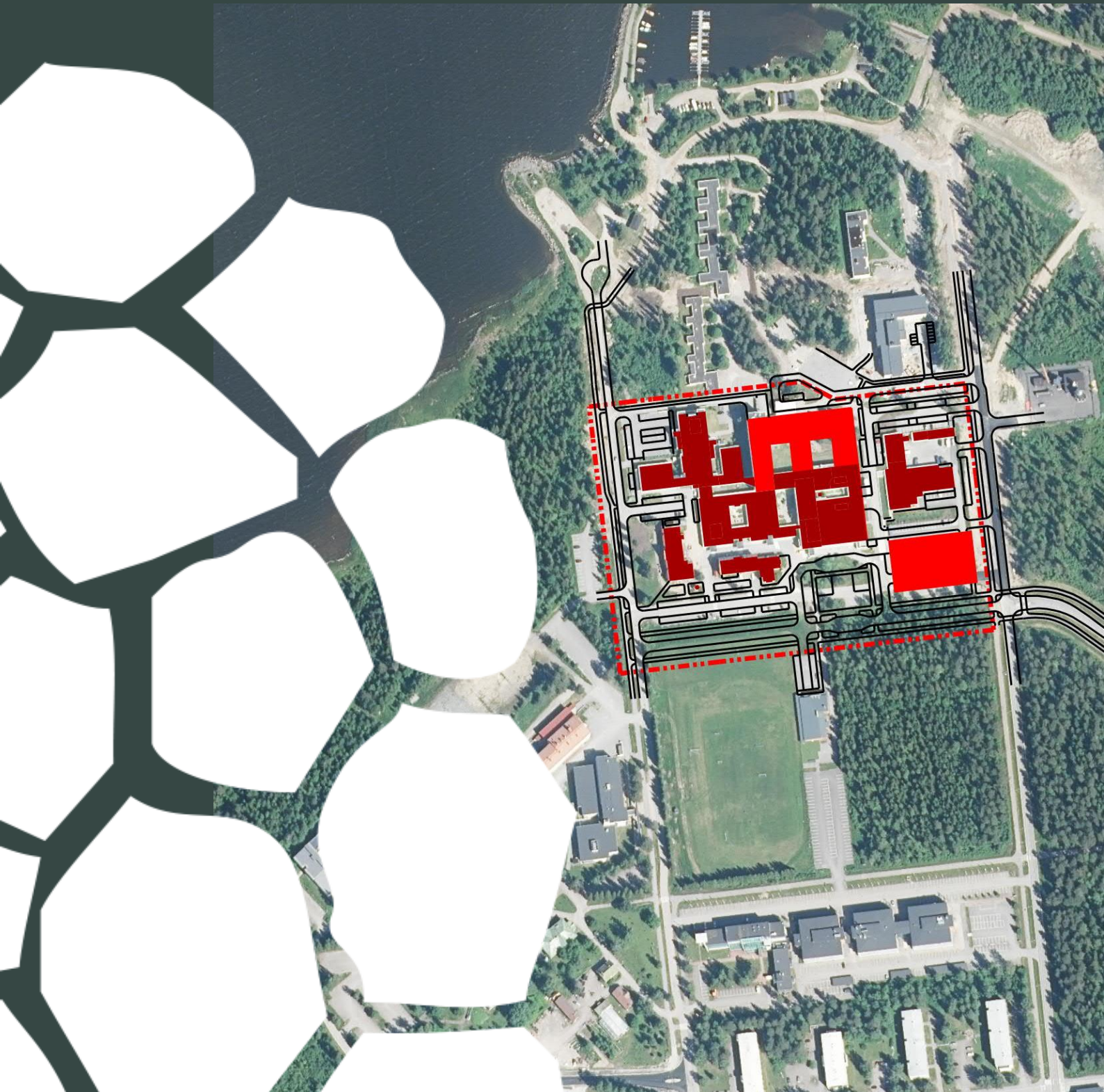


Sairaalan alue

AKM 246
ASEMAKAAVAMUUTOS
SELOSTUS 7.9.2022





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.
Kehittämislautakunta	19.4.2022 § 71.
Kaupunginhallitus	18.4.2023 § x.
Kaupunginvaltuusto	24.4.2023 § x.

Tämä selostus koskee kaupunginvaltuuston **x.x.2023** päätöksellä hyväksyttyä Sairaalan alueen asemakaavamuutosta (Akm 246).

Perus- ja tunnistetiedot

Tunnistetiedot

Sairaalan alue (Akm 246)

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 8.4.2022 ehdotuksena päivättyä, 7.9.2022 tarkistettua ja **x.x.2023** hyväksyttyä asemakaavakarttaa.

Raahe, Pitkäkari

Pitkäkarin 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

Asemakaavan muutos koskee

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 30. kaupunginosan (Pitkäkari) korttelin 3031 tonttia 7 ja korttelia 246. Asemakaavamuutos koskee osia Raahen kaupungin 30. kaupunginosan (Pitkäkari) korttelin 3021 tontista 1 ja korttelista 3026 sekä niihin liittyviä viher- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat

Asemakaavamuutoksella muodostuu Raahen kaupungin 30. kaupunginosan (Pitkäkari) kortteli 3031 sekä siihen liittyvä katualue.

Sitova tonttijako

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 678-30-3031-7 sekä osia kiinteistöistä 678-30-3021-1, 678-30-9901-0, 678-30-9903-0 ja 678-402-1-50.

Tonttijaolla muodostuu 30. kaupunginosan (Pitkäkari) korttelin 3031 tontti 8.



Kuva 1 Kaava-alueen rajaus opaskartalla.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen vanhan kaupungin ruutukaava-alueen pohjoispuolella Raahen sairaalan alueella ja sen eteläpuolella. Suunnittelualueen keskeisin osa käsittää 30. kaupunginosan korttelin 3031 YS-tontin (sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jossa toimii Raahen sairaala sekä Raahen terveysasema, päivystys ja hammashoitola.

Suunnittelualueen eteläosissa on sairaalakorttelin alueelle sijoittuva osin katumainen ajoyhteys Rantakadun ja Kirkkokadun välillä sekä sairaalan pysäköintialueita. Myös pohjoisimmat osat Pitkärin urheilukentästä sekä voimassa olevan kaavan kortteleista 3021 (YU-1) ja 3026 (KTY-1) kuuluvat suunnittelualueeseen katuvaraustarpeen vuoksi. Pitkärin kentän itälaidalla olevan Kuntoparkin pohjoispuolella (kortteliin 3021 pohjoisosassa) on voimassa olevassa asemakaavassa helikopterikentän laskupaikka.

Suunnittelualue kattaa pohjoisosan rakentamattomasta KTY-1 korttelista 3026. Suunnittualue rajautuu lännessä Seminaarin YO-kortteliin 3001 (Kampusalue), idässä Kirkkokadun katualueeseen ja pohjoisessa Hakotaurin alueen vielä toteutumattomaan kerrostaloasemakaavaan.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Sairaalan alue, asemakaavamuutos (Akm 246) perustuu Raahan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2022. Raahan 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 Raahan seudun hyvinvointikuntayhtymä sekä Raahan kaupunki suhteutettuna maaomistuksen laajuuteen. Raahan kaupunki ja Raahan seudun hyvinvointikuntayhtymä laativat asiasta maankäyttösopimuksen kaavaehdotuksen valmistumisen jälkeen.

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 suojelumerkinnot määritetään laadittavassa asemakaavassa. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Lisärakennusoikeuden myötä sairaalan rakennuskantaa on mahdollista laajentaa ja sairaalan alueesta pyritään kehittämään jatkossa sotekeskus: Raahan seudun hyvinvointikuntayhtymän sosiaali- ja terveyspalvelut 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 17.11.2022 § 131 KH 29.11.2022 § 416	Kaavoitusaloite on hyväksytty.
KH 10.1.2022 § 6	Kaavoitusaloite on kaavoitusohjelmassa 2022.
11.1.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu.
KELA 19.1.2020 § 4	OAS:n hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
29.1.2022	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 2.3.2022 § 47	Valmisteluaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
7.-28.3.2022	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
17.3.2022	Yleisötilaisuus (kaavoittajan vastaanotto).
KELA 19.4.2022 § 71 KH 2.5.2022 § 189	Vastineiden käsittely aloitus- ja luonnosvaiheen palautteeseen, ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
9.5.-8.6.2022	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
12.5.2022	Yleisötilaisuus.
KH 18.4. 2023 § x	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely, ja kaavan hyväksyminen esiteltäväksi valtuustolle.
KV 24.4 2023 § x	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 on täydennetty nähtävilläoloja varten kaavoitusprosessin edetessä. Viimeisin päivitys on tehty 8.4.2022.

Kaavavaiheita koskeva aineisto on ollut nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahe ja kaupungin verkkosivulla osoitteessa raahe.fi/elinymparisto/kaavoitus. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavamuutosta koskeva valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) aineisto on ollut kehittämislautakunnan 2.3.2022 § 47 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 7.3. – 28.3.2022. Nähtävilläoloaikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yleisötilaisuus 17.3.2022 kaavoittajan vastaanottona.

Ehdotus Sairaalan alueen asemakaavaksi on ollut kaupunginhallituksen päätöksellä nähtävillä 9.5. – 8.6.2022 julkista kuulemista (MRL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävilläolon aikana järjestettiin osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus 12.5.2022 kaavoittajan vastaanottona.

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

Asemakaavan keskeinen sisältö

Voimassa olevan asemakaavan korttelien 3021 (YU-1) ja 3026 (KTY-1) pohjoisosat, Pitkäkärin kentän pohjoisreuna sekä voimassa olevan asemakaavan viheralue sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu katu muutetaan katualueeksi (Tauno Kiesvaaran katu). Sairaalan rakennuspaikan (YS) kaavan detaljimerkinnot päivitetään vastamaan Raahen hyvinvointikuntayhtymän tavoitteita ja mahdollisia tulevaisuuden tarpeita. Rakennusoikeutta nostetaan alueelle jo rakentuneesta 18 216 k-m²:sta 46 559 k-m²:een ja alueelle osoitetaan mahdollisuus pysäköintitalon rakentamiselle. Kaavassa osoitetaan sairaala-alueen katolle myös helikopterikentän laskeutumispaikka. Gellmanin sairaalan rakennuksille osoitetaan suojelumerkinnot (sr-1). Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Tauno Kiesvaaran kadun rakentaminen kaavamuutoksessa varatulle katualueelle tulee ajankohtaiseksi todennäköisesti sitten, kun Raahen hyvinvointikuntayhtymä laajentaa sairaalan piha-alueen pysäköintialuetta Gellmanin sairaalan eteläpuolella. Raahen kaupunki toteuttaa Tauno Kiesvaaran kadun katualueelle osoitetun pohjoispuolisen jalankulun ja pyöräilyn väylän osittain kesän 2022 aikana. Tauno Kiesvaaran katu voidaan toteuttaa heti, kun asemakaavan mukainen kiinteistö on muodostettu.

Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymällä on tavoitteena keskittää toimintansa mahdollisimman pitkälti nimenomaan nykyisen sairaalan alueelle, ja sairaalakeskuksen lisärakentamisesta on tehty alustavia suunnitelmia, jotka tarkentuvat lähivuosien aikana. Uudisrakentamisesta tai helikopterin laskeutumispaikan rakentamisesta ei ole vielä päätöksiä. Helikopterikentän osalta on todennäköisintä, että Rantakadun länsipuolelle toteutetaan ns. epävirallinen maantasokenttä ja sairaala-alueen kattokenttä on varaus mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- 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.
- Helikopterikenttä, toteutettavuus- ja tilavarauksel selvitys, Ramboll Finland Oy, 25.3.2022
- 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

Sisältö

Perus- ja tunnistetiedot	I
Tiivistelmä	III
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.....	7
1.1.4 Luonnonympäristö.....	8
1.1.5 Maisema	10
1.1.6 Maanomistus	11
1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus.....	12
1.2 Suunnittelutilanne	13
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
2 Työn vaiheet	23
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
2.3.1 Osalliset	23
2.3.2 Vireilletulo	24
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	24
2.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	24
3 Työn tavoitteet	25
3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	25
3.1.1 Osallisten tavoitteet	25
3.1.2 Aloitusvaihe	25
3.1.3 Kaavan valmisteluvaihe	25
3.1.4 Ehdotusvaihe	28
4 Asemakaavan kuvaus	29
4.1 Kaavan rakenne	29
4.1.1 Liikenne ja pysäköinti	29
4.2 Aluevaraukset	29
4.2.1 Korttelialueet ja mitoitus.....	29
4.2.2 Muut alueet	30
4.2.3 Muut keskeiset kaavamääräykset	30
4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
4.4 Kaavan vaikutukset.....	31
4.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	31
4.4.2 Suhde yleiskaavoitukseen.....	31
4.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	31

4.4.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	31
4.4.5	Vaikutukset liikenteeseen.....	32
4.4.6	Vaikutukset virkistykseen	32
4.4.7	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	32
4.4.8	Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen	33
4.4.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
4.4.10	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	33
4.5	Ympäristön häiriötekijät	34
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
4.7	Nimistö	36
5	Asemakaavan toteutus.....	37
6	Liitteet	38

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

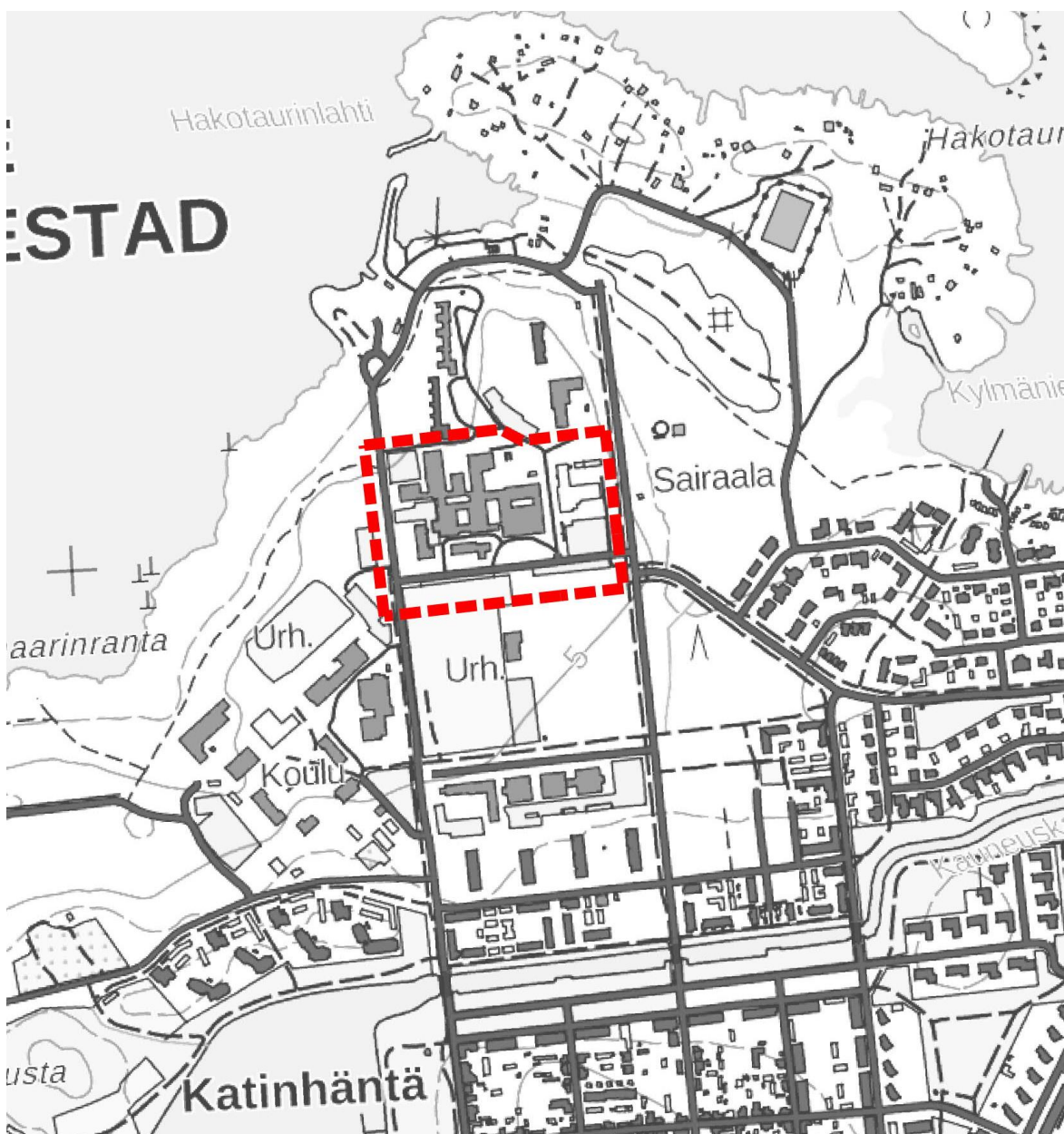
- Sairaalan alue, asemakaavamuutos (Akm 246), asemakaavakartta ja -kaavamerkinnot, 8.4.2022, jota tarkistettu 7.9.2022
- Asemakaavan havainnepiirroset (vaihe 1 ja vaihe 2), 7.9.2022
- Helikopterikenttä, toteutettavuus- ja tilavarausselvitys, Ramboll Finland Oy, 25.3.2022

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.

Sairaala-alueen lisärakentamisen ja sisäisten toimintojen suunnittelutyö on käynnissä Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän toimesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.



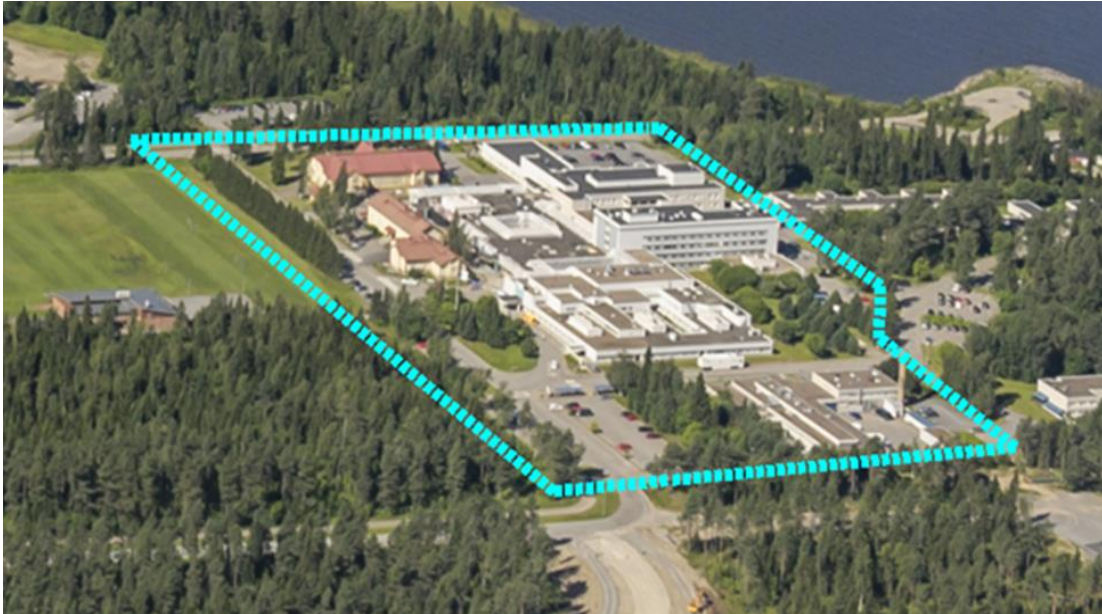
Kuva 1: Kaava-alueen rajaus punaisella katkoviivalla maastokartan päällä.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sairaalan alueella on useita eri aikoina valmistuneita rakennuksia, joista vanhimmat Gellmanin sairaalan rakennukset ovat 1910-luvulta. Sairaalan alueelle on toteutunut rakentamista kaikkineen 18 216 k-m². Maanalaista tilaa alueella on noin 1 503 k-m².

Sairaalan alueella on rakennusten ohella pysäköintialueita ja asfaltoituja kulkuteitä sekä pieneltä osin pihapuustoa 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 2: 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 (Ahholmin 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 päiväsairalaksi 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 sosiaalilat, lääkekeskus, ICT-koulutustila, arkisto- ja vainajien säilytys, kappelitilat, väestönsuoja sekä teknisiä tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on poliklinikoiden ja radiologiantiloja 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 asiakastoimisto sekä eri yksiköiden toimistotiloja. 5. kerroksessa sijaitsee sairaalan kokoustila sekä teknisiä tiloja.

Talousrakennus B (1761 k-m²)

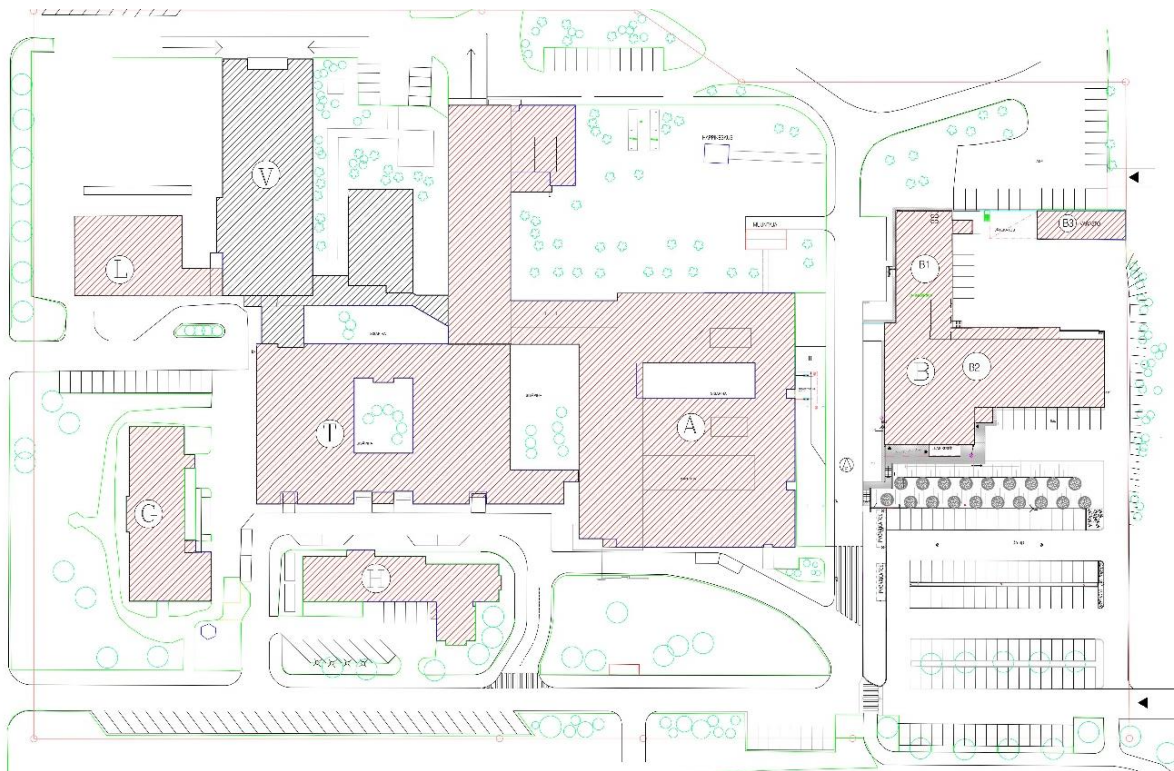
Talousrakennus on rakennettu ja valmistunut sairaalan kanssa samaan aikaan. Rakennuksessa on pohjakerros sekä kaksi maanpäällistä kerrosta. Rakennuksessa toimii kuntayhtymän tukipalvelujen yksiköitä, mm. ravinto-, materiaali- ja tekniikan palvelut sekä koko sairaalaa palvelevat lämpö- ja höyrykeskus.

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 lääkärin-vastaanottopalvelut 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 3: Raahen sairaala-alueen asemapiirros vuodelta 2021 (© Arkkitehtitoimisto Ilpo Väisänen Oy).

Asuminen, palvelut ja työpaikat

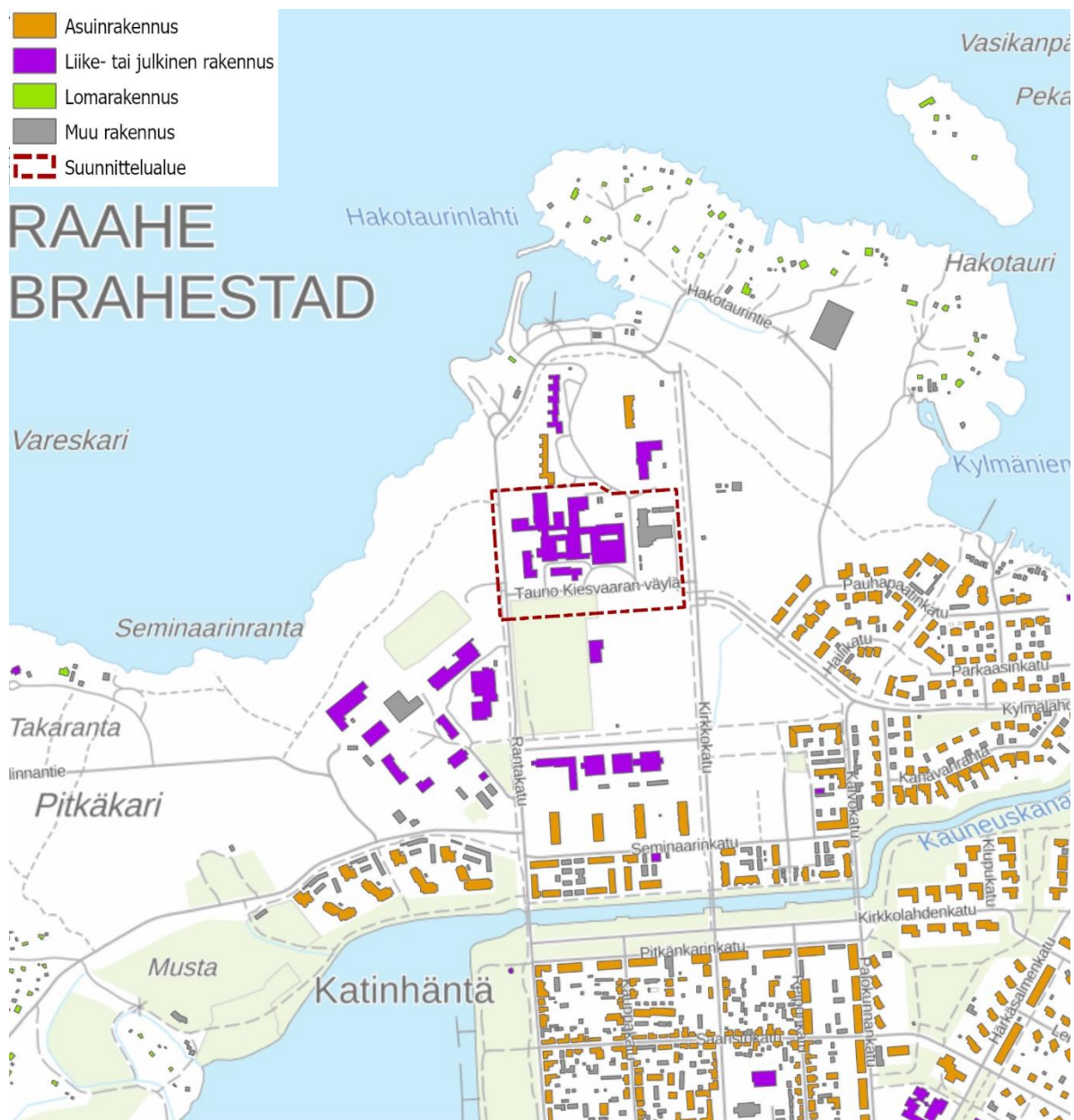
Kaava-alueelle ei sijoitu asumista. Kaava-alueen pohjoispuolella on sairaalan henkilökunnalle rakennettu vanha rivitaloalue, joka rakentunee kerrostaloalueeksi vuonna 2014 hyväksytyin Hakotaurinlahden asemakaavan (Akm 220) mukaisesti. Vuonna 1965-66 rakennetusta neljästä rivitaloista on jäljellä vielä kolme, joista vain yksi on enää käytössä, muut ovat kylmillään. Kaava-alueen kaakkoispuolelta, noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueen rajasta, alkaa Kylmälahdenrannan pientaloasutus.

Sairaalan alueella työskentelee Tilastokeskuksen ruututietokanta-aineiston mukaan noin 1000 henkilöä.

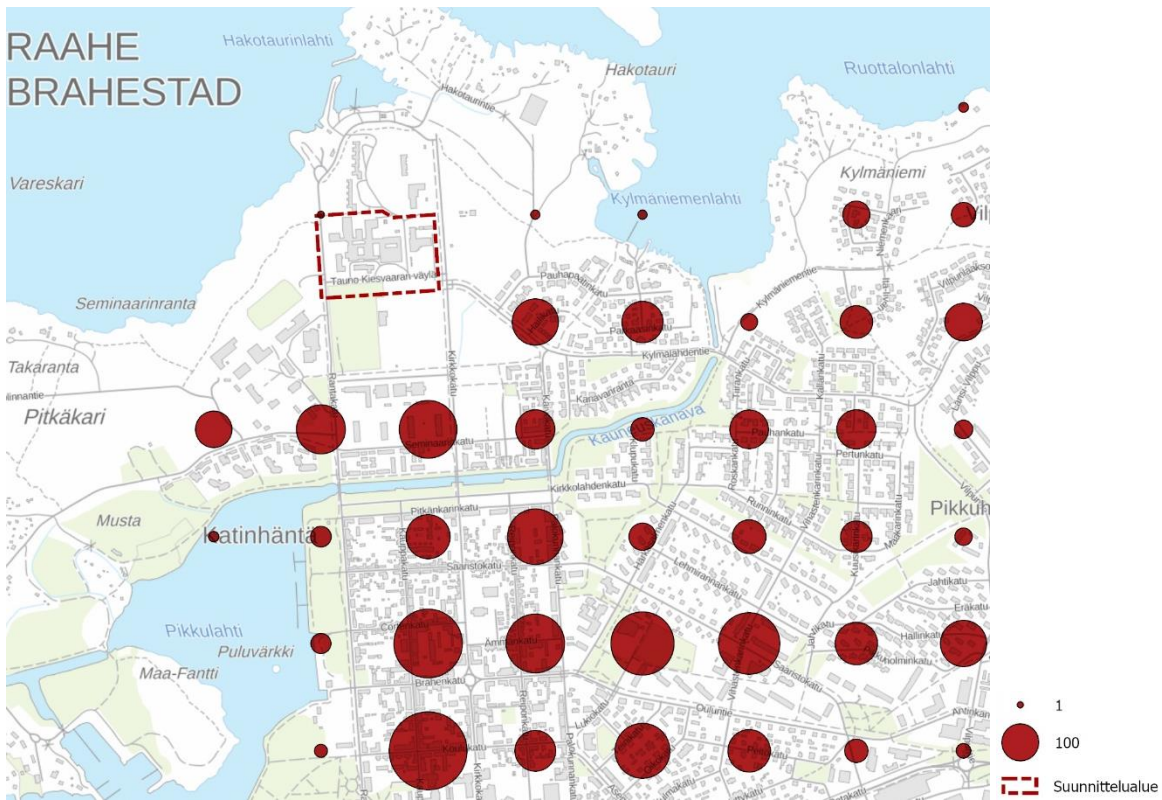
Kaava-alueen ulkopuolella, aivan kaavan pohjois-koilliskulmalla sijaitsee vuonna 2021 valmistunut ikäihmisten hoivakoti (Palvelukeskus Attendo Merilokki).

Kaava-alueen lounaispuolella Raahen Seminaarin rakennuksissa sekä Brain Centerissä on laaja keskittymä erilaisia toimitiloja.

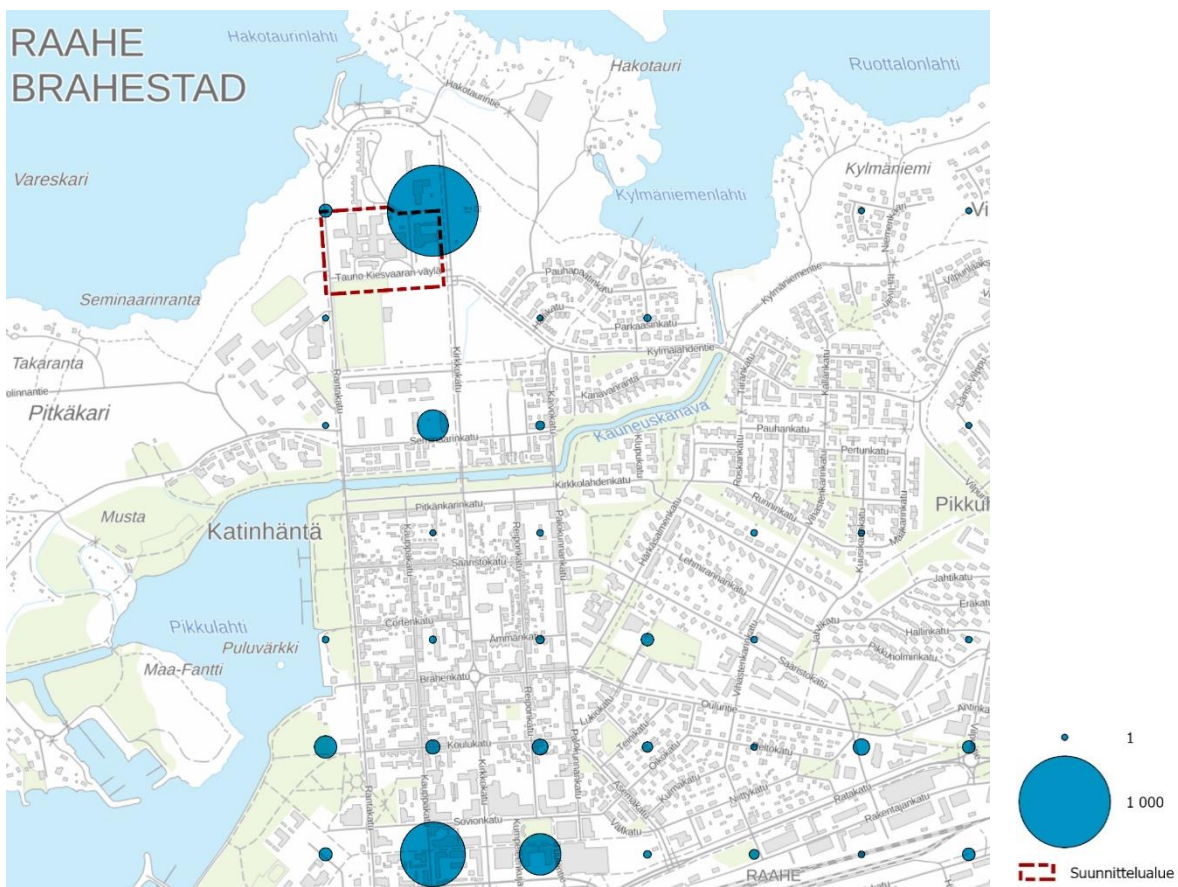
Kaava-alueen ja Pitkäkarin kentän eteläpuolella sijaitsee Raahepolis Oy:n vuokraamia toimitiloja (Softpolis), jossa toimii eri alojen yrityksiä ja mm. kaupungin eri yksiköitä.



Kuva 4: Alueen rakennuskanta.



Kuva 5: Väestö 250 m ruuduissa 2020.

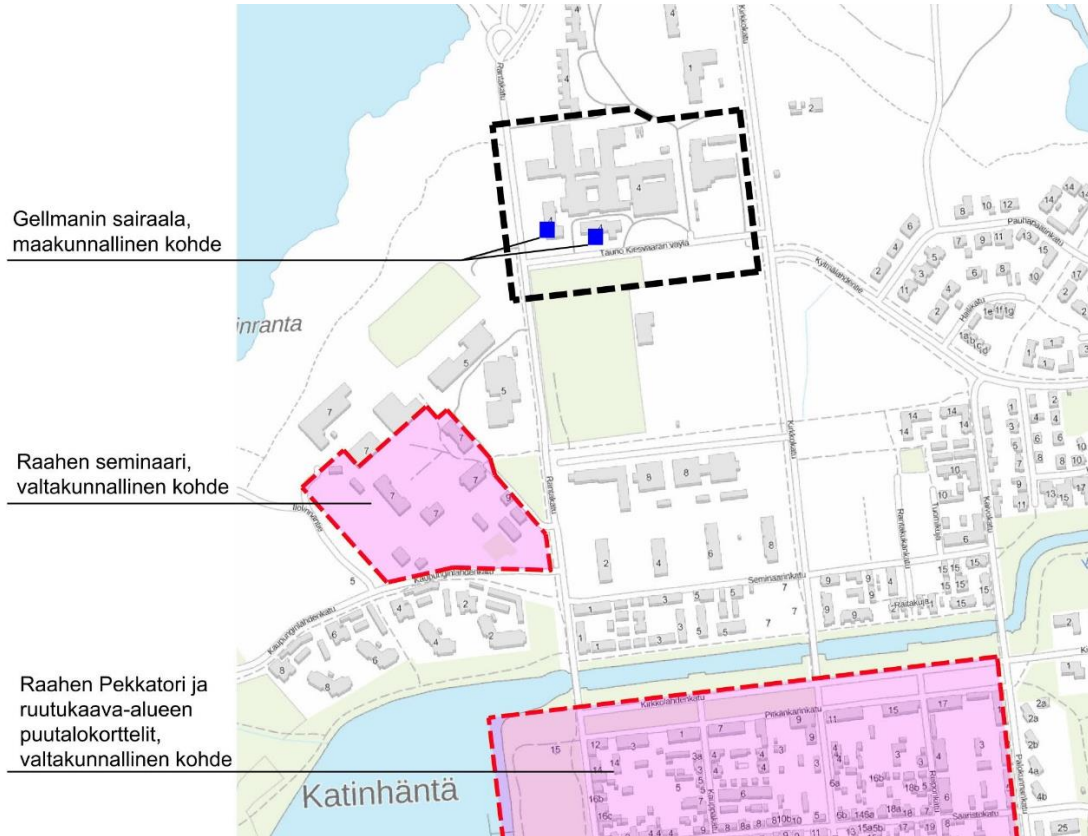


Kuva 6: Työpaikat 250 m ruuduissa vuonna 2019kaava-alueen tuntumassa.

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 rakennettu kulttuuriympäristön kohde (RKY). Noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta etelään alkaa Raahen Pekkatorin ja ruutukaava-alueen puutalokorttelien valtakunnallisesti arvokas alue (RKY).



Kuva 7: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset kaava-alueella ja lähiympäristön arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön alueet.



Kuva 8: 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. Pelastustoiminnan osalta lähin sammutusvesiasema sijaitsee sairaalakiinteistön lounaiskulmalla Rantakadun katualueen tuntumassa. Kyseisen sammutusvesiaseman toimintasäde kattaa hyvin sairaala-alueen.

Kirkkokadun länsipuolella, suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee lämpölaitos. Hakotaurin jätevedenpuhdistamo sijaitsee runsaan 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta koilliseen.

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 Kylmälahdentien liikennemäärä sairaalan kaakkoiskulmalla tulee kasvamaan noin 8 % vuoteen 2040 mennessä. Kylmälahdentien pään nykyinen vuorokausiliikenne arkena on 3900 (1900+2000) ajoneuvoa ja vuodelle 2040 arvioitu liikennemäärä on 4200 (2100+2100) ajoneuvoa vuorokaudessa.

Rantakadun liikennemäärä sairaalan tuntumassa tulee kasvamaan noin 5 % vuoteen 2040 mennessä. Rantakadun nykyinen vuorokausiliikenne sairaalan kohdalla arkena on 4200 (2100+2100) ajoneuvoa ja vuodelle 2040 arvioitu liikennemäärä on 4400 (2200+2200) ajoneuvoa vuorokaudessa. Kirkkokadun nykyinen liikennemäärä on 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, eikä se liikennemallin ennusteen mukaan muutu vuoteen 2040 mentäessä.

Rantakadun ja Kirkkokadun välillä oleva nykyinen Tauno Kiesvaaran katu 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.

Pysäköinti

Kaava-alueella sairaalan tontilla on nykyisin yhteensä 282 autopaikkaa, joista 128 kpl on lämmityspistokepaikkoja ja 4 kpl on varustettu sähköauton latauksella. Sairaalan käytössä on myös kaava-alueen ulkopuolella (Rantakadun länsipuolella) kaupungilta vuokratuilla kahdella alueella paikkoja yhteensä 72 kpl (68 lämmityspaikkaa ja 4 sähköauton latauspaikkaa). Tämän lisäksi Softpoliksen tontilla on kuntayhtymän toimintoja varten henkilökunnalle vuokrattu yhteensä 174 autopaikkaa. Parkkipaikkojen käyttöaste vaihtelee vuodenaikojen mukaan sekä asiakaspysäköinnin osalta aamu- ja iltapäivien sekä eri viikonpäivien mukaan.

Joukkoliikenne

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.

Helikopteriliikenne

Pitkäkarin kentän itälaidalla olevan Kuntoparkin pohjoispuolella (kortteliin 3021 pohjoisosa) on voimassa olevassa asemakaavassa helikopterikentän laskupaikka heli -merkinnällä. Nykyisin alueelle laskeutuu helikopteri arviolta 5-10 kertaa vuodessa sairaalatoimintaan liittyen.

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 9: 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).

Pitkänkarin urheilukentän historia alkaa vuodesta 1930, jolloin tehtiin päätös rakentaa kunnollinen ja ajanmukainen urheilukenttä hätäaputoimintana Gellmanin sairaalan viereen. Opetusministeriöstä saatiin avustusta rakennustöihin, mutta työ eteni hitaasti vaikeina pula-aikoina. Pitkäkarin kenttä katsomoinen valmistui kesäksi 1938. Pitkänkarin kenttä säilyi yleisurheilijoiden ykköspaikkana aina vuoteen 1975, jolloin Koivuluotoon rakennettiin uudenaikainen kestopäällystetty kenttä kunnan huoltorakennuksineen. Pitkänkarin 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 yleistä virkistäytymistä palvelevia metsäpolkuja.

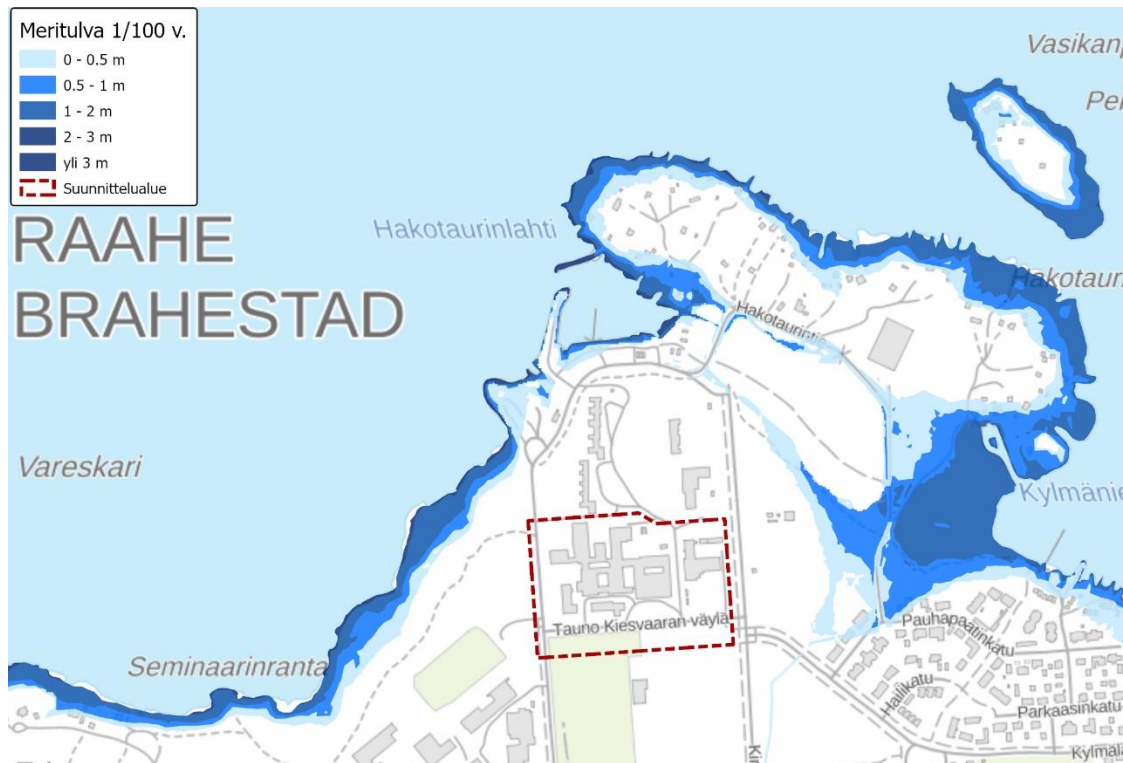
Vesistöt ja vesitalous

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

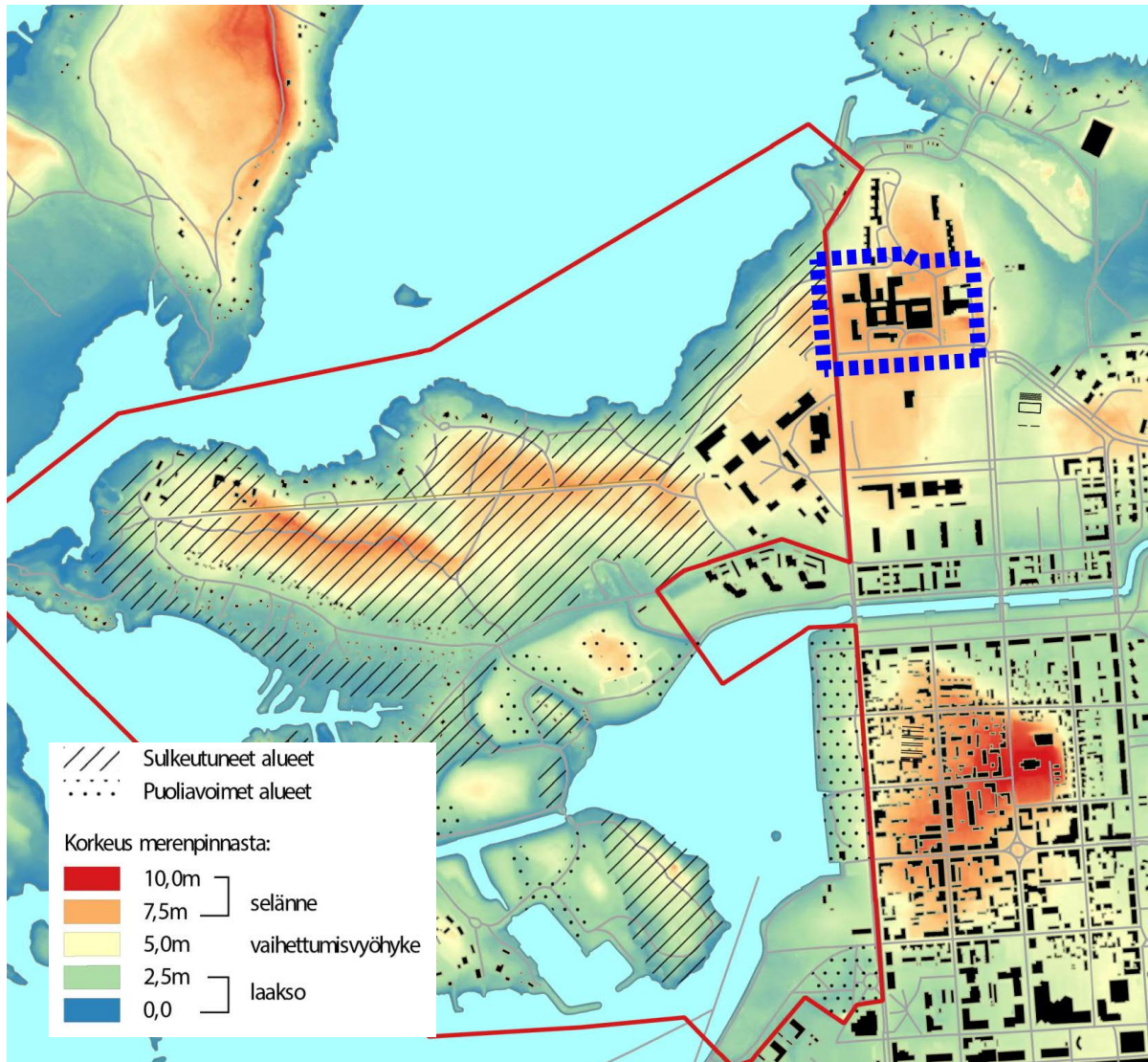
Kohdealue sijoittuu rannikkovyöhykkeelle, jossa on tuulinen ja ankara meri-ilmasto. Raahen Lapaluodon sääaseman havaintopisteen tuulisuustietojen perusteella vallitseva tuulen suunta alueella on etelästä, kun tuulen nopeus on 10-20 solmua. Kun tuulen nopeus on alle 10 solmua, painottuvat tuulet osin myös koilliseen. Tuulen nopeuden kasvaessa 20-30 solmuun, on vallitseva tuulen suunta etelä-lounaasta.



Kuva 10: 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 laaksoihin suuntaan.



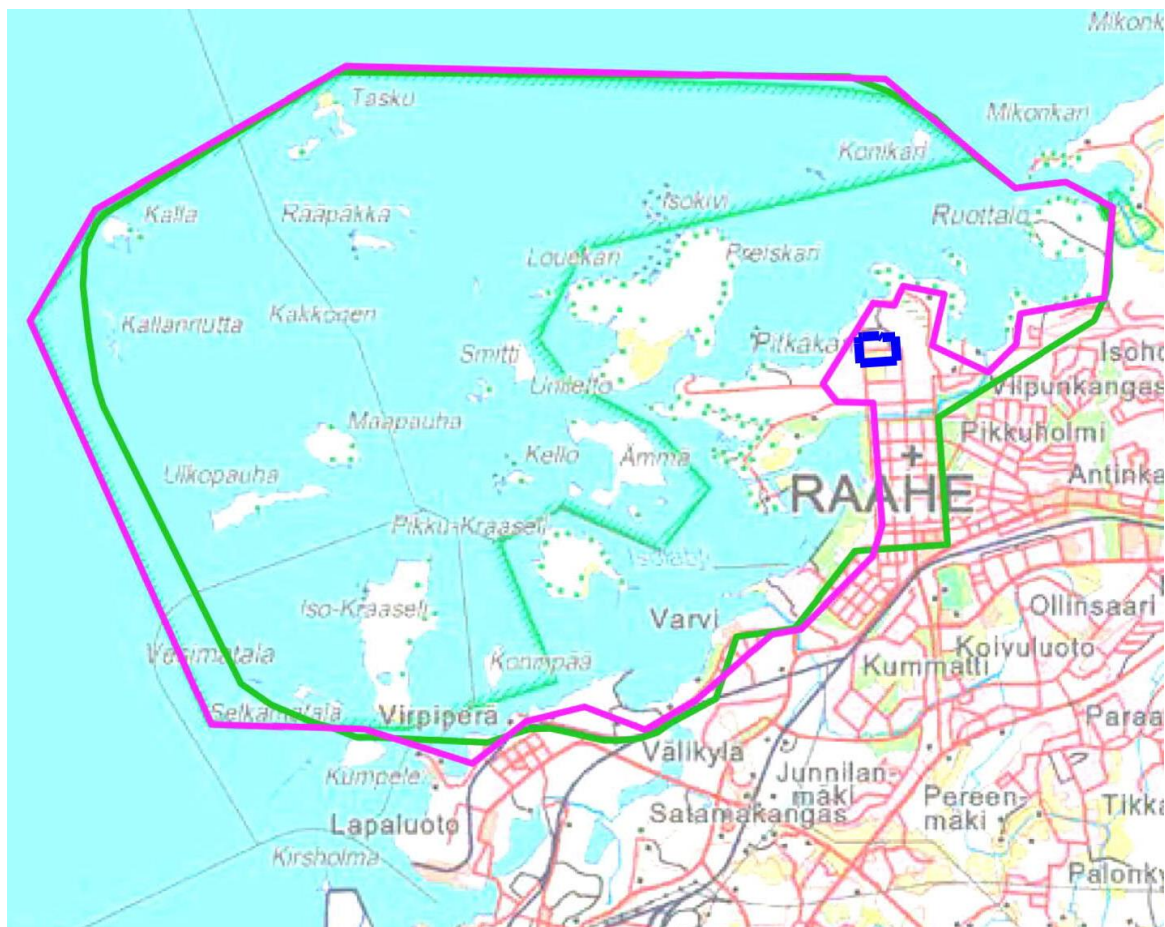
Kuva 11: Maisemarakenne. Ote Pitkäkari-Pikkulahti ympäristöselvityksestä / maisemaselvitys (FCG 2018). Sairaalan asemakaavan muutoksen alue on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

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 havupuuvaltaista rantametsää, joka antaa suojaa mereltä puhaltavilta tuulilta. 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-aluetta ”Raahen saaristo ja merimaisema” (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015). Maisema-alueen kohdekuvausten 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.



- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, päivitysinventointi 2014
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997

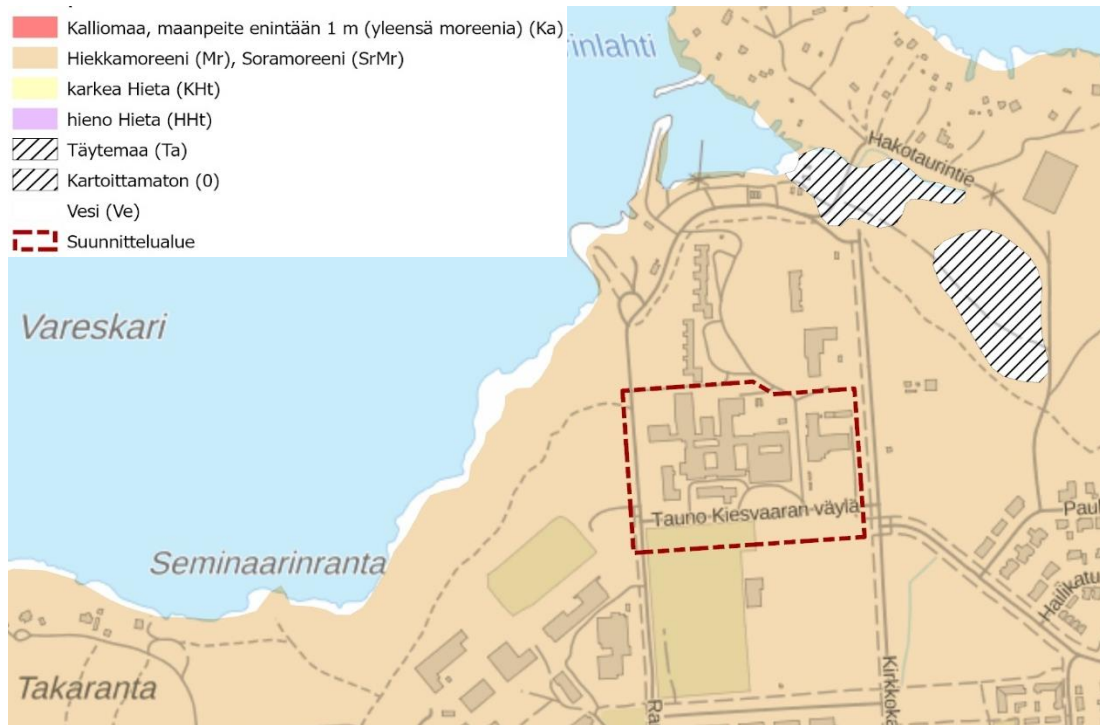
Kuva 12: Maiseman arvot. Raahen saariston ja merimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus (© Pohjois-Pohjanmaan liitto). Kaava-alueen rajaus on lisätty kuvaan sinisellä rajauksella.

1.1.6 Maanomistus

Nykyisen Raahen sairaalan käytössä oleva alue, eli pääosa kaava-alueesta (noin 74 %), on Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän omistuksessa. Rantakadun katualueet sekä kaava-alueen eteläosa ovat Raahen kaupungin omistuksessa.

1.1.7 Maaperä ja rakennettavuus

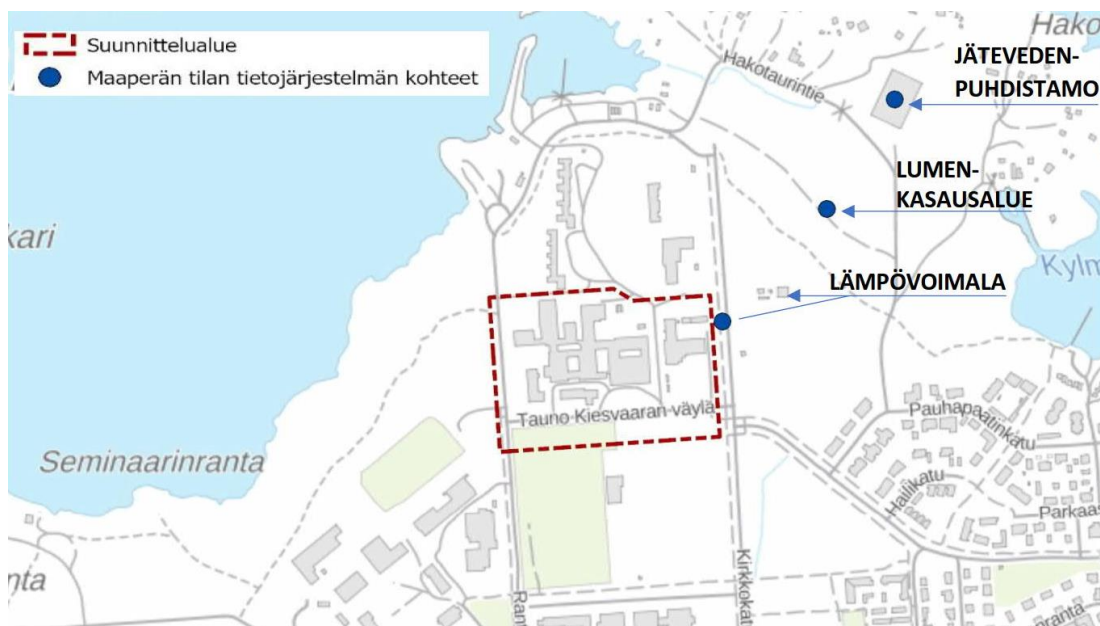
Kaava-alue on moreenimuodostumaa ja rakennettavuudeltaan hyvää.



Kuva 13: 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; jätevedenpuhdistamo, lumenkasausalue sekä jätevedenpuhdistamo.



Kuva 14: 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 suunnittelualueutta koskevat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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 vähähiiliselle 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 liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- 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 suunnittelualuetta (Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava).

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



Kuva 15: Ote informatiivisesta Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 25.1.2021.

Suunnittelualueetta 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 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 hahmottavaksi keskuksiksi. 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 kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen

kehittämismahdollisuudet riittäväillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja. Raahan 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 virkistysalueverkostontoteuttamiselle.


 tmv

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.



MAKUNNALLISESTI 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

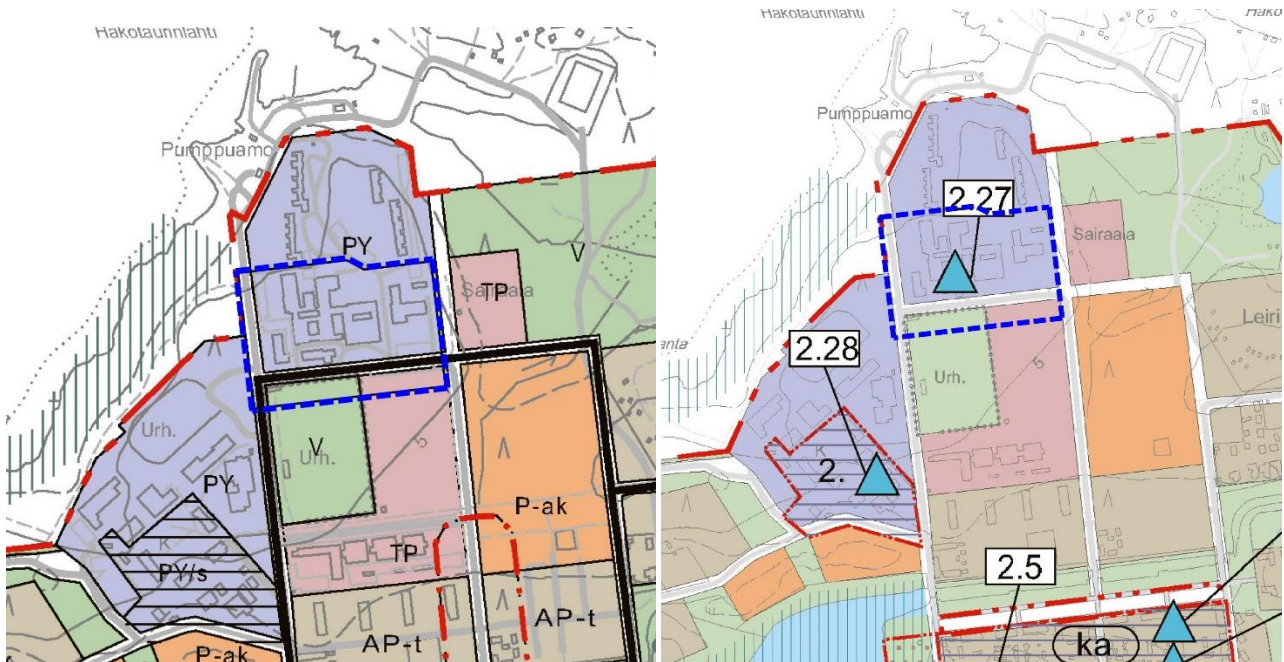
Suunnittelumääräykset: Kehittämisyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttörajoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudullisesti merkittävien virkistysalueiden, veneilyreitien 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. Maankokoamisrannikon 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 koostuu kahdesta kartasta.

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



Kuva 16: (vasemmalla) Ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kartasta 1. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

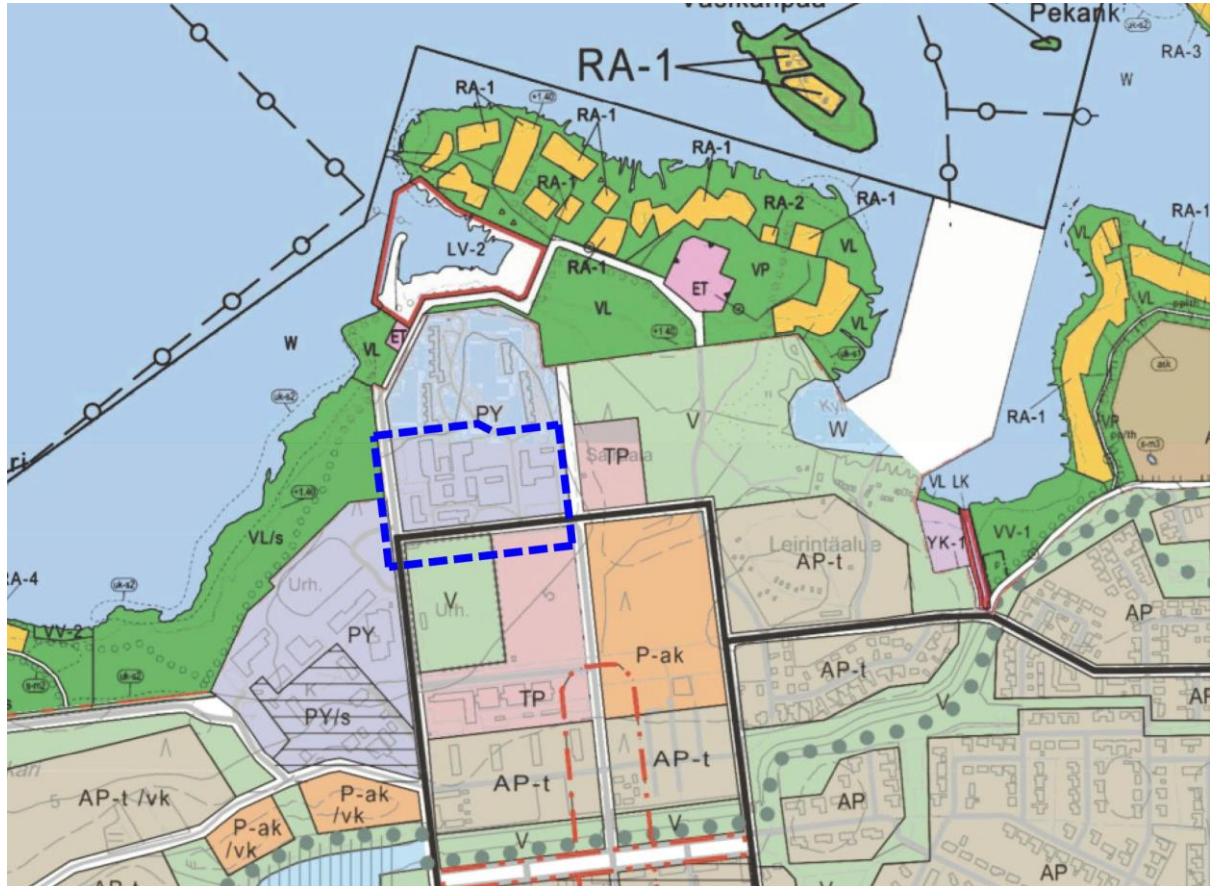
Kuva 17: (oikealla) Ote keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kartasta 2. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

Suunnittelualueetta koskevat oleelliset yleiskaavamerkinnot ovat seuraavat:

- | | |
|--|--|
| <div style="background-color: #d9e1f2; border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">PY</div> | <p>JULKISTEN PALVELUJEN ALUE.
Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.</p> |
| <div style="background-color: #e0b0b0; border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">TP</div> | <p>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.</p> |
| <div style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">V</div> | <p>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.</p> |
| <div style="display: inline-block; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-right: 5px;">▲</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">2</div> </div> | <p>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).</p> |

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 18: Ote yleiskaavojen yhdistelmäkartasta, johon on lisätty suunnittelualueen raja- ja katkoviiva.

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 sairaan 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 19: Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelun alueen rajausta sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelun alueella olevat tärkeimmät 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.

Raahen sairaalan helikopterikenttä, toteutettavuus- ja tilatarveselvitys / Ramboll Finland Oy, 2022

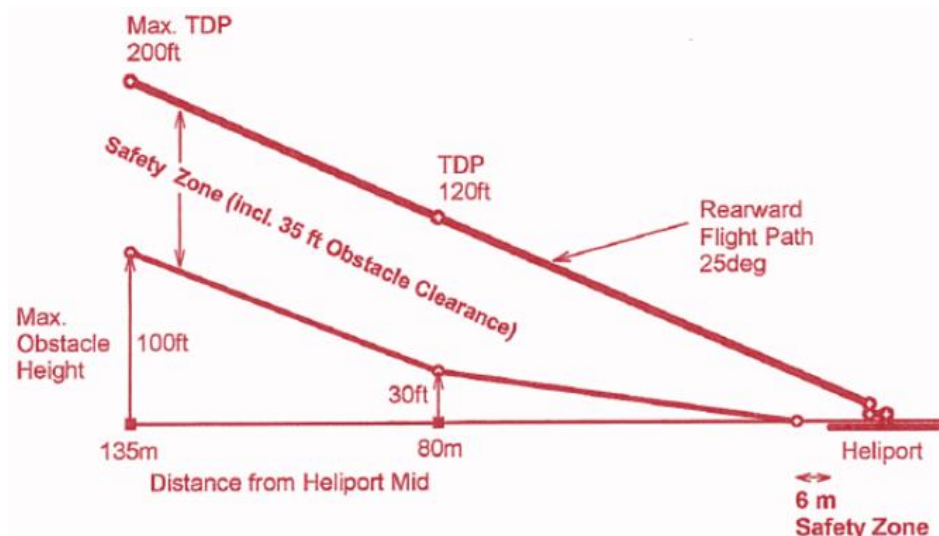
Kaavatyön alussa kaupunki käynnisti lisäselvityksen helikopterikentän aluevaraussuunnittelusta, jossa tarkasteltiin Tauno Kiesvaaran katualueen alle jäävän nykyisen helikopterikentän laskupaikan sijoittamista uuteen paikkaan. Tehdyssä selvityksessä laskupaikalle on tunnistettu vaihtoehtoja: Helikopterikenttä voidaan sijoittaa maantasoon nyt laadittavan kaava-alueen ulkopuolelle tai sairaalarakennuksen kattopinnalle.

Raahen sairaalan laskupaikalle on suuntautunut noin 10 lentoa/vuosi. Kun Oulun yliopistollisen sairaalaan (OYS) tulee pian käyttöön korkeatasoisempi helikopterikenttä, Raahen sairaalaan suuntautuvien helikopterilentojen osuus pienenee, mikäli Raahen sairaalan alueella on tasoltaan OYSia heikompi kenttä. Raahen voidaan toteuttaa helikopterin laskupaikka ilman virallista helikopterikenttätatusta, mikäli helikopteritoiminta on harvinaista ja epäsäännöllistä. Todennäköisimmin helikopterikenttä tullaan toteuttamaan maantasokenttänä nyt laadittavan asemakaava-alueen ulkopuolelle. Kattokentän rakentamismahdollisuutta ei kuitenkaan haluttane poissulkea, sillä sille voi ilmetä tulevaisuudessa tarvetta hyvinvointialueiden toimintoja uudelleen järjesteltäessä tai esimerkiksi varauduttaessa kattavasti meripelastustoimintaan.

Nyt laadittavassa kaavassa on siis tavoitteena osoittaa sairaalan alueelle kattokentän rakentamismahdollisuus ja huolehtia tarpeellisilta osin lentosektoreiden estevapaudesta. Helikopterikentän potentiaalisin sijoitus sairaala-alueen kattotasolle on alueen nykyisen viisikerroksisen potilastornin kohdalla tai jonkin verran sen itäpuolella: Raahen hyvinvointikuntayhtymän todennäköisimpien kehitys- ja suunnitelmavisioiden mukaan viisikerroksinen potilastorni puretaan ja korvataan kolmikerroksisella uudisosalla, jonka laajahkolle kattopinnalle mahdollinen helikopterikenttä voi sijoittua useaan kohtaan (ks. kuva 22).

Helikopterin laskeutuminen ja nousuun lähtö edellyttävät estevapaita lehtosektoreita, joiden mitoitus määrittyy käytetyn helikopterityypin mukaan. Kenttää rakennettaessa tulee päättää, mille koptereille se tarkoitetaan. Tehdyssä toteutettavuus- ja tilantarveselvityksessä on tutkittu tarvittavien estevapaiden lehtosektoreiden minimivaatimus suhteessa tuulisuusoiloihin EC135 helikopterin suorituskyvyn mukaan määriteltyjen estepintojen avulla. EC135:llä sallitaan maanvaraisella kentällä 80 metrin etäisyydellä FATO-sektorin keskipisteestä korkeintaan 30 ft:n (9,14 m) korkuinen este ja 135 metrin etäisyydellä sektorin keskipisteestä korkeintaan 100 ft:n (30,48 m) korkuinen este.

Jotta kenttä olisi käyttökelpoinen lähes kaikissa tuuliolosuhteissa lähestymissektorin laajuuden tulisi olla minimissään 120 astetta vastakkaisille puolille. Vaihtoehtoisesti kentällä voi olla kaksi ristikkäistä estevapaata sektoria (ks. kuva 23). Tässä vaiheessa, kun kattokentästä tai sairaalan uudisrakennuksesta ei ole käytössä yksityiskohtaisia suunnitelmia, kattokentän paikkaa ei ole syytä määrittää laadittavassa kaavassa sitovasti tiettyyn yksittäiseen pisteeseen. Myös lähiympäristön jatkosuunnittelussa on suositeltavaa ottaa huomioon lentosektoreiden korkeusrajoitukset määritellyjä minimisektoreita laajemmin (ks. kuva 24), jotta kattokentän mahdollinen toteuttaminen tulevaisuudessa olisi mahdollisimman ongelmaton.



Kuva 20: Leikkauskuva helikopterin valmistajan tilavaatimuksesta eräässä lentoonlähtömenetelmässä (© Helikopterilentopaikkojen suunnittelusta, FinnHEMS, 17.1.2018).



Kuva 21: Helikopteriliikenteen kattokenttävaihtoehto sairaalan katolla ja siihen liittyvät lähestymis- ja laskeutumissektorit EC135 helikopterityypillä. Helikopterin laskupaikka on sijoitettu uuden III-kerroksisen sairaalarakennuksen katolle, +19 metrin korkeuteen merenpinnasta. Korkeus on arvioitu maanpinnan keskikorkeuden ja rakennuksen sekä helikopterikentän rakenteiden korkeuden perusteella. Maanpinnan keskikorkona on käytetty +7 metriä, rakennuksen korkeudeksi on arvioitu 11 metriä (III kerrosta sekä sokkeli ja kattorakenteet) ja laskupaikan rakenteiden korkeudeksi 1 metri. Tarkastelun perusteella ainoa sairaalan katolle sijoitetun helikopterin laskupaikan estepinnoille osuva este on viereinen V-kerroksinen sairaalarakennus, joka kuitenkin puretaan, mikäli uusi sairaalarakennus rakennetaan III-kerroksisena. Purettava rakennus näkyy kuvassa vihreänä suorakaiteen muotoisena kappaleena sektoreiden lähtöpisteen oikealla puolella. Läheinen 43 metriin merenpinnasta kohoava lämpölaitoksen piippu, joka näkyy kuvan oikeassa laidassa tumman punaisena, ei osu EC135 helikopterin suorituskyvyn mukaan määritellyille estepinnoille. (© Helikopterikenttä, toteutettavuus- ja tilavarausselvitys / Ramboll Finland Oy, 2022).

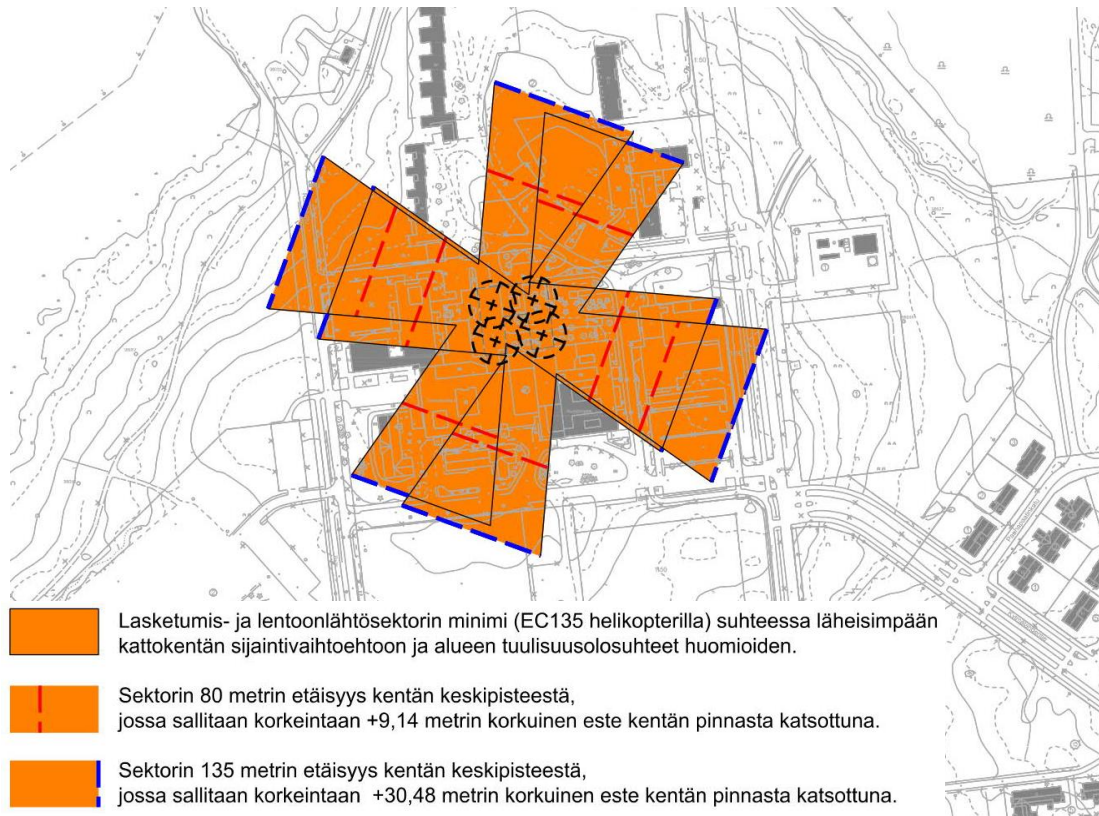


Sairaalan todennäköinen III-kerroksinen uudisrakennus

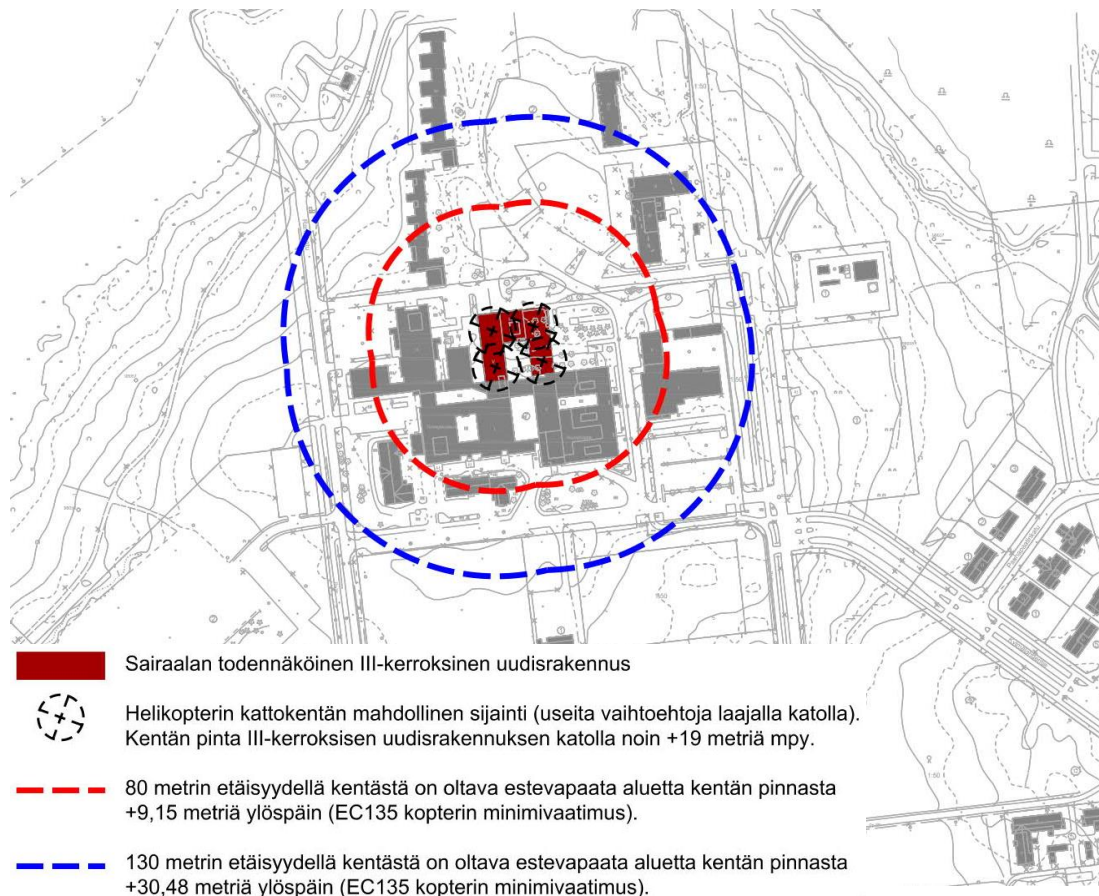


Helikopterin kattokentän mahdollinen sijainti (useita vaihtoehtoja laajalla katolla). Kentän pinta III-kerroksisen uudisrakennuksen katolla noin +19 metriä mpy.

Kuva 22: Kattokenttä on mahdollista sijoittaa sairaala-alueen katolle useaan kohtaan. Todennäköisin sijoituspaikka on mahdollisen uudisrakennuksen katolle.



Kuva 23: Todennäköiset laskeutumis- ja lentoonlähtösektorit.



Kuva 24: Korkeusrajoitukset lähialueelle rakennettaessa.

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. Raahen kaupunki ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä laativat kaavoituksen kustannusjaosta maankäyttösopimuksen kaavaehdotuksen valmistumisen jälkeen.

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 käynnistämistä 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, asemakaavanmuutos (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

Raahen 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 yleisötilaisuus pidettiin kaikille avoimena kaavoittajan vastaanottona Raahen kaavoitusyksikön toimitiloissa 17.3.2022. Paikalle tilaisuuteen ei saapunut asukkaita tai alueen käyttäjiä. Ehdotusvaiheen aikainen yleisötilaisuus pidettiin 12.5.2022 Gellmannin sairaalarakennuksessa. Paikalla kävi yksi osallinen.

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

Kaavatyöhön kuuluneet luottamuselinkäsittelyt ovat olleet seuraavat:

- Kehittämislautakunta 17.11.2021 § 131 ja kaupunginhallitus 29.11.2021 § 416: kaavan vireilletulo.
- Kehittämislautakunta 19.1.2022 § 4: kuulutus vireilletulosta ja OAS nähtäville.
- Kehittämislautakunta 2.3.2022 § 47: kaavan valmisteluvaiheen aineisto nähtäville.
- Kehittämislautakunta 19.4.2022 § 71 ja kaupunginhallitus 2.5.2022 § 189: kaavaehdotus nähtäville.
- **Kaupunginhallitus xx.x.2023 § x ja kaupunginvaltuusto x.x.2023 § x: asemakaavan hyväksyminen.**

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY) ilmoitti osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tutustuttuaan, ettei kaavahankkeessa ole tarpeellista järjestää MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua.

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 vuokratiloista. 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 laskupaikan sijoittamista uuteen paikkaan. Selvityksen myötä kävi selväksi, että kaava-alueen ulkopuolisen maantasokentän ohella on nyt laadittavassa kaavassa tarpeen varata mahdollisuus toteuttaa helikopterikenttä sairaalarakennuksen katolle.

3.1.1 Osallisten tavoitteet

Osallisilta on saatu palautetta alla esitetyn mukaisesti kaavaprosessin aikana.

3.1.2 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme lausuntoa / tiedonantoa sekä yksi kirjallinen mielipide. Palaute sekä niihin laaditut vastineet on koottu asiakirjaksi osana valmisteluvaiheen palautetta (*Sairaalan alue / Asemakaavamuutos Akm 246 / Palaute ja vastine, OAS ja valmisteluvaihe, 8.4.2022*).

Yksityisessä mielipiteessä kiinnitettiin huomioita pysäköintipaikkojen riittävyyteen sairaalaan alueella sekä sen lähiympäristössä. Laaditussa kaavamuutoksessa on pyritty mahdollistamaan alueelle mahdollisimman paljon pysäköintipaikkoja.

3.1.3 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 vaihtoehdoissa sairaalan lisärakentamisvaihtoehdoissa keskeisimmät sisäänkäynnit (pääsisäänkäynti, päivystys, ambulanssiyhteys) tulevat sijoittumaan nykyisen sairaalarakennuksen kaakkoiskulmaan.

Sairaalan laajennussuunnitelmien myötä kaavan valmisteluvaiheessa 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 maksimissaan noin 7000 k-m² (sis. nykyisen V-kerroksisen rakennuksen purkamisen), pyritään muutettavassa asemakaavassa varautumaan selvästi tätä suurempaan kerrosalaan mahdollisia tulevia tarpeita varten.

Havainnepiirroksien erot:

Ve1

Sairaalan pääsisäänkäyntien edustan liikenne pyörii Tauno Kiesvaaran kadulta 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

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 ajorampeja ja pysäköintipaikkoja saadaan ko. alalle enemmän. Ajoneuvoliikenne päivystykseen (ambulanssilla ajo) voi toimia pysäköintitalon länsireunaa pitkin Tauno Kiesvaaran kadulta tai vaihtoehtoisesti Kirkkokadulta tulevaa ja pysäköintitalon pohjoispuolelle osoitettua yhteyttä pitkin. Vaihtoehdossa Ve2 sairaalan kortteliin mahtuu noin yhteensä arviolta 532 autopaikkaa, joista 212 on maantason 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 kadun väliin jäävä laajahko istutusalue, mikä olisi taajamakuullinen etu suhteessa pääsisäänkäyntiin sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiisiin Gellmanin sairaalan rakennuksiin. Pysäköintitalon arkkitehtuuriin ja julkisivukäsittelyyn tulisi kiinnittää toteutussuunnittelussa erityishuomiota, sillä pysäköintitalo tulisi olemaan suoraan Kylmälahdentien näkymäakselin päässä kaakosta alueelle saavuttaessa.

Ve3

Vaihtoehdossa Ve3 sairaalan pääsisäänkäyntien tuntumaan vievä ajoneuvoliikenne pyörii laajemman kierron kautta; Tauno Kiesvaaran kadulta tuleva liittymä ja Kirkkokadulta tuleva liittymän muodostavat kierron, josta pääsee molemmista suunnista pääsisäänkäynnin jättöpuolelle 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 25: Havainnepiirros Ve1.

Ve1

MERKINNÄT:

- oleva rakennus
- uusi rakennus
- jalankulun alue
- asfaltti, autoliikenne
- kiveys yms.
- istutettava alue
- puu / muu istutus
- sisäänkäynti



Kuva 26: Havainnepiirros Ve2.

Ve2

MERKINNÄT:

- oleva rakennus
- uusi rakennus
- jalankulun alue
- asfaltti, autoliikenne
- kiveys yms.
- istutettava alue
- puu / muu istutus
- sisäänkäynti



Kuva 27: Havainnepiirros Ve3.

Ve3

MERKINNÄT:

- oleva rakennus
- uusi rakennus
- jalankulun alue
- asfaltti, autoliikenne
- kiveys yms.
- istutettava alue
- puu / muu istutus
- sisäänkäynti

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto (havainnepiirroksat sekä selostus) olivat julkisesti nähtävillä 7.3. - 28.3.2022 välisenä aikana, jolloin aineistosta saatiin kuusi lausuntoa tai tiedonantoa. Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Sairaalan alue / Asemakaavamuutos 246 / Palaute ja vastineet, kaavan valmisteluvaihe, 8.4.2022*).

Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet palautteeseen on käsitelty kehittämislautakunnassa 19.4.2022 § 71 ja kaupunginhallituksessa 2.5.2022 § 189. Valmisteluvaiheessa annetun palautteen sekä muun harkinnan perusteella kaavan valmisteluvaiheen aineisto on muokattu kaavaehdotukseksi seuraavin periaattein:

- Kaavassa varataan mahdollisuus rakentaa pysäköintitalo Rantakadun ja Tauno Kiesvaaran kadun luoteiskulmaan valmisteluvaiheen havainnepiirrosvaihtoehdon Ve2 mukaisesti.
- Kaavassa varataan helikopterikentälle ohjeellinen sijainti ja huomioidaan myös helikopterin lähestymissektoreiden estevapaat vyöhykkeet tarvittavilta osin.
- Kaavaehdotuksessa on esitetty alueelle olevat sellaiset kaukolämmön linjat, jotka palvelevat myös muita kiinteistöjä.

3.1.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 9.5.-8.6.2022 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin viisi lausuntoa. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (*Sairaalan alue / Asemakaavamuutos 246 / Palaute ja vastineet, ehdotusvaihe, 7.9.2022*), joka käsitellään kaupunginhallituksessa.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia ja muutoksia alla listatun mukaisesti. Johtolinjojen osoittamisesta kaavassa on pidetty erillispalaveri Raahen Veden sekä Raahen Energian edustajien kanssa ehdotuksen nähtävillä olon aikana 12.5.2022.

- Polkupyörien säilytyspaikkoja koskeva kerrosneliömetrimäärään sidottu merkintä on siirretty yleismääräyksistä kaavakartalle.
- Suojeltavien rakennusten merkintätapaa on muutettu (sr + vinoivoitus) ja H-rakennuksen uusin osa on jätetty merkinnän ulkopuolelle.
- Sairaalan tontilla oleva muuntamo on osoitettu ohjeellisella en-merkinnällä. Muuntamolta lähtevä maanalainen sähkölinja on osoitettu kaavaan ohjeellisella varauksella.
- Sairaalan tontin pohjoisreunalla ollut jätevesiviemäri merkintä on poistettu kaavakartalta, sillä viemäri on tontikohtainen, jolloin sitä ei Raahen kaavapiirtokäytännön mukaan ole tarpeen merkitä.
- Sairaalan tontin kaakkoiskulmaan sekä länsirajalle on lisätty jätevesiviemäri merkintä.
- Sairaalan tontin lounaiskulmaan on lisätty vesijohtomerkintä.
- Sairaalan tontin rakennusoikeiden merkintätapaa on muutettu niin, että koko rakennusoikeus on osoitettu lukuarvona (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä) kullekin rakennusalalle, jolloin kaavaehdotuksessa ollut tehokkuusluku on poistettu. Rakennusoikeuden määrä ei ole muuttunut.
- Viivatyörien täsmennyksiä yms. teknisiä korjauksia.

Kaavakarttaan ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ovat kokonaisuuden kannalta vähäisiä teknisiä tarkistuksia ja muutoksista on keskusteltu Raahen hyvinvointikuntayhtymän sekä muutoksia koskevien viranomaistahojen kanssa. Kaavaa ei ole tarpeen asettaa tehtyjen muutosten vuoksi uudelleen ehdotuksena nähtäville.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu Raahan kaupungin Pitkäkarin 30. kaupunginosan kortteliin 3031 sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) korttelialueelle tontti numero 8 sekä Rantakadun ja Tauno Kiesvaaran kadun katualuetta. Kaava-alueen kokonaislaajuus on 5,4 hehtaaria, josta sairaaloiden ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) käsittää 78 % ja katualueet 22 % kokonaisalasta.

4.1.1 Liikenne ja pysäköinti

Pääliikenne sairaalaan ja sairaalan pääsisäänkäynnille sekä päivystykseen tulee uuden katualueen, Tauno Kiesvaaran kadun kautta etelästä kahdesta kohtaa niin, että tonttiliittymien kautta sairaalan saatto- ja jättöliikenne toimii sujuvasti kiertäen. Tauno Kiesvaaran kadulta on liittymä myös kaava-alueen eteläpuoleisen Kuntoparkin pysäköintialueelle.

Kaavakartalla on esitetty autopysäköinnin vähimmäisvaatimus: YS-alueella tulee toteuttaa 1 autopaikka / 100 k-m². Kirkkokadulta sekä Rantakadulta on liittymiä sairaalan pysäköintialueille, joita on kaavassa osoitettu kaksi p -merkinnällä. Myös pienempiä pysäköintialueita sijoittunee jatkossakin havainnepiirroksen mukaisesti tontin rakennusalueelle. Tontin Kirkkokadun puoleisen kaakkoiskulma on varattu pysäköintitalolle a- ja /IV-merkinnöillä. Pysäköintitalon alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 12 500 k-m². Mikäli sairaalan tontin autopysäköinti hoidetaan maantasopysäköintinä, alueelle mahtuu 334 autopaikkaa (vaihe 1). Mikäli alueelle toteutetaan kaavan sallima pysäköintitalo, on pysäköintipaikkojen määrä noin 532 autopaikkaa (vaihe 2).

Sairaala-alueen rakennusten väliin jäävät alueet olisi hyvä rahoittaa pääosin jalankululle ja pyöräilylle, joskin huoltoajo sekä tarvittaessa pienialainen jättö /saattoliikenne voisi olla sallittua. Kaavassa on asemakaavamääräyksenä annettu vähimmäisvaatimus toteutettavista polkupyöräpaikoista: YS-korttelialueelle on toteutettava vähintään 1 pyöräpaikka / 120 k-m². Havainnepiirroksessa on osoitettu useita alueita eri lähestymisuunnilta tultaessa polkupyörä sijoittamiseen. Alueet on pyritty osoittamaan sisäänkäyntien ja keskeisen jalankulkualueen yhteyteen.

Tauno Kiesvaaran kadulla tulee varautua bussiliikenteen pysäkkeihin mahdollisimman lähellä sairaalan pääsisäänkäyntiä ja kaavassa varatulla katualueella on tähän tilaa. Tauno Kiesvaaran kadun varrelle on osoitettu kadun molemmin puolin erilliset jalankulun ja pyöräilyn väylät.

Kaavassa on osoitettu helikopteri laskeutumispaikka katolla ohjeellisella sijainnilla (he-k). He-li -merkinnällä on osoitettu ohjeellisena EC135 helikopterityypin tarvitsema estevapaan alueen minimi kaavoitettavalla alueella.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 3031 sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) tontti numero 8. Laaditun asemakaavan muutoksen myötä korttelin 3031 pinta-ala kasvaa hieman: sairaalan tontin etelärajaa on siirretty noin kaksi metriä etelään päin.

Sairaalan vanhassa, vielä voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritetty YS-korttelin rakennusoikeutta, joten kaavateknisesti voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudeksi katsottaneen alueelle rakentunut kerrosalamäärä, mikä on 18 216 k-m². Nyt laadittavalla asemakaavalla rakennusoikeutta lisätään niin, että alueelle voi rakentaa kaikkineen 46 559 k-m². Uutta rakentamista kortteliin voi siis toteutua noin 28 300 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy nykyisestä noin 2,5 kertaiseksi, mutta osa rakennusoikeudesta (12 500 k-m²) on varattu pysäköintitalolle.

Tontin rakentamisalue on pyritty osoittamaan kaavassa mahdollisimman laajana, jotta mahdollisia tulevaisuuden rakentamistarpeita voidaan toteuttaa joustavasti nyt laadittavan kaavan puitteissa.

Rakentamisen mitoitus sairaalan asemakaavanmuutoksen alueella.

alue	tonttia kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala ha	tehokkuusluku (e)
YS	1	46559	4,2327	1,1
kadut			1,1763	
yht.	1	46559	5,4090	0,86

4.2.2 Muut alueet

Tauno Kiesvaaran katu on osoitettu kaavassa katualueena, jonka leveys on noin 29 metriä. Tauno Kiesvaaran kadun molemmille puolille on varattu tilaa kadusta vihervyöhykkeellä erotetulle jalankulun ja pyöräilyn väylälle. Rantakatu on osoitettu katualueena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

4.2.3 Muut keskeiset kaavamääräykset

Kaavalla sallitaan maanalaisten tilojen rakentaminen kaikkialla kaavaan määritellyllä sairaalan rakennusalueella, lukuun ottamatta Gellmanin sairaalan rakennuksia.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden Gellmanin sairaalarakennusten arvoa ja lähiympäristöä on pyritty kaavamuutoksen määräyksillä vahvistamaan niin, ettei rakennusten taajamakuullinen arvo vähene: sairaala-alueen korkeampi rakentaminen on määrätty sijoitettavan vähintään 25 metrin etäisyydelle suojelurakennuksista. Rantakadun ja Gellmanin rakennusten väliin on osoitettu ”istutettava-alue”-merkintä, joka tukee rakennusten sulautumista korttelin lounaiskulmalta taajamakuvaan.

Taunko Kiesvaaran kadun taajamakuullista merkitystä on korostettu osoittamalla katualueelle istutettavia puurivistöjä.



Kuva 28: Viistokuva kaava-alueelle alkutalvesta 2022.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Kaavamuutos edistää hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee Raahen ja sen lähiympäristön elinvoimaa mahdollistamalla sosiaali- ja terveyspalvelujen keskittämisen Raahen nykyisen sairaalan alueelle pääosin olemassa olevia rakenteita hyväksikäyttäen ja niitä täydentäen. Kaavamuutoksella edistetään sosiaali- ja terveyspalvelujen 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 (ajoneuvoliikenne, jalankulku- ja pyöräily, joukkoliikenne sekä helikopteriliikenne) tarpeet ja kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Uusi rakentaminen ei sijoitu tulvavaara-alueelle. Rannan lähituntumassa olevan alueen tuulisuuteen on varauduttu esittämällä kaavassa katualueelle puurivistöjä.

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 pohjoisosaa 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 virkistysmahdollisuuksia Raahessa laajasti katsottaessa, sillä korvaavia kenttäalueita on Raahessa toisaalla.

4.4.2 Suhde yleiskaavoitukseen

Laadittu asemakaava on Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukainen.

4.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vahvistaa Raahen yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla sosiaali- ja terveyspalvelujen keskittämisen Raahen 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 katu) ja jäljelle jäävän korttelialueen detaljitason kaavamerkinnät eivät enää jatkossa ohjaa riittävästi korttelin 3026 rakentamista. Alueen asemakaavan päivittäminen on tarpeen ja asia on huomioitu Raahen kaupungin kaavoitusohjelmassa 2022 (Akm 218b: Pitkäkarin itäosan asemakaava).

4.4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos sallii sairaala-alueella uutta lisärakentamista kaikkineen 28 343 k-m², mikä on suuri lisäys alueen nykyisen 18 216 k-m² verrattuna. Sairaala-alueen rakennettu ympäristö voi siis muuttua oleellisesti, mikäli kaavan sallima rakennusoikeus toteutuu kokonaan. Lähitulevaisuudessa hyvinvointikuntayhtymän tavoitteena on kuitenkin lisätä alueen kerrosalaa hyvin maltillisesti, arvioilta vain noin 2000 - 6900 k-m². Mahdollisesti osa nykyisestä rakennuskannasta puretaan ja korvataan uudella.

Kaava-alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta (Gellmanin sairaalan rakennus G ja rakennuksen H vanha osa) on osoitettu kaavassa suojelumerkinnöillä, joten alueen rakennetun kulttuurin arvot tulevat säilymään jatkossakin. Sairaalan alueen lisärakentamisella tai Tauno Kiesvaaran kadun uuden linjauksen toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia kaava-alueesta noin 200 metriä lounaaseen sijoittuvalle valtakunnallisesti arvokkaalle Seminaarin alueelle.

Mikäli sairaala-alueen katolle rakennetaan helikopterikenttä, edellyttää se jatkossa sitä, ettei kentän lähestymissektoreiden alueelle rakenneta sellaisia rakennuksia tai rakennelmia, joiden korkeus ylittää valitun kopterityypin estevapaat alueet. Tämä tulisi huomioida muutoinkin lähialueelle rakennettaessa jo ennen helikopterikentän toteuttamista, jotta helikopterikentän rakentamista ei vaikeuteta lähiympäristön korkeusesteillä (ks. kuvat 21-24).

4.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan mahdollistama sairaala-alueen lisärakentaminen lisää toteutuessaan ajoneuvoliikennettä Rantakadulla sekä Kirkkokadun ja Kaivokadun välisellä Kylmälahdentien osuudella. Kyseiset kadut ovat kuitenkin kokoojakatutyypisiä ja kestävät kokonaisuuden kannalta suhteellisen maltillisen liikenteen lisääntymisen hyvin, joten liikenne sujuu jatkossakin turvallisesti ja sujuvasti.

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. Sairaalan tontilla on ennen pysäköintitalon rakentamista mahdollista toteuttaa noin 334 maantason pysäköintipaikkaa, mikä riittänee hyvin tontin nykyisen toiminnan sekä hyvinvointikuntayhtymän alustavien uudisrakentamissuunnitelmien mukaiseen pysäköintitarpeeseen.

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 yhteyksien 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 (ks. kuvat 29 ja 30). Tämä lisää liikenneturvallisuuksia ja ajoneuvoliikenteen sujuvuutta, mikä on erityisen tärkeää sairaalaympäristössä. Kestävän liikkumisen mahdollistamiseksi alueelle on varattu tilaa bussipysäkeille ja hyvälle pyöräpysäköintijärjestelyille.

Virallisen statuksen omaavan helikopterikentän toteuttaminen ei vaadi erillistä asemakaavamerkintää, mutta asia on haluttu huomioida nyt laadittavassa kaavassa niin, että tieto helikopterikentän rakentamisen mahdollisuudesta huomioitaisiin myös lähialueelle rakennettaessa. Asemakaavassa olevat he-k ja he-li -merkinnät ovat ohjeellisia, sillä kentän tarkkaa paikkaa ei voida ilman yksityiskohtaisempia suunnitelmia lyödä lukkoon. Kentän rakentamisen yhteydessä tulee tehdä tarkempi analyysi kentän sektoreiden sijoittamiseksi suhteessa katolla oleviin rakenteisiin ja ympärillä oleviin rakennuksiin ja muihin esteisiin.

4.4.6 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 kadun toteuttaminen vähentää pienten kenttien häviämisen myötä harrastusmahdollisuuksia alueella paikallisesti, mutta korvaavia kenttiä on Raahessa toisaalla.

4.4.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Sairaalan alueella oleva muuntamo sekä siitä koillisen suuntaan lähtevä nykyinen keskijännitekaapelilinja on osoitettu kaavakartalla ohjeellisilla merkinnöillä. Hyvinvointikuntayhtymän alustavien lisärakentamissuunnitelmien mukaan uudisrakentaminen voi ulottua muuntamoon saakka, jolloin muuntamo kaapelilinjoinen jouduttaisiin sijoittamaan toisaalle tai korvaamaan kiinteistömuuntamolla. Jatkossa sairaalan alueen rakennussuunnittelun edistyessä pohditaan, onko muuntamon ja kaapelilinjojen siirtäminen järkevää vai tehdäänkö lisärakentaminen niin, että muuntamo ja kaapelilinjat voivat säilyä nykyisellä paikallaan.

Sairaalan tontilla oleviin kaukolämpölinjoihin ei lähtökohtaisesti kohdistu muutostarpeita. Sellaiset sairaalan tontilla sijaitsevat kaukolämpölinjat, jotka palvelevat useita kiinteistöjä on merkitty kaavaehdotukseen ”maanalainen johto” -merkinnällä ja kirjaintunnuksella k. Pelkästään sairaalan kiinteistöä palvelevia ja varsinaisen rakentamisalueen sisään jääviä kaukolämpöputkia ei ole osoitettu kaavakartalla.

Sairaalaan tontin kaakkoiskulmalla ja länsireunalla olevat laajempaa kokonaisuutta palvelevat viemäriinjat sekä länsireunan vesijohtolinja on osoitettu kaavassa nykyisijaintinsa mukaisina. On mahdollista, että niihin tulee muutoksia Tauno Kiesvaaran kadun rakentamisen myötä.

4.4.8 Vaikutukset yritystoimintaan ja talouteen

Kaavamuutos tukee Raahan kaupunkistrategian ”Elinvoimainen Raaha” -ajatusta mahdollistamalla sairaala-alueen kehittymisen yhdeksi rannikon tärkeimmistä terveystalukeskittymistä. Hyvinvointikuntayhtymän kaavaileman alustavan lisärakentamisen myötä alueella olevat työpaikat tulevat lisääntymään, joskaan työpaikat eivät ole uusia, vaan ne siirtyvät alueelle toisaalta hyvinvointikuntayhtymän siirtäessä toimintojaan alueelle muualta.

Kaavan runsas rakennusoikeus mahdollistaa sairaalan alueen visioimisen ja kehittämisen jatkossa myös mahdollisesti laajeneviin yksityisiin terveys- ja sosiaalipalveluihin hyvinvointikuntayhtymän yhteistyökumppaneina, sillä asemakaava sallii sairaalan alueelle pääkäyttötarkoituksensa lisäksi vähäisessä määrin myös myymälöitä sekä muita liiketiloja. Kaavamuutoksen myötä sairaala-alueen sekä Raahan keskustan yleinen vetovoima kasvaa ja toteutuessaan uusi yritystoiminta vaikuttaa Raahan elinkeinoelämään positiivisesti.

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

4.4.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

4.4.10 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksella sallitaan sairaalan alueelle lisärakentamista kaikkineen noin 28 340 k-m² verran, joskin lähitulevaisuudessa alueelle toteutunee vain pieni osa siitä (arviolta 2000 - 6900 k-m²). Lähitulevaisuuden uudisrakentamisen toteuma sijoittunee hyvinvointikuntayhtymän alustavien suunnitelmien mukaisesti tontin pohjoisosiin, eikä sillä ole merkittäviä maisemallisia tai taajamakuvaallisia vaikutuksia.

Mikäli kaavamuutoksen sallima rakennusoikeus käytettäisiin tulevaisuudessa kokonaan, olisi kerrosala sijoitettava nykyistä laajemmin päällekkäisiin kerroksiin. Tätä kautta sairaala-alueen yleisilme muuttuisi Gellmanin sairaalarakennusten suojeltua kulmaa lukuun ottamatta kauttaaltaan tehokkaammaksi.

Sairaalan tontin kaakkoiskulmaan, nykyisen Rantakadun ja Kirkkokadun kulmauksen pysäköintialueen kohdalle, on kaavassa osoitettu mahdollisuus rakentaa IV kerroksinen pysäköintitalo. Mahdollinen pysäköintitalo sijoittuu taajamakuvaallisesti näkyvälle paikalle, suoraan Kylmälahdentien päätteeksi sairaala-alueelta kaakosta lähestyttäessä. Pysäköintitalon suunnittelussa on sen taajamakuvaallinen merkitys huomioitava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja toteutusta.

Kaavan toteutumisen myötä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin Gellmanin sairaalarakennuksiin tai niiden välittömään lähiympäristöön ei kohdistu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttaisivat suojeltujen rakennusten taajamakuvaan alentavasti. Jotta Gellmanin sairaalarakennusten mittakaava tulisi huomioitua sairaala-alueen jatkosuunnittelussa riittävästi, sallitaan Gellmanin vanhojen sairaalarakennusten välittömässä läheisyydessä (noin 30-40 metrin etäisyydellä vanhoista rakennuksista) ainoastaan II-kerroksisia uudisrakennusmassoja. Kaavan sallima korkeampi rakentaminen (maksimissaan V krs.) tulee sijoittaa siis etäämmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaista Gellmanin sairaalarakennuksista. Mikäli sairaala-alueen kaakkoiskulmaan toteutuu tulevaisuudessa pysäköintitalo, voisi se edesauttaa Gellmanin sairaalarakennusten vieressä olevan

sairaalan sisääntuloalueen kehittymistä nykyistä vihreämmäksi ja puistomaisemmaksi, mikä olisi etu myös suojelurakennusten kannalta.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue on meren rannan tuntumassa, jossa tuulisuus on voimakasta. Tuuliolosuhteisiin ja pienilmastoon voidaan vaikuttaa kortteli- ja katualueiden puustoa säilyttämällä tai istuttamalla uutta puustoa.

Yli 85 desibelin melun pitkäaikainen altistus voi vahingoittaa ihmisen kuuloa. Sairaala-alueelle tulevien ambulanssien hälytys sireenien (noin 125 dB) melu on satunnaista, eikä se aiheuta pitkäaikaista melua ympäristöönsä. Mikäli sairaalan alueelle toteutuu tulevaisuudessa helikopterikenttä, on helikopteriliikenteellä meluvaikutuksia alueella (helikopterin nousu noin 100-110 dB). Helikopteriliikenteen arvioidaan kuitenkin olevan satunnaista, eikä se aiheuta pitkäaikaista melua ympäristöönsä.

Kaava-alueen ulkopuolella olevan Hakotaurin vedenpuhdistamon ”juuri aistittavissa oleva haju” saattaa ulottua kaava-alueelle arviolta 9-44 tuntina vuodessa (lähde: Hakotaurin vedenpuhdistamon hajupäästöjen leviämisselvitys Raahen Vesi, 2005).

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 246:

SAIRAALAAN ALUE

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

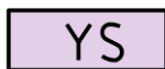
Raahen kaupungin 30. kaupunginosan (Pitkäkari) kortteliä 3031, osaa kortteleista 3021 ja 3026, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 30. kaupunginosan (Pitkäkari) kortteli 3031 sekä siihen liittyvät katualueet.

Tonttijaolla muodostuu Raahen kaupungin 30. kaupunginosan (Pitkäkari) korttelin 3031 tontti 8.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO



Sairaaloitten ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



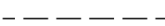
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



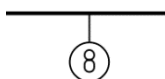
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukainen tontin raja ja numero.

PITK

Kaupunginosan nimi.

30

Kaupunginosan numero.

3031

RANTAKATU

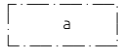
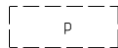
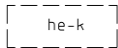
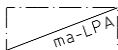
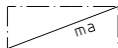
II

853

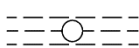
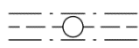
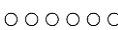
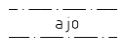
60 %

1 ap/100 m²

1 pp/120 m²



/IV



Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

Merkintä osoittaa, kuinka montaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Merkintä osoittaa, kuinka montaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyörän säilytyspaikka.

Rakennusala.

Maanalainen tila.

Maanalainen tila autopaikkoja varten.

Helikopterin laskeutumispaikka katolla, ohjeellinen sijainti.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Auton säilytyspaikan rakennusala

Roomalainen numero osa-alueen käyttötarkoitusta osoittavan merkinnän yhteydessä ilmoittaa maanpinnan yläpuolella olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

Katu.

Ajoyhteys.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
(k=kaukolämpö, j=jätevesiviemäri, v=vesijohto)

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, ohjeellinen sijainti.
(z=sähkölinja)

Muuntamo, ohjeellinen sijainti. Sijoitettaessa rakenteita tai muita toimintoja alueen läheisyyteen, tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvansäilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennukseen tehtävien laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Helikopterikentän oletettu estevapaa vyöhyke. Merkintä on informatiivinen. Vyöhykkeen sisällä rakennusten tai rakennelmien korkeus tulee määrittää niin, että rakennuspaikalle on mahdollista toteuttaa helikopterin kattokenttä estevapaine lähestymissektoreineen. He-li -vyöhykkeen alueella on uudisrakentamisessa selvittävä kattokentän potentiaalisin sijainti, ja mitoitettava tai vähintään suunniteltava ko. rakennuksen rakenteet niin, että kattokentän rakentaminen on mahdollista myös jälkikäteen, mikäli kenttää ei toteuteta heti uudisrakentamisen yhteydessä. Rakennuspaikkaa koskevan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää helikopterikentän estevapaa vyöhyke. Estevapaan vyöhykkeen vaikutus ulottuu asemakaava-alueen ulkopuolelle.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus on +2,60m (N2000).

YS-korttelialueelle saa sijoittaa vähäisesti myymälöitä ja muita liiketiloja. Kaupalliset palvelut eivät kuitenkaan saa lisätä pysäköintitarvetta tai vaikuttaa alueen muihin liikennejärjestelyihin.

YS-korttelialueelle toteutettavat polkupyörien säilytyspaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja sisäänkäyntien tuntumaan.

Sairaala-alueen toiminta ja piha-alueen käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa viereisten katualueiden (Rantakatu, Kirkkokatu ja Tauno Kiesvaaran katu) taajamakuvalliset näkymät huomioon ottaen: piha-alueen toiminnallisuudesta, turvallisuudesta ja esteettisyydestä suhteessa läheisiin katualueisiin tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksilla, ympäristörakentamisella sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla.

Kirkkokadun ja Tauno Kiesvaaran kadun luoteiskulmaan sijoittuvan pysäköintitalon toteutus edellyttää arkkitehtuurin osalta korkeatasoista suunnittelua ja taajamakuvallista harkintaa. Suunnittelussa on huomioitava rakennuksen sijainti Kylmälahdentien näkymäkselin päätteenä sekä myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden Gellmanin sairaalarakennusten vieressä. Gellmanin sairaalarakennusten ympäristö Rantakadun suuntaa tulee säilyttää mahdollisimman puistomaisena.

4.7 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen uuden katualueen nimi on Tauno Kiesvaaran katu. Kyseinen nimi on jo ollut käytössä "väylä"-muodossa sairaalan tontin eteläpuoleisella kulkuväylällä Rantakadun ja Kirkkokadun välillä. Nimi perustuu sairaala-alueen kulttuurihistoriaan; Tauno Kiesvaara oli hyvin pidetty ja pitkäaikainen Gellmanin kunnallissairaalan johtava lääkäri ja kaupunginlääkäri. Koska kyseessä on lyhyt katuosuus, katsottiin nimen "Tauno Kiesvaaran katu" soveltuvan Tauno Kiesvaaran väylä -nimeä paremmin kyseiselle katuosuudelle.

Raahe Seura teki aiemmin aloitteen kunnianosoituksesta Kiesvaaralle. Hänelle on toivottu nimettyä katuosuutta sairaalan eteen.

5 Asemakaavan toteutus

Raahen hyvinvointikuntayhtymän lisärakentamissuunnitelmat korttelin 3031 alueella tarkentunevat seuraavien vuosien aikana. Rakentamiseen ryhtymisestä ei ole vielä päätöksiä. Todennäköistä on, että ensimmäisessä vaiheessa sairaalan alueelle toteutuu sairaalan perustoimintaan liittyvää lisärakentamista korttelin pohjoisosiin (ks. kuva 29). Alustavan arvion mukaan vaiheen 1 rakentaminen voisi sijoittua vuosille 2025-2027.

Myöhemmin tulevaisuudessa, vaiheessa 2, alueelle voi toteutua myös pysäköintitalo sekä helikopterin kattokenttä (ks. kuva 30). Toisaalta helikopterin kattokentän toteutumisen realismi liittyy oleellisesti sairaala-alueen uudisrakentamiseen: Uudisrakentamisen yhteydessä kattokentän edellyttämät rakenteet on huomioitava riittävästi niin, että kattokenttä voidaan tarvittaessa toteuttaa myöhemmin.

Raahen kaupunki toteuttaa Tauno Kiesvaaran kadun pohjoispuoliselle katualueelle osoitetun jalankulun ja pyöräilyn väylän kesällä 2022. Tauno Kiesvaaran katu voidaan toteuttaa heti, kun asemakaavan mukainen kiinteistö on muodostettu. Todennäköisesti Tauno Kiesvaaran kadun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun hyvinvointikuntayhtymä aikoo laajentaa pysäköintialueita korttelin 3031 eteläosissa.

Asemakaavan toteutusta ohjaa Raahen kaupungin rakennusvalvonta ja kaavoitus. Suojeltavia Gellmanin sairaalarakennuksia koskevien korjaus- ja muutostöiden osalta on pyydettävä myös museoviranomaisen lausunto.



Kuva 29: Havainnepiirros, vaiheen 1 suunnitelma.



Kuva 30: Havainnepiirros, vaiheen 2 suunnitelma.

6 Liitteet

Liite 1: Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	27.6.2022
Kaavan nimi	Sairaalan alue, asemakaavanmuutos		
Hyväksymispvm	x.x.2023	Ehdotuspvm	8.4.2022
Hyväksyjä	Kaupunginvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	29.01.2022
Hyväksymispykälä	§	Kunnan kaavatunnus	Akm 246
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4090	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	2,4157	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4090
Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]			
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	5,4090	100,0	46559	0,86	0,0000	25128
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2327	78,3	46559	1,1	- 0,0537	28343
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1406	-3215
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4979	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1763	21,7			0,6922	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muutos [ha +/-]	Kerrosalan muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4157	44,6	24157	2,2654	22654

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1459	2	1459

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	5,4115	100,0	46587	0,86	0,000	25156
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2352	78,3	46559	1,1	-0,0537	28379
YU-1					-0,1040	
	4,2327	100	46559	1,1	0,0503	28343
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1406	-3215
KTY-1					-0,1406	-3215
T yhteensä						
TY						
V yhteensä					-0,4979	
VL/s					-0,1608	
VU					-0,3371	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1763	21,7			0,6922	
Kadut	1,1763	100,0			0,7431	
Kev.liik.kadut					-0,0509	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						