

OULUNTIEN
LIIKENNEPALVELUALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS AKM 241
KAUPUNKIKUVALLINEN SELVITYS



2019-03-15

Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos Akm 241

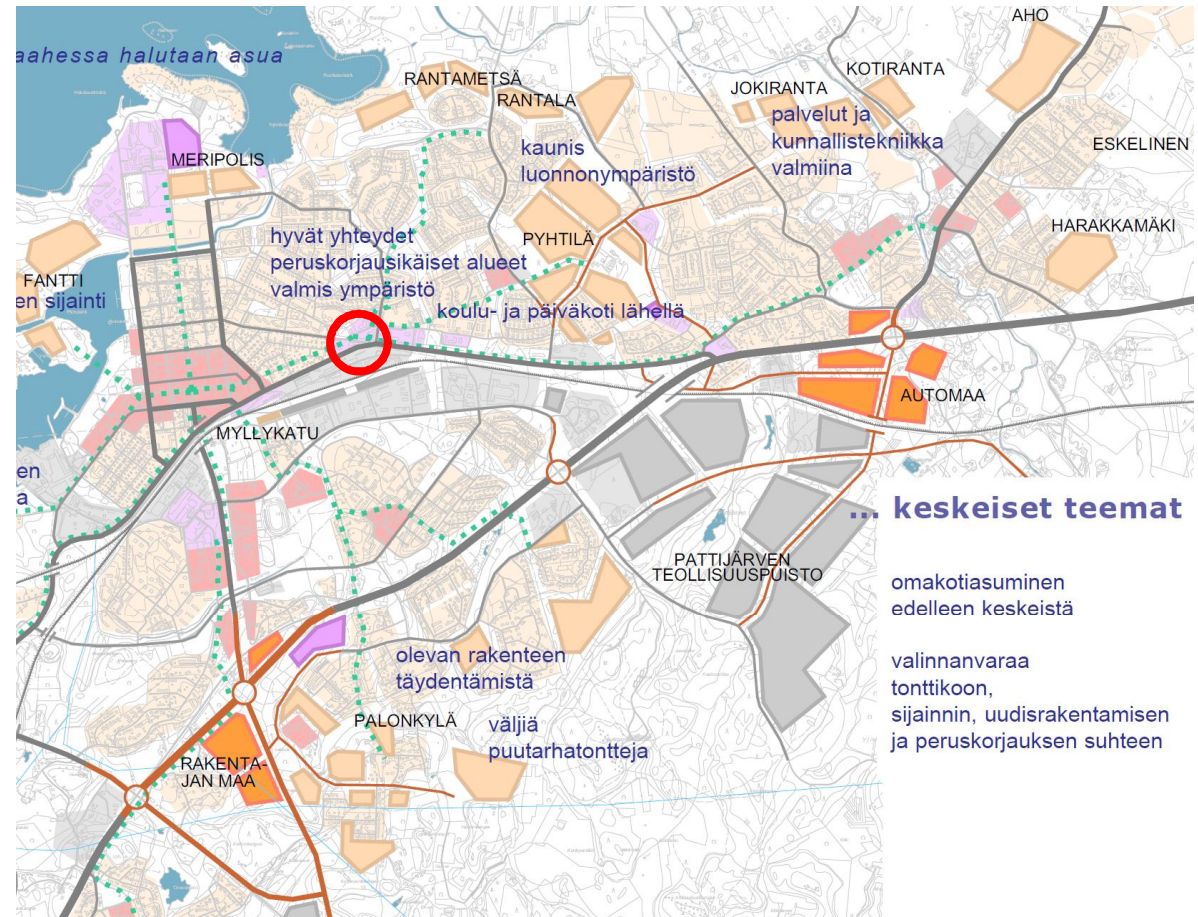
Laaditaan liikennepalvelualueetta koskeva **A. asemakaavan muutos selvityksineen** Ouluntien, Ratakadun ja Saaristokadun risteysalueelle.

B. Liikenneselvityksessä kuvataan alueen liikenteellinen nykytila, arvioidaan muuttuvan maankäytön vaikutuksia liikenneverkolla sekä annetaan parannussuosituksia nykytilan perusteella. Päähuomio kohdistetaan liikenneturvallisuuden, joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien, esteettömyyden sekä liikenteen sujuvuuden edistämiseen. Keskeisenä lähtökohtana on alueen kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti.

C. Kaupunkikuvallisessa selvityksessä tarkastellaan suunnittelualueen liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kuvataan keskeiset kaupunkitilaa muodostavat osatekijät. Kaupunkikuvaa analysoidaan eritellen alueen kaupunkikuvan kannalta myönteiset ja kielteiset osatekijät sekä uhkat ja mahdollisuudet. Kaupunkikuvallinen selvitys antaa suositukset suunnittelualueen maankäytölliselle kehittämiselle.

D. Liikenne- ja kaupunkikuvallinen suunnitelma

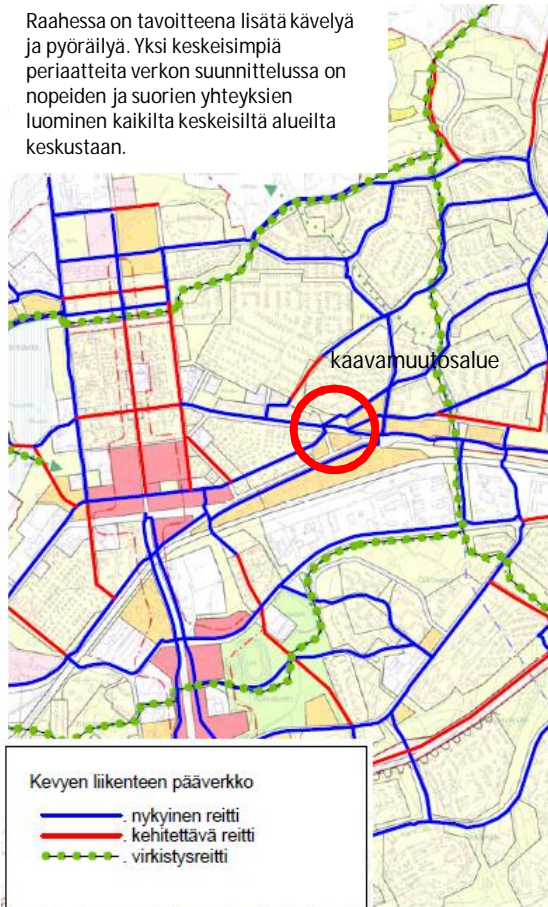
Työ sisältää kortteleiden toimintojen jäsentämisen korttelialueella sekä kortteleiden sujuvan liittymisen ympäröivälle liikennealueelle. Asemakaavan rakenne tutkitaan ennen kaavaluonnoksen laatimista liikenne- ja kaupunkikuvallisena suunnitelmana.



Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava

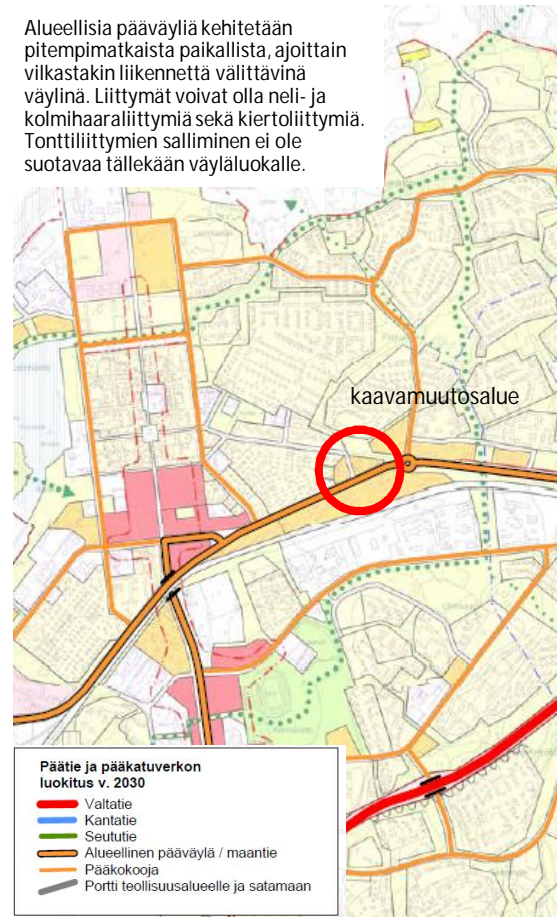
Kävely ja pyöräily

Raahessa on tavoitteena lisätä kävelyä ja pyöräilyä. Yksi keskeisimpiä periaatteita verkon suunnittelussa on nopeiden ja suorien yhteyksien luominen kaikilta keskeisiltä alueilta keskustaan.



Alueelliset pääväylät

Alueellisia pääväyliä kehitetään pitempimatkaista paikallista, ajoittain vilkastakin liikennettä välittävänä väylänä. Liittymät voivat olla neli- ja kolmihaaraliittymiä sekä kiertoliittymiä. Tonttiliittymien salliminen ei ole suotavaa tällekin väyläluokalle.



P-ak

PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE.

Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.



Alueen tiivistämisen/ehyttämistarve.

Tiivistämisen ja ehyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ ehyttäminen on ympäristökuvan soveltamista vanhan kaupungin miljööseen.

Asemakaavat

Kaavamuutosalueen kaupunkikuvan muotoutumiseen on vaikuttanut usea asemakaava.

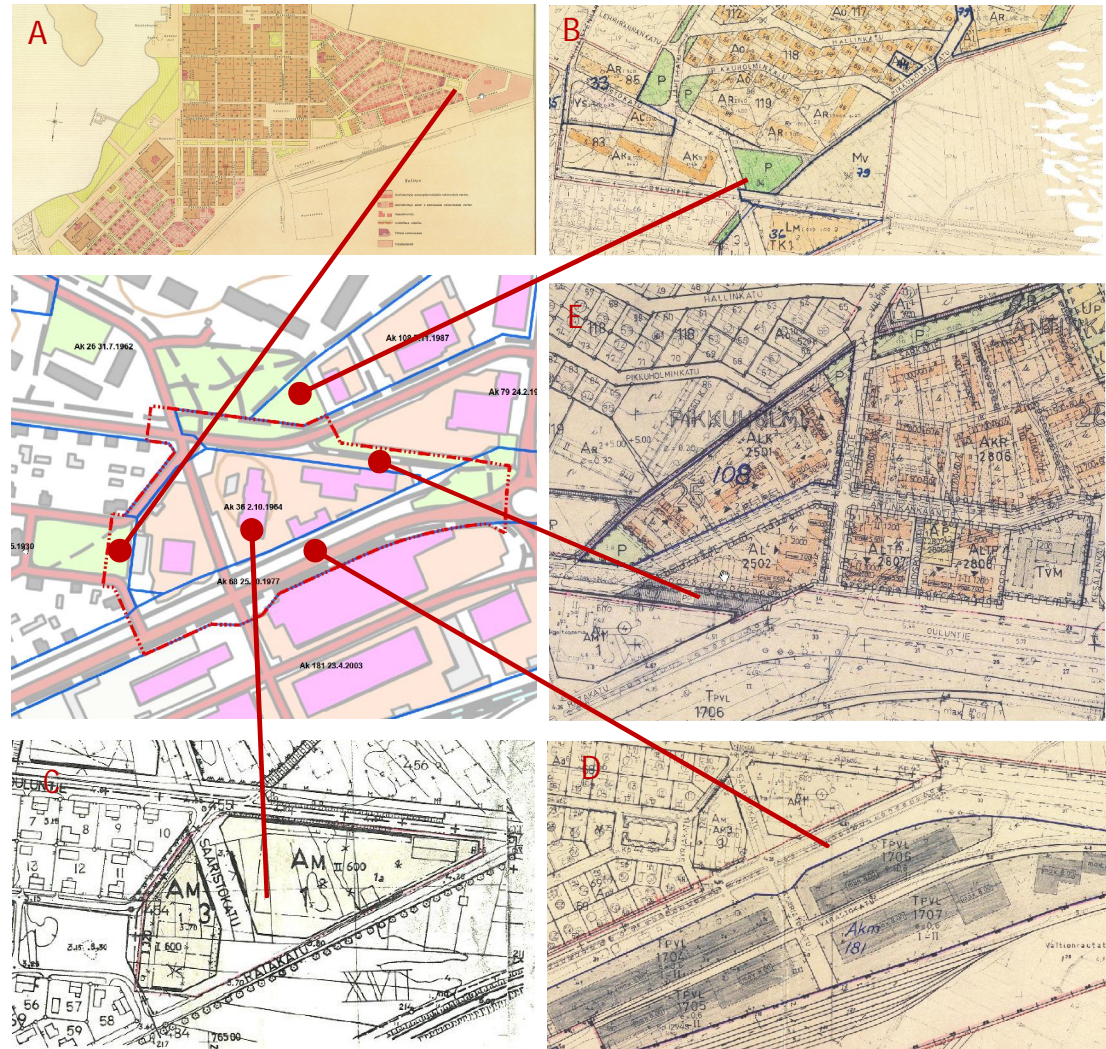
A. Vuoden 1930 asemapiirroksessa oli kaavamuutosalue osoitettu teollisuuskäyttöön. Nykyisten Niittykadun Syrjäkadun ja Peltokadun rajaama puistoalue esitettiin ensimmäisen kerran asemapiirroksessa

B. 5.3.1962 Ahti Korhosen allekirjoittamassa asemakaavakartassa rajattiin Ouluntienpohjoispuolen kaupunkikuvallisesti tärkeä puistoalue. Saaristokadulle johtava pientalo- ja huoltoasemakorttelin välinen Syrjäkadun osuus muutettiin puistoksi

C. 2.10.1964 vahvistettiin asemakaava, jossa kortteleihin 1 ja 3 sallittiin moottoriajoneuvojen huoltoasemien rakentaminen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi määrättiin 6 m ja 3,2 m. Kortteleiden rakennusoikeus oli 2000 k-m², josta sallittiin käyttää 15 % asuntojen rakentamiseen huoltohenkilökuntaa varten.

D. 25.10.1977 asemakaava-aluetta laajennettiin Ratakadun ja Ouluntien eteläpuolelle, jonne osoitettiin pienteollisuus-, varasto- ja liikeyrakennusten korttelialueita. Samassa asemakaavassa Ratakadun ja Ouluntien katualueita levennettiin merkittävästi.

E. 24.2.1981 vahvistetussa kaupunginarkkitehti Hiikka Aaltosen laatimassa asemakaavassa Ouluntien itäpää muutettiin jalankulku- ja pyöräilykaduksi ja autoliikenne johdettiin Vilpuntien kautta Ratakadulle. Asemakaava aiheutti suuren kaupunkikuvamuutoksen.



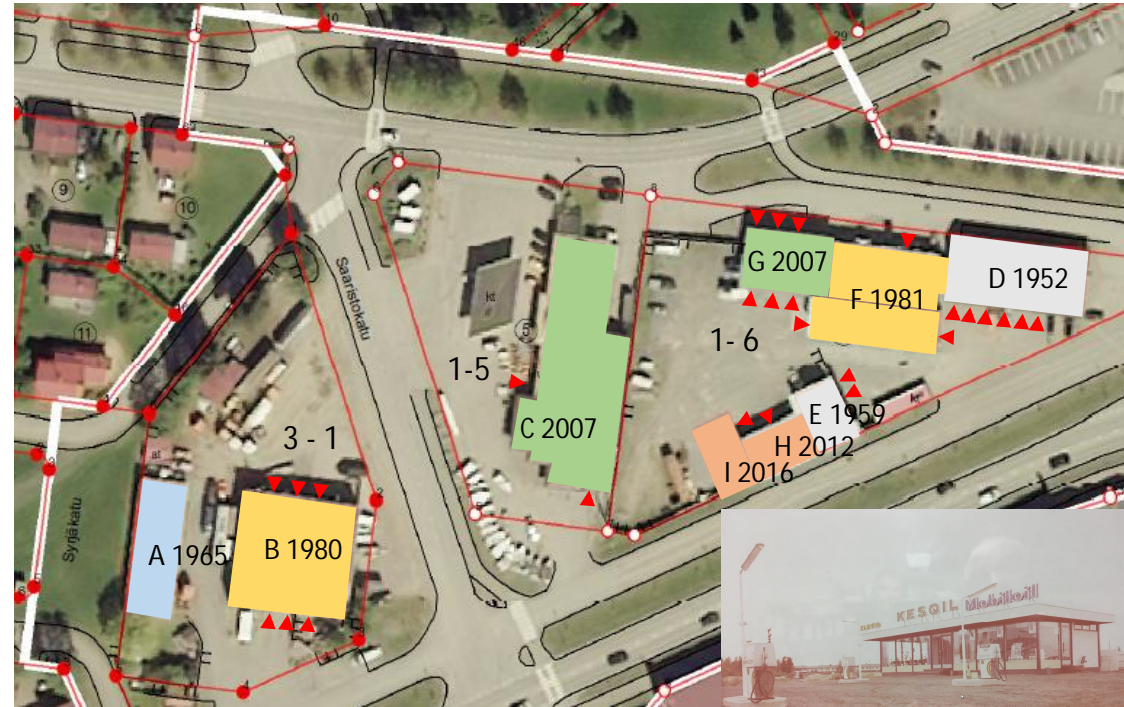
Rakennuskanta

Kaavamuutosalueen rakennuskanta on peräisin usealta eri vuosikymmeneltä

Kiinteistön 3 -1 asuinrakennus (A) on vuodelta 1965 ja ajoneuvojen huoltorakennus (B) vuodelta 1980. Rakennus ovat alkuperäisessä asussa. Kiinteistö on pääosin tavarankuljetustoiminnan käytössä.

Kiinteistön 1 - 5 huoltoasemarakennuksen (C) vanhin osa vuodelta 1966. Rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa. Uusin laajennus on vuodelta 2007. Konekauppa on syrjäyttänyt perinetisen huoltamotoiminnan

Kiinteistön 1 -6 rakennuskanta on usealta eri vuosikymmeneltä. Rakennuskannan vaiheittainen laajentaminen on edelleen nähtävissä. Laajennusosat on tehty liiketoiminnan kehittymisen ehdoilla. Uusimmassa laajennuksessa (2016) toimii rengashotelli. Vanhin rakennus (1952) on liike- ja toimistokäytössä



Rakennushistoriallinen selvitys

12/4/2018

Pohjois-Pohjanmaan liitto laaja kohderaportti

laaja kohderaportti Pohjois-Pohjanmaan liitto

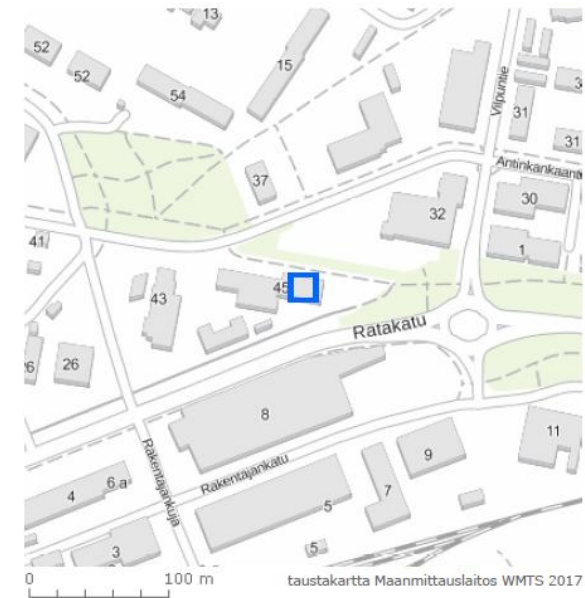
RAAHE 17. KAUPUNGINOSA HAKALAN KORJAAMO



Idän puoleinen pääty ja julkisivu Ouluntielle.
(Kuva: Kaisa Mäkinieni 2018)

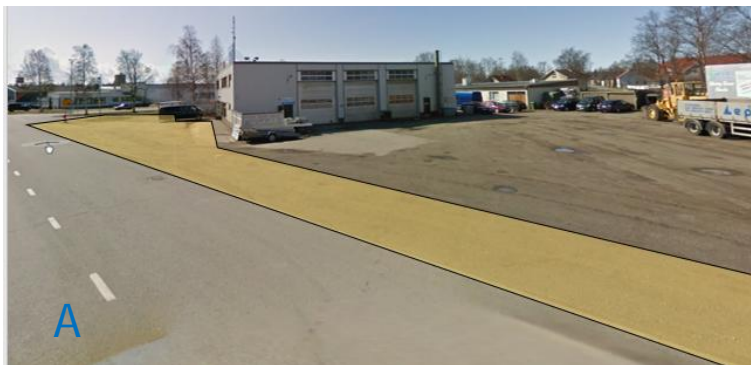


Piirteiltään vaatimattomassa rakennuksessa omaleimaisina yksityiskohtina erottuvat vaihteleva tiililimitys ja siropuitteiset ikkunat. (Kuva: Kaisa Mäkinieni 2018)

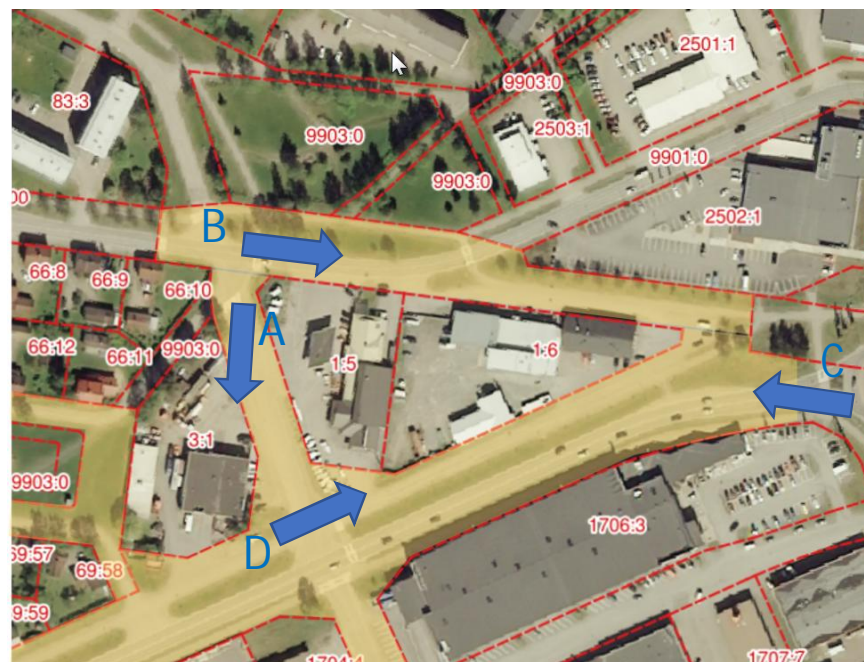


id: 211555
kunta: Raahen
kylä: 17. kaupunginosa
kiinteistötunnus: 678-17-1-6
sijainti: Ouluntie 45, 92130 Raahen
tyyppi: liike-elämä ja kaupankäynti
ajoitus: 1945-1974
ajoitusselite: 1952 (laajennettu 1959, 1981, 2007, 2012 ja 2016)

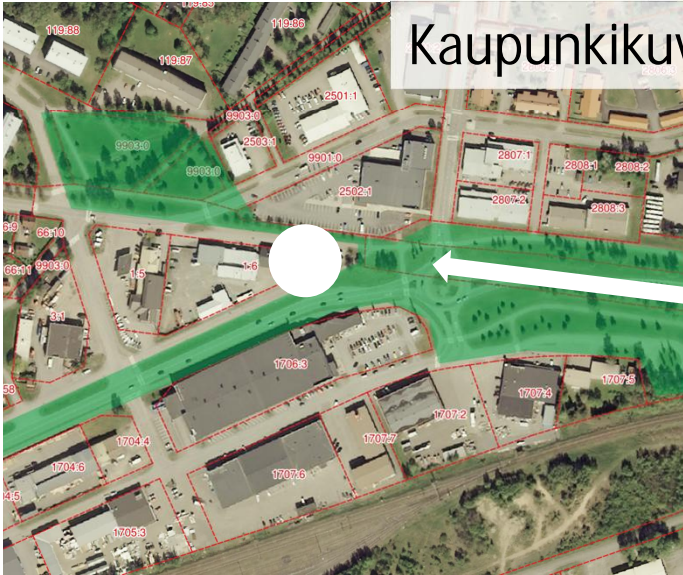
[tps://www.kulttuuriymparisto.fi/netsovellus/kk/kk_kohde_lraportti.aspx?KOHDE_ID=211555](https://www.kulttuuriymparisto.fi/netsovellus/kk/kk_kohde_lraportti.aspx?KOHDE_ID=211555)



Katualueet ja -näkymät



Kaupunkikuvan nelikenttä



Vahvuudet

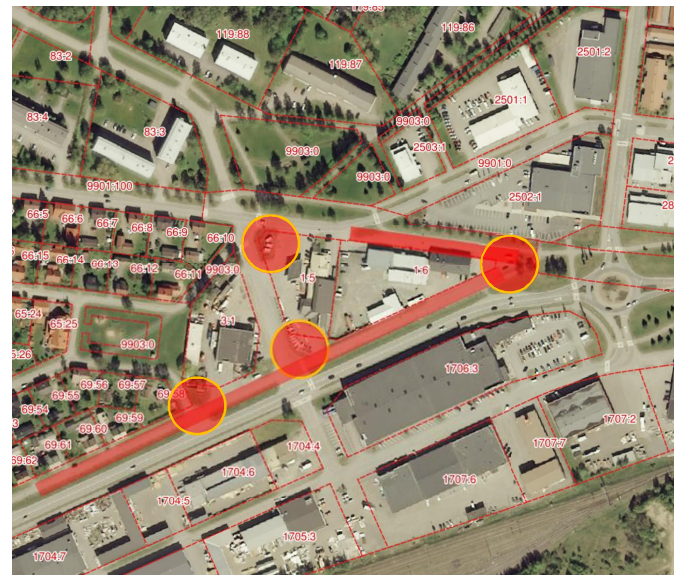
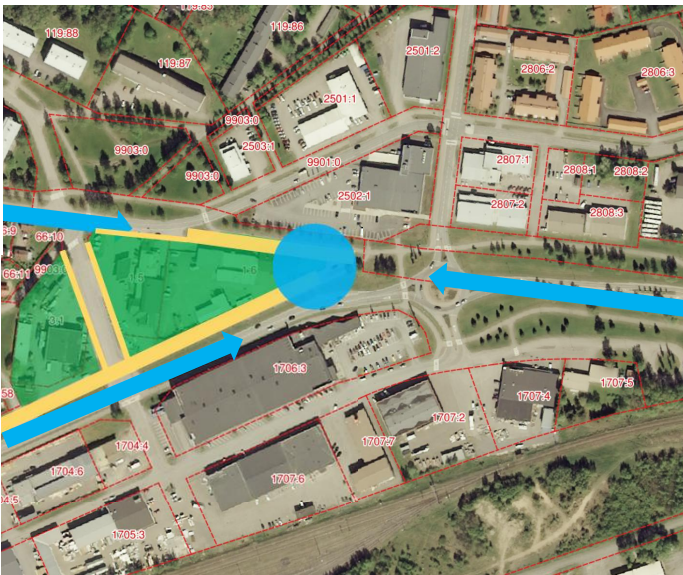
- Asemakaavamuutosalueen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä
- Laajat ja viimeistellyt liikennealueiden viheralueet
- Rakennuskannan ajallinen kerroksisuus

Heikkoudet

- Näkyvät korttelialueelle ankeat
- Laajat jäsentymättömät tonttilliittymät
- Jalankulku-, pyöräilyalueet ja katujärjestelyt sekavat ja turvattomat
- Tonttien sisäiset järjestelyt sekavat
- Pihavarastointia tonttien ulkopuolella
- Saaristokadun katunäkymät ankeat

Mahdollisuudet

- Ouluntien ja Ratakadun rajaaman korttelin kaupunkikuvallinen asema hyödynnetään
- Ouluntien katunäkymät eheytyvät
- Kaavoituksella mahdollistetaan tonttien ja piha-alueiden kehittäminen (kiinteistörajat) ja kaupunkikuvan parantaminen
- Liittymäalueiden uudelleen muotoilu -> liikenneturvallisuuden parantuminen
- Tonttien toiminnot laajenevat nykyisestäään katualueilla



Uhat

- Tilanpuutteen johdosta tonttien toiminnot laajenevat nykyisestäään katualueilla kaupunkikuvan ja viihtyisyyden kustannuksella
- Alueen kaupunkikuvallinen potentiaali jää hyödyntämättä
- Liikennealueiden viheralueet turmeltuvat
- Liikenneturvattomuus lisääntyy

Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos Akm 241, vaihtoehtoiset etenemispolut

A Kortteleiden ja tonttien rajat säilyvät. Kortteliin 3 liitetään Syrjäkadun vuokra-alue. Tonttien rakennusoikeus säädetään vastaamaan kehittämistarpeita

B Kortteliin 3 liitetään Ratakadun varren katualuetta ja Syrjäkadun vuokra-alue. Korttelia 1 pohjois- ja eteläpuolella olevaa katualuetta muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jonka kautta sallitaan tonteille ajo. Kiinteistöä 1-5 laajennetaan Ratakadun suuntaan. Tonttien rakennusoikeus säädetään vastaamaan kehittämistarpeita.

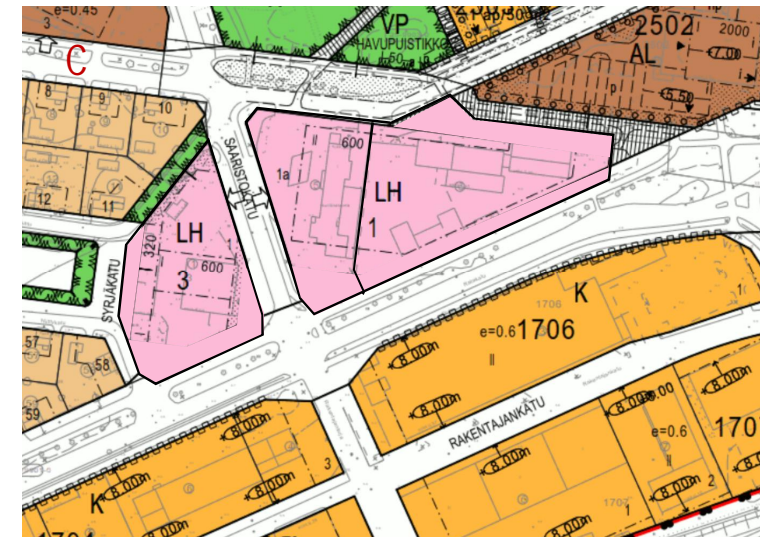
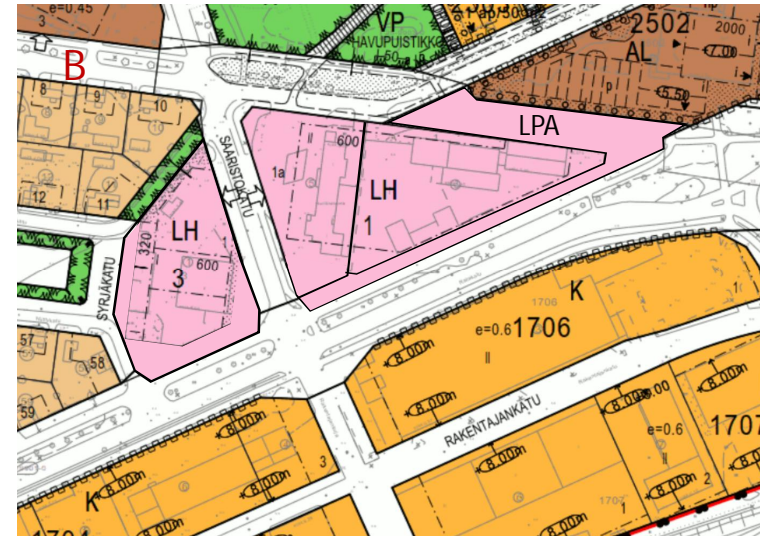
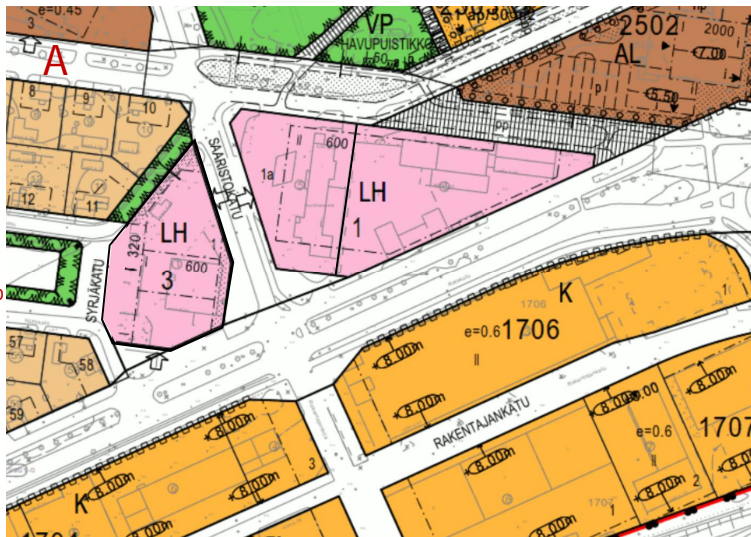
C Sekä korttelia 3 että 1 laajennetaan. Osa Ouluntien katualueesta säilyy. Tonttien rakennusoikeus säädetään vastaamaan kehittämistarpeita.

Puolesta

Helpoin tie ratkaista akuutit rakentamisasiat
Jättää tilaa tulevaisuuden suunnitelmille

Vastaan

Kaupunkikuvan eheyttämisen kannalta heikko
Huoltoaseman tontin kehittäminen vaikeaa



Puolesta

Ratkaisee akuutit rakentamisasiat
Mahdollistaa 3-1, 1-5 tonttien kehittämisen
Selkeyttää katualueiden käyttöä

Vastaan

Ei olennaisesti paranna kaupunkikuvaa nykytilanteeseen nähden

Puolesta

Mahdollistaa kaikkien kiinteistöjen kehittämisen
Hakalan koneklinikan kaupunkikuvan parantamiselle paras

Vastaan

Nykyinen toiminta säilynee pitkään

Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos Akm 241 Suositukset maankäytön kehittämiseksi

Ajoneuvojen huoltoasema-, korjaamo- ja rahtiliikenteen toiminnot ovat olleet alueen asemakaavoissa sallittuja ydintoimintoja ja niiden toiminnan jatkuvuus ja kehittämismahdollisuus turvataan

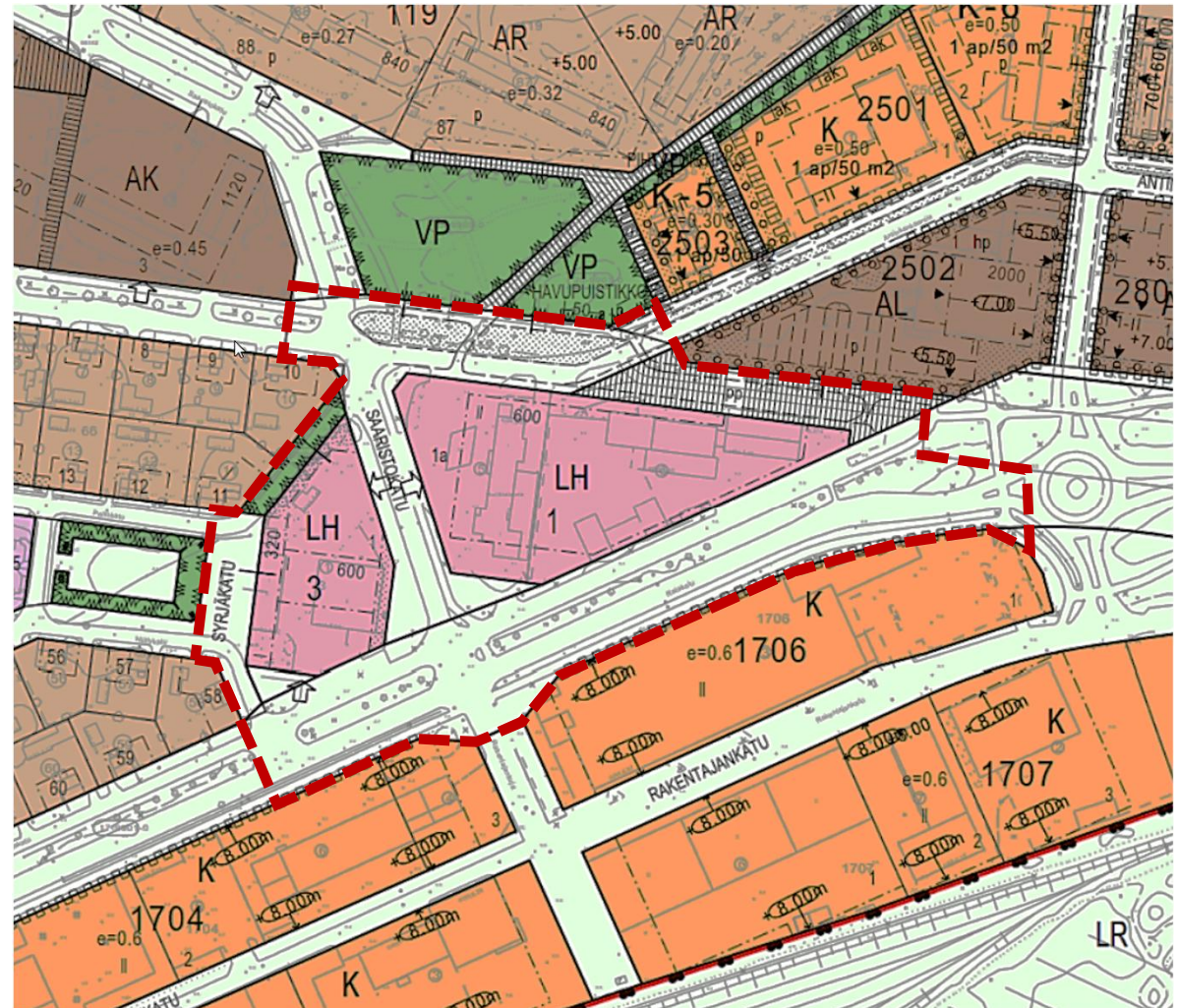
Korttelialueiden kiinteistöjä kehitetään itsenäisinä. Edellytykset korttelikokonaisuuden suunnittelulle kiinteistörajoista riippumatta ovat vähäiset.

Erityinen huomio kiinnitetään Ratakadun, Ouluntien ja Saaristokadun **katutilojen kohentamiseen**. Saaristokatua tarvitaan edelleen moottoriajoneuvoliikenteelle.

Asemakaavanmuutosalueen **katualueiden tilanvaraustarve** ratkaistaan asemakaavan muutoksessa

Pyöräilyn laatukäytävä kulkee kaavamutosalueen kautta ja sen yksityiskohtainen sijainti ja tilavaraus sekä myöhemmin mahdollisesti toteuttava alikulku Ratakadun kiertoliitymässä huomioidaan asemakaavan muutoksessa

Katualueiden ja tonttien välisiä rajoja on mahdollista ja perusteltua tarkastella ja tarvittaessa muuttaa asemakaavassa



A wide-angle photograph of a long, multi-lane bridge spanning across a vast body of water. The bridge is supported by numerous concrete pillars. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds, indicating a sunset. The sun is visible on the horizon to the right, casting a warm glow over the scene. The water in the foreground is dark with gentle ripples. The SWECO logo is overlaid in the center of the image.

SWECO 