

Akm 227: Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari)  
korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)

Kaavaluonnos vaihtoehto C

1:1000

17.3.2014



Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos

#### KAAVALUONNOSVAIHTOEHTO C

Alue on pyritty säilyttämään pienimittakaavaisena. Suunnittelualue on pyritty sovittamaan ympäröivän omakotitaloalueen mittakaavaan rakennusten massoittelulla ja sijoittelulla. Tavoitteena on mahdollistaa urbaani asuminen sekä yksityisyyttä että yhteisöllisyyttä hyödyntäen, lähellä keskustaa sijaitsevalla rauhallisella ja turvallisella pientalovaltaisella alueella. Asuntoihin liittyvät piha-alueet terasseineen ja parvekkeineen on suunnattu pääosin etelään ja länteen. Tontit on rajattu aidoin, porttiaihein ja istutuksin katutilasta antamaan piha-alueille yksityisyyttä ja suojaamaan mm. liikennemelulta.

Rivitalovaihtoehto, jossa Nikolantien varteen on kaksikerroksisilla rivitaloilla rajattu tiivistä katunäkymää. Korttelin halki kulkevan sähkölinjan on oletettu poistuvan. Pajuniityntien varteen on sijoitettu nauhamaisesti kolme kaksikerroksista rivitaloa sekä varasto- ja autokatosrakennus suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Poikalankujan varteen on osoitettu neljä eri kokoista rivitalotonttia, joista kolmella tontilla sijaitsee yksi rivitalo ja yhdellä tontilla kaksi ritaloa. Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu nauhamaisesti kaksikerroksisia rivitaloja suojaamaan piha-alueita liikennemelulta. Vanhan Valtatien varteen on sijoitettu nauhamaisesti varastoja ja autokatoksia aitoineen antamaan lisäsuojaa liikennemelua vastaan.

Tällaisella ratkaisulla päästään siihen, että päiväajan melun ohjearvo alittuu kaikkien rakennusten oleskelualueilla. Yöajan melun ohjearvo 50 dB alittuu myös kaikilla piholla ja pääosin myös 45 dB. Ainoastaan alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan rakennuksen oleskelupihalla yöajan 45 dB:n melutason ohjearvo ylittyy hyvin vähäisessä määrin (47 dB).

Luonnosvaihtoehdossa on esitetty kahdeksan eri kokoista tonttia, joista kuudelle tontille sijoittuu yksi rivitalo. Alueella sijaitsee yksi viiden asunnon rivitalo, viisi neljän asunnon rivitaloa ja kahdeksan kolmen asunnon rivitaloa ja yksi paritalo. Kaikki rivitalot on esitetty rakennettavaksi kaksikerroksisina ja asuntoja on mahdollista muunnella tarvittaessa. Yhteensä luonnosvaihtoehto mahdollistaa 51 asunnon, yhden autopaikan/asunto ja 5770 asuinkerrosneliömetrin rakentamisen, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuisi 0,32.

Lisäksi alueelle on osoitettu varastoja ja autokatoksia, jolloin kokonaisneliömääräksi piharakennuksineen muodostuisi 6916 k-m<sup>2</sup> (5770 k-m<sup>2</sup> + 1146 k-m<sup>2</sup>) ja alueen todelliseksi tehokkuudeksi 0,38.

Alueen keskellä kulkeva runkovesijohto 8 metrin suojaetäisyyksineen on osoitettu viheralueeksi.