

BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 1

IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 1

RAMBOLL
2.2.2017
Niina Ahlfors
Sonja Semeri

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysaluetta, korttelin 529 sekä korttelin ja katuviivien rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteysalueen turvallisuutta saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataa nähdessä, että näkyvyys paranee tasoristeyksessä ja tehdään Haravakyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantien nähtä. Näin myös varaudutaan Sahantien mahdolliseen rakentamiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehdot suunnitellut (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnittelun alueen maisemahäiriöt, soranotat alueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE1:ssä asuntorakentamista on tien molemmilla puolilla. Rakentaminen parantaa maisemahuojetta ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kaunis mäntyrinne Haravakyläntien ja Eteläharjun kulmakusessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän Ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen. Gamla Sägvägen räts ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans plankorsning, och Räfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Sägudden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

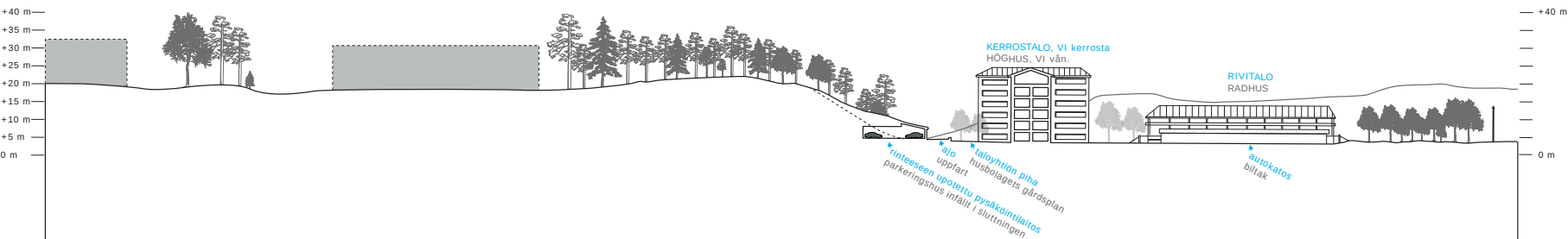
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägvägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 1 finns bostadsbyggnation på båda sidorna om vägen. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda grönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Söderåsen har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsängens har bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

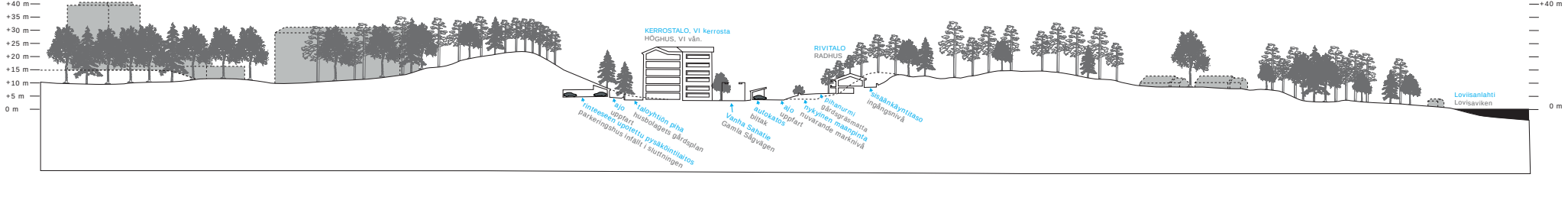
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

Autopaikat on sijoitettu maisemoitavan rinteeseen juureen siten, että piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaloitaa. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteeseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Tvåradigt parkeringshus infällt i sluttningen

Biplotterna är placerade nedanför sluttningen som ska anpassas till landskapet så att gräsområdena bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad med två s.k. kammar fälls delvis in i sluttningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.

Kerrostalot

Molemmissa vaihtoehdoissa harjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusi-kerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamisesta maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijoittuvat harjun päälle ovat nelikerroksisia ja Keskus-Centralenin tornisuus on jopa seitsemäkerroksinen. Näkymät pistetalojen välillä eteläharjun lakialueelta merensuuntaan säilyvät.

Flervåningshus

I båda alternativen anges tre punkthus med sex våningar vid åsens södra ända, där det nu finns ett grustäktområde som tagits ur bruk. Områdesskärningarna visar att området vad terrängformerna beträffar håller för hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens torn del har hela sju våningar. Utsikten mellan punkthusen från Söderåsens grönområde mot havet bevaras.



Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelään suuntaan kulkeva viheralue vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och grönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispäässä sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Omakottitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajoitettu tiiviisti Ympyrätien varteen. VE1:ssä on osoitettu Ympyrätien varteen 7 pientalotonttia.

Egnahemshus

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsängens. I ALT 1 anges intill Kretsängens sju tomter för småhus.



Maisemapelto

Radan ja Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkän aikaa hyvän näköisinä ja kuntalaiset saavat käydä loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakkoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypaistoille, joita on pellon pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Rivitalot

VE1:ssä on osoitettu rivitaloja Bellanmäen länsi- ja luoteisrinteelle. Rakennukset on sijoitettu rinteelle katutasoa ylempään. Asuntojen pihat jäävät alarinteen puolelle nykyistä maanpintaa korkeammalle terassitasolle. Pysäköinti osoitetaan Vanhan Sahatien varteen viherkatotoksiin.

Radhus

I ALT 1 har radhus anvisats på Bellabäckens västra och nordvästra sluttning. Byggnaderna är placerade i sluttningen högre upp än gatuplanet. Bostädernas gårdar finns i nedre delen av sluttningen på en terrassnivå som ligger högre än den nuvarande markytan. Parkering anvisas intill Gamla Sägvägen i täckta bilparkeringar med gröna tak.