



**RASEBORG
RAASEPORI**

Kehityskuva

Karjaan keskus

26.5.2015 Luonnos





1.Johdanto

Karjaan keskustan kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa esitetään pitkällä aikavälillä toteutettavat kaupunkirakenteen tiivistämisalueet, tavoiteltavat kasvusuunnat sekä liikenne- ja viheralueverkostot. Suunnittelun lähtökohtana ovat kaupungin strategiset ja maapoliittiset tavoitteet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Uudenmaan maakuntakaava. Kehityskuvan laadinnan tarkoituksena on osoittaa kaupungin tahtotila ja suuntaviivat Karjaan keskustan kehittämiseksi pohjaksi ja tueksi vireillä oleville asemakaavamuutoksille. Voimassa oleva osayleiskaava ei tue kaavamuutoksille asetettuja tavoitteita. Suunnitelmalla valmistaudutaan Karjaan keskustan osayleiskaavan laadintaan sekä seuraavan maakuntakaavan valmisteluun yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa. Työssä tarkastellaan Karjaan keskustan maankäyttöä nyt ja tulevaisuudessa. Siinä määritellään maankäytön painopistealueet, joita kehittämällä ja täydentämällä eheytetään kaupunkirakennetta. Kehityskuva tähtää pitkälle tulevaisuuteen. Kehityskuvassa Karjaan keskustan maankäytön tavoiteltua kehitystä hahmotellaan yleispiirteisesti ja periaatetasoisesti. Suunnitelmalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvakartalla esitetyt merkinnät ovat symbolisia eikä niitä tule tulkita aluevarauksina.

2. Sisällysluettelo

1. Johdanto	1
2. Sisällysluettelo	2
3. Lähtökohdat	3
3.1 Selvitystarve	3
3.2 Selvitysalue	3
3.3 Selvityksen tavoitteet	4
4. Kaavoitustilanne	4
Uudenmaan maakuntakaava	4
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava	5
Yleiskaava	6
Asemakaava	7
5. Maankäyttö	8
5.1. Suuntaa-antava laskelma maankäytöstä	8
Karjaan keskustaajaman rakentamattomat alueet	9
Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet	9
6. Kaupunkikuva ja rakennuskanta	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
7. Liikenne	12
7.1 Alueen liikennetkaisu	12
Julkinen liikenne	13
7.2 Ongelmat	15
7.3 Liikenteen kehittäminen	15
7.4 Tulevaisuudessa liikenteeseen vaikuttavia hankkeita	16
8. Palveluverkko	16
9. Lähivirkistys ja ekologinen verkosto	17
10. Tulevaisuus	18
11. Liitteet	18

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitystarve

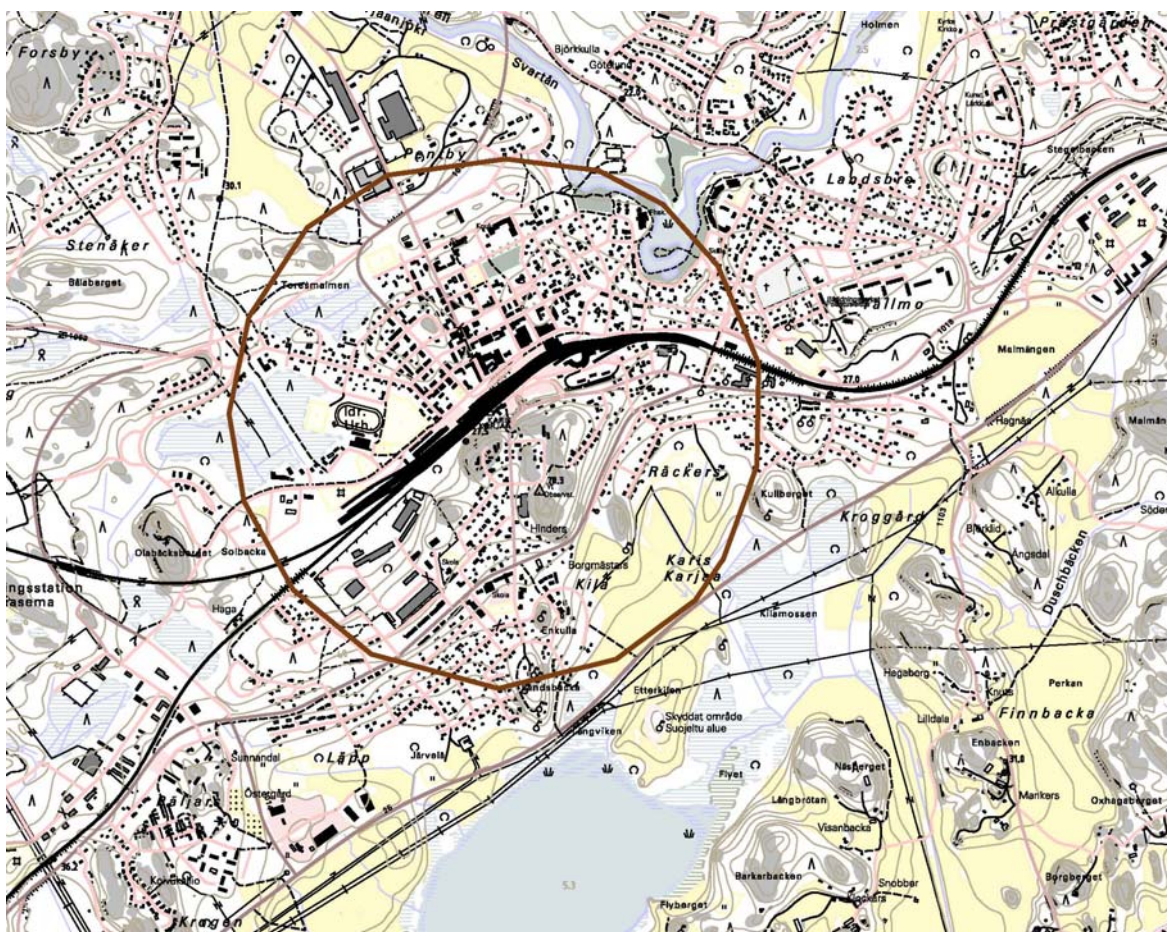
Karjaan keskustan alueella on vireillä kaksi asemakaavahanketta (Karjaan keskusta-Kauppiaankatu ja Torikatu-Mäntynummi), joiden tavoitteena on vanhentuneiden asemakaavojen ajantasaistaminen ja nykyaikaisen rakentamisen mahdollistaminen alueella.

Karjaan keskusta - Kauppiaankatu asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa (15.5.2014) nousi esille osayleiskaavan päivittämisen tarve Karjaan keskustan alueella. Voimassa oleva osayleiskaava ei tue muutettavana olevia asemakaavoja, joten liikenteen ja maankäytön vaikutukset on selvitettävä laajemmalla alueella yleiskaavatasoisesti. Neuvottelussa suositeltiin, että alueelle laadittaisiin ns. kehityskuva, joka olisi taustamateriaalina tuleville asemakaavoille ja myös mahdolliselle laadittavalle yleiskaavalle.

Selvitys myös tukee ja laajentaa aikaisemmin tehtyä Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailua, joka on laadittu Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavatyötä varten syksyllä 2012. Selvityksen tarkoituksena oli vertailla mahdollisia suuntia Karjaan keskustan laajenemiselle. Karjaan keskustan alueen tiivistäminen oli määritelty ns. 0+ vaihtoehdoksi neljän muun kasvusuuntavaihtoehdon rinnalle.

3.2 Selvitysalue

Varsinaisen kehityskuvan selvitysalueeksi on valittu 2. vaihemaakuntakaavan tiivistämismerkinnän alue, joka on ns. kehittämisperiaatemerkintä. Merkintä kattaa Karjaan keskustan alueen noin kilometrin säteellä rautatieasemalta. Merkinnällä on maakuntakaavassa osoitettu tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkon toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyys.



Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tiivistysmerkinnällä osoitettu alue kuvassa ympyrällä.

3.3 Selvityksen tavoitteet

Karjaan keskustan alueella viimeisin isompi asemakaava on saanut lainvoiman 1980-luvulla. Karjaan keskustan osayleiskaava on vahvistettu 1999. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta, mutta se ei mahdollista nykyaikaista rakentamista. Yleiskaavassa on tyypillinen pirstaleinen pienkaupunkirakenne. Isompien hankkeiden toteuttaminen keskustaan maakuntakaavan tiivistämistavoitteiden mukaisesti ei ole mahdollista voimassa olevan osayleiskaavan mukaan. Kehityskuvalla pyritään selvittämään alueen maankäytöllisiä ja liikenteellisiä ratkaisuja laajemmalla alueella Karjaan keskustaan laadittavien uusien asemakaavojen ja yleiskaavan tueksi ja taustamateriaaliksi.

4. Kaavoitustilanne

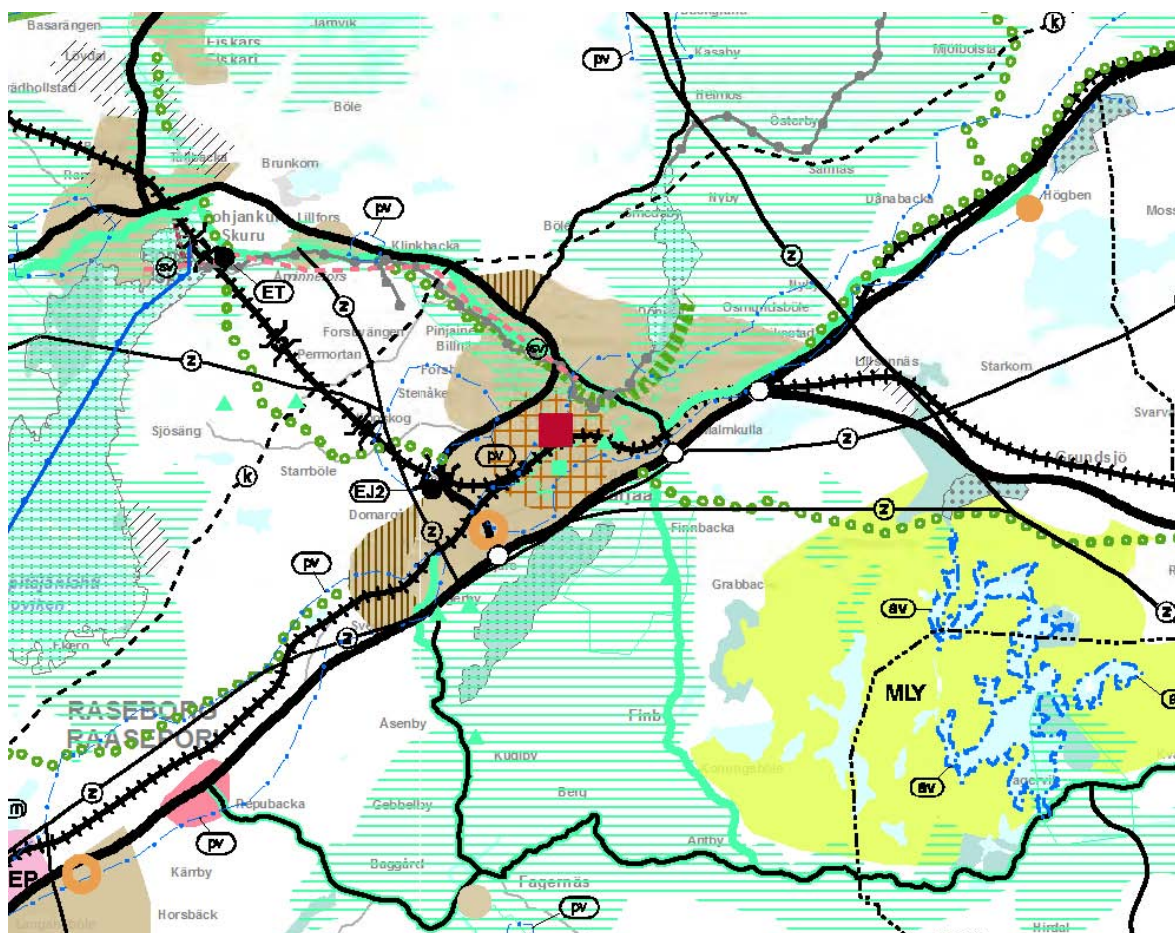
Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Karjaa on Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Karjaan keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

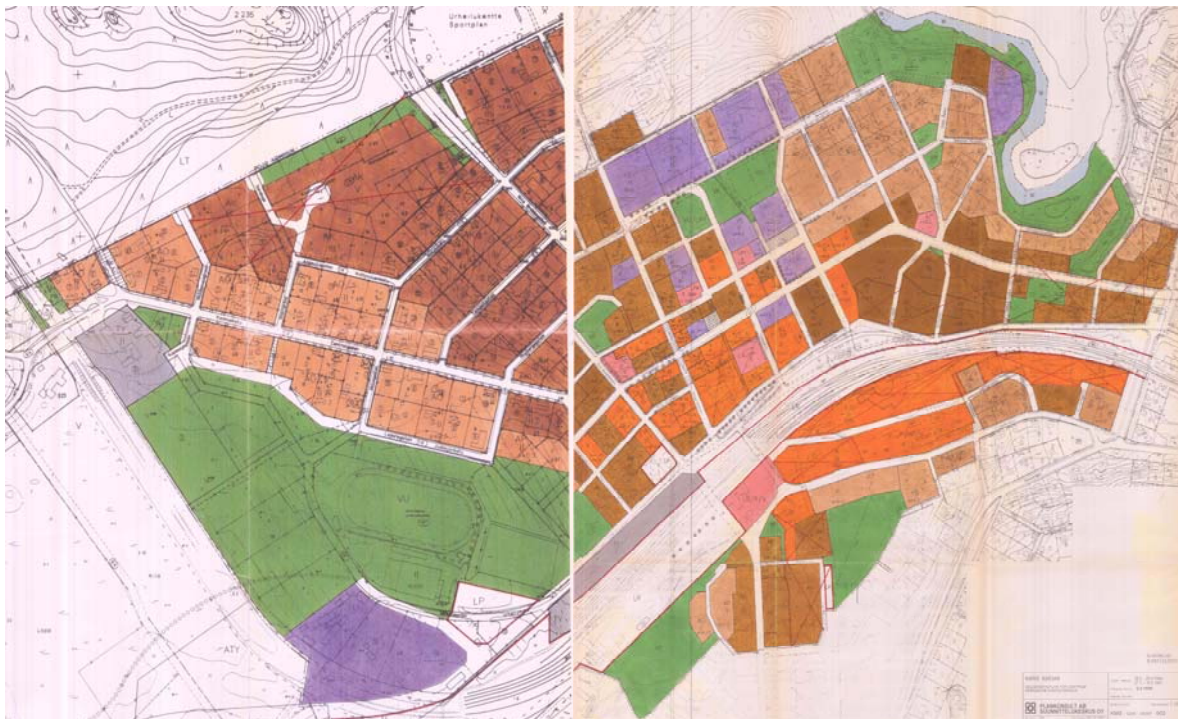
Keskustatoimintojen alueen merkintä on 2. vaihemaakuntakaavassa kumottu ja se on korvattu uudella keskustatoimintojen merkinnällä, joka mahdollistaa Karjaan keskustan alueelle yhteensä 30 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen. Karjaan keskustan alueelle on vaihemaakuntakaavassa lisätty myös tiivistettävän alueen merkintä. (Selvitysalueeksi on valittu tämä alue.) Tiivistettävän alueen merkintä osoitetaan taajama-alueelle, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.



Ote Uudenmaan maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

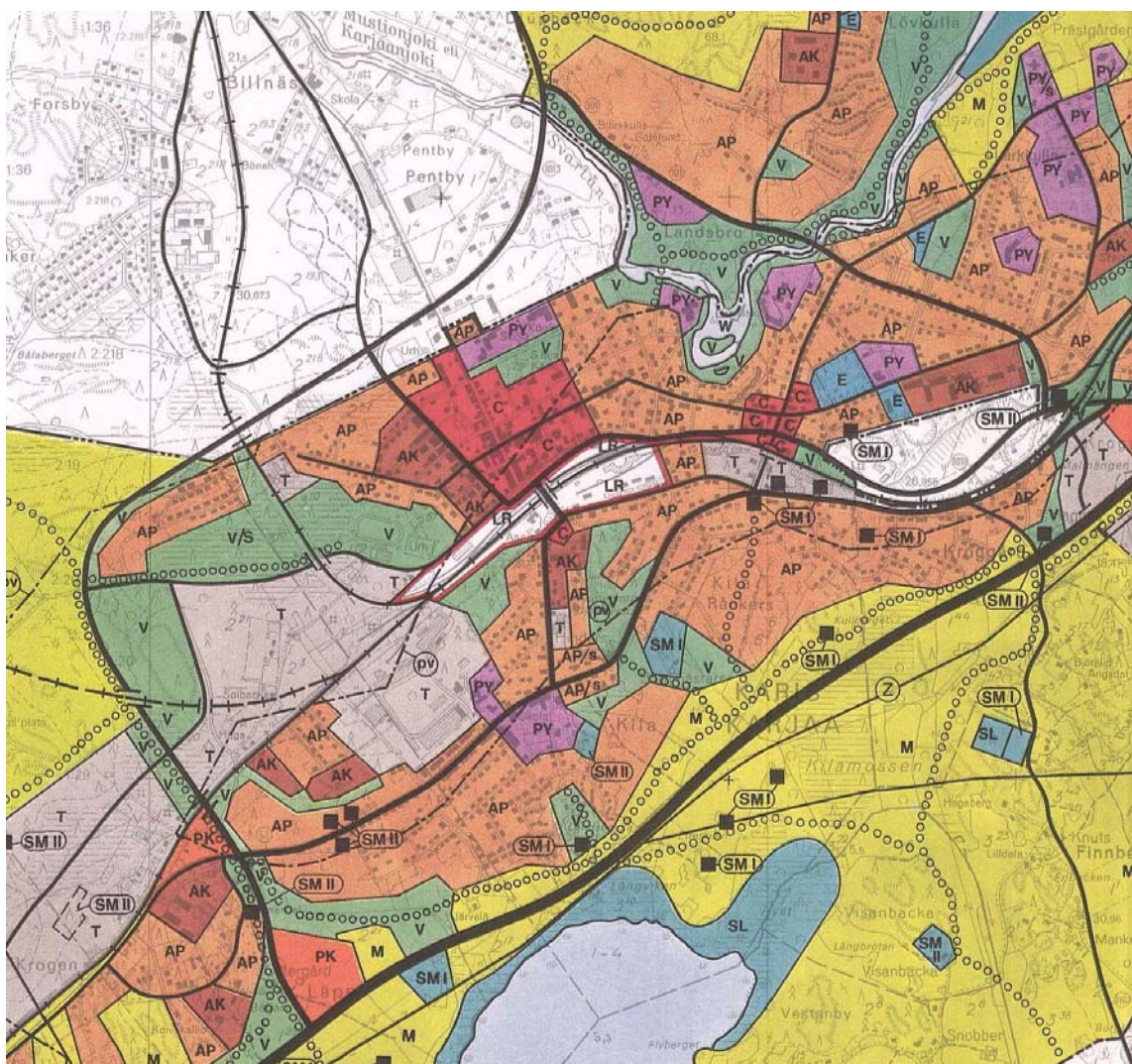
Yleiskaava

Karjaan ydinkeskustan alueella on voimassa Karjaan keskustan osayleiskaava, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.



Otteet Karjaan keskustan osayleiskaavasta.

Karjaan keskustan alueelle on laadittu myös yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.2.1987. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.



Ote Karjaan keskustan yleiskaavasta.

Asemakaava

Koko Karjaan keskustan alue on asemakaavoitettua aluetta. Kaavat ovat eri-ikäisiä ja suurimmaksi osaksi vanhentuneita. Kaavat eivät mahdollista uutta nykyaikaista rakentamista alueella. Voimassa olevista kaavoista vanhin on vuodelta 1934 Karjaan ensimmäinen asemakaava ja uusin asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 2009.



Alueen asemakaavaindeksi ja kaavojen vahvistamisvuodet.

5. Maankäyttö

Alue on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kuitenkin merkittävä osa kaavojen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä.

5.1. Suuntaa-antava laskelma maankäytöstä

Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailussa (2012) tehtiin laskelmia alueen voimassa olevien kaavojen vapaista rakennuspaikoista ja mietittiin Karjaan taajamaa laajemmalta alueelta etsien sopivia asemakaavoituksella tiivistettäviä alueita. Raaseporin kaupungin asukasmäärän vuotuiseksi kasvutavoitteeksi oli silloisessa strategiassa määritetty 1 %. Nyt käytössä oleva 0.5 %:n asukasmäärän kasvun tavoite on määritetty kaupungin toimenpideohjelmassa.



Karjaan keskustaajaman rakentamattomat alueet

Voimassaolevien kaavojen mukaisten vapaiden tonttien kerrosneliöiden johtopäätöksissä on otettu huomioon vain ne olemassa olevat vapaat rakennuspaikat, jotka ovat mahdollisia asumiselle varattavia alueita myös tiivistettävien alueiden selvityksessä, ts. eivät esim. sijaitse melualueella.

Rakentamattomat kerrostalotontit:	15.000 k-m ²	300 as. (50 m ² /as.)
Rakentamattomat työpaikkatontit:	27.000 k-m ²	
Rakentamattomat omakotitontit:	13.000 k-m ²	160 as. (80 m ² /as.)
Rakentamattomat rivitalotontit:	6.000 k-m ²	100 as. (55 m ² /as.)

Tehdyn selvitystyön perusteella on nähtävissä, että yksittäisiä rakentamattomia tontteja löytyy sieltä täältä Karjaan alueelta. Rakennuspaikkojen ja tonttitarjonnan monipuolisuus on olematonta. Kasvun ohjaaminen esimerkiksi joukkoliikenteen ja muun palvelutarjonnan parantamiseksi ja turvaamiseksi alueen sisällä on myös haasteellista vapaan tonttitarjonnan ollessa alueella hajallaan.

Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet

Asuinrakentamiseksi varattavat alueet (AO, AP, AR, AK)

Kaikki alueet yht. 50 ha

Rakentamiseen kelpaavaa maata noin puolet => 25 ha

Tonttimaata yht. (1/3 koko alueesta) => 7,5 ha, josta saadaan

3,75 ha (AK)

3,75 ha (AO, AP)

AK:	e=0,5	19000 k-m ²	380 as. (50 m ² /as.)
AO, AP:	e=0,25	9375 k-m ²	100 as. (80 m ² /as.)

Selvitystyössä asuinrakentamiseen mahdolliset löydetty alueet ovat kooltaan melko pieniä.

Raaseporin kaupungin maanomistus Karjaan keskustan alueella on vähäistä.

Kaupungin strategiassa vuosille 2014 - 2017 korostetaan kaavoittamisen keskittämistä kaupungin omistamalle maalle.

Kaupunginvaltuuston 23.3.2015 hyväksymässä Maapoliittisessa ohjelmassa on määritelty Raaseporin yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohdaksi tiivistäminen ja olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen. Ohjelmassa Karjaan alue on määritelty ns. strategisesti tärkeäksi alueeksi, tiivistettäväksi ja laajennettavaksi.



Ote kaupungin maapoliittisesta ohjelmasta. Kaupungin maaomaisuus mustalla ja strateginen alue viivoitettuna.

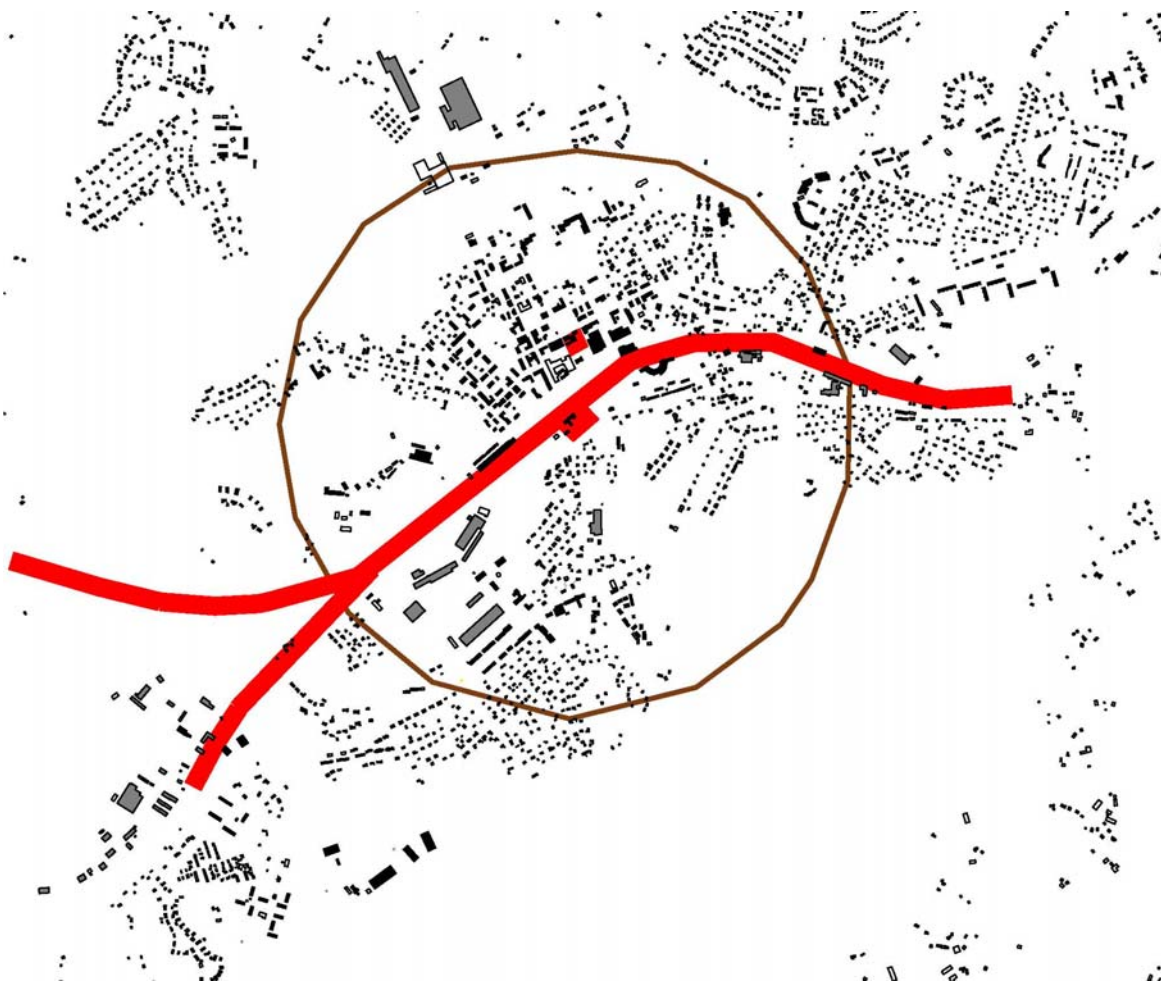
Taustamateriaali:

- Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailu (2012)
- Kaupungin strategia 2014-2017
- Kaupungin toimenpideohjelma 2010-2020
- Maapoliittinen ohjelma (Kaupunginvaltuusto 23.3.2015)

6. Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Karjaan taajama on muodostunut rautateiden solmukohtaan laajentuen ensin pohjoiseen kohti Billnäs ja Fiskarsin ruukkeja ja myöhemmin levittäytynyt muihin ilmansuuntiin pientalovaltaisena asutuksena. Nykyisinkin tehokkaampi rakentaminen on keskittynyt rautatieasemasta pohjoiseen Nils Grabbenkadun ja Kauppiaankadun sektorin läheisyyteen. Kaupungin rakentamista ja kehittymistä ovat aikojen saatossa ohjailleet niin ruutukaavat, nopea teollistuminen ja puutarhakaupunki-ihanteet.

Karjaan keskustan alueen jakaa kahtia junarata. Tiiviimpi rakentaminen ja palveluiden ydinalue sijaitsevat radan pohjoispuolella. Radan eteläpuoli on pientalovaltaista aluetta jonka eteläistä osaa rajaa valtatie 25.



Rakentaminen Karjaan keskustan alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Alueelle on määritely valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristön kohteita (RKY 2009 kohteita):
 1. Koko Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla
 - Bulevardin koulukokonaisuudet
 - Karjaan vanha kaupungintalo
 - Vanhan ammattikoulun kokonaisuus
 - Vesitorni
 - Katarinakoti
 - Lärkkullan kokonaisuus
 - Kiilan koulukokonaisuus
 2. Rautatieaseman alue Karjaalla
 3. Karjaan kirkko ja pappila
- Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt:
 1. Mustionjokilaakson kulttuurimaisema (alueen sisällä)

2. Snappertunan - Fagervikin kulttuurimaisema (rajautuu etelässä alueeseen)

Taustamateriaali:

- Museoviraston RKY-inventointi 2009
- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventointi (Mikko Härö, 1993)
- Karjaan keskustan osayleiskaavaa varten laadittu rakennusinventointi:
 - Karjaan keskusta-alueen rakennusinventointi (Anita Pråhl, 1993/1994)
- Alueen asemakaavahankkeiden yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuurimaiseman inventointi:
 - Karjaan keskusta, tontti- ja rakennushistoriallinen inventointi (UNIKA/Kim Björklund 2015)
- Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Missä maat on mainioimmat (Uudenmaan liitto 2012)

7. Liikenne

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tiivistettävän alueen merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Merkinnällä osoitettua aluetta on kehitettävä joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.

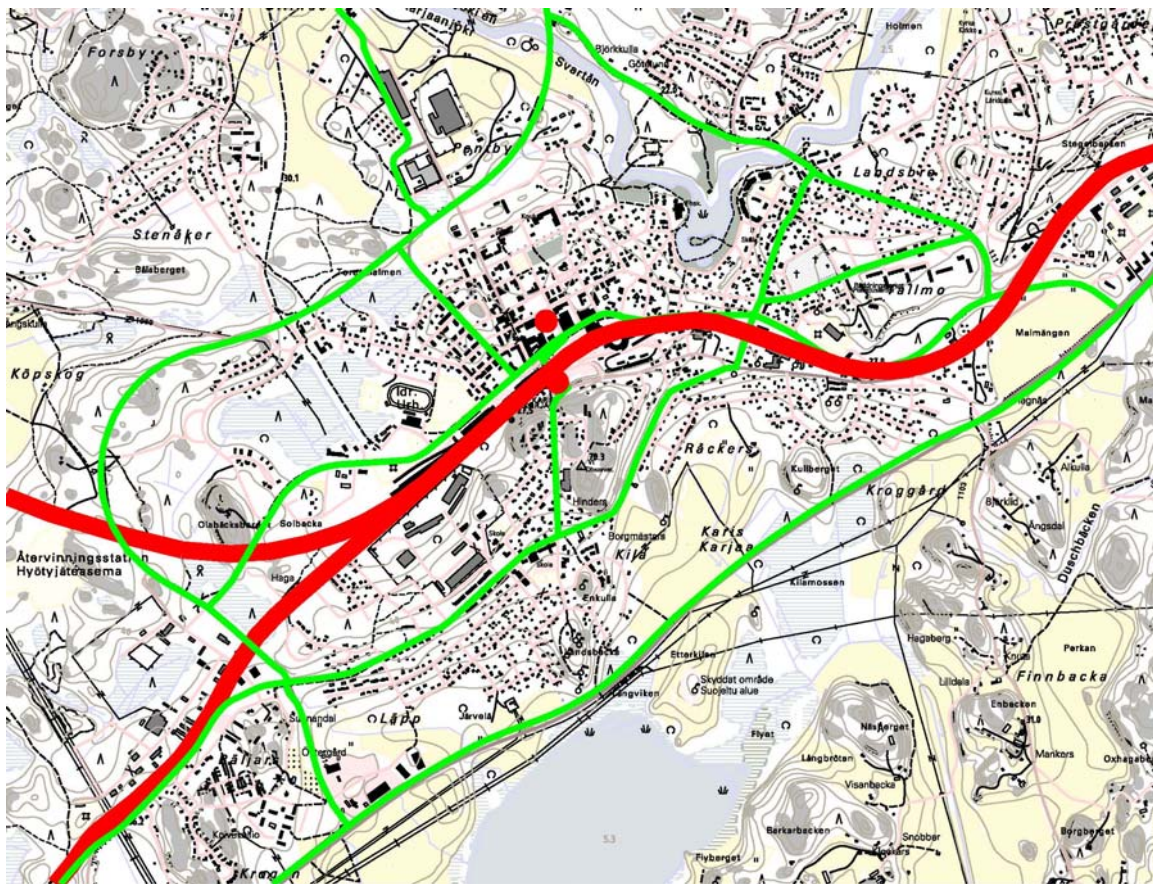
7.1 Alueen liikenneratkaisut

Karjaa sijaitsee solmukohdassa myös liikenteellisesti. Karjaa muodostui noin vuosisata sitten tärkeäksi rautatiekaupungiksi ja Turku-Helsinki- ja Hanko-Hyvinkää-ratojen risteyspaikaksi.

Asema on tärkeä kiintopiste kaupungissa ja ratapiha vaikuttaa edelleen keskeisesti kaupunkikuvaan.

Karjaan taajaman liikenteellisen rungon muodostavat kaupunginosan itä-länsi suunnassa halkaiseva Turku-Helsinki-junarata ja Hanko-Hyvinkää-rata.

Kaupunginosan eteläisessä osassa risteävät myös maantiet. Hangosta Hyvinkäälle johtava valtatie 25 kulkee kaupungin sivuitse ja haarautuu Helsinkiin johtavaksi kantatieksi 51. Valtatieltä Pohjaan suuntautuva liikenne kulkee Karjaan läntistä ohikulkutietä pitkin alueen länsi- ja pohjoisosissa.



Kuvassa liikenteen nykytilanne: pääliikenneväylät vihreällä, rautatie punaisella sekä linja-auto- ja rautatieasema punaisilla ympyrä-merkinnöillä.

Julkinen liikenne

Karjaan kaupunginosan julkisen liikenteen solmukohdat muodostuvat rautatieasemalle ja linja-autoasemalle.



Etäisyydet Karjaan rautatieasemalta (0,5km ja 1,0 km)

Karjaan rautatieasema sijaitsee keskustan tuntumassa, mutta raiteiden eteläpuolella. Radan yli pääsee ylikulkusiltaa pitkin.

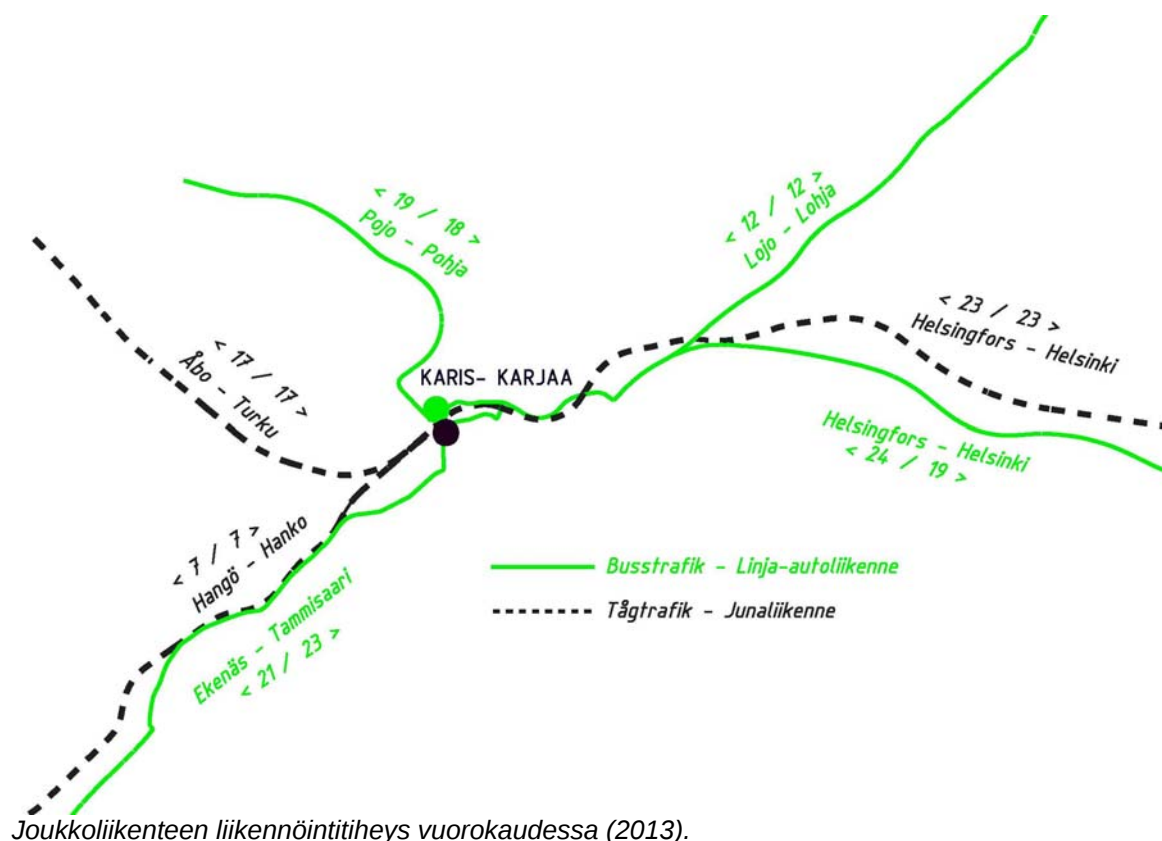
Karjaan rautatieasema on risteusasema, jossa Helsingin ja Turun välinen rantarata leikkaa Hyvinkäältä Hankoon johtavan radan. Karjaalla pysähtyvät kaikki Helsingin ja Turun väliset junat. Sieltä kulkee myös taajamajunia Hankoon ja lähijunia Helsinkiin. Junamatka Karjaalta Helsinkiin kestää noin tunnin. Hyvinkään ja Karjaan välillä kulkee tavaraliikennettä.

Karjaan linja-autoasema sijaitsee palvelukeskustassa, keskuskadun varrella, radan pohjoispuolella. Helsingistä Tammisaareen, Hankoon ja Saloon ajavat linja-autovuorot pysähtyvät asemalla. Myös Tammisaaresta Fiskarsiin kulkeva linja-auto palvelee Karjaan linja-autoaseman käyttäjiä.

Julkinen liikenteen palveluissa on Raaseporin kuntakeskusten ulkopuolella puutteita ja parhaiten on turvattu Tammisaaren ja Karjaan välinen liikenne arkisin.

Myös koulukuljetukset kattavat koko kaupungin alueen.

Karjaan kaupunginosan sisäistä julkista liikennettä ei ole.



7.2 Ongelmat

Joukkoliikenteeseen tukeutuminen
 Juna ja Bussiaseman yhdistäminen = asemien saavutettavuus
 Liityntäpysäköinti
 Kaupunginosien välinen liikenne, kaupunginosien saavutettavuus, julkisten palveluiden jakautuminen
 Pyöräteiden puuttuminen

7.3 Liikenteen kehittäminen

Liikenteen kehittäminen painottuu Karjaan keskuksen alueella kevyenliikenteen väylien lisäämiseen ja joukkoliikenteen kulkumahdollisuuksien parantamiseen, jonka myötä nousee esille liityntäpysäköinnin tärkeys. Niin kutsutut nopeat väylät, joilla turvataan kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikenneasemille, on nostettu tärkeiksi kehityskohteiksi keskuksen alueella.

Radan ylittäminen on jokapäiväinen asia Karjaalla liikkuvalla. Sujuvan liikkumisen turvaaminen keskuksen pohjois- ja eteläsuunnassa vaatii uusia yhteyksiä radan yli. Uusia yhteystarpeita keskuksen alueella on osoitettu myös alueen pohjoisosiin mm. vanhojen kuntarajojen häivyttämiseksi ja virkistysreittien parantamiseksi.

Liikenteen kehityskuva (Liite1.)

7.4 Tulevaisuudessa liikenteeseen vaikuttavia hankkeita

- Karjaan matkakeskushanke
Alueelle etsitään ideaa, joka yhdistää joukkoliikenneasemat ja antaa uusia ideoita alueen kehittämiseksi tulevaisuudessa
Kilpailutus ideasuunnitelmasta on käynnissä.
Varsinaisen työn on arvioitu käynnistyvän syksyn 2015 aikana. Työ toteutetaan yhteistyöprojektina Raaseporin kaupungin, VR:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston kanssa.
- Yleiskaavoitus välillä Tammisaari Karjaa
Kaupungin strategian mukainen hanke, jonka tavoitteena on kasvattaa Tammisaaren ja Karjaan kaupungin osat yhteen. Yleiskaavoitus on vireillä kahtena osayleiskaavahankkeena: Karjaan läntinen taajama ja Horsbäck-Kärby
Karjaan läntisen taajaman yleiskaava perustuu enimmäkseen asuinrakentamisen alueisiin ja Horsbäck-Kärby työpaikka-alueisiin.
- Karjaan keskus - Kauppiaankatu asemakaava vireillä
Kaavatyön yhteydessä on noussut esille Kauppiaankadun pohjoispään liikennejärjestely. Liityntä Kauppiaankadulta Karjaan ohikulkutielle kulkee koko Pentbyn asuinalueen läpi. Myös linja-autoliikenne kulkee kyseistä reittiä.
Liikenne koetaan häiritseväksi ja alueen kehittäminen viihtyisänä asuinalueena ja palvelualueena nykyisillä liikennejärjestelyillä on mahdotonta. Liittymän siirtämismahdollisuutta enemmän entiseen paikkaansa, Kauppiaankadun päähän, tutkitaan kaavatyön yhteydessä.

Taustamateriaali:

- Lännen tiet, Kehityskäytäväselvitys, Uudenmaan liitto 2009
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma, 2010
- Pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueen liityntäpysäköinnin kehittämisohjelma, Uudenmaan liitto 2009
- Länsi-Uudenmaan joukkoliikenteen palvelutaso, Uudenmaan Ely-keskus 2011
- Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035, Uudenmaan liitto 2014

8. Palveluverkko

Palvelut ovat Karjaan keskustassa keskittyneet radan pohjoispuolelle. Karjaan keskustan Kauppiaankadun varren kivijalkaliikkeitä ovat säilyttäneet asemansa, niitä löytyy lähes jokaisesta rakennuksesta kadun varrelta. Kauppiaankatu on osittain kävelykatu. Suuret päivittäistavara-kaupat ovat keskittyneet Ratakadun ja Laaksokadun risteysalueelle.

2. vaiheen maakuntakaava mahdollistaa Karjaan keskustan alueelle 30000k-m² vähittäiskaupan suuryksikön.

Palveluiden saavutettavuus paranee, mikäli liikenneyhteyksiä radan yli parannetaan.

Liiketilät Karjaan keskustassa 2008



Liiketilät Karjaan keskustassa 2008, Uudenmaan liiton selvitys: Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava.

9. Lähivirkistys ja ekologinen verkosto

Keskeisimmät lähivirkistysalueet muodostuvat Mustionjoen varrelle. Virkistysreitit seurailevat jokea puistoalueineen. Urheilua palveleva alue löytyy aivan Karjaan keskustan tuntumasta, alueen länsiosasta, radan pohjoispuolelta. Alueen kehittäminen laajentumismahdollisuuksien turvaaminen sekä Karjaan kaupunginosan virkistysreitistö kaipaavat tulevaisuudessa erityistä huomiota. Keskusten arvokkaimman virkistysalueen Mustionjoen varren virkistysreitistö vaatii parantamista ja yhtenäistämistä. Karjaan kaupunginosa on rakentunut kulkuväylien varsille ja väliin, joten ekologiset verkostot katkeavat rautatiessä ja valtatie 25:ssä.

10. Tulevaisuus

Karjaan keskuksen kehityskuvalla tulkitaan maankäyttöä pitkälle tulevaisuuteen ottaen huomioon myös tämän hetken maankäyttö. Kartalla esitetyt kohteet ovat epätarkkoja, eikä niistä ole tarkoitus tulkita aluevarauksia.

Kartta esittelee keskuksenkehittymistä kuudelta osa-alueelta:

- Palvelut
- Pientalot
- Teollisuus
- Yhtiömuotoinen asuminen
- Paljon tilaa vaativien palveluiden alue
- Viheralueet ja urheilu

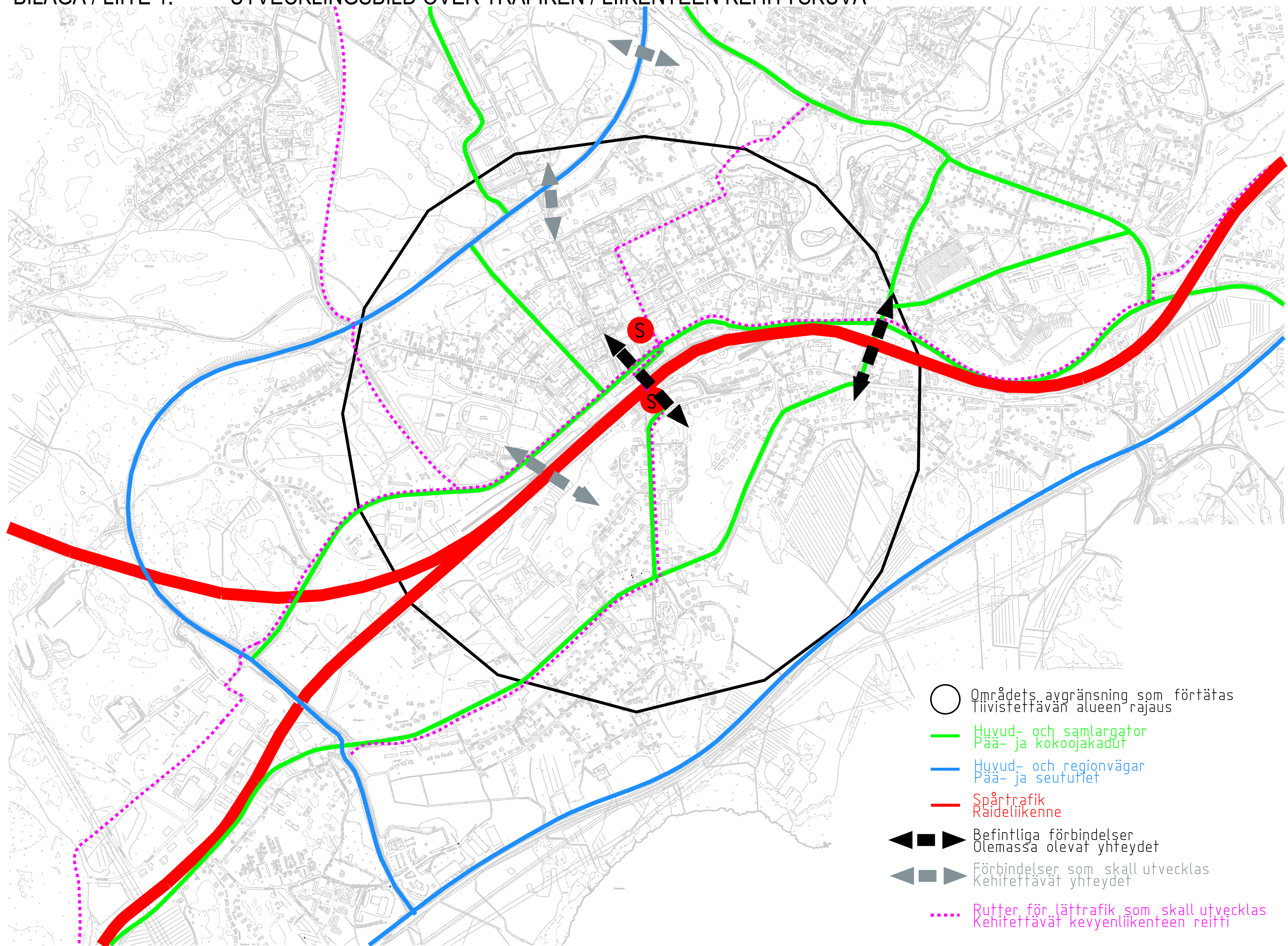
Maankäytön kehityskuva (Liite 2.)

11. Liitteet

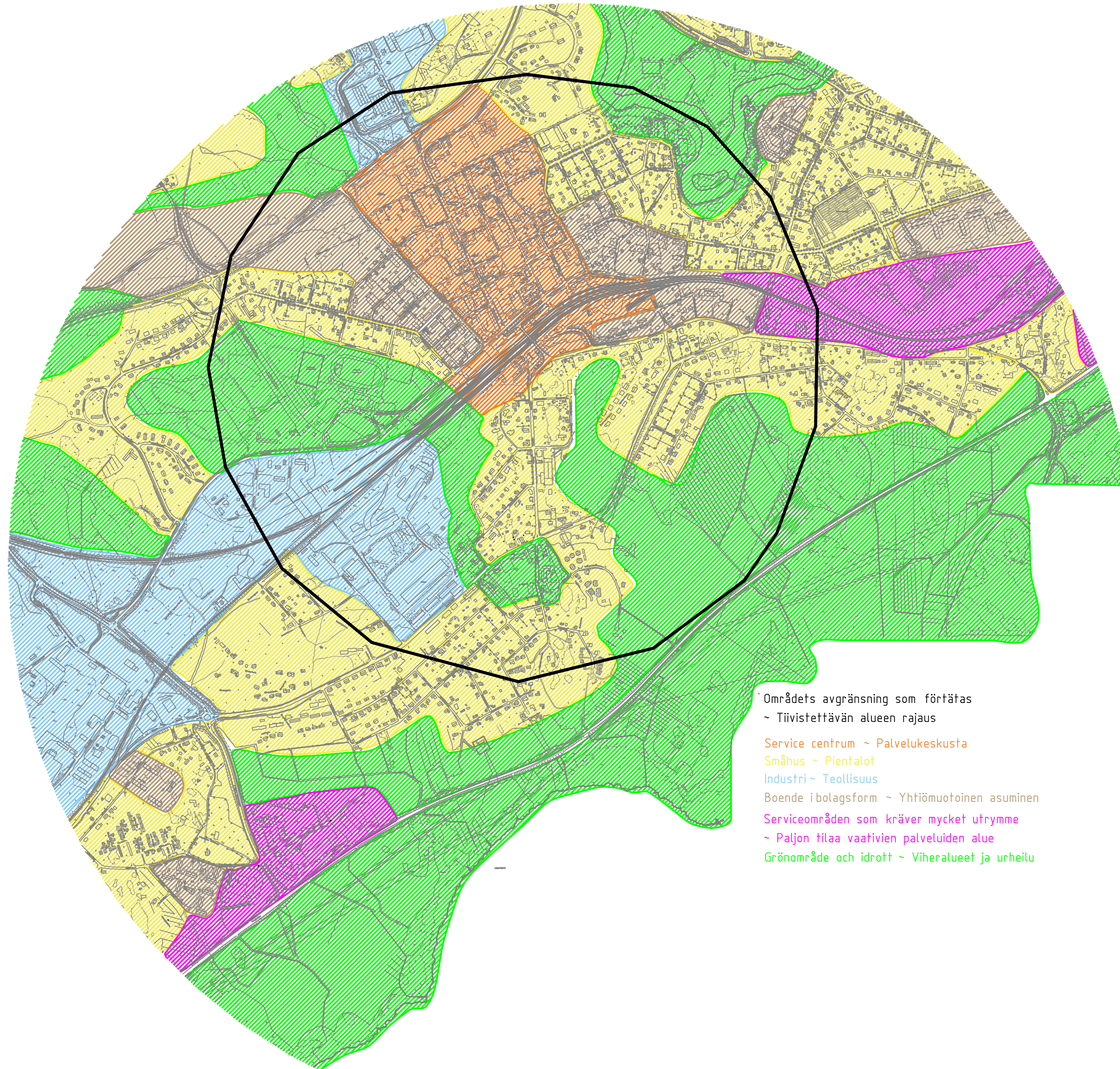
Liite 1: Liikenteen kehityskuva

Liite 2: Maankäytön kehityskuva

BILAGA / LIITE 1. UTVECKLINGSBILD ÖVER TRAFIKEN / LIIKENTEEN KEHITYSKUVA



Skala / Mittakaava 1:10 000



Skala / Mittakaava 1:10 000