

An aerial photograph of a large lake system with numerous islands and peninsulas. The water is a deep blue-grey, and the land is covered in dense green forest. In the lower-middle part of the image, a small settlement with several buildings and a road is visible on a peninsula. The text is overlaid on the center of the image.

Taustamateriaali

Taipalsaaren asuntopoliittinen ohjelma

20.6.2024

TYÖPAJA – Taipalsaaren asuntopoliittinen ohjelma

Perjantai 15.3. klo 14–16, Taipalsaaren kunnantalo, Kellomäentie 1

Työpajan tavoitteena on hahmottaa Taipalsaaren asumisen nykyinen tilanne muuttuvassa toimintaympäristössä: mitä vahvuuksia ja heikkouksia siinä on, mihin on varauduttava? Tavoitteena on nykytilan pohjalta hahmottaa asumisen kehittämisen mahdollisuuksia eri näkökulmista ja eri asukasryhmille.

- 14.00–14.10 **Miksi asuntopoliittinen ohjelma Taipalsaarelle ja mikä on sen tavoite?**
- Kari Kuuramaa, kunnanjohtaja
- 14.10–14.30 **Muuttuva toimintaympäristö ja asumisen nykytila Taipalsaarella**
- Heli Kotilainen ja Lauri Solin, Alusta Consulting
- 14.30–15.00 **Asumisen vahvuudet ja haasteet Taipalsaarella**
- **Tuettu asuminen**, Jaana Kuokka/Vanhus- ja vammaisneuvosto ja Anu Koivumäki, Etelä-Karjalan hyvinvointialue
 - **Nuoret**, Jere Leinonen/Nuorisovaltuuskunta
 - **Elinkeinoelämä**, Osmo Laine/Taipalsaaren Yrittäjät
- 15.00–15.30 **Taipalsaaren asumisen keskeiset haasteet, vahvuudet ja kehittämisen mahdollisuudet**
- Keskustelut pienissä ryhmissä.
- **Miten Taipalsaari vastaa muuttuvan toimintaympäristön haasteisiin?**
 - Haasteet ja kehittämisen mahdollisuudet
 - **Miten kehitetään asumista eri asukasryhmille? Miten uusia asukkaita?**
 - Perheellinen
 - Nuori / Ensiasunnon etsijä
 - Pariskunta, lapset muuttaneet kotoa
 - Ikäihminen
 - Yksinasuva
 - Vieraskielinen
 - Vapaa-ajan asukas
 - **Mitkä kehitetään asumista eri näkökulmista?**
 - Elinkeinoelämän tarpeet
 - Yhdyskuntarakenne: olemassa olevat ja uudet rakentamisen alueet
 - Naapurustot ja asuinympäristöt
 - Tuettu asuminen: ARA, vammaiset, mielenterveyskuntoutujat
- 15.30–15.55 **Ryhmiä ajatuksia ja yhteiskeskustelu**
- 15.55–16.00 **Asuntopoliittisen ohjelman laadinnan jatko**, Heli Kotilainen

TYÖPAJA II – Taipalsaaren asuntopoliittinen ohjelma

Tiistai 7.5. klo 17–19, Taipalsaaren kunnantalo, Kellomäentie 1

Työpajassa määritellään **Taipalsaaren asumisen kehittämisen tavoitteita**.

- 17.00–17.05 **Tervetuloa**
- Kari Kuuramaa, Taipalsaaren kunta
- 17.05–17.30 **Missä mennään asuntopoliittisen ohjelman laadinnassa?**
- Heli Kotilainen ja Lauri Solin, Alusta Consulting
- 17.30–17.40 **Maapoliittinen ohjelma ja sen tavoitteet asumiselle**
- Samuli Kakko, Taipalsaaren kunta
- 17.40–17.55 **Ikääntyvien asuminen Taipalsaarella hyvinvointialueen näkökulmasta**
- Hanna Rönkkönen, Etelä-Karjalan hyvinvointialue
- 17.55–18.30 **Tavoitteiden määrittely, ryhmäkeskustelut**
- *Mitkä ovat asumisen kehittämisen tärkeimmät asukasryhmät?*
 - *Mitkä ovat asumisen kehittämisen keskeiset tavoitteet?*
 - *Kunnan yleiset tavoitteet*
 - *Asukasryhmien asumisen kehittämisen tavoitteet*
- 18.30–18.50 **Ryhmien ajatuksia ja yhteiskeskustelu**
- 18.50–19.00 **Asuntopoliittisen ohjelman laadinnan jatko**
- Heli Kotilainen

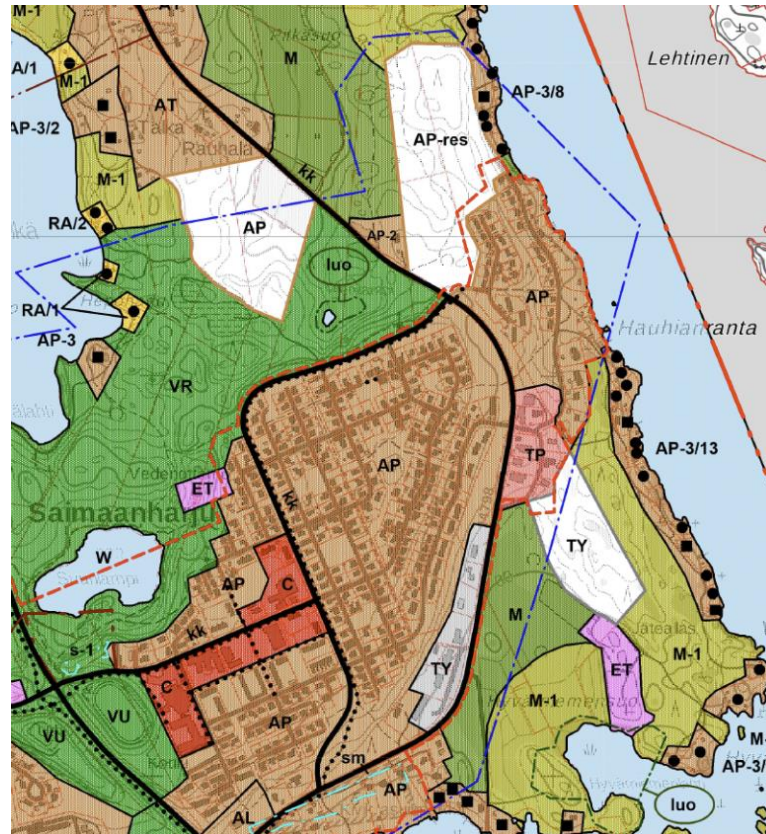
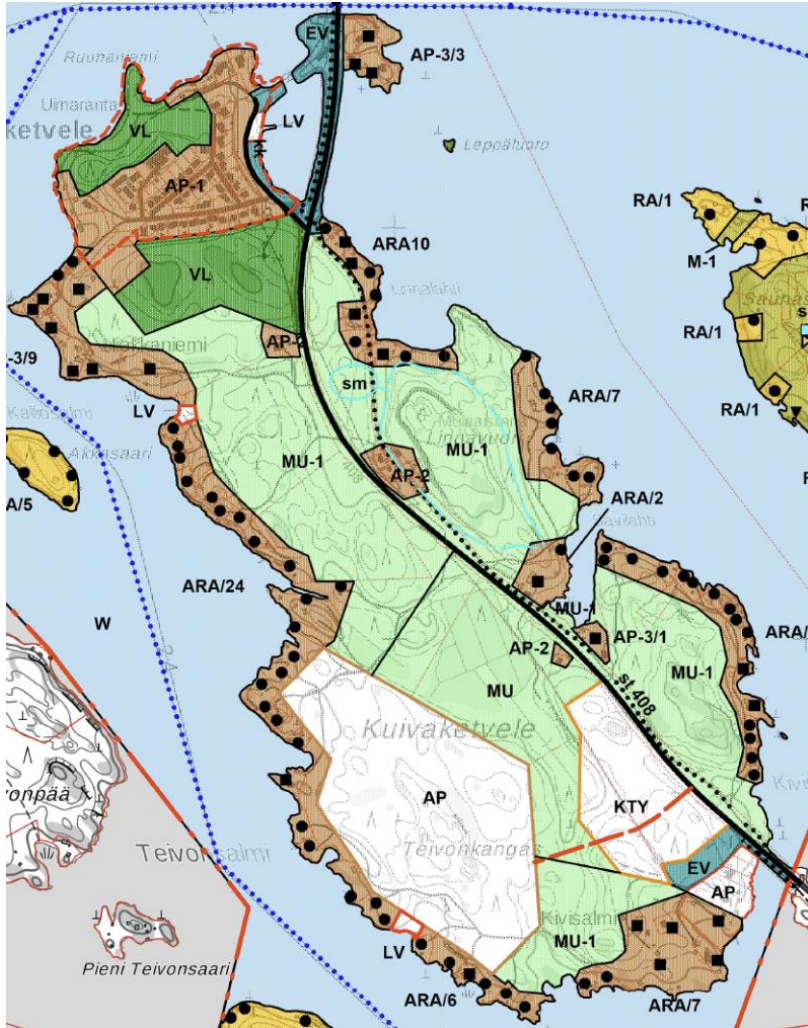
TYÖPAJA III – Taipalsaaren asuntopoliittinen ohjelma

Keskiviikko 5.6. klo 17.00–19.00, Taipalsaaren kunnantalo, Kellomäentie 1

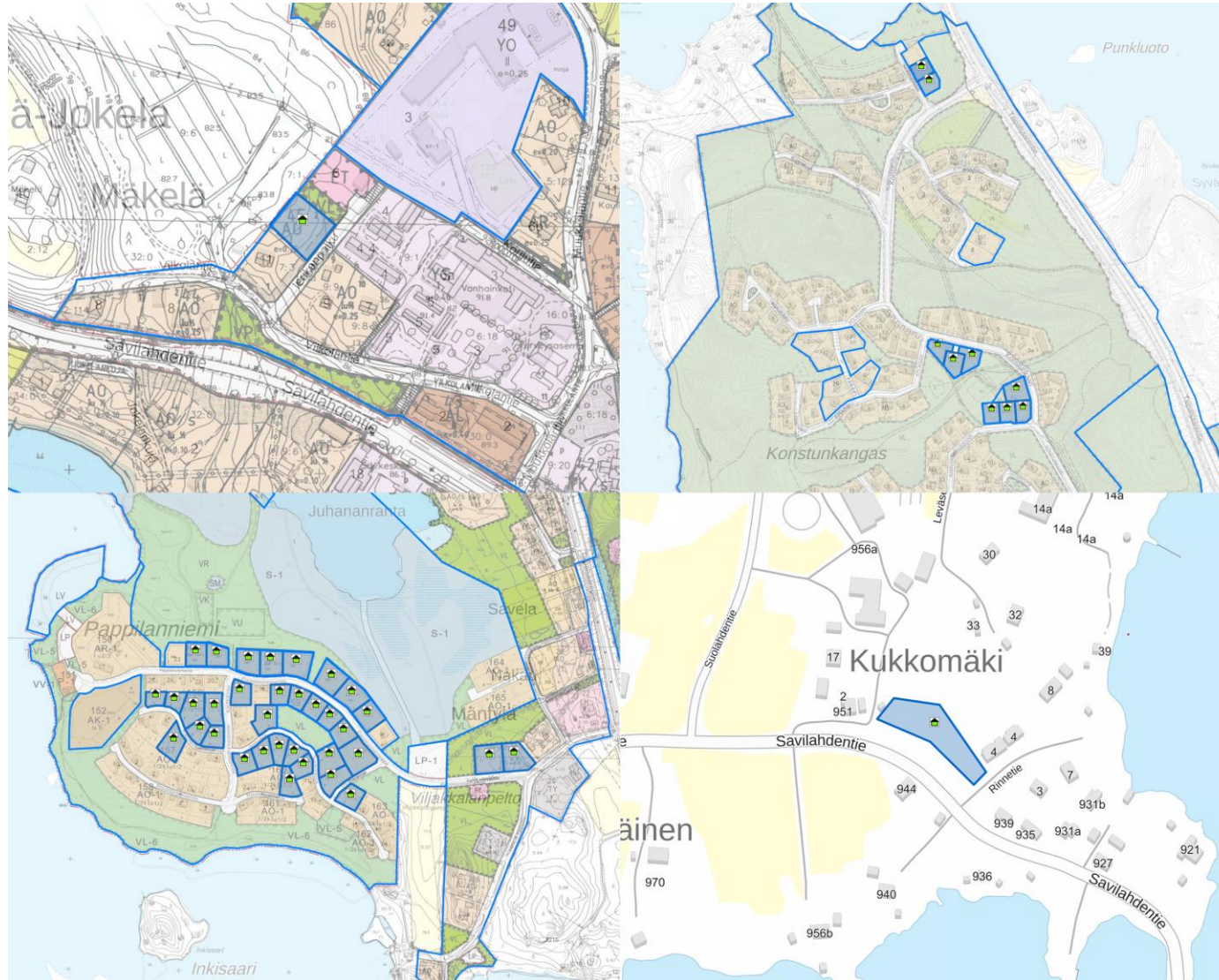
Työpaja ohjelman tavoitteista, toimenpiteistä ja mittareista.

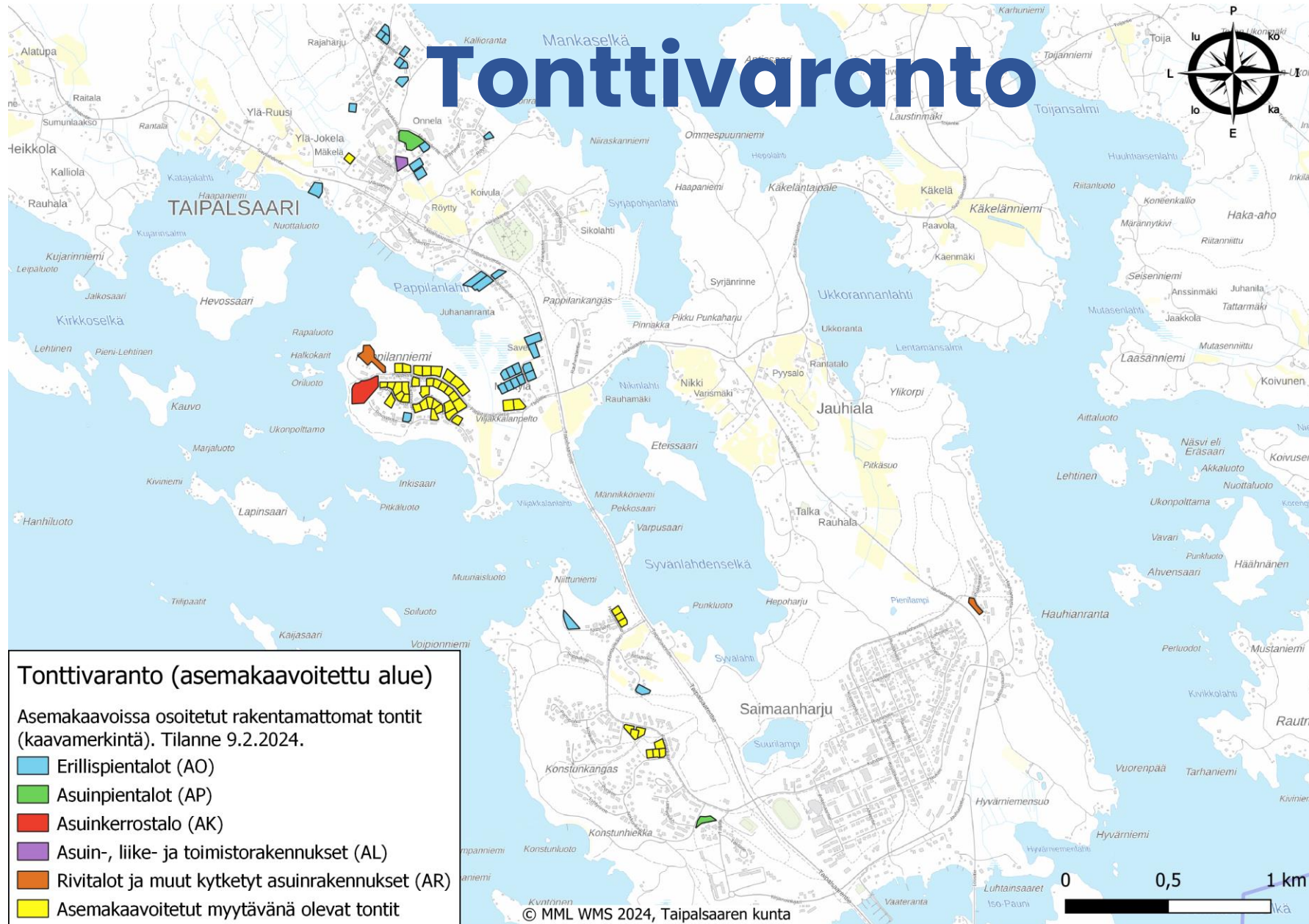
- 17.00–17.05 **Tervetuloa**, Samuli Kakko
- 17.05–17.30 **Luonnos Taipalsaaren asuntopoliittisesta ohjelmasta**
- Heli Kotilainen ja Lauri Solin
- 17.30–17.40 **Haja-asutusalueiden asuinrakentaminen osana asunto- ja maapolitiikkaa**
- Mikko Litmanen
- 17.40–18.55 **Ohjelmaluonnoksen kommentointi ja kehittäminen Ryhmä- ja yhteiskeskustelut**
- Visio 2035
 - Koko kunnan tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit
 - Asukasryhmien tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit
 - Ohjelman toteuttamisen seuranta
- 18.55–19.00 **Asuntopoliittisen ohjelman jatko**
- Tuomas Yliruka

Asemakaavoitettavat alueet (yleiskaavaehdotus luonnos 21.12.2023)



Myytävänä olevat tontit (9.2.2024)





*Tieto rakentamattomista tonteista perustuu Maanmittauslaitoksen taustakartta- ja ortokuva-aineistoihin (9.2.2024)

Tonttivaranto

- Myytävänä olevat tontit (tilanne 9.2.2024) yht. 46 kpl:
 - Saimaanharju-Konstu 10 kpl
 - Pappilanniemi 34 kpl
 - Kirkonkylä 1 kpl
 - Levänen 1 kpl
- Asemakaavoitetulla alueella rakentamattomia asuinrakentamiseen (kokonaan tai osittain) kaavoitettuja tontteja (kaavamerkinnän mukaan) yht. 37 kpl*:
 - Erillispientalojen korttelialue (AO) 31 kpl
 - Asuinpientalojen korttelialue (AP) 2 kpl
 - Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) 2 kpl
 - Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1) 1 kpl
 - Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) 1 kpl
- Rantayleiskaava-alueilla osoitettuja rakentamattomia rakennuspaikkoja*:
 - Loma-asuntojen rakentamiseen yli 100 kpl
 - Ympärivuotisten rakennusten rakentamiseen yksittäisiä

*Tieto rakentamattomista tonteista ja rakennuspaikoista perustuu Maanmittauslaitoksen taustakartta- ja ortokuva-aineistoihin (9.2.2024)

Asumisen tavoitteita Taipalsaaren maapoliittisessa ohjelmassa 2021–2027

Strateginen tavoite: Taipalsaari on tulevaisuudessa asukasystävällinen ja haluttu asuinpaikkakunta

Hallittu asukasmäärän kasvu ja riittävä tonttitarjonta

- pidetään yllä 4–6 vuoden raakamaareserviä
- monipuolisia ja erityyppisiä asuintontteja pidetään tarjolla jatkuvasti kohtuulliseen hintaan
- haja-asutusalueella pyritään mahdollistamaan vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi niillä alueilla, joissa se teknisesti on mahdollista
- kunta pyrkii turvaamaan riittävät edellytykset haja-asutustyyppiselle asuinrakentamiselle myös tulevaisuudessa
- palvelutarjontaa kehitetään ja riittävät julkiset palvelut turvataan
- taajama-alueilla kunta toimittaa asukkaille puhdasta vettä ja hoitaa jätevedet hallitusti verkostoon. Myös kaukolämpöä toimitetaan asukkaille verkoston toiminta-alueilla

Asumisen tavoitteita Taipalsaaren maapoliittisessa ohjelmassa 2021–2027

Turvallinen ja viihtyisä ympäristö sekä luonti

- Puhtaan luonnon säilyttäminen ja kauniiden luotoarvojen vaaliminen on ensisijaisen tärkeää
- **Tarjolla on monipuoliset ja esteettömät asuinmahdollisuudet**
- **Uusiutuvan energian hyödyntämistä edistetään esim. aurinkoenergia ja maalämpöratkaisut pohjavesialueiden ulkopuolella**
- **Kestävän kehityksen ratkaisumalleja tuetaan**
- Toimiva infrastruktuuri huomioidaan kunnan budjetoinneissa

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen; ekologisuus

- **Ydintaajamien tiivistäminen ja täydennysrakentaminen**
- Riittävien viheralueiden varaaminen ulkoiluun
- Autoilutarpeen vähentäminen, toimiva joukkoliikenne
- Kunnan omissa toiminnoissa vaalitaan kestävän kehityksen periaatteita ja **suositetaan uusiutuvia energiamuotoja**

Suomen Asuntopoliittinen ohjelma 2021–28

Suomeen on valmisteltu asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028. Siinä on määritelty asuntopolitiikan tavoitteet. Aiempaa vahvemmin korostuvat asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutukset, jotka tulee huomioida kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa

- 1. Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen**
- 2. Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin, ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä**
- 3. Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta**
- 4. Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata**
- 5. Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestävällä tasolla**
- 6. Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville**
- 7. Asuntopolitiikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin**

[Valtioneuvoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021–2028](#) Tiedosto avautuu uudessa välilehdessä PDF 469kB

Kuntien asuntopolitiikan vaiheita

- Suomessa asuntopolitiikka on ollut valtion ohjaamaa ja toteuttamaa, ja sitä on toteutettu pääasiassa yhdenmukaisesti koko maassa. **Kunnat ovat vastanneet asuntotuotannon paikallisista edellytyksistä maapolitiikan ja kaavoituksen keinoin.** Kunnilla on ollut myös keskeinen rooli ARA-asuntojen rakennuttajina ja omistajina sekä asunnottomuuden vähentämisen toteuttajina.
- **Lain asunto-olojen kehittämistä (1985/919)** tavoitteena on turvata jokaiselle Suomessa vakinaisesti asuvalle mahdollisuus hyvään asumiseen, jolla viitataan riittävään asumisväljyyteen, asuntojen ja asuinympäristön laatuun ja kohtuullisiin asumiskustannuksiin. Kunnan tehtäväksi laissa määritellään yleisten edellytysten luominen asunto-olojen kehittämiseksi alueellaan, erityisesti suunnaten toimenpiteet asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamiseen. **Laissa kunnalle asetettiin tehtäväksi laatia määräajoin tarkistettava asunto-ohjelma kunnallislain (953/76) mukaisen kuntasuunnitelman osana.**
- **Lain muutoksessa (1993/1191) säädös asunto-ohjelmien teko muutettiin harkinnanvaraiseksi: "Kunnanvaltuusto tarpeen mukaan hyväksyy ja tarkistaa kunnallisen suunnittelun osana asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimien perustaksi."**
- Vuonna **2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132)** "tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä." Lain tavoitteet on otettu osaksi kuntien asuntopoliittista tavoitteistoa.
- Suunnitelma ikääntyneen väestön tukemiseksi (Vanhuspalvelulaki 5 §): **Kunnan on laadittava suunnitelma toimenpiteistään ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi** osana sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain (612/2021) 6 §:n 3 momentissa tarkoitettua hyvinvointikertomusta ja -suunnitelmaa.
- Vanhusten asumispalvelut ovat siirtyneet hyvinvointialueille: väestö ja rakennukset kunnissa. Yhteistyö hakee muotoa.

ARA-tuotannon haasteita

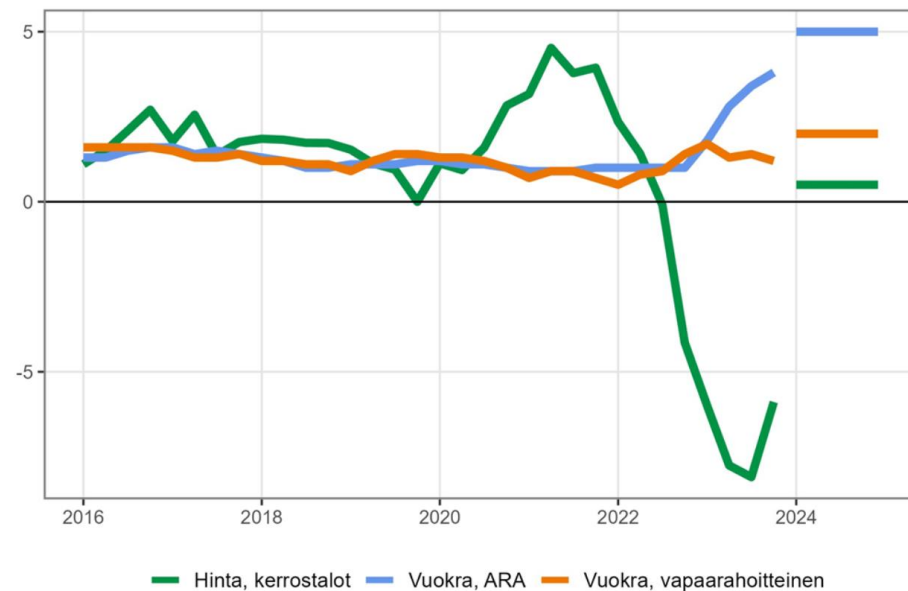
- **Nykyisen asuntokannan ylläpidon kustannukset nousevat:** energia, siivous- ja isännöintipalvelut, jätehuolto.
- **Korjausvelka kasvaa, rahoituksen saanti korjauksiin on haastavaa erityisesti pienillä paikkakunnilla.**
- Kiristynvä ympäristösäätely (EU ja kansallinen): energiatehokkuus ja kiertotalous. Toimenpide- ja raportointivelvollisuudet lisääntyvät.
- **Korot ovat nousevat.** Käytännössä vain yksi rahoituksen tarjoaja, Kuntarahoitus.
- Tarjolla paljon markkinaehtoisia vuokra-asuntoja, joiden vuokrat laskeneet: kilpailu kiristynyt ja **käyttöasteet laskeneet erityisesti pienillä paikkakunnilla.**
- Vuoden 2024 valtion korkotukivaltuuden käyttösuunnitelmassa pitkän korkotuen ja lyhyen korkotuen valtuudet yhdistetään, **tavoitteena on lisätä lyhyen korkotuen hankkeita erityisesti kasvukeskuksissa.** Kehitetään lyhyen korkotuen ehtoja. Pitkiä korkotukivaltuuksia pienennetään lyhyitä lisätään.
- Vuoden 2023 lopussa päättyi korjaushankkeiden energia-avustus ja käynnistysavustus pitkällä korkotuella rakennettaviin tavallisiin vuokrataloihin.
- **Valtion tuen lopettaminen uusille asumisoikeuskohteille toteutetaan vuodesta 2025 alkaen.** Korjaustuki jatkuu.
- Asumisneuvonnan tuki puolittuu ja neuvonta kohdentuu tarkemmin.
- **Erityisryhmien (vanhukset, kehitysvammaiset, opiskelijat) uusien hankkeiden investointiavustus pienenee asteittain vuoteen 2025.**
- **Hissi- ja esteettömyysavustusten määrää vähenee** ja kohdennetaan erityistä tukea tarvitseviin kohteisiin.
- Asuntorahaston siirto kehysbudjettiin piiriin **vaikuttaa rahoituksen saantia.**
- Asukkaille tulorajat (2025 lähtien) ja määräaikaiset vuokrasopimukset tuovat lisätyötä yhtiöille.
- **Asumistuet pienenevät:** vuokrarästit ja hädät saattavat yleistyä.
- Takausmaksut (0,5 %) uusille rakennushankkeille nostaa rakennuskustannuksia lukuun ottamatta erityisryhmien asuntotuotantoa.

Asuntomarkkina on myllerryksessä

- Korkojen voimakas nousu sai asuntokaupan hyytymään ja hinnat laskuun 2023. Vuonna 2024 odotetaan hintoihin käännettä.
- Korkokehitys on käänntynyt laskuun ja kotitalouksien tulot kasvavat suhteellisen hyvin, joten asuntokauppa vilkastuu kesää 2024 kohti.
- Valmistuvien uudisasuntojen määrä on edelleen korkealla tasolla, mikä hillitsee hintojen nousua.
- Vuokrien kasvu kiihtyy vuodesta 2023, mutta edelleen vapaarahoitteisten vuokrien nousu jää alle kustannuspaineiden. Isoissa kaupungeissa väestönkasvu ja maahanmuutto lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää. Ennuste: + 2 % korotustarve vuokriin 2024.
- ARA-vuokrien nousu puolestaan on tuntuva, sillä taloyhtiöiden on korotettava vuokria omakustannusperiaatteen mukaisesti. Korotustarpeen ennuste keskimäärin + 5 % vuonna 2024. Suurissa kaupungeissa vuokrat lähestyvät markkinavuokria.
- Lähde: Alueellinen asuntomarkkinaennuste. PTT (2024).

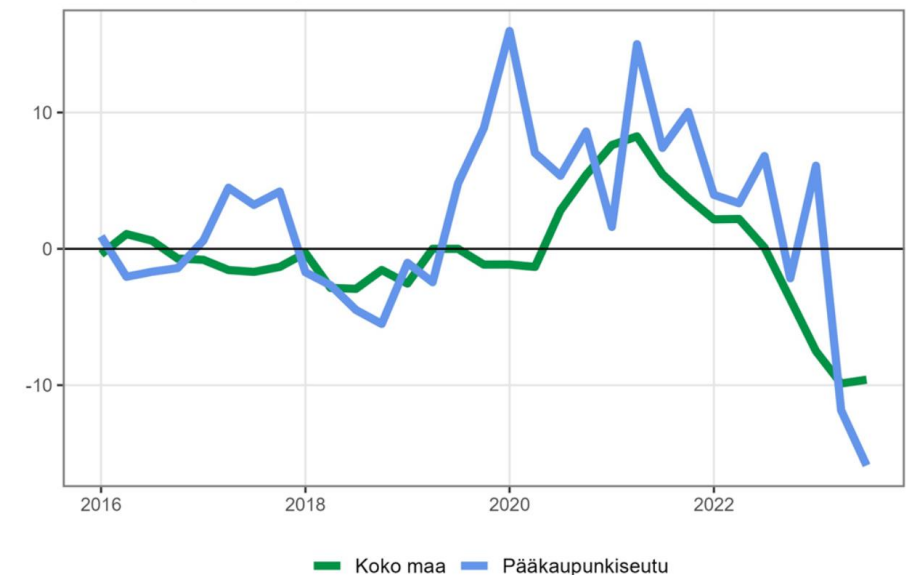
Asuntojen hinnat ja vuokrat koko maassa

%-muutos vuoden takaa



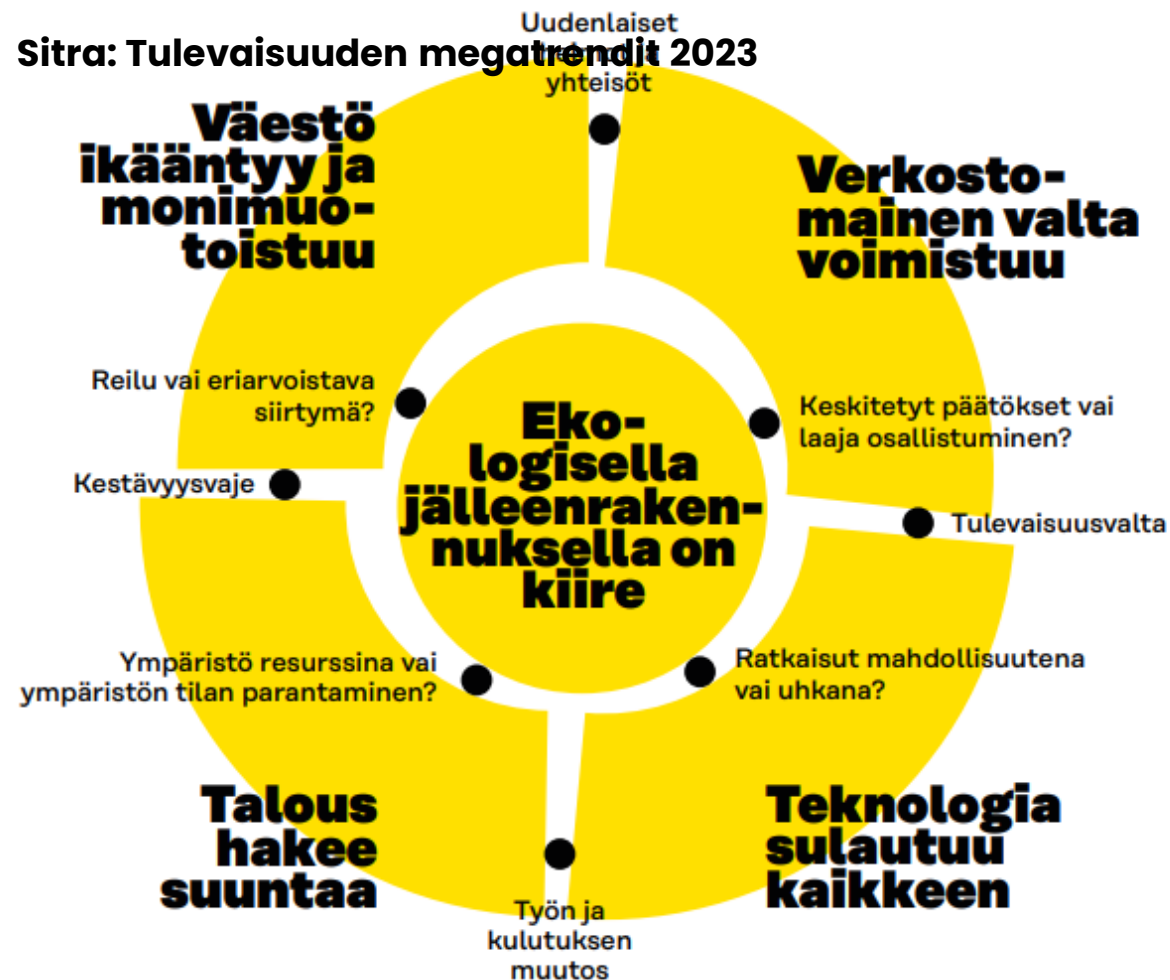
Omakotiasuntojen hinnat

%, indeksin (2015=100) vuosimuutos



Muuttuva toimintaympäristö

- **Luonnon kantokyky murenee**, sillä elämme keskellä ekologista kestävyyskriisiä. Meidän on siirryttävä sekä luonnon tilaa että ihmisten hyvinvointia parantavaan yhteiskuntaan.
- **Hyvinvoinnin haasteet kasvavat.** Väestö ikääntyy, monimuotoistuu ja keskittyy kasvukeskuksiin, millä on vaikutuksia niin työikäisten määrään ja hyvinvointivaltion rahoitukseen, demokratiaan kuin teknologian käyttöönottoon
- **Demokratian kamppailu kovenee.** Demokratian kamppailu kovenee ja yhteiskunnat ovat koetuksella kriisien kasautuessa. Geopoliittinen valtataistelu on tullut ryminällä takaisin, ja sääntöpohjainen maailmanjärjestys ja luottamus siihen kytkeytyviin instituutioihin horjuu.
- **Kilpailu digivallasta kiihtyy.** Teknologia ja data sulautuvat yhä enemmän ihmisten arkeen ja dataa kerätään ja hyödynnetään yhä enemmän.
- **Talouden perusta rakoilee.** Viimeaikaiset isot kriisit, koronapandemia ja Venäjän hyökkäyssota moninaisine seurauksineen ovat tehneet aiempaa konkreettisemmin näkyväksi keskinäisriippuvaisen maailman.



Muuttuva toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja liikumisen murros

Asuntomarkkinoiden eriytyminen, väestön keskittyminen/vähentyminen

Julkisen talouden kestävyysvaje

Väestön ikääntyminen, alhainen syntyvyys ja maahanmuutto

Monipaikkaisuus, kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus

Digitalisaatio, paikkariippumattomuus ja teknologia

Kansainväliset kriisit, huoltovarmuus ja kokonaisturvallisuus

Osaavan työvoiman saatavuus ja työn murros

Vihreä siirtymä

Ilmastonmuutos ja ekologinen jälleenrakentaminen

Luontokato ja luonnonvarojen riittävyys

Globalisaatio, deglobalisaatio ja kansainväliset tuotantoketjut

Alueiden kansainvälinen asemoituminen

Energiamurros ja -kriisi



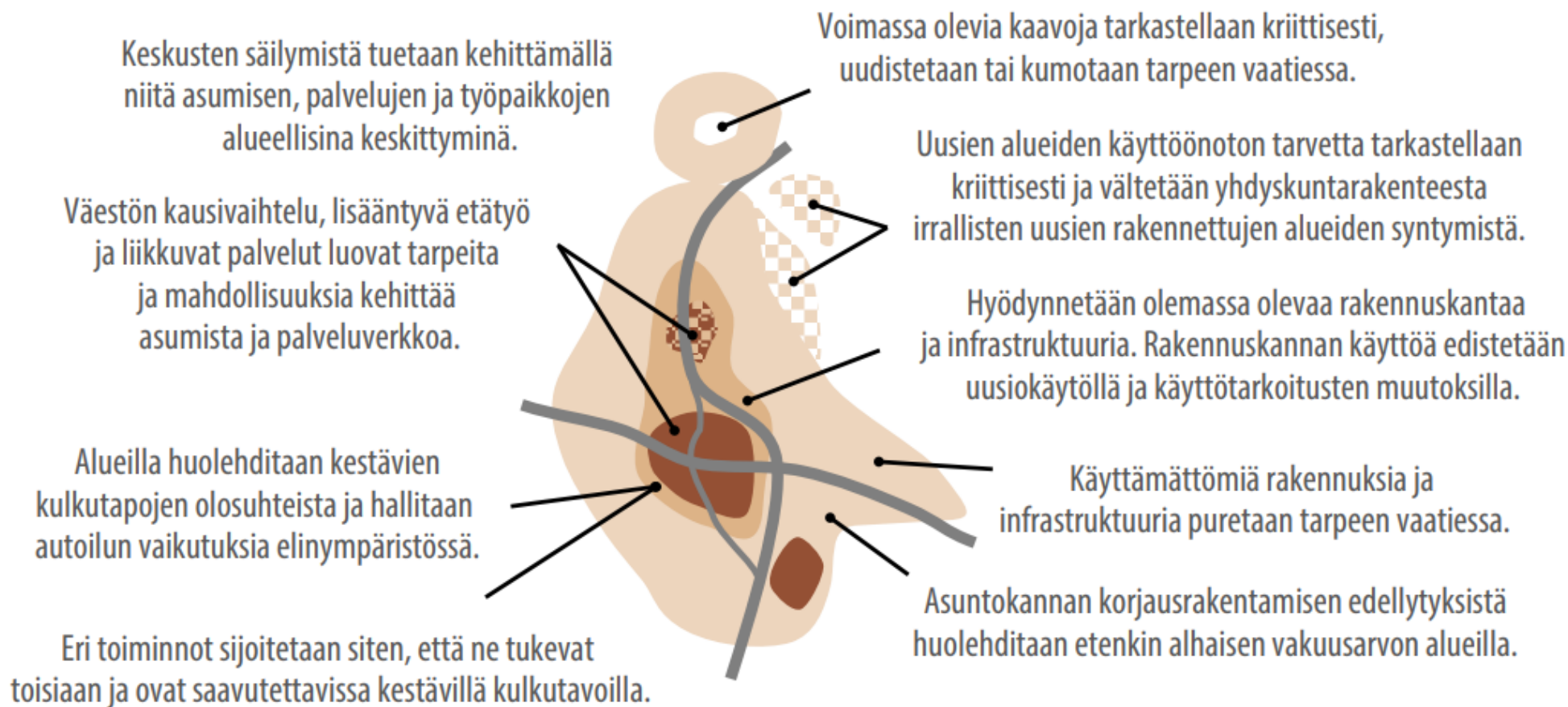
Kaupungit ja suuremmat taajamat

- Kestävän monikeskisuuden metropolialue
- Kehittyvät ja kasvavat joukkoliikennekaupungit
- Kaupunkimaistuvat ja elävoittävät alakeskukset
- Tiiviit radanvarren pendelointitaajamat
- Keskustojen ympärille kasvavat ja tiivistyvät kaupungit
- Olemassa olevaa rakennetta hyödyntävät keskuskaupungit
- Älykkään sopeutumisen työpaikka- ja palvelukeskittymät
- Monipuolisten elinkeinojen palvelukeskittymät
- Matkailukeskukset
- Lähipalvelujen ja työpaikkojen pienet keskittymät

Haja-asutusalue ja pienet taajamat

- Hallitun taajamakasvun kehysalueet
- Monipuolisten elinkeinojen maaseutu
- Elävän kyläasutuksen ja kulttuurimaiseman maaseutu
- Monipaikkaisen asumisen maaseutu
- Matkailun maaseutu
- Luonnonvarojen käyttöön nojaava maaseutu

Yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeita supistuvilla alueilla



Yhdyskuntarakenteen vaihtoehtoiset kehityskulut

Taajamien kehitys

Asuminen ja asuntokanta

Yhdyskunnat tiivistyvät keskustojen ympärillä. Pienemmillä seuduilla vajaakäyttöä kauempana sijaitsevilla lähiöissä.	Yhdyskuntien hajautuminen lisääntyy uudelleen, kun etätyö ja tilantarve houkuttelevat asukkaita pientaloalueille kauemmas keskustoista.	Kerrostalarakentamisen suosiota kiihdyttää nopeutunut maahanmuutto ja ikääntyminen. Asuntojen keskikoko kuitenkin kasvaa.	Asuntokysyntä kohdistuu kerrostaloja enemmän rivi- ja pientaloasuntoihin, joissa kehitetään erilaisia kaupunkipientalojen malleja.
Täydennysrakentaminen yleistyy voimakkaasti ja kohdistuu jo rakennetuille alueille, jotta kaupunkivihreää voidaan säästää	Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin metsä- ja peltoalueille, koska aiemmin rakennettujen alueiden uusiokäyttö on liian haastavaa.	Asuntojen uudistuotanto elpyy ja säilyy korkealla tasolla. Uudet asunnot houkuttelevat. Vanhoja asuntoja jää yhä enemmän tyhjilleen.	Asuntojen uudistuotanto vähenee korkeiden kustannusten vuoksi. Painopiste siirtyy vanhojen asuntojen kunnostamiseen.
Keskustojen elävyys lisääntyy lähiasutuksen kasvaessa sekä ajanviettoon ja elämyksiin liittyvien palvelujen korostuessa.	Suurissa kaupungeissa alakeskukset ja kauppa-keskukset, etätyö ja verkkokauppa syövät keskustojen vetovoimaa.	Tiivistyvässä kaupungeissa kestävät kulkutavat yleistyvät merkittävästi. Joukkoliikennettä parannetaan. Myös sähköpyörä korvaa autoa työmatkoilla.	Sähköautojen yleistymisen lisää henkilöauton kulkutapa-osuutta. Matkat sujuvat autolla helpoiten, kun matka-kohteet ovat seudun eri puolilla.
Työpaikka-alueilla on paljon uutta toimitilarakentamista, joka liittyy uusien kasvualojen kehitykseen sekä toimi- ja tuotantotilojen modernisointiin.	Toimitilojen tarve pienenee, kun työtä tehdä kotona ja toimistotilaa hyödynnetään tehokkaammin. Vanhoja toimitilarakennuksia tyhjenee.	Kaupunkien kehysalueella ja maaseudun keskuksissa joukkoliikenteen matkaketjujen sujuvuutta ja liityntä-pysäköintiä parannetaan.	Palvelujen keskittyminen ja heikentynyt saavutettavuus sekä matkailun ja vapaa-ajan asumisen yleistymisen lisäävät henkilöauton käyttöä.
Asuinalueiden eriytymistä pystytään rajoittamaan määrätietoisella asuntopolitiikalla ja kaavoituksella.	Monet asuinalueet joutuvat kurjistumisen kierteeseen ja paremmin toimeen tulevat omistusasujat muuttavat pois.	Täydennysrakentaminen ja uudet elinkeinoalueet ja infrahankkeet nakertavat merkittävästi viheryhteyksiä.	Kaupunkien viheralueet säilytetään pääosin ennallaan kansallisen ja EU-tason ohjauksen tukemana.
Asuntojen peruskorjaukset ja energiauudistukset tuovat kysyntää rakennusallalle ja rakennuskantaa kunnostetaan kattavasti.	Energiaköyhyys lisääntyy ja osa asuinalueista jää korjaamatta, kun rahoituksen saanti on vaikeaa ja asunnoista osa on tyhjinä.	Vihreän siirtymän investoinnit lisäävät merkittävästi maankäytön muutoksia elinkeinoalueilla yhdyskuntien reunoilla.	Maankäytön muutosten nettollatavoite johtaa viherryttämiseen rakennusten piholla, liikennealueilla ja julkisilla alueilla.

Keskusta-alueet ja työpaikka-alueet

Liikkuminen

Asuinalueet, eriytymiskehitys

Maankäyttö, viher- ja vesialueet

ALUSTA CONSULTING