

226

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Jokipuisto



Karkkilan kaupungin 2. kaupunginosaa, Massakoskea koskeva asemakaavamuutos

Kannen viistoilmakuva 2018 / Röni-Kuva Oy

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos Jokipuisto 226

SISÄLLYSLUETTELO

1 TUNNISTETIEDOT	5
2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS	6
3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE, TAVOITTEET JA TOTEUTUS	8
Luonne	8
Tarve	8
Tavoitteet	8
Toteutus	9
Aikataulu	9
Kaavan laatija / konsultti	9
Selvitykset	9
4 LÄHTÖTIEDOT	10
Paikka ja ympäristö	10
Melu	10
Rakennuskanta	10
Liikenneverkko ja kulkuyhteydet	10
Kunnallistekniikka	10
Kulttuurihistoria	10
Maisema	10
Maanomistus	10
Pohjakartta	11
Hulevedet	11
Pohjavesialueet	11

Maaston muodot.....	12
Maaperä ja rakennettavuus.....	12
Luonnonympäristö	12
5 KAAVATILANNE	14
6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	16
7 OSALLISET JA OSALLISTUMINEN.....	17
Tiedottaminen ja vuorovaikutus.....	17
8 KAAVOITUSPROSESSI JA OSALLISTUMINEN	18
10 VALMISTELIJAT JA YHTEYSTIEDOT.....	19
LIITE: Kiinteistövalittajien kysyntänäkemyksiä	20

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JARVIOINTISUUNNITELMA

1 TUNNISTETIEDOT

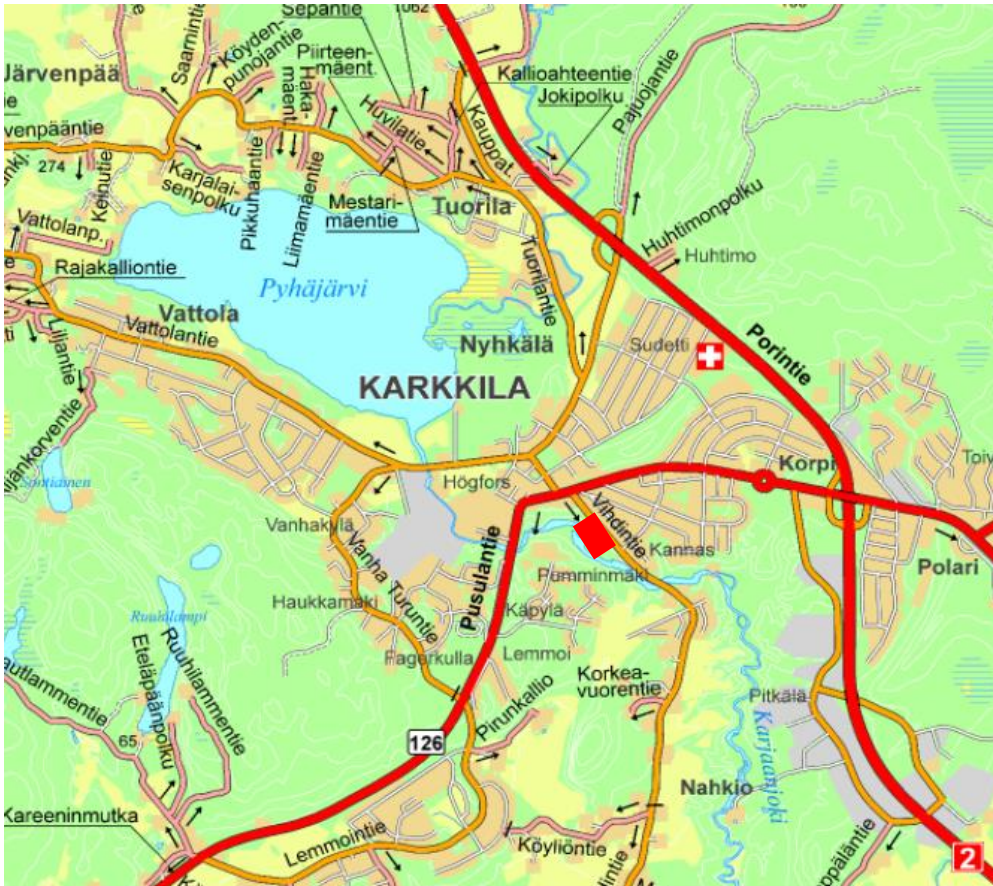
Kaavan nimi:	Jokipuisto Asemakaavamuutos, kaava nro 226
Kaava-alueenmäärittely:	Karkkilan kaupungin 2. kaupunginosaa, Massakoskea koskeva asemakaavamuutos Asemakaavamuutoksella muodostuu xx. kaupungin-osan kortteliin 12 tontti 2.
Kaavan laatija:	Lasse Olaste, arkkitehti Safa, Olaste Oy Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää, Karkkilan kaupunki
Yhteystiedot:	Karkkilan kaupunki Kaupunkikehitys / Kaavoitus Valtatie 26 / PL 50 03601 Karkkila
Vireilletulopvm.:	Kaavoitusohjelma 2020 KH 9.3.2020 §40
Asemakaavaluonnos nähtävillä:	15.3.-16.4.2021 (KH 1.3.2021 §36)
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	x
Hyväksymispvm:	x
Voimaan:	

LIITTEET:

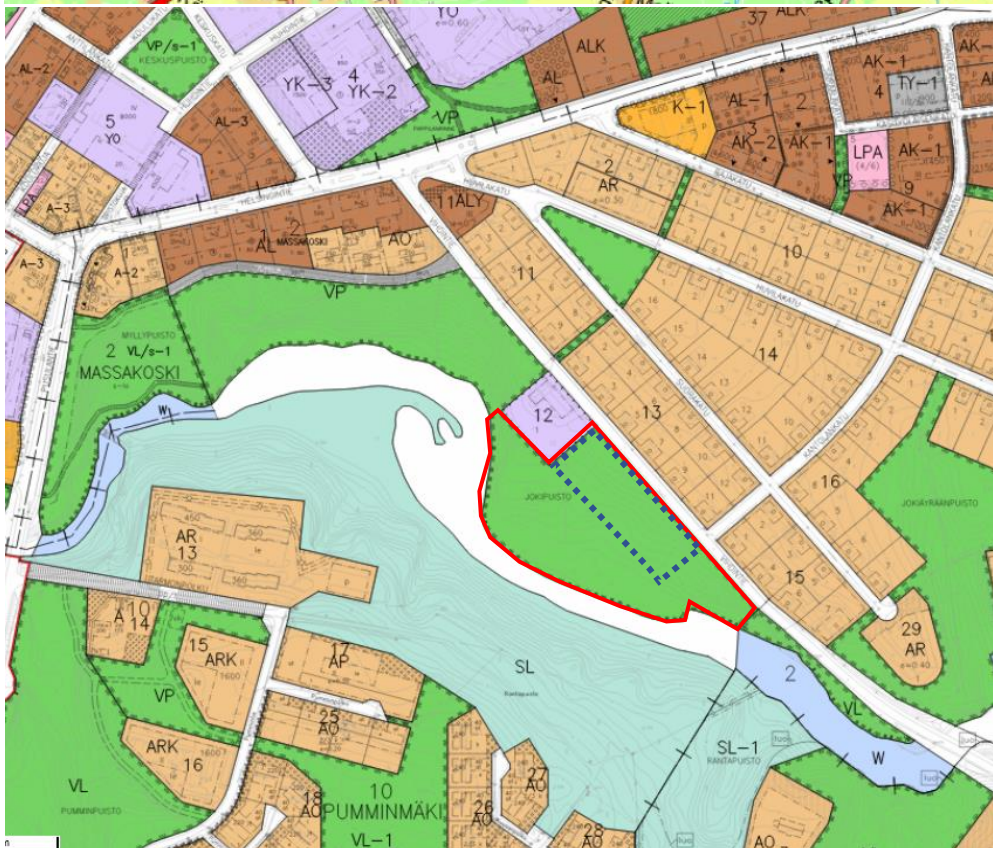
LUONNOS A

LUONNOS B

2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS



Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2ha, josta kerrostalontontiksi tulee noin 5000 m².



Alueella on voimassa asemakaava 23 vuodelta 1952. Asemakaavassa alue on puistoa VP.



3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE, TAVOITTEET JA TOTEUTUS

Luonne

Vihdintien kerrostalotonttikohde on kärkihanke, jolla lisätään vetovoimaista asumismahdollisuuksien tarjontaa.

Asemakaavamuutos ei ole luonteeltaan vähäinen, vaikka se käsittelee vain yhtä tonttia, koska tulee niin keskeiselle paikalle kaupunkirakenteessa ja Karjaanjoen varrella.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Tarve

Kaupungin strategiaan kuuluu houkuttelevien kerrostalokohteiden tarjoaminen. Nykyisiin, tarjolla oleviin tontteihin ei kohdistu kysyntää.

Kaavoituksen ohjausryhmä on vuoden 2019 auditointikierroksella tutkinut mahdollisia, uusia kerrostalokohteita. Jokipuiston kohdetta pidettiin erinomaisena, kiireellisenä ja nopeasti käyttöön otettavana. Kohde otettiin kaavoitusohjelman 2020 I prioriteetin hankkeeksi.

Kaavoituksen ohjausryhmän muistio 19.8.2019

Kohde 2. Ravintola Rinteen vieressä oleva tontti:

-Jokinäkymä plussaa

-Arkkitehtikilpailu tai rakennusyhtiöiden tarjouskilpailu

-Esteetön asuminen

-Tähän mahdollisimman nopeasti kerrostaloprojekti

-Voisiko olla mukana jotenkin Högfors 200v juhlavuodessa?

Kiinteistövälijäkyselyssä kohteen todettiin lisäävän Karkkilan houkuttelevuutta asuinpaikkana ja tarjoavan laadukkaan asumisen kerrostalokohteen, joita ei ole.

Koko Uusimaa kilpailee tällä hetkellä asukkaista veden läheisyyteen rakennettavilla, luonnonläheisillä asumiskohteilla.

Tavoitteet

1. Kohteen tulee vastata joustavasti sen elinkaaren aikana muuttuviin asumisodotuksiin, ikärakenteeseen ja muuttoliikkeeseen.
2. Kerrostalojen tulee sopeutua nykyiseen rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen.
3. Kerrostalon toiminnot ja tontti rajataan Karjaanjoen arvokkaan luontobiotoopin ulkopuolelle. Piharatkaisussa kiinnitetään erityistä huomiota sen liittymiseen Jokipuistoon.
4. Karjaanjoen rannalla kulkevaa virkistysreittiä kehitetään myös kerrostalon asukkaiden lähivirkistykseen yhteistyössä käynnissä olevan koskireitin kehityshankkeen kanssa.
5. Parkkipaikkaratkaisuun kiinnitetään erityisesti huomiota. Parkkipaikat eivät saa dominoida kaupunkinäkömää Vihdintiellä, eivätkä häiritä koskireittiä. Parkkipaikkasuunnittelussa otetaan huomioon ikärakenteen vanhenemisen ja 15minuutin kaupunkisuunnittelun

autotiheyttä vähentävä vaikutus niin, että varatut parkkialueet voidaan ottaa joustavasti muuhun käyttöön.

6. Tonttiratkaisussa varataan tilat ja parkkipaikat lisääntyvälle pyöräilylle ja jätteiden kortteli-kohtaiselle käsittelylle.
7. Tontin ja lähivirkistysalueen toiminnallisuudessa huomioidaan liikuntaesteettömyys sekä kävelyn ja pyöräilyn liittyminen Vihdintielle ja Karkkilan kevyen liikkumisen reitistöön.
8. Rakentamisen tavoitteena on ekologinen puurakentaminen ja muut ilmasto- ja ilmastoviisaat ratkaisut. Rakenteilta edellytetään energiatehokkuutta ja energiaratkaisulta vähähiilisyttä.
9. Kaavamääräyksiin laitetaan velvoite ottaa rakennusten arkkitehtuurissa huomioon lintujen törmäysvaaran minimointi (lasipinnat).
10. Kohteeseen tutkitaan erilaisia rakentamisvaihtoehtoja talojen määrän, kerrosalan ja pysäköintiratkaisun suhteen. Lähtökohta on max 3 pienkerrostaloa.
11. Hulevesien käsittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota.
12. Rakentamisessa ja käytössä tulee edistää kiertotaloutta.
13. Kerrostalojen ja pihan rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa Karjaanjoen rantabiotoopille. Rakentamisaikainen virkistyshaitta rajataan ajankohdan ja käytetyn maa-alueen suhteen.

Toteutus

Asemakaavan vahvistuttua kaupunki myy tontin rakennuttajalle.

Rakennuttajalta vaaditaan hankkeen hiilitaselaskelma.

Rakennusten rakennusluvut hyväksyy kaupunki ja rakennusten lopullisista julkisivu- ym. ratkaisujen valintaa tehdään yhteistyössä teknisen lautakunnan kanssa.

Aikataulu

Jokipuiston kerrostalotontin kaavamuutoksen tavoite on KV:n hyväksyntä vuoden 2021 loppuun mennessä.

Kaavan laatija / konsultti

Kaavavaihtoehdot, visualisoinnit, kaavakartan ja asemakaavan seurantalomakkeen laatii arkkitehtuuritoimisto Olark Oy (tarjouskilpailu järjestetty).

Kaavoituspäällikkö vastaa muiden kaava-asiakirjojen tuotannosta.

Tarvittavat selvitykset on tilattu asiantuntijakonsulteilta.

Selvitykset

1. Kohteen tarve- ja kysyntänäkymäkysely kiinteistövalittajille 2020 (liitteenä)
2. Rakennettavuusselvitys, GeoUnion Oy 2020
3. Maastomalli ja puustokartoitus, GeoUnion Oy 2020
4. Luontolausunto, YS-Enviro Oy 2020
5. Myllypuiston liito-oravaselvitys, Ahopelto 2017
6. Ilmakuvat 2020 / Röni-Kuva Oy 2020
7. Karjaanjoen talvieläinkartoitus, valmistuu huhtikuussa 2021
8. Jokipuiston linnusto- ja liito-oravaselvitys, tilauksessa

4 LÄHTÖTIEDOT

Paikka ja ympäristö

Kaavamuutoskohde sijaitsee Vihdintien varrella Karkkilan keskustatoimintojen laajenemisaueella Ravintola Rinteen ja Kannaksen pientaloalueen vieressä, Karjaanjoen rantapenkereellä.

Melu

Vihdintien melutaso selvitettävä.

Rakennuskanta

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia.

Vieressä on kulttuurihistoriallisesti arvokas, peruskorjattu sosiaalidemokraattien työväentalo vuodelta 1935, jossa toimii suosittu Ravintola Rinne. Työväentaloa on laajennettu terassilla vuonna 2015.

Vihdintien toisella puolella on kulttuurihistoriallisesti arvokas Kannaksen pientaloalue.

Liikenneverkko ja kulkuyhteydet

Alueelle ei tarvita uusia kulkuyhteyksiä. Vihdintie toimii hyvin, sen reunassa kulkee jalkakäytävä ja toisella puolella kl-väylä.

Saavutettavuus on erinomainen: linja-autoasema 0,75 km, marketkeskittymä 1,2 km, vt2 1,8 km.

Rannalla kulkee koskireittinä tunnettu virkistysreitti.

Kunnallistekniikka

Muodostettava tontti liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkoston.

Kulttuurihistoria

Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Karkkilan teollisuus- ja puutarhakaupunkiin ja RKY1-kohteeseen: Högforsin ruukin alue.

Kaavoitettavan tontin vieressä on kulttuurihistoriallisesti arvokas, KK:n arkkitehtitoimiston suunnittelema työväentalo vuodelta 1935.

Kaavahanke edellyttää yhteistyötä museon kanssa ja lausuntoja Länsi-Uudenmaan museolta, ELY-keskukselta ja Uudenmaan liitolta.

Maisema

Kerrostalo/t tulevat Karjaanjoen rantamaisemaan ja näkyvät Kannaksen pientaloalueelle, keskustan suuntaan ja Helsingin tielle.

Kaupunkikuvassa Vihdintien puukujaa jatketaan ja sen varteen tulee kerrostaloja ja parkkipaikkoja.

Karjaanjoen rannan virkistysreitti kulkee kaupunkirakenteessa Myllykoskelta Massakoskelle saakka, joten sille näkyy kaupunkirakennetta ja rakennuksia koko tällä matkalla. Vihdintien varteen rakennettavat pienkerrostalot eivät muuta tilannetta olennaisesti ja näkyvät metsäisen rinteen takana maastomallin mukaan noin 8m korkeammalla kuin virkistysreitti.

Maanomistus

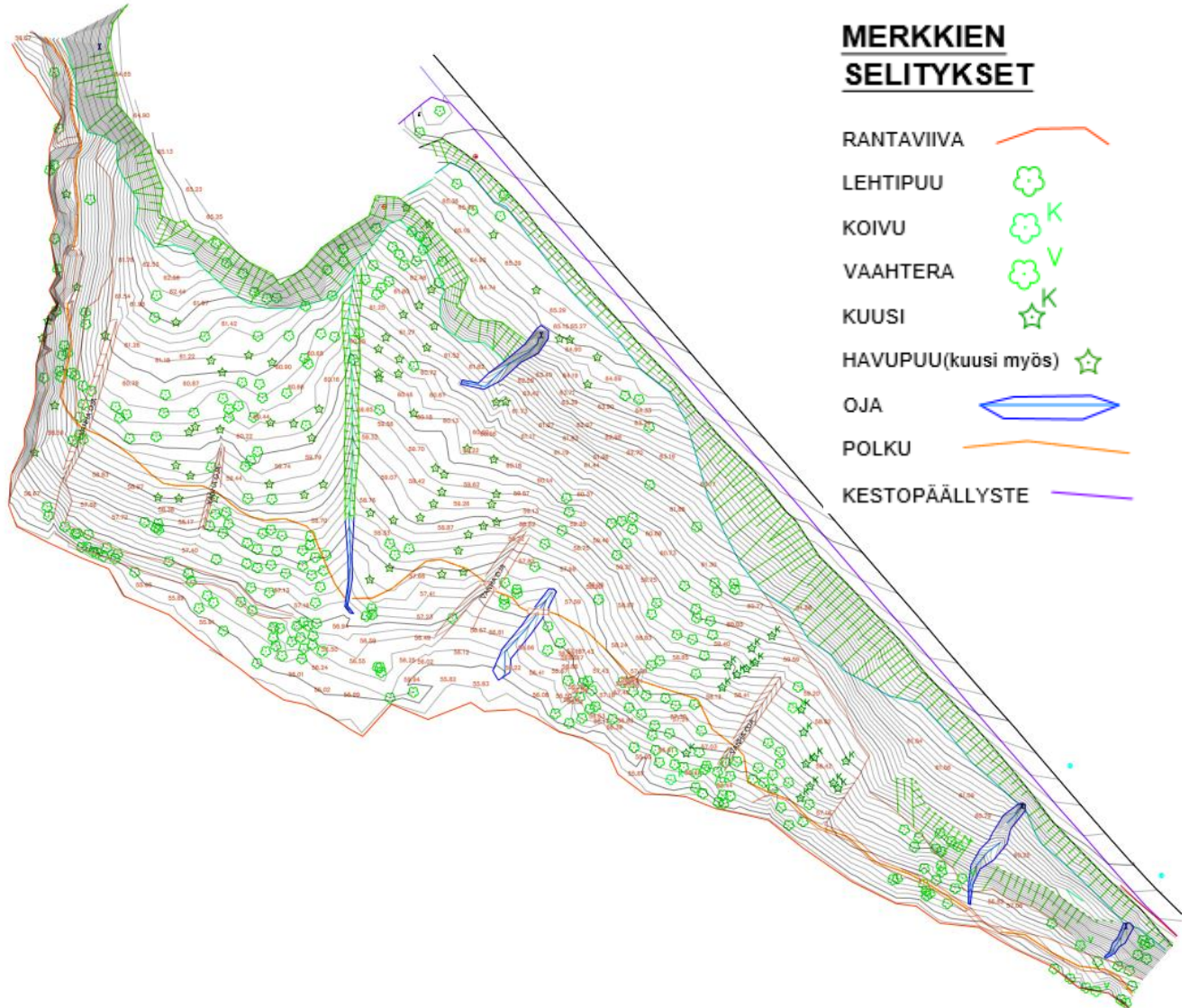
Kaupunki omistaa maa-alueen.

Aivan Karjaanjoen varressa on vesijättökaistale yksityisen maanomistajan maata (Liljegren).

Pohjakartta

Alueelle on tehty maastomalli 20cm välein ja puustokartoitus.

Laajemman alueen 1m pohjakartta N60 on ajantasainen.



Maastomalli ja puustokartoitus: GeoUnion Oy 2020.

Hulevedet

Rinteessä on Vihdintien hulevesiputken purkuputki, joka on muodostanut rinteeseen pienen noron. Hulevedet voidaan johtaa toisaalle ilman poikkeuslupamenettelyä, koska noro ei ole vesilain tarkoittama luonnontilainen noro.

Hulevesien hallinta on kaavaratkaisun keskeinen haaste.

Pohjavesialueet

Kohde ei ole pohjavesialueella eikä sen läheisyydessä.

Rakennettavuusselvityksessä ”Pohjavedenpintaa on havaittu tutkimusten yhteydessä tontille asennetuissa pohjavesiputkissa ja se oli 30.10.2020 tasolla +51.23. Viereisen joen vesipinta oli tutkimusten aikana tasolla +55.85.”

Maaston muodot

Maasto on erittäin jyrkkä rinne. Maanpinnan korkeus Vihdintieltä Karjaan jokivarteen vaihtelee tasovälillä 56,87...65,68.

Rakentaminen edellyttää täyttömaata, tukimuureja ja rakenteiden paalutuksia.

Maaperä ja rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksen mukaan maaperä on pohjaosiltaan siltistä hiekkamoreenia. Tarkemmat kairausten maaperäkerrostumat löytyvät rakennettavuusselvityksestä, GeoUnion Oy 26.11.2020.

Kairaukset ovat päättyneet 12,42...19,25 syvyydelle moreenissa oleviin kiviin tiukkaan maakerrokseen mutta todennäköisesti ei kallioon.

Kerrostalo rakennukset perustetaan tiiviiseen maakerrokseen tai kallion varaan lyötävien teräsbetonisten tai teräksisten tukipaalujen varaan.

Perustettaessa paalutuksen varaan rakennusten alimmat lattiat tehdään kantavina.

Mahdollisien pihatäyttöjen seurauksena voi alarinteen puolella esiintyä jonkin verran painumia.

Rakennusten perustamistavat ja tasot sekä paalupituudet on varmistettava rakennuskohtaisilla lisäpohjatutkimuksilla. Pehmeiden kerrosten maalaji varmistetaan lisänäytteillä ja näytteiden seulonnalla. Pohjavesipinnan korkeutta tulee seurata jatkotutkimusten yhteydessä.

Luonnonympäristö

Vihdintien varressa on entistä peltoa ja rehevöityneitä niittykuvioita sekä tuoretta, keskiravinteista lehtoa. Joenvarren rinne on tuoretta, runsasravinteista lehtoa.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain 29§:n tai metsälain 10§:n mukaisia elinympäristöjä, eikä tietoa uhanalaisten tai silmälläpidettävien eliölajien esiintymistä.

Suurin osa noin 2 ha:n alueesta täyttää METSO-ohjelman I ja II kriteerit. Tuoreet keskiravinteiset lehdot ovat vaarantuneita luontotyyppisiä ja tuoreet runsasravinteiset lehdot erittäin uhanalaisia.

Oheisessa kuvassa on **punaisella suositus rakentamatta jätettäväksi alueeksi**. Rakennushankkeen mahdollisesti edellyttämä pieni metsäalueen lohkaisu ei ole merkityksellinen luontoarvojen kannalta. Piha-alueiden ei tulisi laajentua metsän puolelle, eikä näkymien avaamista suositella.

Rannan virkistysreitti, joka on osa koskireittiä, tulisi toteuttaa luonnonmukaisesti kaatamalla puita. Jos ja kun reitin käyttö lisääntyy, tiettyinä vuodenaikoina reitin pohja liejuuntuu, mikä lisää painetta kävellä ja pyöräillä myös reitin ulkopuolella. Metsän suojelemiseksi ja reitin käytettävyyden parantamiseksi siihen voidaan suunnitella myös puiset rakenteet.

Luontolausuntoa 30.11.2020 on tarkennettu 19.2.2021, ensimmäisen version oltua liian yleispiirteinen. Lausunnossa alueelle oli merkitty vesilain 2luvun 11§:n mukaan suojeltava **noro**. Jatkoselvityksessä kävi ilmi, että hulevesien purkuputken päähän syntynyt noro ei ole vesilain tarkoittamalla tavalla luonnontilainen, eikä kuulu vesilain suojelun piiriin. Noron ympärille ei ole kehittynyt merkittäviä pienvesien luontoarvoja. Noro poistettiin lopullisesta selvityksestä.

Luontolausuntoa täydennetään linnusto- ja liito-oravaselvityksellä rannan virkistyskäytön lisääntymisen vaikutusten arvioimiseksi.



Punaisella rajattu metsäalue täyttää METSO-suojelun kriteerit. YS-Enviro Oy 2020.

Luontolausunnon mukaan kerrostalotontin **kaavoitus ei tarvitse lisäselvityksiä**. Suunniteltu uusi rakentamisalue Vihdintien varrella on entistä peltoa ja niittyä, jolla ei arvioitu olevan merkitystä alueella todennäköisesti esiintyvien liitto-oravien, lintujen, kirjojokikorennon, lahokaviosammalen tai lepakkojen kannalta. Nämä lajit elävät Karjaanjoen rannalla, jonne rakentamien ei ulotu.

Tavoitteena on suojella rantavyöhyke SL-kaavamerkinnällä. Kaavamääräyksiin laitetaan mahdollisuus polkureitin rakentamiseen ja kunnossapitoon sekä vaarallisten puiden kaataminen. Alue soveltuu myös suojelualueeksi ja rauhoitusmääräyksissä tulee huomioida samat kehitystarpeet.



Valokuva © Pekka Routasuo

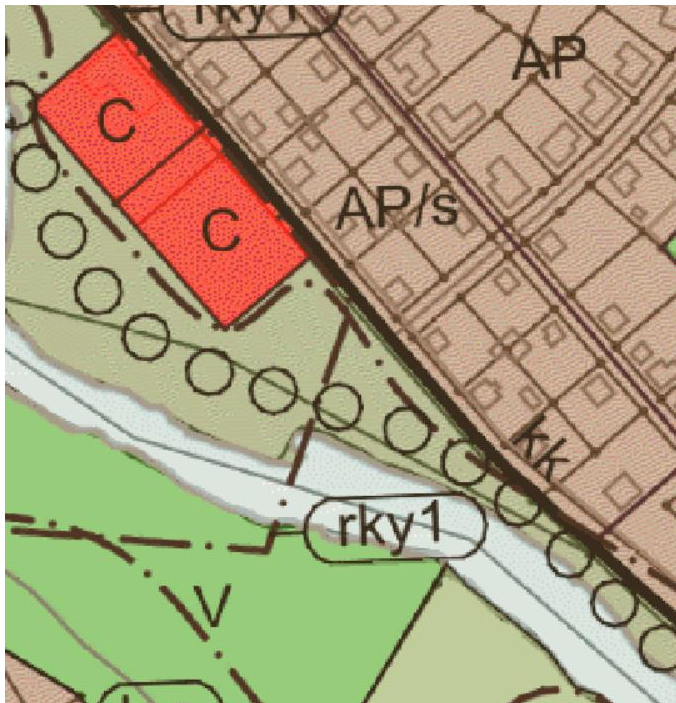
5 KAAVATILANNE



ASEMAKAAVA

Voimassaolevassa asemakaavassa 23 vuodelta 1952 alue on puistoaluetta VP.

Kohteen vieressä on vireillä Massakosken vuoden 1952 asemakaavan 23 päivitys.



YLEISKAAVA

Kaakkoisosan ja keskustan osayleiskaavassa 2014 suunniteltava kerrostalotontti on C = keskustatoimintojen aluetta, jolle saa rakentaa keskusta-asuntoja, kauppaa ja palveluja.

rky1 = valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

luo = luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue eli Karjaanjoen ranta-biotooppi.

Ulkoilureitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

kk: kokoojaku

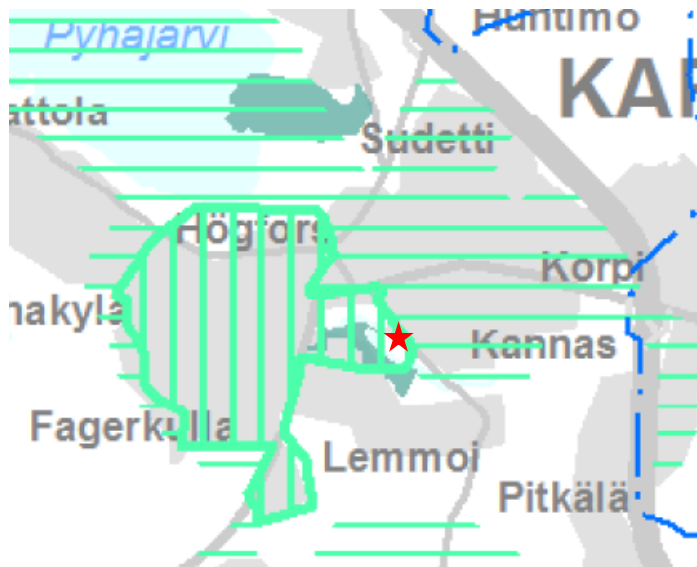
vieressä:

AP/s = pientaloalue, jolla ympäristö säilytetään.



MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa eli 2020 hyväksytyssä Uusimaa-kaava 2050:ssä kohde osuu keskustatoimintojen alueelle, kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle ja Karjaanjoen maakunnallisesti merkittävän virkistysreitinvarten. Uusimaa-kaava 2050 on toistaiseksi toimeenpanokiellossa.



Voimassa on Uudenmaan maakuntakaava 2007 ja sitä täydentävä 4. vaihe-maakuntakaava 2016.

4.:ssä vaihemaakuntakaavassa kohde on harmaan taajamatoimintojen alueen ulkopuolella valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella (RKY2009).

Maakuntakaavan rajaukset ovat ohjeellisia ja hankkeesta pyydetään Uudenmaan liiton lausunto.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa	
JOKIPUISTON KERROSTALOTONTTI ARVIO KAAVAN VÄLITTÖMISTÄ JA VÄLILLISISTÄ VAIKUTUKSISTA	
1) ihmisten elinoloihin	
elinympäristöön	
2) maa- ja kallioperään	
veteen	
ilmaan	
ilmastoon	
3) kasvi- ja eläinlajeihin	
luonnon monimuotoisuuteen	
luonnonvaroihin	
4) aluerakenteeseen	
yhdyskuntarakenteeseen	
yhdyskuntatalouteen	
energiatalouteen	
liikenteeseen	
5) kaupunkikuvaan	
maisemaan	
kulttuuriperintöön	
rakennettuun ympäristöön	
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	

7 OSALLISET JA OSALLISTUMINEN

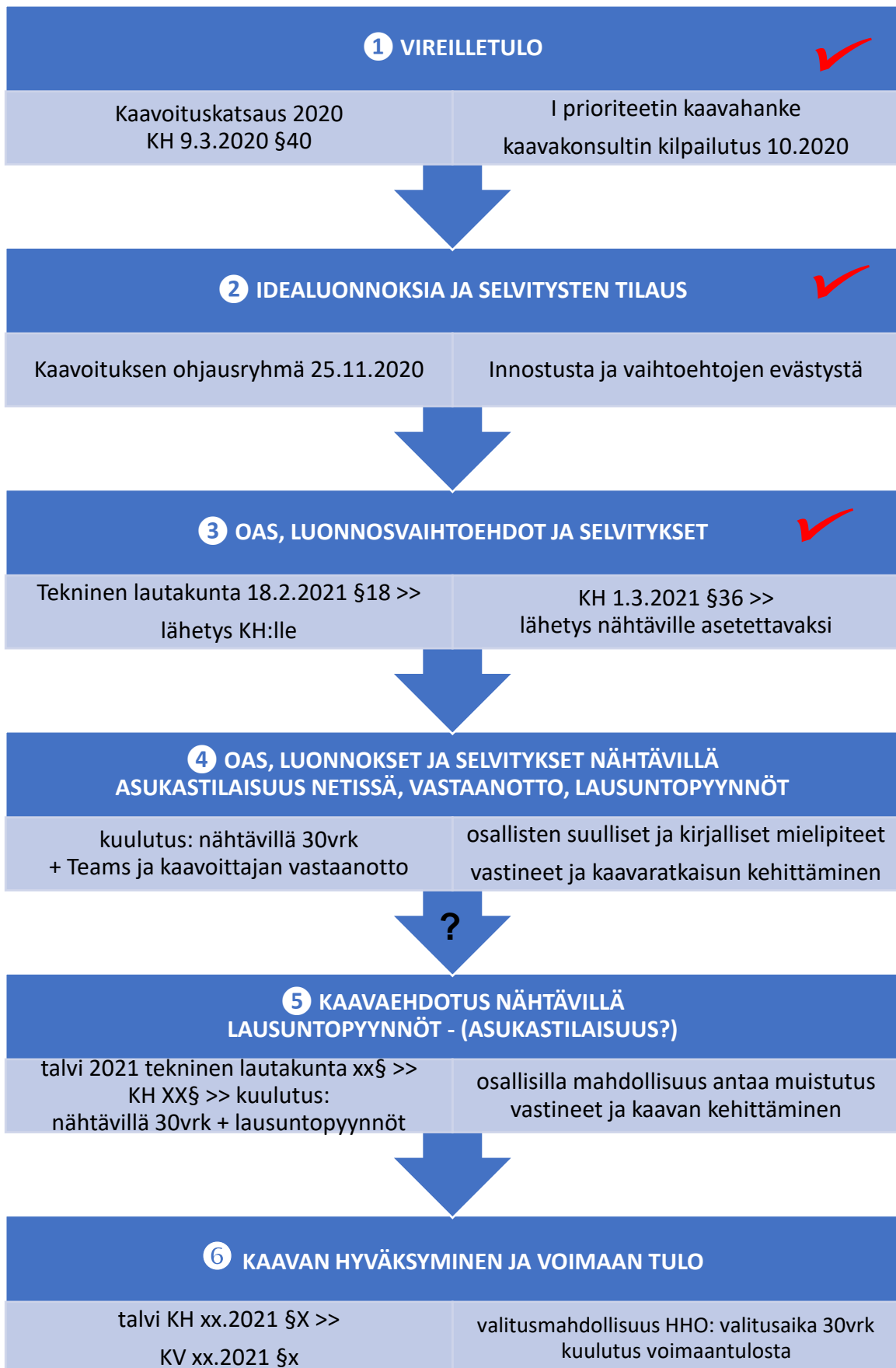
Tiedottaminen ja vuorovaikutus

1. Osallisia tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta.
2. Lähinaapureille lähetetään tiedotekirjeet luonnoksesta ja ehdotuksesta.
3. Lausuntopyyntöt lähetetään sekä valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön että luonnonsuojelun näkökulmista sekä luonnos- että ehdotusvaiheissa = **lp**
4. Osalliset voivat kysyä, ja kommentoida kaavahanketta myös suoraan kaavoituspäällikölle koko kaavaprosessin ajan.
5. Hankkeesta järjestetään asukastilaisuus luonnosvaiheessa (netissä Teams ja kaavoittajan vastaanotto) ja koronatilanteesta johtuen tarpeen mukaan myös ehdotusvaiheessa.

Osallisia ovat:

1. Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
2. Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät,
3. Kaupungin toimialat, joita kaava koskee: **lp**
mittaus- ja kiinteistötoimi, yhdyskuntatekniikka, vesihuoltolaitos, tilapalvelu, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, museotoimi, liikuntatoimi
4. Ympäristöterveydenhuolto, Lohja: **lp**
5. Uudenmaan liitto: **lp**
6. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY: **lp**
7. Karkkilan kotiseutuyhdistys ry: **lp**
8. Karkkilan latu ry: **lp**
9. Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry: **lp**
10. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo: **lp**
11. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos: **lp**
12. Verkonrakentajat: Elenia Oy, Caruna Oy: **lp**

8 KAAVOITUSPROSESSI JA OSALLISTUMINEN



10 VALMISTELIJAT JA YHTEYSTIEDOT

- Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää
- Maisema-arkkitehti Lasse Olaste, Olark Oy

Kaavoituspäällikkö

etunimi.sukunimi@karkkila.fi

puh: 044 4675 458

Postiosoite

KARKKILAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
KAAVOITUS
PL 50
03601 Karkkila

Käyntiosoite

Karkkila, Valtatie 26
Kaupungintalo (II kerros)
Palvelupiste Serveri >>>
Kaupunkikehityksen toimiala
Kaavoitus

PÄIVÄYS

Karkkilassa 10.3. 2021

Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

LIITE: Kiinteistövälittäjien kysyntänäkemyksiä

1 Millaista kohderyhmää Jokipuiston kerrostalo kiinnostaisi?
<ul style="list-style-type: none"> Kohderyhmä on valtavan laaja, kyllähän yleisesti voidaan ajatella, että uudet kerrostalot kiinnostavat kaikkia. Varsinkin senioriasiakkaat, eronneet, kaikki kynnelle kykenevät haluavat varmasti mahdollisuuden. Uskoisin että yli 55- vuotiaita Uskon, että kohde kiinnostaa vanhempia ihmisiä, sijoittajia ja myös pariskuntia/sinkkuja.
2 Millainen talon pitäisi olla?
<ul style="list-style-type: none"> Ehdottomasti hissillinen matalaenergiatalo, joka on laadukkailla materiaaleilla laadukkaasti rakennettu. Vähintään 4 kerrosta. Mieluusti myös autotalleja. Talon olisi hyvä olla sellainen, jossa myös liikuntarajotteiset/vanhempien ihmisten olisi esteetön olla ja kulkea. Hissi ehdottomasti ja kerroksia 3-4. Autokatospaikat olisi hyvä, jos tontti antaa myöden.
3 Isoja huoneistoja vai pienempiä?
<ul style="list-style-type: none"> Tällä hetkellä kysyntä on molempiin, ja vaikein myytävä on tuo n. 3h+k. Saunakaan ei ole välttämätön. Kaupaksi käy paremmin yksiöt ja kaksiot, mutta myös isompiakin asuntoja pitää olla. Kysyntää olisi lähinnä 1-2 huoneesta, joitakin kolmioita ja esimerkiksi ylimpään kerrokseen 4 h. Mahdollisuus saunaan, josta voisi kertoa varaus vaiheessa toiveena rakennuttajalle. Suomalaiset arvostavat edelleen saunomista ja se on useasti myös jälleen myynti valttikortti
4 Kenelle taloa tulisi markkinoida?
<ul style="list-style-type: none"> Ehdottomasti kaikille. Yli 55 v ja eläkeläiset Periaatteessa tähän kysymykseen vastaus löytyy kohdasta 1. Karkkilassakin monet vanhukset myyvät omakotitalon pois ja kaipaavat helppoa asumista sen jälkeen. Sijoittajia kiinnostavat pienet asunnot, koska niihin pääsee myyntihinnalla kiinni ja velkaosuutta ei ole pakko maksaa pois.
5 Liikkuuko alueella rakennuttajia, jotka olisivat kiinnostuneita tällaisesta kohteesta?
<ul style="list-style-type: none"> Liikkuu kyllä, mutta hanke on haastava hintatasonsa suhteen. Meillä on takanamme ja tukenamme kattavat suhteet uudisrakentajiin niin pieniin kuin suuriinkin ja olemme mieluusti apunanne. En ole törmännyt rakennuttajiin, jotka haluaisivat rakentaa Karkkilaan. Tontti ei saisi olla kallis, koska muuten asuntojen hinnat ovat liian kalliita Karkkilan hintatasoon. Jos tontti on edullinen, niin varmasti rakennuttajia voisi tällainen kohde kiinnostaa. Karkkilaan ei ole tehty pitkään aikaan uusia taloja, eli tämä voisi kyllä kiinnostaa monia ja tarvetta varmasti olisi. Eli siis tontin hinta halpa ja neliöhinta kohtuullinen asunnoille.
6 Ja yleisesti, millaisille tonteille ja asunnoille näet kysynnän kasvua Karkkilassa?
<ul style="list-style-type: none"> Lähellä keskustaa oleville. Kysyntää on omakotitaloista ja vähän isommalla tontilla. Kun ollaan maalla, niin ihmiset toivovat myös väljyyttä asumiseen. Yksitasoisilla asunnoilla on kysyntää. Perheasunnoilla ja totta kai myös pienemmille kodeille on kysyntää. Vanhat kohteet menevät kaupaksi vain hinnalla tällä hetkellä. Rivitalot/paritalot ja uudet kerrostalot olisivat varmasti hitti.
7 Mitä Karkkilasta puuttuu?
<ul style="list-style-type: none"> Elävä keskusta, eli aluetta pitäisi saada elävöitettyä. Tällä hetkellä palvelut jakautuvat eikä varsinaista keskusta aluetta niinkään ole. Karkkilasta puuttuu yhdessä tekemisen meininki. Pitkäjänteinen suunnitelma, millaisessa kaupungissa haluamme elää esim. 10 tai 20 v kuluttua. Karkkilasta puuttuu leffateatteri, uimahalli, ammattikoulu tai vaikka joku sellainen monitoimihalli, jossa voi kaikki harrastaa esim. pallopelejä.