

# Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittäminen

17.11.2022



**PÄIJÄT-HÄMEEN LIITTO**  
The Regional Council of Päijät-Häme

# Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittäminen -hanke

- Hankkeen kesto: 1.8.2021 – 31.10.2022 (15 kuukautta)

	rahoitus
Kärkölän kunta	21450,00
Päijät-Hämeen liitto, AKKE	<u>50050,00</u>
	<b>71500,00</b>



**PÄIJÄT-HÄMEEN LIITTO**  
The Regional Council of Päijät-Häme

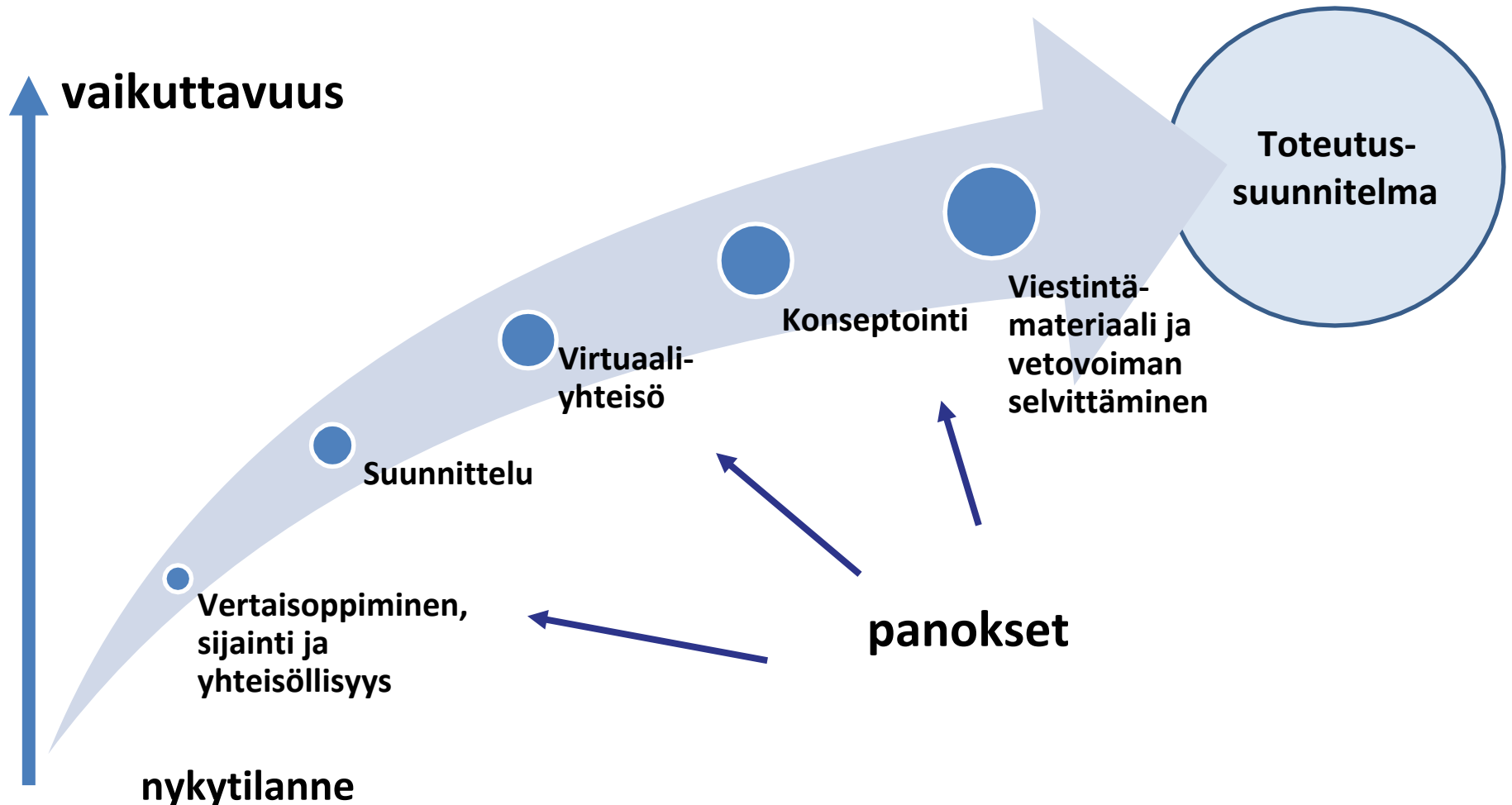
# Hankkeen tavoitteet

- Hankkeella Kärkölä kehittää asumisen monipaikkaisuutta ja paikkariippumatonta työntekoa.
- Suunnitellaan puutarha-asumisen malli, joka tukee monipaikkaista asumista ja jossa asiantuntijatyön tekeminen on mahdollista.
- Mahdollistetaan kohteessa asuminen myös kotipaikkana.

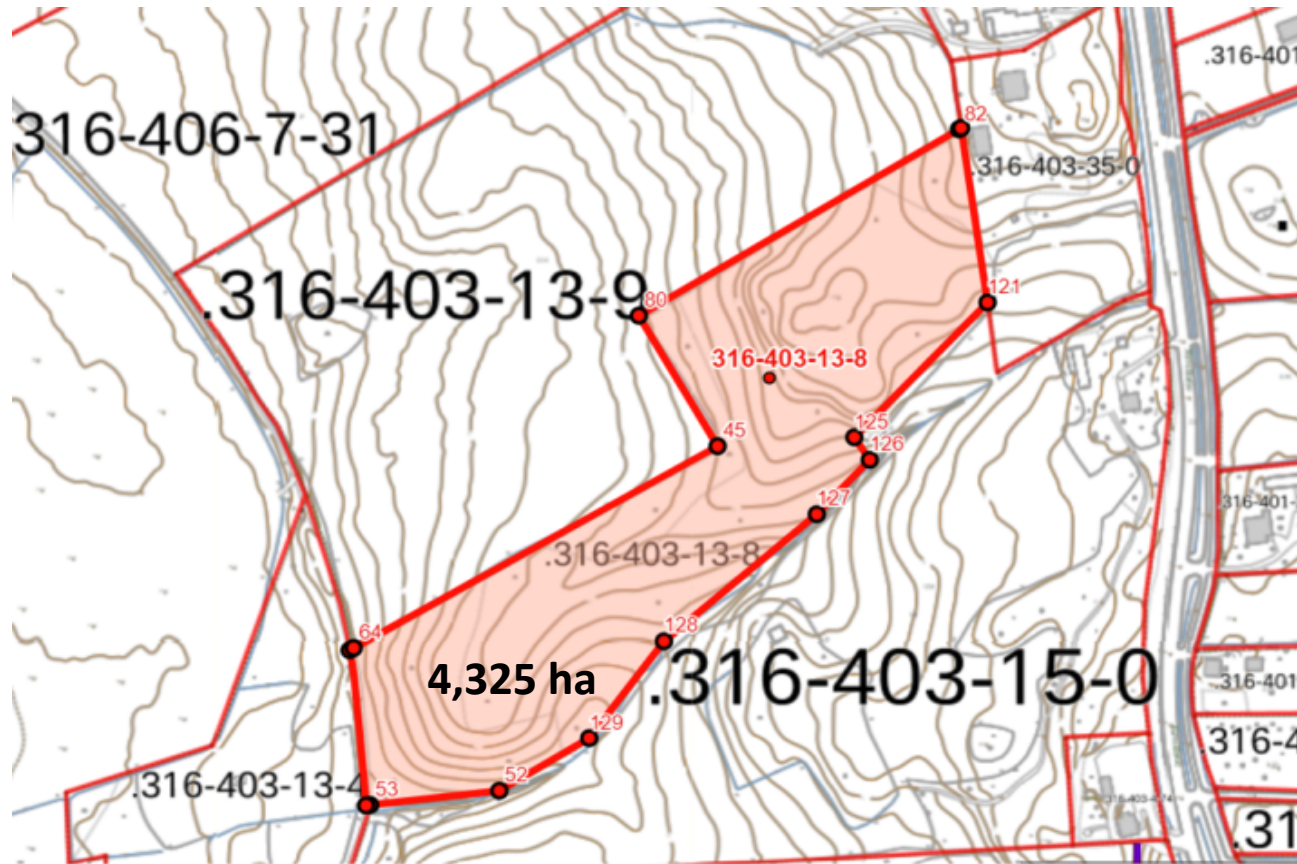
# Hankkeessa suunnitelluksi tehtäviä toimenpiteitä

- Selvitetään jo toteutettuja vaihtoehtoja ja tutustutaan mielenkiintoisiin ratkaisuihin. Kerätään tietoa ratkaisujen hyvistä ja huonoista puolista.
- Toteuttamiskelpoisen sijainnin selvittäminen. Etsitään Kärkölästä sopiva alue monipaikkaisen asumisen kohteeksi.
- Alueen suunnittelu:
  - Jotakin Siirtolapuutarhan ja omakotiasumisen väliltä! Talo siirtolapuutarhamökkejä suurempi ja talviasuttava, kunnallistekniikka ja tietoliikenneyhteydet.
  - Tontti n. 600 m<sup>2</sup>, talo vähintään 25 m<sup>2</sup> ja max 49 m<sup>2</sup> (minitalo) sekä talousrakennus 25 m<sup>2</sup>.
  - Luonnostellaan erilaisia tila ja toteuttamisratkaisuja alueelle.
  - Suunnitellaan yhteisten ja yhteisöllisten tilojen ratkaisut.
  - Suunnitellaan tyyppitalo sekä talousrakennus.
  - Selvitetään alueen niin käytännön kuin juridisetkin toteuttamismahdollisuudet, valitaan ensisijainen toteuttamisratkaisu ja laaditaan tarvittavat sopimukset (yhdistys, osuuskunta, asunto-osakeyhtiö).
  - Selvitetään rahoitusmahdollisuudet ja vakuudet erilaisille vaihtoehdoille.
- Yhteisöllisyyttä kasvattavien vaihtoehtojen tarkastelu ja vaihtoehtoihin tutustuminen.
- Konseptoidaan malli ja tehdään viestintämateriaali.
- Ratkaisun vetovoiman selvittäminen sekä paikallisten vahvuuksien kehittämisen tunnistaminen.
- Luodaan virtuaaliyhteisö edistämään Kärkölään puutarha-asumisen kehittämistä ja toteuttamista.
- Selvitetään mahdollinen toteutussuunnitelma kohteelle.

# Hankkeen vaikuttavuus



# Sijainti Vanhassa pappilassa



# Ramboll luonnossuunnittelu

## Aluesuunnitelma luonnokset

Suunnitelman luonnosvaiheessa laadittiin 2 vaihtoehtoista alustavaa aluesuunnitelmaa. Luonnoksiin sijoitettiin 25 tonttia, yhteiskäyttötila ja yhteinen pysäköintialue

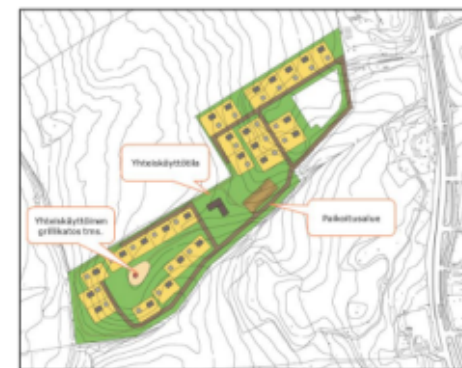
Luonnoksissa esitettiin 600 m<sup>2</sup> kokoiset tontit, asuinrakennukset pinta-alaltaan 48 m<sup>2</sup> ja talousrakennukset pinta-alaltaan 25 m<sup>2</sup>. Yhteiskäyttötilan pinta-ala luonnoksissa oli 260 m<sup>2</sup>.

Luonnosten suurin eroavaisuus on yhteiskäyttötilan ja yhteisen pysäköintialueen sijainnissa sekä pysäköintialueen koossa.



**Aluesuunnitelman versio 1**

Suunnitelmassa on osoitettu yhteiskäyttöalue sekä sen pysäköintialue suunnittelualueen pohjoisosiin. Alue on toteutettavissa kahdessa osassa.



**Aluesuunnitelman versio 2**

Suunnitelmassa on osoitettu yhteiskäyttöalue sekä sen pysäköintialue suunnittelualueen keskelle. Alue on toteutettavissa kahdessa osassa.

# Aluesuunnitelma työpaja





# Maankäytön suunnitelma

## Suunnitelman sisältö

- Tonttijako minitalotontteille
  - 42 minitalotonttia
  - tonttien koko 415 m<sup>2</sup> ja 490 m<sup>2</sup>
- Minitalojen ja talousrakennusten alustava sijoittelu
  - minitalo 50 m<sup>2</sup>, talousrakennus 25 m<sup>2</sup>
  - pihoilla yhden auton pysäköintipaikka
  - pihoilla istutuslaatikoita 1,2 m x 1,2 m
- Yhteiskäyttörakennus 50 m<sup>2</sup> ja -varasto 25 m<sup>2</sup>
- Yhteiskäyttöinen pysäköintialue ja jätehuolto
- Kokoojakatu Vanhanpappilantie ja kadunvarsipysäköinti
- Tonttikadut (leveys 6 m)
- Ulkoilupolut
- Viheralueet
- Alueen asemakaavan mukaiset pientalotontit (AO) ja yhdyskuntatekniikkaa palveleva alue puistomuuntamo varten (ET)



# Vanhapappila 360° -virtuaalikerros

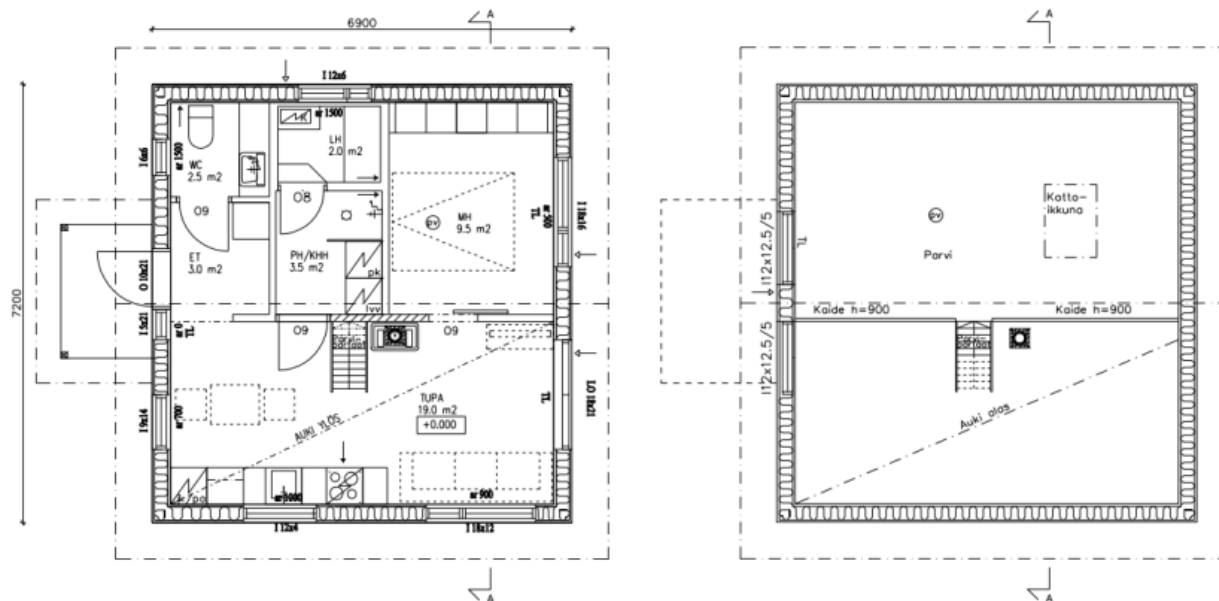
## 360° -virtuaalikerros

- Hankkeen viestinnän tueksi toteutettiin 360°-virtuaalikerros verkkoon.
- Kuvasovitteessa on dronen kuvaamaan nykytilannekuvaan on sovitettu hankkeen 3D-malli.
- Aineistosta syntyi myös visualisointikuvia.
- Virtuaalikerros toimii selaimen lisäksi myös mobiililaitteilla ilman erikseen asennettavaa ohjelmistoa.
- Kierros on julkaistu verkossa Rambollin palvelimella.
- 360°-panoraamat sopivat myös sellaisenaan julkaistavaksi esim. hankkeen some-kanavilla.
- Linkki virtuaalikerrokselle:  
<https://projektit.ramboll.fi/360/karkola/vanhapappila/index.htm>



# Bau Log mallitalo

- Oy Bau Log Ltd on kehittänyt ekologiset EPHirsi-tuotteet (eristetty pystyhirsi), joilla puutalot pystytetään kevyistä elementeistä perinteistä hirsitaloa helpommin ja edullisemmin. EPHirsissä yhdistyvät perinteisen hirsi- ja elementtirakentamisen parhaat puolet nykyaikaiseksi täyspuutaloksi.
- 49,5 m<sup>2</sup> talo rakentuisi Vanhapappilaan 126 500 €:lla perustuksista ylöspäin.



# Toteutustapaselvitys Pelargon ja yhteisöllisyys

- Pelarcon teki hallintamuotoja koskevan selvityksen, jossa käydään lävitse haasteita, oikeudellisia ratkaisumuotoja ja rahoitusta.
- Haasteen alueen toteutukseen tuo yhteisöllisyys ja sen vaatimat ratkaisut sekä rakennukset. Yhteisten tilojen rakennukset sekä irtaimisto tarkoittaisi suuruusluokaltaan 10 000 euron kustannusta taloa kohden.
- Haaste tulee siitä, jos koko alue ei rakennu kerralla, vaan se rakentuu pikkuhiljaa, talo talolta. Missä kohtaa yhteiset tilat rakennetaan ja kuka ne maksaa?
- Huomioitavaa on myös millaiset ”säännöt” alueelle tulee ja mikä on paras juridinen toteutustapa alueelle.
- On huomioitava, että pankki ei voi rahoittaa yhteisöllistä osuutta, ellei sillä ole sen suhteen turvaavaa vakuutta.

# Yhteisöllisyyden toteutus

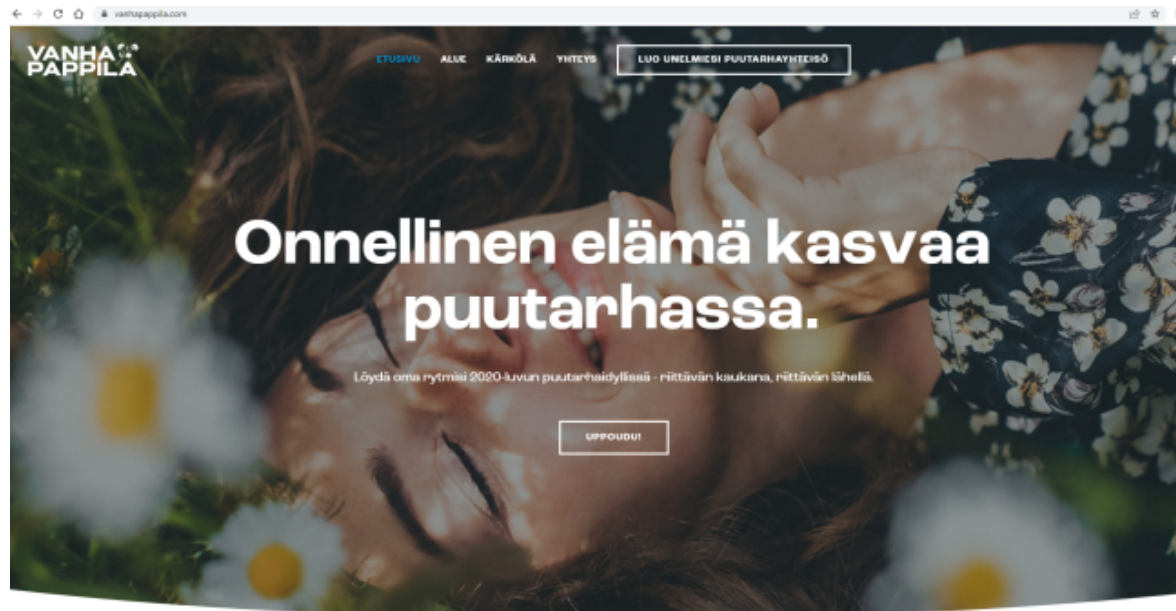
- Helpoin tapa toteuttaa yhteisöllisyys on, jos alueelle löytyy toimija, joka rakentaa alueen kokonaisuutena kerralla valmiiksi. Jos yhtä toimijaa ei löydy, mielekkäin tapa on myydä tontit suoraan kuluttajille ja toteutustapaselvityksessä yhteisten tilojen toteuttamiseksi on tehty seuraava ehdotus:
  1. Alueen kaavoituksessa yhteisiä tiloja varten varataan tontti. Tontti voidaan varustaa LPA- tai muulla vastaavalla merkinnällä. Tontti on alueen tonttien yhteisessä käytössä.
  2. Kärkölän kunta laatii havainnekuvat yhteisistä tiloista. Tällä perusteella asukkaille syntyy realistinen käsitys siitä, mitä alueelle ollaan rakentamassa.
  3. Kärkölän kunta perii tontin ostajilta maksun yhteisistä tiloista osana kauppahintaa, jonka ostajat maksavat suoraan Kärkölän kunnalle.
  4. Tontin kauppakirjassa sovitaan sitova aikataulu, jona aikana Kärkölän kunnan tulee toteuttaa yhteiset tilat. Tämä aika voi olla 5-10 vuotta.
  5. Kärkölän kunta vastaa yhteisten tilojen rakennuttamisesta ja maksaa niiden rakentamisen kustannukset.
  6. Kun rakennukset ovat valmiit alueen asukkaat vastaavat yhteisten tilojen käytöstä, ylläpidosta ja kustannuksista.
  7. Kustannusten jako tapahtuu tonttien pinta-alojen mukaisissa suhteissa.
  8. Vastuu kustannuksista toteutetaan rasitejärjestelyllä. Vastuu on kiinteistön omistajalla ja vastuu siirtyy kiinteistökaupan mukana.
  9. Käytännön hallinnointia ja rahaliikennettä varten alueen asukkaat voivat perustaa yhdistyksen tai kiinteistöosakeyhtiön. Se ei ole välttämätöntä.
  10. Jos tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi valitaan Koy, se kannattaa perustaa ennen rakennuksen rakentamista, jolloin Koy toimii rakennuksen tilaajana ja urakkasopimuksen osapuolena.
  11. Jos yhteisiä tiloja ei ole rakennettu kauppakirjoissa sovitussa määräajassa, kauppakirjassa on hyvä sopia sanktioista. Käytännössä se merkitsee kunnan velvollisuutta maksaa kiinteä rahakorvaus henkilöille, jotka ovat ostaneet tontin.

# Pelisäännöt

- Pelisäännöt ovat lista tärkeimmistä kysymyksistä, joihin sopimuksissa ja säännöissä tulee ottaa kantaa sekä alustavat arviot siitä, miten nuo kysymykset ratkaistaan. Huomioitavia asioita ovat mm.:
  - Kuka / ketkä ovat sopimuksen osapuolia?
  - Milloin sopimus tehdään?
  - Miten sopimuksessa määriteltävät maksut määräytyvät?
  - Milloin maksut tulee maksaa?
  - Mitä luvataan toteutuskustannuksista ja kuka vastaa siitä, että kustannukset pysyvät budjetissa?
  - Kuka vastaa toteutusaikataulusta?
  - Jos kohde on kiinteistömuotoinen,
    - Milloin kiinteistönkauppa tehdään?
    - Mitä ehtoja kauppaan liittyy?
    - Miten yhteisten tilojen toteuttaminen kytketään osaksi kiinteistön kauppaa?

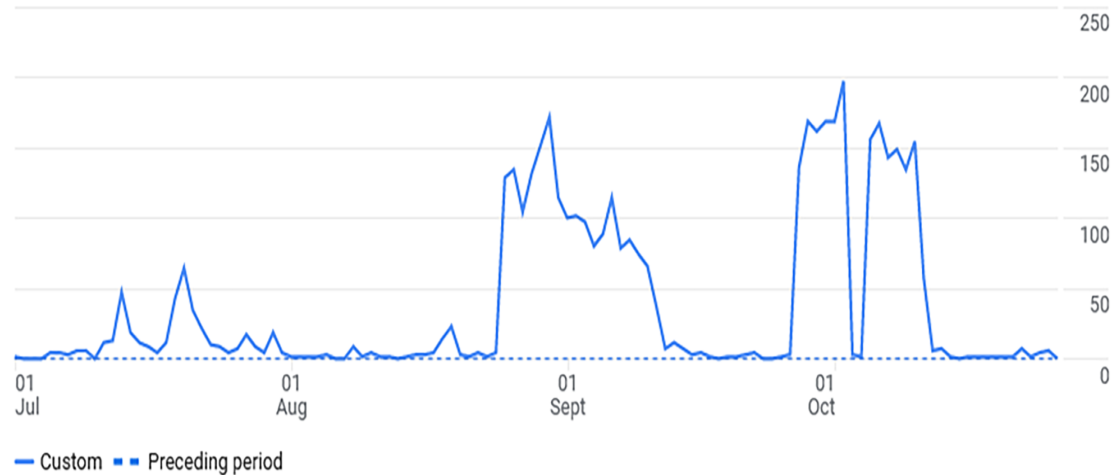
# Vanhapappila.com

- Dirty Agency on toteuttanut [www.vanhapappila.com](http://www.vanhapappila.com) sivuston ja vastannut markkinoinnissa sosiaalisen median alustoilla.
- Alueen maksullista markkinointia tehtiin sosiaalisessa mediassa META:n alustoilla, josta liikennettä ohjattiin vanhapappila sivustolle.



# Vanhapappila.com sivuston käyttö

Users 4.1K  
New users 4.1K  
Average engagement time 1m 07s  
Total revenue €0.00



1 Jul 2022 - 26 Oct 2022 ▼

[View reports snapshot →](#)

- Uniikkeja sivukävijöitä: 4 100  
Sivuvierailuita: 9 500  
Interaktioita: 24 400  
Palaavia kävijöitä: 308
- Sisällön parissa keskimäärin:  
1min 7s
- Lomakkeiden täyttöjä: 67  
Tykkäyksiä annettu: 124  
Testin täyttöjä: 160

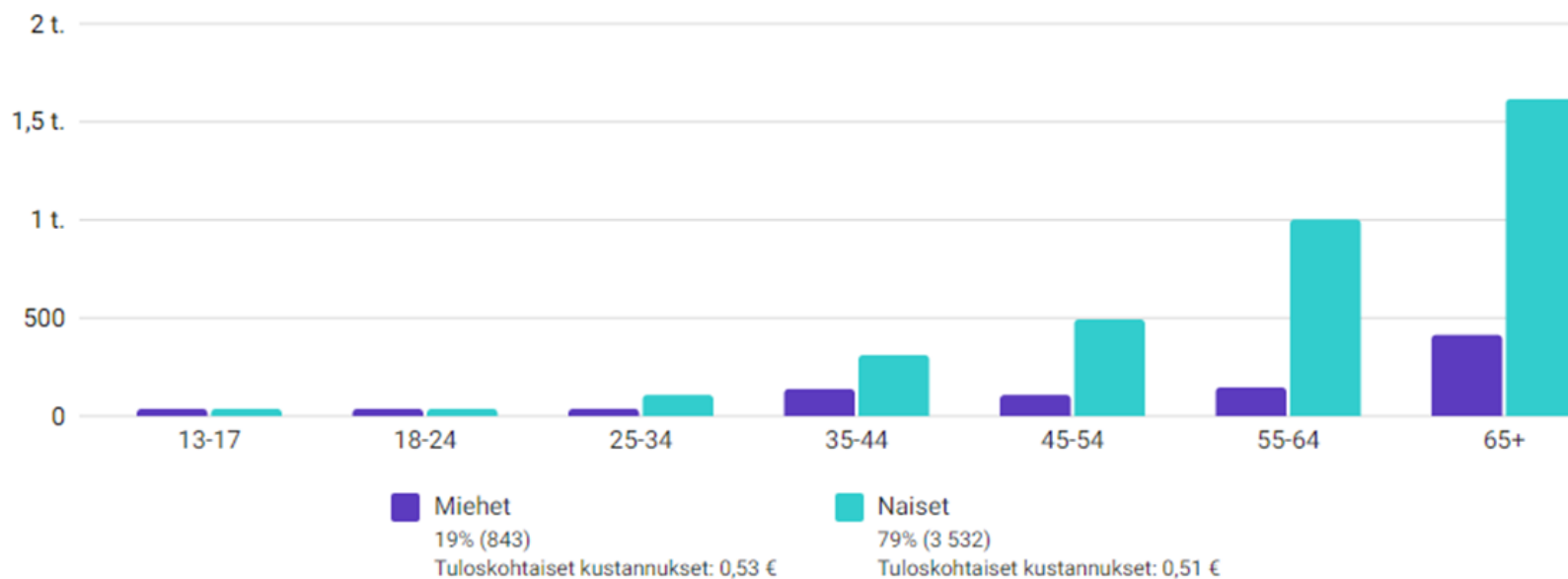


# Kiinnostuneimmat iän ja sukupuolen mukaan

Iän ja sukupuolen jakauma

Kaikki

Tulokset









# Mainonta herätti vain positiivisia reaktioita sosiaalisessa mediassa

## Sitoutumiset julkaisuun

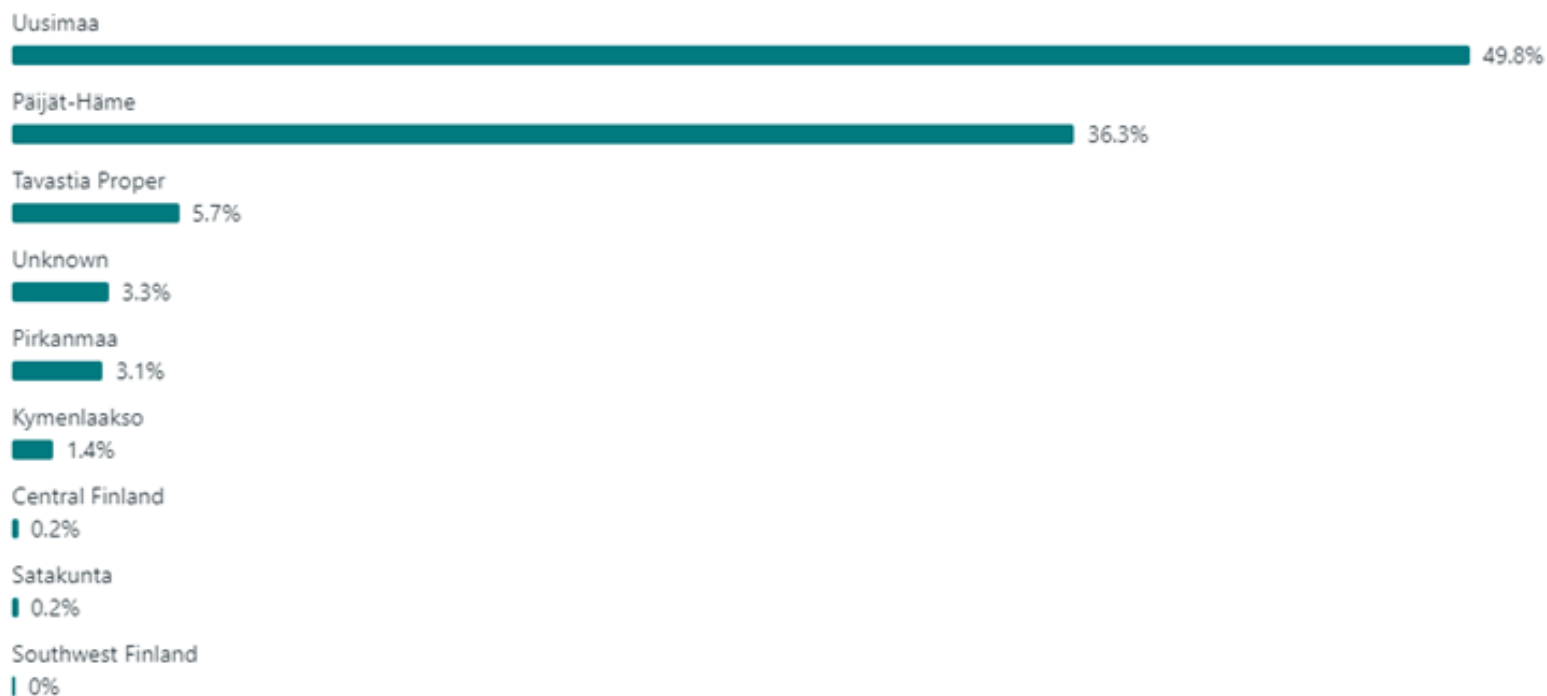
Niiden toimintojen kokonaismäärä, jotka ihmiset tekevät mainoksillesi. [Lisätietoja](#)

## Julkaisuun sitoutuminen

Toimintoja, jotka ihmiset tekivät mainoksillesi.

 Tykkää	317	 Ihastu	7
 Haha	0	 Vau	1
 Surullinen	0	 Vihainen	0

# Kampanjanäkyvyys alueittain



# Viestintä

- Asumisen ratkaisujen kehittämiseen rahoitusta tiedote, 10.6.2021
  - <https://www.karkola.fi/2021/06/10/asumisen-ratkaisujen-kehittamiseen-rahoitusta/>
- Kesä & Kärkölä 2021 lehti, 06/2021
- Tiedote 31.8.2021
  - <https://www.karkola.fi/2021/08/30/karkola-kehittaa-asumisen-monipaikkaisuutta/>
- YLE haastattelu 2.9.2021, Petri Niemi
- YLE Päijät-Häme netti & radio 7.9.2021
  - <https://yle.fi/uutiset/3-12086692>
- YLE Päijät-Häme alueuutiset 7.9.2021
  - <https://areena.yle.fi/1-50626806>
- Tiedote 13.7.2022
  - <https://www.karkola.fi/2022/07/13/karkolaan-rakentuu-uudenlainen-yhteisöllinen-monipaikkaisenpuutarha-asumisen-kohde/>
- ESS 19.7.2022
  - <https://www.ess.fi/paikalliset/4736338>

# Miten jatketaan?

- Hankkeen tuloksena on synnytetty uudenlainen monipaikkaisen puutarha-asumisen konsepti, suunnitelma alueen toteuttamiseksi sekä markkinointimateriaalia. Hankkeen päätyttyä Kärkölän kunnan tulee päättää:
  - Tullaanko konseptin mukainen alue toteuttamaan?
  - Toteutetaanko se suunnitellussa laajuudessa?
  - Toteutetaanko se suunnitellussa sijainnissa, vai jossakin toisessa sijainnissa?
    - Hanke on synnyttänyt kunnassa keskustelua ja sijaintipaikaksi on ehdotettu Vanhapappilan lisäksi myös muita kohteita sekä tehty asiaan liittyvä valtuustoaloite.
  - Millaisella rakennuttamisen tavalla alue pyritään toteuttamaan?
  - Miten hankkeessa luotua sivustoa sekä esiin nousutta kohderyhmää hyödynnetään tulevan alueen viestinnässä ja markkinoinnissa?
- Joka tapauksessa hankkeen tulokset antavat pohjan tulevalle päätöksenteolle ja mahdolliselle etenemistavan valinnalle.
- Kiinnostus konseptia ja aluetta kohtaan on kuitenkin ollut niin suurta, että olisi harmi, jos sitä ei Kärkölässä tai muualla lähdeittäisi toteuttamaan. Tällaiselle yhteisölliselle monipaikkaisen puutarha-asumisen mallille on kuitenkin olemassa selkeä tarve / kysyntä.