

# **VISIO: Karkkila 2030**

**Talouden vakauttaminen yrittäjyyden, tilatehokkuuden ja energiansäästöjen kautta**

2.1.2026

# Karkkila 2030: Rohkea käänne, ei vain sopeutusta

Karkkilan tulevaisuutta ei rakenneta leikkaamalla palveluja ja sopeuttamalla ennakkoon ilman uskoa tulevaan. Kaupungin tulevaisuus rakennetaan tulevaisuudenuskolla, tunnistamalla realistinen kasvupotentiaali ja tekemällä sitä tukevia rakenteellisia päätöksiä ajoissa.

Karkkilalla on useita vahvuuksia, joita ei ole hyödynnetty täysimääräisesti. Kaupunki sijaitsee sopivalla etäisyydellä pääkaupunkiseudusta hybridityöhön, asuminen on edullista verrattuna ympäryskuntiin ja elinympäristö vastaa monen lapsiperheen tarpeisiin. Tämä kokonaisuus mahdollistaa hallitun kasvun, joka vahvistaa kaupungin taloudellista perustaa.

Tämän esityksen lähtökohta on yksiselitteinen: Karkkilan päättäjillä ei voi olla asennetta, että tänne ei muuta kukaan ja että kaupungilla ei ole tulevaisuutta. Tällainen ajattelu johtaa itseään toteuttavaan ennusteeseen, joka on tietoisesti katkaistava

# Kokonaiskuva puuttuu

Karkkilan taloudelliset haasteet eivät johdu yksittäisistä palveluista, vaan siitä, että palveluverkkoa, kiinteistöjä, investointeja ja henkilöstöä on tarkasteltu liian erillisinä kokonaisuuksina.

Investointeja ja korjauksia on tehty ilman realistista kokonaislaskentaa. Toimintoja on siirretty kiinteistöstä toiseen samalla, kun useisiin rakennuksiin on suunniteltu tai tehty kalliita remontteja ilman yhteistä näkemystä tulevasta rakenteesta. Investointien todellisia eurovaikutuksia, tasepoistoja ja korkokuluja ei ole aina tarkasteltu riittävän kokonaisvaltaisesti.

Tämä esitys muuttaa toimintamallin: päätökset tehdään jatkossa kokonaiskuvan, ei yksittäisten rakennusten tai toimialojen ehdoilla.

# Kasvu on mahdollista ja taloudellisesti merkityksellistä

Karikkilan kasvupotentiaali ei perustu oletuksiin, vaan rakenteellisiin muutoksiin työelämässä ja asumisessa. Hybridityö on pysyvä osa arkea, ja Karikkilan sijainti on siihen sopiva. Lisäksi sekä tontit että omakotitalot ovat selvästi edullisempia kuin useimmissa ympäristökunnissa.

Uusien perheiden muutto kasvattaa kunnallisverotuloja ja lisää valtionosuuksia, jotka muodostavat merkittävän osan kaupungin tulopohjasta. Jo maltillinen muuttovoitto parantaa kaupungin taloutta useasta suunnasta samanaikaisesti ja vakauttaa lapsi- ja oppilasmääriä.

**Kasvu ei ole riski. Hallitsematon näivettyminen on.**

# Visio: Karkkilaan on helppo muuttaa, helppo yrittää, helppo jäädä

## Miltä Karkkila näyttää vuonna 2030?

- Hybridielämä on arkea: osa töistä etänä, osa toimistolla
- Kaupungintalon etätyökeidas on yhteisöllinen sydän
- Yrittäjät testaavat ja kasvattavat toimintaansa kaupungin tiloissa
- Lapsiperheet näkevät:
  - toimivat koulut
  - järkevän palveluverkon
  - uskon tulevaisuuteen

Asennemuutos

**Karkkilaan kyllä muutetaan – kun kaupunki itse uskoo siihen.**

# **Strategia 2026–2028: viisi konkreettista vipua**

- 1. Tilojen tehokas käyttö (kaupungintalo, koulut, vapaa-aika)**
- 2. Etätyökeidas + yrittäjyys (uusi elinkeinopolitiikan moottori)**
- 3. Asukkaat ja rakentaminen (helppo, kustannustehokas muutto)**
- 4. Kolmen koulun malli – tehostettuna (kaksi vaihtoehtoa)**
- 5. Tulokortit ja toteutuskyky (läpinäkyvyys, ei arvailua)**

# Kaupungintalon tilat: supistetaan oma käyttö, avataan ulos

## Nykytila

- Kaupungin omat toimistotilat liian suuret todelliseen käyttöön nähden
- Kustannukset juoksevat, vaikka tilat ovat vajaakäytöllä

## Uusi malli

- Kaupunki supistaa oman tilankäytön minimiin
- Vapautuvat tilat yrittäjille, yhdistyksille, koulutuksiin ja tapahtumiin
- Tilat voidaan vuokrata joko pienempinä tai suurempina kokonaisuuksina esimerkiksi kokous- ja saunatilat yksittäiselle paikalliselle toimijalle liiketoiminnan perustaksi

## Vuokrausperiaate

- Omakustannehinta (energia + ylläpito + tasepoistot)
- Starttivaiheessa mahdollinen alennus → madaltaa yrittäjäkynnystä

## Taloudellinen vaikutus (vuositasolla)

- Yksityinen vuokraus ja yhteiskäyttö
- Varovainen käyttöaste, ei täyskäyttö → lisätulo noin 43 000 €/vuosi

# Kaikki kaupungin tilat mukaan, ei vain kaupungintalo

## Periaate

Kaikki kaupungin vajaakäytöllä olevat, käyttämättömät ja myyntilistalla olevat kiinteistöt listataan yhdeksi listaukseksi ja kokonaisuudeksi. Selvitetään ensisijaisena ratkaisuna vuokrauspotentiaali paikallisilta yrityksiltä ja yhteisöiltä

## Mahdollisia kohteita

- päiväkotikiinteistöt
- työväenopiston tilat
- kaupungintalon tilat

## Tavoite

- Ei tyhjiä tiloja + juoksevia kuluja
- Tilat ensin paikallisten toimijoiden käyttöön, joka mahdollistaa uuden yritystoiminnan
  - vasta sitten myyntiin

# Omakustannehinta ≠ sisäinen vuokra

## Miksi sisäistä vuokraa ei voida käyttää

- Sisäinen vuokra ei perustu todellisiin kiinteistöstä aiheutuviin kuluihin
- Sisäinen vuokra soveltuu kaupungin sisäisen rahan kierrätyksen välineeksi, mutta ei tilojen vuokrakustannusten perustaksi
- Omakustannehinta perustuu todellisiin kuluihin (energia, ylläpito, tasepoistot)

## Yrittäjyyden näkökulma

- Sisäinen vuokrahinnoittelu tappaisi aloittelevan yritystoiminnan
- Omakustannehinta mahdollistaa kokeilut ja kasvun

## Taloudellinen seuraus

- Mahdollistaa tilojen vuokrauksen ja yritystoiminnan
- Ilman sisäisen vuokran vääristymää
- → edellytys n. 43 000 €/vuosi vuokratuloille

# Kaupungintalon etätyökeidas: uuden Karkkilan sydän

## Mitä tehdään

- Kaupungintaloon rakennetaan etätyökeidas / coworking-ympäristö
- Työpisteet, neuvottelutilat, tapahtumat, yhteisöllinen ohjelma
- Toimintaa pyörittää **paikallinen yrittäjä**, jolloin se ei sido kaupungin henkilöstöä

## Miksi tämä on ratkaisevaa

- Houkuttelee uusia asukkaita (hybridielämä)
- Luo uutta yrittäjyyttä ja palveluja Högforsin tehdasalueelle, joka edistää alueen kehittymistä
- Tuo elämää ja käyttöä nyt vajaakäytöllä olevaan rakennukseen
- Symbolinen viesti: kaupunki avaa omat tilansa elinkeinoelämälle

# Kaupungintalon etätyökeidas: uuden Karkkilan sydän

Karkkilan kaupungintalolle syntyvä **etätyökeidas** on uudenlaisen ajattelun konkreettinen ilmentymä. Keitaan perustaa ja sitä hallinnoi **paikallinen toimija**, ja kaupunki toimii liiketoiminnan mahdollistajana tarjoamalla tilat alkuvaiheessa **omakustannehintaa alemmalla vuokratasolla**. Kaupunki ei rakenna omaa liiketoimintaa, vaan luo edellytykset uuden yrittäjyyden syntymiselle ja kasvulle.

Etätyökeidas tarjoaa joustavia työskentelyratkaisuja: kertalippuja satunnaiseen käyttöön, kuukausilaskutteisia työpisteitä ja huoneita yrityksille sekä mahdollisuuden laajentaa toimintaa joustavasti tilatarpeen kasvaessa. Keidas on erityisen houkutteleva **uusille ja kasvaville yrityksille**, jotka voivat aloittaa pienesti ja kasvaa hallitusti.

Kaupunki hyödyntää etätyökeidasta myös **omien työntekijöidensä työskentelypisteenä** silloin, kun supistetut kaupungintalon tilat eivät kaikissa tilanteissa riitä. Tämä tuo viranhaltijat osaksi keitaan arkea ja avaa aivan uudenlaisen, matalan kynnyksen keskusteluyhteyden kaupungin ja paikallisten yrittäjien välille. Yhteiset kahvitauot, after workit ja arjen kohtaamiset tekevät yhteistyöstä luontevaa ja sujuvaa.

Etätyökeidas on samalla **yhteisöllinen tila**, jossa järjestetään kaikille avointa ohjelmaa, tapahtumia ja verkostoitumista. Kaupungin työntekijät, etätyöläiset ja yrittäjät muodostavat yhdessä elävän yhteisön, joka rakentuu työn, yrittäjyyden ja kaupunkikehityksen ympärille. Parhaimmillaan etätyökeidas toimii **Karkkilan yhteisenä olohuoneena ja coworking-tilana**, vahvistaen kaupungin vetovoimaa ja luoden konkreettisen pohjan uudelle kasvulle ja yhteistyölle.

# Starttivuokra: uutta yritystoimintaa Karkkilaan

## Uusi käytäntö

- Kaikki kaupungin vuokrattavat tilat:
  - omakustannehintaan
  - mahdollisesti edullisemmin ensimmäiset 6–12 kk

## Miksi tämä on järkevää

- Tyhjä tila tuottaa nolla euroa
- Alennettu vuokra:
  - tuo toimintaa
  - tuo elämää
  - tuo tulevaisuuden verotuloja

## Valinta

- Tyhjä tila vai kasvava yritys?
- → Kasvava yritys on aina parempi vaihtoehto.

# Kiinteistöjen myynti: ensin visio, sitten kauppa

## Nykyinen ongelma

- Kiinteistöjä yritetään myydä “sellaisenaan”
- Kaupunki kantaa kulut vuodesta toiseen

## Uusi malli

- Ennen myyntiä jokaiselle kiinteistölle luodaan kevyesti rakennettu:
  - visio
  - kehitysskenaariot
  - realistinen käyttötarkoitus
- Kaupunki ei vain myy
- Kaupunki kehittää ja markkinoi
- Parempi kiinnostus → parempi myyntihinta

# Kolmen alakoulun malli: kaksi tehostettua vaihtoehtoa

*Reunaehto: Karkkilassa on jatkossa 3 alakoulua.*

## **Vaihtoehto A: 3 koulua – siirretään oppilaita (kerran)**

- Oppilaita siirretään koulujen välillä yksi kerta
- Haetaan koko kaupungin kustannustehokkain luokkarakenne
- Selkein ja edullisin kokonaisratkaisu

## **Vaihtoehto B: 3 koulua – ei siirretä oppilaita**

- Ei siirtoja koulujen välillä
- Luokkarakenne optimoidaan Nyhkälän sisällä
- Toiminnallisesti helpompi, mutta hieman kalliimpi

## **Yhteinen linja**

- Ei kiireessä tehtyjä ja kalliita muutostöitä ilman kokonaisuuden hallintaa
- Rehtorit mukaan budjettivastuuseen
- Luokkakoot optimoidaan kaupungin tasolla

# Kouluvertailu: kustannukset 2026–2027

*Luvuissa on huomioitu investointien tasepoistot ja korkokulut*

- Nykytila: Sivistysjohtajan malli (hyväksytty)
- → **2 568 854 €**
- 3 koulua – ei siirretä oppilaita
- → **2 361 799 €**
- Kaupungin yhden koulun malli (viranhaltijaesitys)
- → **2 356 535 €**
- 3 koulua – siirretään oppilaita
- → **2 276 799 €**

## Johtopäätös

- Nykytila on selvästi kallein
- 3 koulun mallit ovat jo ensimmäisenä vuotena edullisempia

# Kouluvertailu: kustannukset 2027–2028

*Luvuissa on huomioitu investointien tasepoistot ja korkokulut*

- Nykytila: Sivistysjohtajan malli (hyväksytty)
- → **2 486 146 €**
- 3 koulua – ei siirretä oppilaita
- → **2 280 868 €**
- Kaupungin yhden koulun malli
- → **2 343 441 €**
- 3 koulua – siirretään oppilaita
- → **2 136 077 €**

## Johtopäätös

- Ero nykytilaan kasvaa
- Tehostettu 3 koulun malli on selvästi edullisin

# Kouluverailu 2 vuotta yhteensä (2026–2028)

## Kokonaiskustannukset kahdelta vuodelta

- Nykytila (hyväksytty malli): 5 055 000 €
- Kaupungin yhden koulun malli: 4 699 976 €
- 3 koulua – ei siirretä oppilaita: 4 642 667 €
- 3 koulua – siirretään oppilaita: 4 412 876 €

## Säästöt nykytilaan verrattuna

- 3 koulua – siirretään: ~642 000 €
- 3 koulua – ei siirretä: ~412 000 €

# Esiopetus kouluille + Nyhkälän tehokas käyttö

## Miksi tämä on kriittistä

- Vähentää ulkoisten tilojen tarvetta
- Vapauttaa resursseja
- Lisää tilojen käyttöastetta

## Keskeiset toimet

- Esiopetus keskitetään kouluille
- Nyhkälän käyttöä tehostetaan:
  - opetuksen lisäksi vapaa-aika, kulttuuri, iltakäyttö
- Ei tiloja tyhjiin + vuokria muualle

## Taloudellinen vaikutus

- Ulkoiset vuokrat nykyisin yhteensä n. 50 000–100 000 €/vuosi
- Toiminnan siirto kaupungin omiin tiloihin
- Korvaavat lisäkulut huomioiden → **nettosäästö arviolta 30 000–80 000 €/vuosi**

# Vapaa-aika, kulttuuri ja järjestöt: ulkoisista vuokrasta eroon

## Tavoite

- Sama toiminta, vähemmän kiinteistöjä, pienemmät kustannukset
- Nyhkälän koulusta tehdään kaupungin sivistyksen ja vapaa-ajan keskus

## Toimenpiteitä

- Nuorisotila, työväenopisto, musiikkiopisto → kaupungin omiin tiloihin
- Järjestötilat vapautuviin koulutiloihin
- Nyhkälän ruokala ja tilat iltakäyttöön
- Myyntilistalla olevat kiinteistöt väistö- ja väliaikaiskäyttöön

# Liikuntatilojen tilavaraus ja maksullisuus: käyttöaste ylös, kulut alas

## Uusi malli

- Vakiovuorot vahvistetaan sunnuntaisin niin seurojen kuin koulujen toimesta
- Vapautuneet vuorot avataan vapaasti varattavaksi
- Maksullisuus kaikille käyttäjille
- Henkilölaskurit ja sanktiot käyttämättömistä vuoroista
- Valaistus ja ilmanvaihto ohjataan vahvistettujen varausten mukaan
- Etsitään paikallinen toimija, joka pystyy toteuttamaan järjestelmän kokonaisuudessaan ja haluaa konseptoida sen liiketoiminnaksi
  - Uusi liiketoimintamahdollisuus karkkilalaiselle yritykselle

## Suora tuotto-oletus

- Vuoromyynti: n. 10 000 €/vuosi
  - Lisäksi energiasäästöt ja maksuttoman käytön poistuminen
- kokonaisvaikutus arviolta 10 000–30 000 €/vuosi**

# Energia ja automaatio: investointeja, joilla on takaisinmaksuaika

- Kaukolämpökiinteistöt:
  - Karkkilassa yksi Suomen kalleimmista kaukolämmöistä
  - Lämmitystavanmuutosten **säästöpotentiaali ~150 000 €/vuosi**
- Rakennusautomaatio:
  - Järjestelmien optimoinnin **säästöpotentiaali >100 000 €/vuosi**
- Tämän lisäksi mahdollisuus toteuttaa paljon erilaisia energiatehokkuusinvestointeja, joiden takaisinmaksuaika on noin 4-6 vuotta.
  - Edellä mainittujen lisäksi **säästöpotentiaali 50 000 - 100 000 euroa vuodessa**
- Tämän lisäksi kaupungilla on kiinteistöjä, joissa on öljylämmitys
  - Kiinteistökohtainen säästöpotentiaali, koska öljy kaukolämpöäkin kalliimpi
- Säästöpotentiaaleissa huomioitu investoinnin tasepoistot ja korkokulut

## Periaate

- Ei investointeja ilman investointikohtaista takaisinmaksutarkastelua
  - Onko investoinnille mahdollisuus saada takaisinmaksuaika esimerkiksi energiatehokkutta parantamalla
- Ei laskentaa ilman seurantaa

# Rakentaminen ja muuttajat: helppo polku Karkkilaan

## Mitä muutetaan

- Yksi vastinpari tontti- ja lupaprosesseihin
- Rakennusluvan palvelulupaus: 1 viikko
- Yhteistyö paikallisten rakennusalan yritysten kanssa:
  - yhteinen kustannustehokas konsepti
  - helppo kokonaisuus muuttajalle

## Potentiaali

- Tonttimyynti vähintään 5 kpl/v
- Suora tuottopotentiaali tonteista noin 150 000 euroa
- Enemmän muuttajia → verotulot + valtionosuudet
- Jo 5–10 uutta perhettä vuodessa vakauttaa oppilasmääriä ja parantaa taloutta monesta suunnasta.

# Tuloskortit ja osaajapooli: tekeminen näkyväksi

## Tuloskorttimalli

- Jokaiselle tulostuulliselle oma tuloskortti
- Kvartaaleittain:
  - budjetti
  - ennuste
  - poikkeamat ja syyt
- Julkinen raportointi nettisivuilla ja valtuustossa → luottamus ja realismi

## Osaajapooli

- Kuntalaiset ja paikalliset yritykset mukaan
- Osaamista kaupungin kehittämiseen
- Vähemmän kasvottomia konsultteja

## Talousvaikutus johtamisen kautta

- Oman työn vahvistaminen, ostopalvelujen vähentäminen → säästö arviolta 150 000–200 000 €/vuosi
- Hankinnat ja puitesopimukset
- Yhteishankinnat (Vihti–Lohja–Karkkila) → säästöpotentiaali 50 000–100 000 €/vuosi

# Rakentaminen ja muuttajat: helppo polku Karkkilaan

## Keskeinen viesti

- Leikkaaminen yksin ei riitä
- Tilojen tehokas käyttö vapauttaa rahaa ja mahdollisuuksia
- Uusi yrittäjäyys tuo elinvoimaa
- Uudet asukkaat tuovat tulevaisuuden verotulot
- Kaupunki toimii mahdollistajana, ei jarruna

## Huomio kirjanpidosta

- Tonttimyynti ei ole käyttötalouden säästö
- Vahvistaa kassaa ja investointikykyä
- Mahdollistaa energiahankkeet ilman lisävelkaa

**Tämä kokonaisuus vaatii rohkeutta, mutta antaa Karkkilalle tulevaisuuden.**

# Rakentaminen ja muuttajat: helppo polku Karkkilaan

## Kouluverkko – 3 alakoulua - ~0,2–0,32 M€ / vuosi

- Kustannustehokas ryhmä- ja tilamalli
- Säästö verrattuna nykytilaan

## Energia ja rakennusautomaatio - ~0,30 M€ / vuosi

- Kaukolämpö + automaation optimointi
- Takaisinmaksulliset investoinnit (4–6 v)

## Ulkoisista vuokrasta eroon - nettosäästö ~0,03–0,08 M€ / vuosi

- Vapaa-aika, kulttuuri ja järjestöt kaupungin omiin tiloihin
- Nykyiset ulkoiset vuokrat 50–100 k€

## Tilojen tehokas käyttö ja vuokraus - lisätulo ~0,043 M€ / vuosi

- Kaupungintalon ja muiden vajaakäyttöisten tilojen avaaminen ulos
- Omakustannehinta, ei sisäistä vuokraa

## Liikunta- ja koulutilojen varaus + iltakäyttö - ~0,01–0,03 M€ / vuosi

- Maksullinen varaus, käyttöasteen nosto, energiasäästö

## Hankintarengas (Vihti–Lohja–Karkkila) - säästö ~0,05–0,10 M€ / vuosi

- Auraus, jätehuolto, tekniset urakat
- Suurempi volyyymi, vähemmän ketjutusta

## Oman työn vahvistaminen - säästö ~0,15–0,20 M€ / vuosi

- Ostopalvelujen vähentäminen
- Oman kunnossapito- ja korjaustyön lisääminen

## Muuttovoitto ja verotulot - ~0,01–0,04 M€ / vuosi (kasvaa ajan myötä)

- 5–10 uutta perhettä / vuosi
- Kunnallisverovaikutus alkuvaiheessa

## Kokonaisvaikutus käyttötalouteen

- Varovainen arvio:
  - ~0,8 M€ / vuosi
- Todennäköinen / tavoitetaso:
  - ~1,1 M€ / vuosi

## Kassaa ja investointikykyä vahvistavat tulot

### Tonttien myynti

- 5 tonttia / vuosi × 30 000 €
  - ~150 000 € / vuosi kassaan

**Kaikki luvut ovat varovaisia arvioita ja perustuvat nykyiseen kustannustasoon. Useissa kokonaisuuksissa on tunnistettu myös lisäpotentiaalia**