

tamiseen.”

Uusien säännösten perusteella tulee se vaikutelma, että maankäyttö sopimukset liittyvät enemmän kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen kuin varsinaiseen maapolitiikkaan, kuten esimerkiksi kuntien maanhankintaan. Maankäyttö sopimukset yhdistetään kuitenkin myös kunnan maapolitiikkaan mm. lakiehdotuksen perusteluissa, jossa todetaan, että sopimusmenettelystä on muodostunut vaihtoehto perinteiselle maapolitiikalle, jossa kunta ostamalla tai lunastamalla hankkii maan ennen kaavoitusta ja sitten sen kaavoitettuna luovuttaessaan voi luovutushinnalla kattaa paitsi maan hankintakustannukset myös kaavan toteuttamisesta koituvat kustannukset. Kaavan toteuttamisen kustannusten korvaaminen olisi tämän mukaan maapolitiikkaa. Kuntien maapolitiikan opas lähestyy myös kunnan maanhankintaa. Vapaaehtoista maanhankintaa käsittelevässä luvussa sanotaan näin: ”Kauppaa edistävissä maankäyttö sopimuksissa maata hankittaessa voidaan myyjälle kaavoittaa rakennusoikeutta *osana kauppahintaa*.” Tässä näyttäisi olevan kysymys rakennusoikeuden myynnistä, joka vakiintuneen käsityksen mukaan on kiellettyä.

MRL 91b §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa ”maankäyttö sopimuksella tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen maankäytön muuttamiseen liittyvistä tavoitteista ja näiden muutosten toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista”. Epäselvää on kenellä näissä neuvotteluissa on aloiteoikeus tai -velvollisuus.

Maankäyttö sopimukset näyttäisivät, kuten hallituksen esityksen perusteluissa useaan kertaan todetaan, varmistavan kaavojen toteuttamisen taloudelliset edellytykset erityisesti tilanteissa, joissa kaavoituksen kohteena on yksityinen maa ja näin ”mahdollistaa paremmin myös yksityisen maan kaavoituksen”. Kaavoitus voi näin ollen kunnissa edetä MRL 51 §:n mukaisesti maanomistusoloista riippumatta?

### **Sopiminen, osallistumismahdollisuudet ja vaikuttaminen**

**Pekka Vihervuori** kirjoittaa eduskunnan perustuslakivaliokunnalle antamassaan lausunnossa, että säännös siitä, ettei maankäyttö sopimuksissa voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä, on pelkästään kaavojen materiaalista sisältöä koskeva. Se ei lausu mitään siitä, minkälaisia me-

nettelyllisiä vaikutuksia sopimuksella voi olla tai ei voi olla. Vihervuoren mukaan on vakavasti kysyttävä, täyttääkö sopimuksen jälkeinen kaavoitusmenettely sen perustuslain 20.2 §:n vaatimuksen, että julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Vihervuori on sitä mieltä, että 91b §:n mukaisesti legalisoitu sopimuskäytäntö olisi perustuslain vastainen, samoin kuin MRL 1.2 §:n tavoitesäännöksen vastainen.

Voidaan myös ajatella, että kaavojen sisällöstä ei voida sitovasti sopia, mutta muu sitovuus, ja sitä kautta myös velvollisuuksia voi syntyä sopimus oikeuden yleisten oppien mukaisesti – mikä merkitys tällä sitten on kaavan sisällön kannalta, on hyvin mielenkiintoista.

Hallintolain 41.1 §:n mukaan vaikuttamismahdollisuuksien varaaminen edellyttää, että asian ratkaisulla voi olla huomattava vaikutus muiden kuin asianosaisten elinympäristöön, työntekoon tai olosuhteisiin. Myös hallintosopimus/maankäyttö sopimus voi koskea muita kuin asianosaisia. Pykälää olisikin hallintolakiesityksen mukaan sovellettava hallintosopimuksen valmisteluun aina silloin, kun sopimus koskee asioita, jotka vaikuttavat elinympäristöön, työntekoon tai muihin oloihin. Näille henkilöille tulee varata mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista sekä lausua mielipiteensä asiasta.

Kaikissa tapauksissa olisi tärkeätä pyrkiä siihen, etteivät osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmät jäisi tyhjäksi muodoksi.

### **Entäpä sitten**

Kokemuksia uuden lainsäädännön käytäntöön soveltamisesta on toistaiseksi vähän. Maankäyttö sopimusten osalta voisi arvata ainakin maanomistajien yhdenvertaisuuden toteuttamisen tuottavan ongelmia, samoin kuin asianosaisten ja muidenkin osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien sopimusten valmisteluun ja sisältöön. Hallintolaki on vielä tuonut hallintosopimusten valmisteluun uusia säännöksiä, joihin jo vakiintunutta sopimuskäytäntöä voi olla vaikea sopeuttaa.

**Kirjoittaja on eläkkeellä oleva diplomi-insinööri, joka valmistelee väitöskirjaa artikkelin aiheesta, sähköposti vesa.rintamaki@luukku.com.**



**Karjaa sijaitsee radan varressa.  
© Karjaan kaupunki.**

**Vajaan tunnin junamatkan ja alle 80 maantiekilometrin päässä Helsingistä sijaitseva nytkin jo vihreä Karjaan kaupunki haluaa olla ”oikeaoppinen” puutarha-kaupunki – viimeistään vuonna 2012. Ajatus sisältyy kaupungin kehitysstrategiaan. Kaavoitusinsinööri Kukka-Maaria Luukkonen kävi asiasta sähköpostikirjeenvaihtoa emeritusprofessori Pekka V. Virtasen kanssa.**



# Karjaa, oikea puutarhakaupunki – viimeistään vuonna 2012!



## Kukka-Maaria Luukkonen:

Lienet jo kuullutkin, että meillä on Karjaalla aikomus olla puutarhakaupunki viimeistään vuonna 2012. Se on osa kaupungin kehittämisstrategiaa. Olen tässä vuoden verran paneutunut asiaan ja alkanut oivaltaa, mistä oikein on kysymys. Ja mitä enemmän aikaa on kulunut, sitä vannoutuneempi ”oikean puutarhakaupungin” kannattaja minusta on tullut. Vai pitäisikö Karjaan tapauksessa sanoa ”kaupunkikylän”. (Huomannet, että olen lukenut kirjasi *Ebenezer Howardin perintö*,

*Puutarhakaupungista ”urban villageen”.* Sekin herätti monia ajatuksia.)

Syy miksi sinua nyt lähestyn, on kysyä, miten näet Karjaan mahdollisuudet tässä noin yleisesti? Mitä olisi tärkeää huomioida strategian toteuttamisessa? Miten viedä viestiä kaupungin oman organisaation sisällä eteenpäin ja yhtäläisesti ymmärrettynä?

Itse pidän puutarhakaupunki-ideologiassa hyvin tärkeänä sosiaalisen aspektin olemassa oloa. Että on kysymys muustakin kuin vain maankäytön suunnittelusta, kaavoituksesta tai kerroskorkeuksista. Minä ajattelen, että puutarhakaupunki-ajatus korostuu nimenomaan ajatus elävästä kaupungista. Yksityinen erottuu yhteisestä, mutta yhteinen on aidosti kaikkien käytössä ja käytettävissä. Luonnollisesti kaupunkikuvan kauneus ja vehreys ovat osa tätä. Mutta kyllä puutarhakaupungin pitäisi olla puutarhakaupunki myös syksyllä ja talvella, eikä vain?



## Pekka V. Virtanen:

**Ebenezer Howardin** kehittämä puutarhakaupunkiaate on ilmeisesti laajimmin levinnyt ja parhaiten menestynyt kaupunkisuunnitteluideologia maailmassa. Tätä voi perustella sillä, että toinen laajalle levinnyt ”oppi” eli **Le Corbusierin** kirjoituksiin ja sovelluksiin perustuva funktionalis-modernistinen kaupunkirakentaminen on synnyttänyt runsaasti epäkohtia: pahimpia sovelluksia on jopa räjäytetty pois, ja monia muita on eri tavoin pyritty saneeraamaan ja elävöittä-



© Karjaan kaupunki

### Karjaalta löytyy vehreyttä.

mään. Puutarhakaupungit ovat sen sijaan menestyneet hyvin, usein niiden (ja niissä olevien asuntojen) arvo on vain noussut ajan mittaan.

On kuitenkin syytä mainita, että puutarhakaupunki-käsitettä on myös väärinkäytetty; sen myönteistä imagoa on tuotu esiin joskus vain markkinointimielessä, vaikka itse kohde ei läheskään täyttäisi puutarhakaupungille asetettavia vaatimuksia.

Mitä ne vaatimukset sitten ovat? Kun tähän kysymykseen etsitään vastausta, on syytä lähteä Howardin itsensä hyväksymistä perusvaatimuksista, joita olivat seuraavat:

- puutarhakaupungin maapohjan on oltava julkisessa tai yleishyödyllisessä omistuksessa
- maa on hankittava maatalousmaan hinnalla, ns. ansioton arvonnousu on perittävä kaupungille (tai em. yleishyödylliselle yhteisölle)
- rakennustontit luovutetaan vuokraamalla.

Kun tätä luetteloa tarkastellaan, on tietysti otettava huomioon, että ne asetettiin vuonna 1919, ja mietittävä miten ne ovat sovellettavissa

nykyhetkeen. Samalla on syytä todeta, että Howardin puutarhakaupunki-kirja (*The Garden Cities of Tomorrow*) käsiteli pääosiltaan nimenomaan sosiaalisia ja taloudellisia seikkoja, jotka kaupunkisuunnittelijoilta ja kaupunkien päättäjiltä ovat jääneet unohtuiksi. Olennainen talousasia liittyy juuri ansiottoman arvonnousun perimiseen yhteisölle: tällä voidaan kattaa maanhankintakulut sekä kunnallistekniikan kustannukset. Sen sijaan on myöhemmissä sovelluksissa lähes yksinomaan keskitetty Howardin ajatuksiin kaupungin koosta ja sen rakenteesta.

#### K-ML:

Tuot esille tuon maapohjakysymyksen. Siis, että maapohjan on oltava julkisessa tai yleishyödyllisessä omistuksessa jne.

**”Asema meillä on keskellä kaupunkia ja raideliikenne toimii hyvin. Kahden kilometrin säteen sisään mahtuu lähes koko keskustaajama.”**

Ymmärrän, että se oli Howardin ajatus ja ratkaisu sille, miten puutarhakaupungille luodaan taloudellinen pohja. Jotenkin se kuitenkin tuntuu aika vieraalta ajatukselta tänä päivänä. Vaikka muistuttaa kyllä siitä, että kunnalla on oltava myös omaa tonttitarjontaa vähintään hintojen ylikuumentumisen estämiseksi. Kaikki maa ei luonnollisesti voi olla yksityisomistuksessa ja -tarjonnassa.

Karjaalla on koetettu tehdä maapoliittista yhteistyötä yksityisten maanomistajien kanssa mm. yhteisen tonttitorin muodossa. Kaupunki markkinoi omien tonttiansa lisäksi seurakunnan ja parin yksityisen maanomistajan tontteja. Mutta hyöty tietysti aina menee kulloisellekin omistajalle, myös ansioton arvonnousu.

Onko sinusta siis tuo maapohjan omistuskysymys jotenkin perustavaa laatua oleva seikka puutarhakaupunkiajattelussa?

Kuten jo ensimmäisessä viestissäni mainitsin, minä pidän kovasti sosiaalis-toiminnallisesta tunnelmasta, joka mielessäni liittyy puutarhakaupunkikäsitteeseen. Vai pitäisikö puhua ”modernista puutarhakaupungista” erotukseksi



© Karjaan kaupunki

Howardin ajatuksista?

**Kjell Forshedin** mukaan moderni puutarhakaupunki on

- täysiarvoinen yhteiskunta, jossa on erilaisia ja eri hintaisia asuntoja, moninainen väestöpohja, palvelut pyöräilylietäisyydellä, hyvät joukkoliikenneyhteydet ja rautatieasema keskustassa
- kauniin kadun yhteiskunta, jossa liikkuminen on helppoa, kaunista ja vaihtelevaa
- jokaisella talolla on puutarha selkeästi erotettuna yleisestä alueista
- rakentaminen on mittakaavaltaan matalaa.

Miltä tämä lista sinusta näyttää?

#### **PVV:**

Maapohjan omistuksesta hyvän puutarhakaupungin edellytyksenä totean ensiksi, että kyllä se on mielestäni yksi vielä nytkin tärkeä seikka, vaikka kaikkia Howardin alun perin esittämiä vaatimuksia ei enää voi pitää aivan yhtä tärkeinä kuin viime vuosisadan alussa. Maan ansiottoman

arvonnousun saaminen yhteisön hyväksi on sen sijaan yhä merkittävä taloudellinen ja sosiaalinen perusta terveelle yhteisölle, ja se on myös eettisesti puolustettavissa. Sen sijaan ei ole helppo löytää eettisiä perusteita sille, että yksityiset maanomistajat rikastuvat ilman omaa panostaan, siis vain yhteiskunnan yleisen kehityksen seurauksena. Tätä kunnan vahvan maapolitiikan periaatettahan noudatetaan vielä monissa Suomen kaupungeissa. Jopa Nurmijärven maalaiskunnassakin on omaksuttu periaate, että 60 % arvonnoususta peritään kunnalle maana tai rahana.

Mitä tulee kysymykseesi ”modernista puutarhakaupungista” niin luettelemasi (Kjell Forshedin mainitsemat) kriteerit ovat tietenkin myönteisiä, mutta voi kysyä ovatko ne myös yleispäteviä? Kun ajattelen omaa kotiseutuani Tapiolaa, jota mielestäni voi sekä Howardin kriteerien että muiden arviointien perusteella pitää hyvänä puutarhakaupunkina, niin kaikki ”modernin puutarhakaupungin” edellä mainitut kriteerit eivät täällä toteudu.

Esimerkiksi kaikki talot eivät ole

matalia eikä jokaisen talon puutarha ole selvästi erotettuna yleisistä alueista. (Tämä viime mainittu seikka onkin ollut ihmettelyn aihe mm. monille ulkomaisille vierailijoille.) Ei täällä myöskään ole raideliikenteen asemaa keskustassa, vaikka metroasiaa on mietiskely jo kauan; muuten joukkoliikenneyhteydet ovat melko hyvät. Talojen moninaisuus on mielestäni rikkautta, ja tämä koskee sekä talotyyppejä että hallintasuhteita.

#### **K-ML:**

Arvonnousun leikkaamisen periaatteet eivät ole meillekään vieras ajatus, mutta sitä ei ole säännönmukaisesti toteutettu, vaan tapauskohtaisten maankäytösopimusten muodossa. Toisaalta kehitys on viime vuosina alkanut olla meilläkin senluokkaista, että maapoliittisia toimintatapojamme joudumme miettimään. Merkittävää tässä yleisemmin on se, että maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli uudet pykälät v. 2003 kehittämiskorvausten lunastamiseksi. Se ikään kuin luo pienemmillekin kaupungeille ja kunnille oikeuden edellyttää, että

maanomistajat ovat selkeämmin osallistumassa kaupungistumisen kustannuksiin.

Tuot esille Tapiolan mielestäsi oivana esimerkkinä hyvästä puutarhakaupungista. Mikä tekee Tapiolasta hyvän puutarhakaupungin? Mitkä siis ovat ne kriteerit, jotka eniten painavat? Joukkoliikenneyhteyksien ja talojen moninaisuuksien lisäksi? Kaipaamme edelleen ”ymmärryksen valoa” tähän puutarhakaupunki-ideologiaan?

#### **PVV:**

Kun viittasit maankäyttö- ja rakennuslain uusiin pykäliin v. 2003 kehittämiskorvauksesta, joka ikään kuin luo pienemmillekin kaupungeille ja kunnille oikeuden edellyttää, että maanomistajat ovat selkeämmin mukana osallistumassa kaupungistumisen kustannuksiin, niin olet varmaan ihan oikeassa esimerkiksi Karjaan (ja monen muunkin pienen kunnan) osalta, mutta kyllä vanhempienkin lakien mukaan isoilla ja pienillä kunnilla on ollut hyvät lailliset edellytykset

vahvaan maapolitiikkaan ja sitä tietä ansiottoman arvonnousun (osittaiseen) saamiseen kunnalle. Itse sitä ajoin hyvällä menestyksellä 1955–65 Lauritsalassa. Sen sijaan pienissä kunnissa on usein puuttunut tarvittava poliittinen tahto ja sellainen asiantunteva virkamiehistö, joka olisi voinut valistaa poliitikkoja. Nyt tuo mainitsemasi uusi laki kyllä auttaa asian edistämisessä.

Kun kysyt, mikä tekee Tapiolasta hyvän puutarhakaupungin, niin seuraavassa esitän näkemykseni melko suppeasti:

- Riittävä, mutta ei liian suuri koko. Ebenezer Howard edellytti (vuosisadan takaisissa oloissa) n. 30 000 asukkaan väestöpohjaa. Alkuperäisessä Tapiolassa oli noin 17 000, mutta lähiväikutusalueilla jonkin verran lisää.
- Edellisestä seuraa kohtalaisen hyvä palvelutaso vaikka täälläkin osa lähipalveluista on kadonnut.
- Tapiolassa on ympäristö (siis kaikki mitä on talojen välissä) on tärkeämpi kuin hyvät asunnot. Itse asiassa

asuintalojen pääosa on vain 1960- ja 70-lukujen aravatasoa, tosin ehkä sen parhaimmista.

- Laajat viheralueet ja ”metsäkaupunki-luonne” (jota jotkut arkkitehdit ovat kyllä inhonneet, mutta jota asukkaat arvostavat).
- Maiseman avoimuus, johon kuuluu muun muassa varsin yleinen aidattomuus.
- Hyvät kevyen liikenteen väylät, paljolti pitkin puistoja.
- Asuntojen ja asuintalojen monipuolisuus erilaisista pientaloista moninaisiin kerrostaloihin. Myös asuntojen koot vaihtelevat, joskin suuria asuntoja on em. historiasta johtuen liian vähän nykyistä tarvetta ajatellen.
- Asuntoalueiden monipuolisuus, koska em. talotyyppejä on sekoitettu toistensa tuntumaan.
- Monipuolinen väestörakenne varsinkin ensimmäisen asukaspolven aikana. Alueen hyvä laatu on aiheuttanut asuntojen hintojen nousua, sitä mukaa



kun alkuperäiset asukkaat ovat niistä luopuneet. Lievästä ”gentrifikaatiosta” voi siten puhua.

### **K-ML:**

Ajatellaanpa sitten Karjaan mahdollisuuksia...

- Karjaa on asukasluvultaan pieni verrattuna Howardin ajatuksiin ja Tapiolaankin. Asukkaita on juuri 9 000:n paremmalla puolella. Mutta satelliittikaupunki varmasti olemme, emmekä mikään nukkumalähiö.
- Asema meillä on keskeillä kaupunkia ja raideliikenne toimii hyvin (22 junavuoroa Helsingin suuntaan päivittäin). Kahden kilometrin säteen sisään mahtuu lähes koko keskustajama.
- Muutenkin olemme liikenteellisesti hyvässä maantieteellisessä asemassa, olemmehan Turku–Helsinki- ja Hanko–Hyvinkää-akselien leikkauspisteessä.
- Peruspalvelut löytyvät kelpo etäisyydeltä, tosin esim. kauppojen aukioloaikoihin toivoisi pidennystä pitemmältä tulevat työmatkalaiset huomioiden; samoin toisen asteen suomenkieliset opinahjut tyystin puuttuvat.
- Väestöpohja on moninainen ihan jo kaksikielisestä kulttuurista ja eri kieliryhmien taustoista johtuen.
- Vihreääkin meillä on paljon. Vaan toivoisin parannusta talvivihreyteen sekä ”kaupunkilaisen olohuoneita”.
- Maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tarvitsemme linjakkuutta ja uskallusta parempaan ohjaavuuteen. Kaupunkirakenteen sisään tulisi luoda osa-alueita, joilla kullakin on oma ilme, ja joiden suunnittelu pohjaa kulloinkin (vähän) erilaiseen tavoiteasetteluun. Mutta niin, että valoisuus riittää puutarhalle ja oma intiimi piha on mahdollista olla.
- Tarvitsisimme myös työpaikkoja. Siihenkin voisi linjakkaalla maapolitiikalla vaikuttaa.
- Kovin tärkeää luonnollisesti olisi, ettei puutarhakaupunkiajatus olisi vain virkamiesten juttu – vaan sekä kaupungin, kaupunkilaisten että täällä toimivien yhteisöjen yhteinen ponnistus. Viestiä pitäisi saada eteenpäin. Myös päiväkoteihin ja kouluihin – sieltähän tulevaisuuden puutarhakaupunkilaiset



© Karjaan kaupunki

## **”Vihreääkin meillä on paljon. Vaan toivoisin parannusta talvivihreyteen sekä ’kaupunkilaisen olohuoneita’”.**

kasvat.

Mitä sinä Karjaan tilanteesta ja toiveesta olla puutarhakaupunki 2012 olet mielestä? Ja miltä yllä oleva listani näyttää?

### **PVV:**

Kyllä minusta Karjaalla on hyvät edellytykset tulla kelpo ”puutarhakaupungiksi”. Kuten on jo käynyt ilmi on puutarhakaupungin määritelmä pakostakin joustava (saattaisi olla parempi tai täydentävä keino määrittellä mitä se ei saisi olla). Asukasluku 9 000 antaa jo pohjaa itsenäiselle kaupunkiyksikölle (joka on yksi perusedellytys), kun Karjaa kuitenkin on laajahkon alueen primaarikeskus. Paljonko sen kaupunkitason vaikutusalueella lie lisää asukkaita?

Junaliikenteen antama tuki on merkittävä positiivinen tekijä, ja se, että asutus on pääosiltaan kevyen liikenteen etäisyydellä asemasta ja keskustapalveluista (junaliikenteeseen voi kyllä kätkeytyä myös pitkän tähtäyksen riski, jos ELSA-rataa ryhdytään tosissaan ajamaan). Väestörakenne on mielestäni myöskin monipuolisuudessaan myönteinen tekijä. Työpaikkoja tietysti olisi hyvä saada lisää, mutta helppoa se ei ole. Tehokas maapolitiikka voi kuitenkin auttaa tässäkin, kuten mainitsit.

Puutarhakaupungin nimitystä tietysti tukee myös se, että Karjaa on pienestä koostaankin johtuen pientalovaltainen eli kovannäköinen kivikaupunki puuttuu. Pientalovaltaisuus tuo puutarhakaupungin luonteeseen kuuluvaa vihreyttä.

Howardin yksi periaate oli paitsi ”puutarha kaupungissa” myös ”kaupunki puutarhassa” eli se, että kaupungilla on selvä ulkoraja ja sen ulkopuolella maatalousvyöhyke.

Ajatukseksi omaleimaisista osa-alueista on mielestäni kannatettava kunhan välitetään ”eriarvoisten” alueiden syntyä. Kun Karjaa on pieni paikka niin suurta riskiä ei kyllä olekaan ”hienosto-alueiden” ja ”slummien” syntyyn – vähän liioitellen. Jos pystytään luomaan todella viihtyisiä osa-alueita, joilta voisi löytää hinnaltaan edullisia ja keskenään erilaisia asuntoja, voisi sellaisella olla vetovoimaa – ainakin enemmän kuin tarjottaessa samaa kuin mitä kaikki muutkin.

Olet oikeassa siinäkin, että uusille ajatuksille tulee saada laaja kannatus, oikea yleinen innostus. Se vaatii paljon suhdetoimintaa eri tasoilla. Ao. virkamiehet ja johtavat kunnallispoliitikot ovat tietysti avainasemassa jo alkuvaiheessa. Mikäli sellaisen joukon saa ajatuksen taakse, on hankkeella vankka pohja, jota voi sitten laajentaa/vahvistaa. Jos syntyy kuva ulkoa tuputetusta konsulttityöstä tai kaupallisen yrityksen esittämästä suunnitelmasta, voi vastarinta olla paljon kovempaa kuin jos on tunne itse kehitetyistä ajatuksesta. Tietysti voi sopivassa yhteydessä myöhemmin käyttää tarvittaessa konsulttejakin.

Kun kysyt näkemystäni Karjaan tilanteesta ja toiveesta olla puutarhakaupunki 2012, niin teistä paikallisistahan se on kiinni. Mielestäni kannattaa yrittää senkin vuoksi, että suuria riskejä hankkeeseen ei liity (tai ainakaan tarvitse liittää).

**Kukka-Maaria Luukkonen on Karjaan kaupungin ja Pohjan kunnan kaavoitusinsinööri. Sähköposti [kukka-maaria.luukkonen@karis.fi](mailto:kukka-maaria.luukkonen@karis.fi).**

**Pekka V. Virtanen on TKK:n kiinteistöopin emeritusprofessori, sähköposti [pekkavv@kolumbus.fi](mailto:pekkavv@kolumbus.fi).**