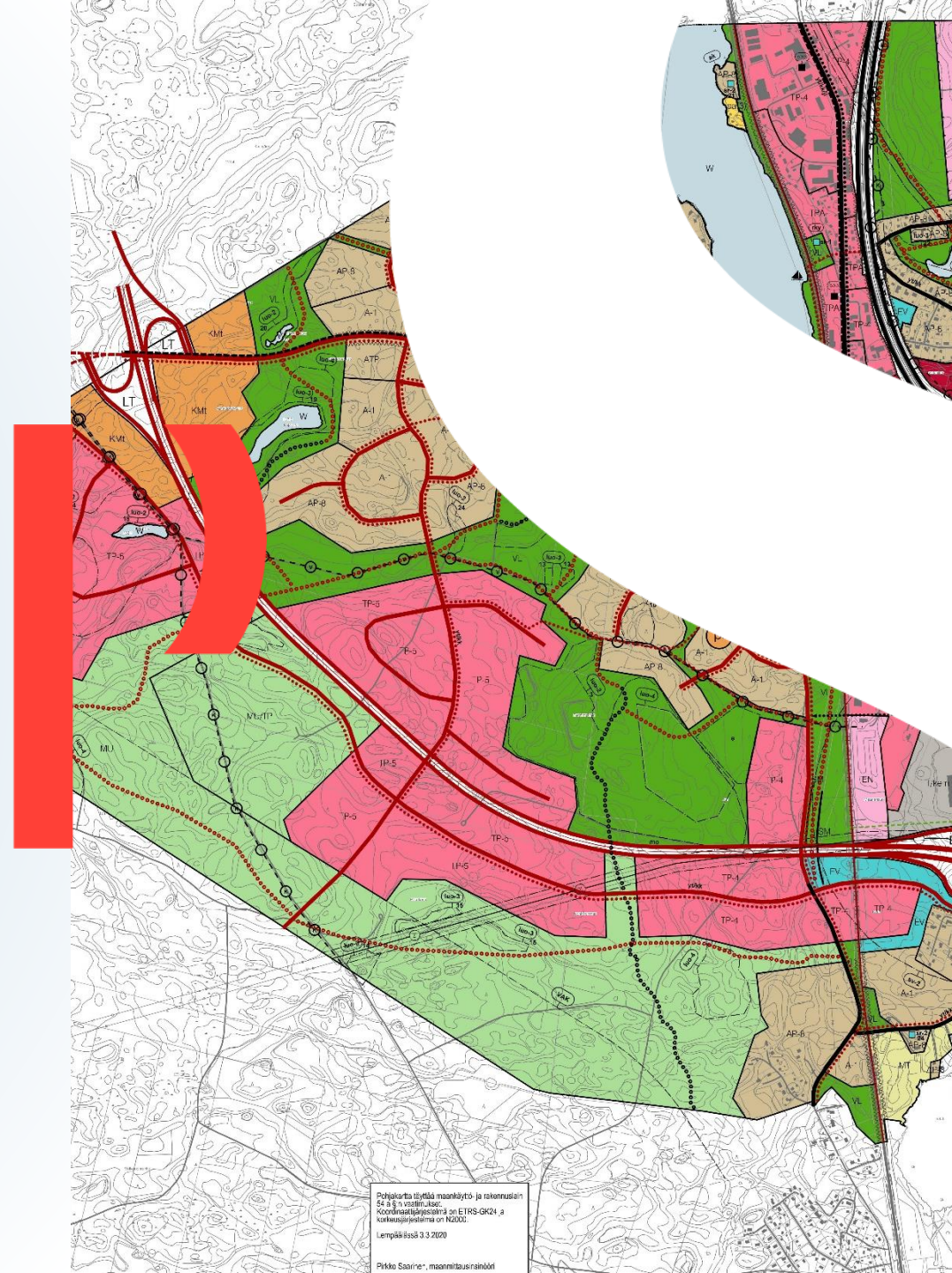




Sääksjärven osayleiskaava Yritysvaikutusten arviointi

8.6.2021

Katja Koskela, Petri Saarikoski, Johanna Tschokkinen, Jorma Mäntynen, Mirko Soronen



Sisällysluettelo

Työn sisältö	3
Tarkasteltavat alueet	4
Vertailtavat yritysalueet ja lähtöluvut vertailuun	5
Kunnallistekniset investoinnit	6
Raakamaan hankinnan kustannukset	8
Kaavoitus- ja suunnittelukulut	9
Maanmyyntitulot	11
Työpaikat	12
Kunnallisverotulot	13
Yhteisöverotulot	14
Yritysalueiden kustannukset ja tulot	15
Alueiden kiinnostavuus, vetovoima ja toteutumisen potentiaali	16
Järjestelyratapihan siirron laajat vaikutukset	18
Miten Sääksjärven ja eteläisten alueiden yritystoiminta toteuttaa Lempäälän kunta- ja elinkeinostrategiaa?	19
Yritysalueiden vertailu	20
Johtopäätöksiä	21
Selvityksen epävarmuustekijöitä	22

Työn sisältö

Työssä vertaillaan kahta vaihtoehtoa yritystoiminnan kehittämiseksi Lempäälässä:

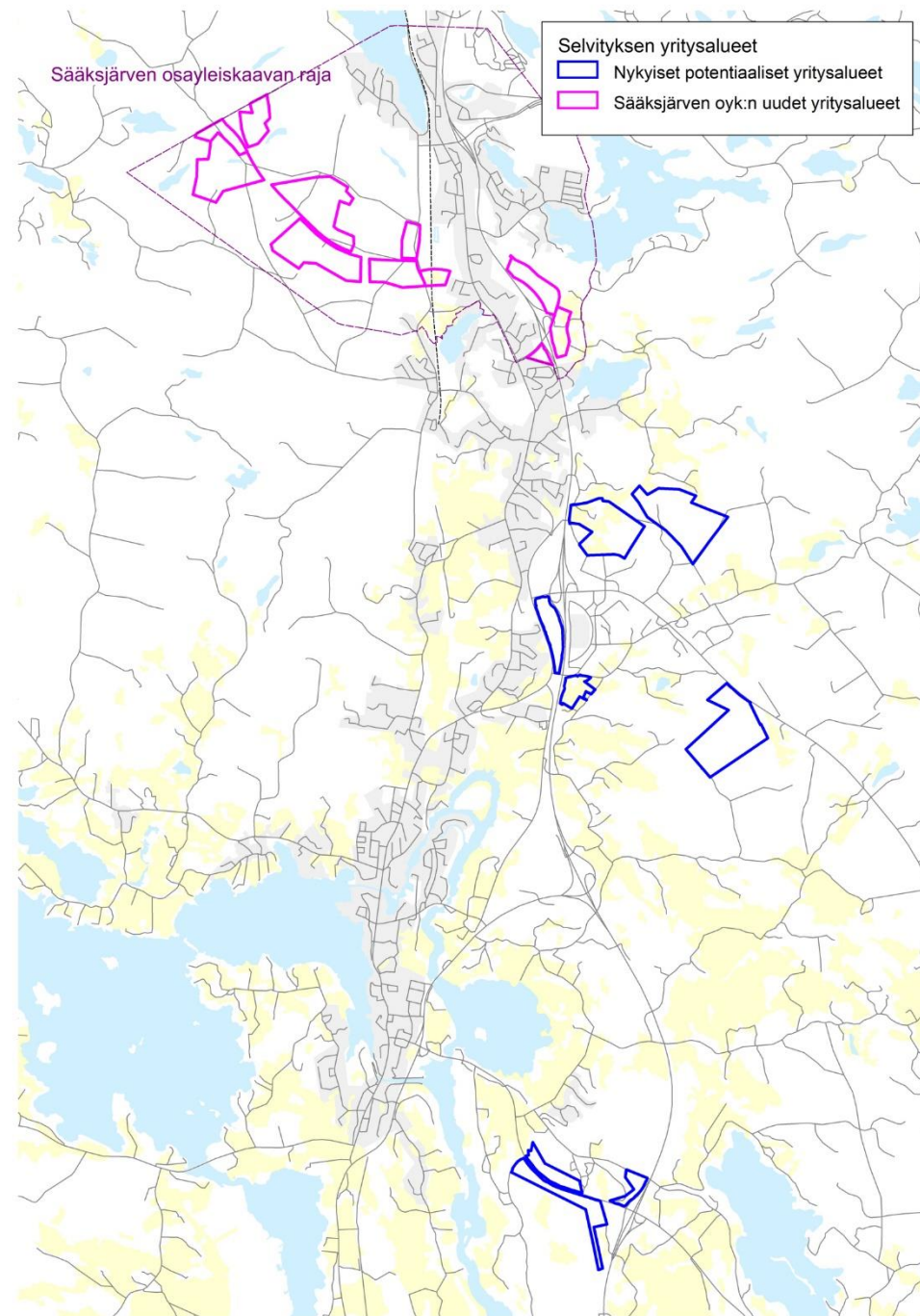
1. Sääksjärven osayleiskaavan uusien rakentamattomien yritysalueiden varaukset uuden VT 3-oikaisuyhteyden toteutumisen myötä
2. Nykyisten yritysalueiden potentiaali, jos uutta VT 3-oikaisua ei toteuteta

Arvioitavat taloudelliset vaikutukset:

- kunnallistekniset investoinnit
- raakamaan hankinnan kustannukset
- kaavoitus- ja suunnittelukulut
- maanmyyntitulot
- yhteisöverotuloarviot
- työpaikat ja verotulopohja

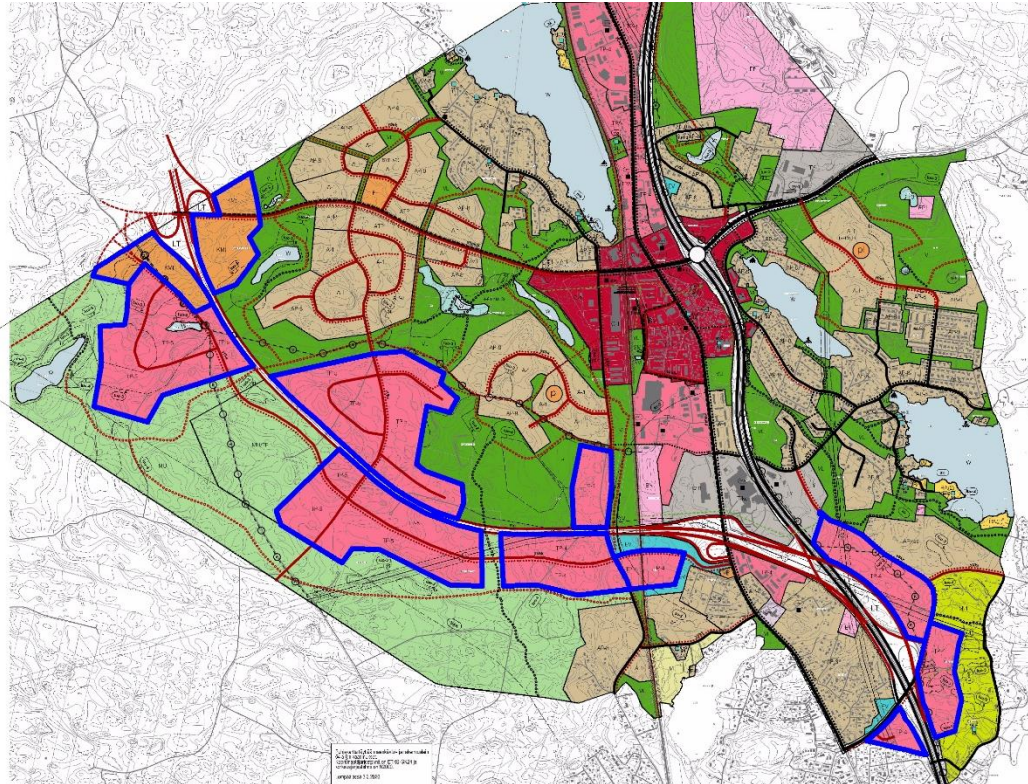
Muita arvioitavia vaikutuksia:

- alueiden kiinnostavuus ja vetovoima
- alueiden toteutumisen potentiaali
- alueille soveltuvat toimialat
- alueiden sopivuus elinkeinostrategiaan
- järjestelyratapihan siirron laajat vaikutukset

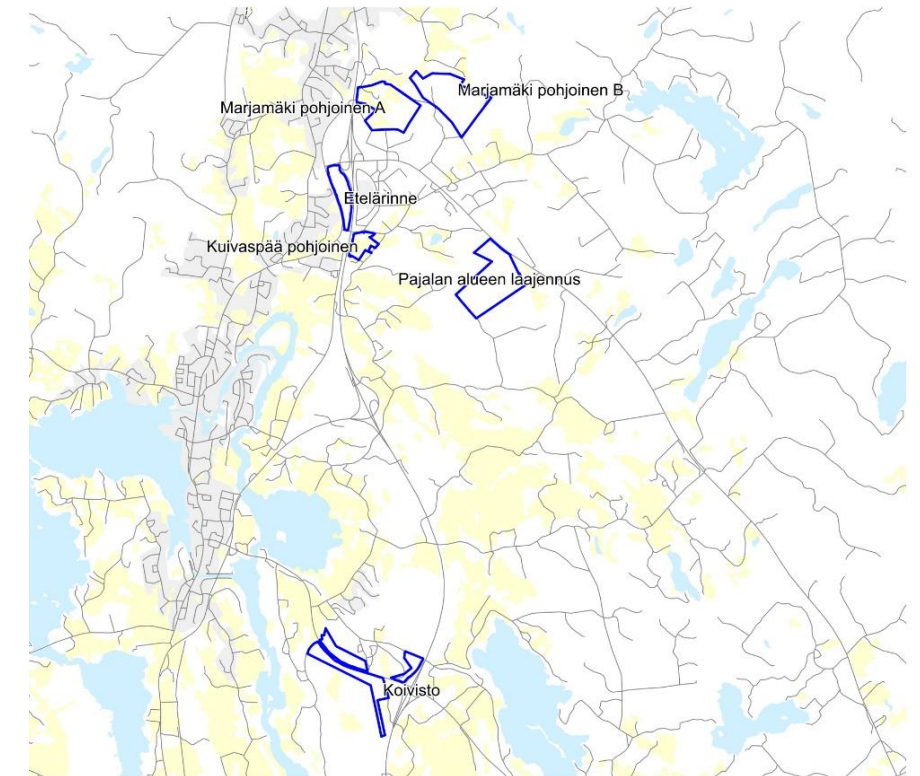


Tarkasteltavat alueet

Sääksjärven osayleiskaavan uusien rakentamattomien yritysalueiden varaukset uuden VT 3-oikaisuyhteyden toteutumisen myötä



Nykyisten yritysalueiden potentiaali, jos uutta VT 3-oikaisua ei toteuteta



Vertailtavat yritysalueet ja lähtöluvut vertailuun

- Vertailtavat yritysalueet ovat pinta-alaltaan lähes yhtä suuret ja rakennusoikeutta on molemmissa aluekokonaisuuksissa lähes saman verran.
- Nykyiset alueet yhdistyvät hieman helpommin olemassa olevaan infraan, jolloin katu- sekä vesi- ja viemärijohtojen rakentamisen määrä jää vähäisemmäksi.
- Sääksjärven oyk:n yritysalueet ovat lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa, kun taas nykyisillä alueilla on jonkin verran kunnan omistamaa maata. Kunnan omistamaan maahan on laskettu mukaan kunnan omistamien yhtiöiden maanomistus.
- Kunta on tehnyt alustavia tarkasteluja nykyisten yritysalueiden potentiaalista. Aluerajaukset, tonttimaan pinta-ala, korttelitehokkuus ja katujen määrä sekä muita kunnallisteknisiä lähtötietoja on saatu näistä kunnan tarkasteluista.
- Osayleiskaavan uusien yritysalueiden tonttimaan osuuden on arvioitu olevan 70 % alueiden pinta-alasta ja korttelitehokkuuden TP4- ja KMt-alueilla 0,5 ja TP5-alueilla 0,4. Tästä laskettuna saadaan aluetehokkuudeksi 0,3, joka on hieman korkeampi kuin oyk:n selostuksessa TP5-alueilla mainittu 0,2.

	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Alueiden pinta-ala ha	248	244
Tonttimaa ha	164	171
Tonttimaan osuus ka	66 %	70 %
Korttelitehokkuus e_k	0,4 - 0,5	0,4 - 0,5
Rakennusoikeus k-m ²	775 000	756 000
Aluetehokkuus	0,31	0,31
Maanomistus		
Kunta ha	67	2
Yksityinen ha	211	243
Katuja m		
Katuja m	8 800	11 100
Vesi-/viemärijohtoa m	2 100	10 000

- Oy:n katujen pituus on laskettu kaavakartan kaduista. Mukaan laskelmaan on otettu uusien työpaikka-alueiden sisällä olevat kadut sekä niitä yhdistävät kadut tarkasteltavien alueiden ulkopuolella.
- Vesi- ja viemärijohtoon on arvioitu kulkevan katuja myöten ja liittyvän olemassa olevaan alueiden läheisyydessä kulkevaan runkovesijohtoon.

Kunnallistekniset investoinnit (1)

Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset:

Kadut kevyenliikenteen väylällä	830 €/m
Kadut ilman kevyenliikenteen väylää	630 €/m
Vesi- ja viemäriverkosto	250 €/m
Jäteveden pumppaamo	n. 20-50 t €

- Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset on tehty asiantuntija-arviona. Arviota on ristiintarkistettu asiantuntijoiden välillä sekä fore-kustannuslaskennalla. Kustannukset on arvioitu pikemmin ylä- kuin alakanttiin, koska muuttuvia tekijöitä on näin alustavassa suunnitteluvaiheessa paljon.
- Nykyisten yritysalueiden katuverkon on laskettu sisältävän myös kevyenliikenteen väylän. Sääksjärven oyk-alueella pieni osa kaduista on osoitettu ilman kevyenliikenteen väylää.
- Kaasuputken, kaukolämmön ja sähkökaapeliin rakennuskustannus on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Kustannus peritään tontin omistajalta liittymä- ym. maksuina.
- Osayleiskaavan yritysalueille ei ole tehty vesihuollon suunnitelmaa. Vesi- ja viemäriverkosto on tässä selvityksessä laskettu oyk:n katuverkon mukaan. Alueiden vierestä kulkee olemassa oleva runkovesijohto, johon voi liittyä. Läntisillä tonteilla runkovesijohto kulkee alueen läpi, jolloin verkostosta ei lasketa aiheutuvan kustannuksia. Viemäri tulee rakentaa alueella koko matkalle. Lempäälän Veden mukaan alueella tarvitaan useampia pumppaamoita. Myös vesijohtoverkoston rakentamiskustannukset tullaan perimään myöhemmin liittymä- ja vesimaksuina.
- Hanketehtävät laskettu olevan 34,5 % kokonaiskustannuksista. Hanketehtävät sisältävät työmaan tehtävät, eli työmaan perustamiseen, työnjohtoon ja muuhun urakointiin liittyvät yms. sekä tilaajan tehtävät eli suunnittelun ja rakennuttamisen.

Kunnallistekniset investoinnit (2)

- Kunnallistekniset kustannukset sisältäen katujen rakentamisen ja vesihuollon ovat nykyisillä potentiaalisilla yritysalueilla noin 10,5 milj. e ja Sääksjärven uusilla yritysalueilla noin 14,6 milj. e.
- Nykyisillä alueilla infra sekä alueen pohjatyöt ovat valmiimpia kuin Sääksjärven osayleiskaavan alueella.
- Kustannuksissa on otettu huomioon ainoastaan kertaluokkaiset investoinnit, ylläpitokustannuksia ei ole otettu huomioon.

	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Katuja m	8 800	11 100
Vesi-/viemärijohtoa m	2 100	10 000
Katujen rakentaminen milj. e	7,3	8,2
Vesi- ja viemäriverkosto milj. e	0,5	2,5
Pumppaamot milj. e		0,1
Yhteensä milj. e	7,8	10,8
Hanketehtävät milj. e	2,7	3,7
Kustannukset yhteensä milj. e	10,5	14,6

Raakamaan hankinnan kustannukset

- Kunta hankkii maan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Hankittavat yksityisten omistamat tilat ulottuvat osin yritysalueiden ulkopuolelle. Tässä oletetaan, että maata hankitaan vain tarkasteltavalta yritysalueelta, eli koko tilaa ei hankita.
- Nykyisillä yritysalueilla kaavoittamattoman tontin maapohjan hintana käytetään tässä selvityksessä 1,5 – 3 €/m². Hinta on yleiskaavan työpaikka-alueilla korkeampi kuin yleiskaavan maa- ja metsätalousalueilla.
- Myös alueiden saavutettavuus vaikuttaa hinta-arvioon. Maanhinta on korkein VT 3:n varrella liittymien läheisyydessä ja laskee saavutettavuuden ja näkyvyyden heikkenemisen mukaan.
- Sääksjärven osayleiskaavan alueella maapohjan hinnan on arvioitu olevan 4 €/m². Alueet ovat hyvin saavutettavissa, alueet tulevat ostettaessa olemaan yleiskaavoitettuja työpaikka-alueita, mikä lisää alueiden odotusarvoa.
- Raakamaan hankinnassa ei ole otettu huomioon olemassa olevan puuston hintaa. Olemassa olevan puustoon määrää ei ole selvitetty. Puusto kasvattaa maan hankinnan kustannuksia, mutta vastaavasti siitä saadaan myytäessä tuottoa.
- Maapohjan hinta-arviot perustuvat tällä vuosituhannella tehtyihin raakamaan kauppoihin Lempäälässä. Maan hankintahinta on tässä pyritty arvioimaan enemminkin hieman korkeaksi kuin liian matalaksi, jotta taloudellisista vaikutuksista ei synny liian optimistista kuvaa. Todellisuudessa jokainen maakauppa neuvotellaan erikseen.
- Sääksjärven alueella maanhankinnan kustannukset ennen asemakaavoitusta ovat selvästi korkeammat kuin nykyisillä yritysalueilla johtuen siitä, että alueilla on enemmän yksityisessä omistuksessa olevaa maata ja alueiden odotusarvo on suurempi yleiskaavan ja hyvän saavutettavuuden vuoksi.

	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Yksityisten omistuksessa olevat maat ha	211	243
Raakamaan hinta €/m ²	1,5 - 3	4
Raakamaan hankinnan kustannus milj. e	4,0	9,7

Kaavoitus- ja suunnittelukulut (1)

Kaavoitus sekä kaavoitusta palveleva esisuunnittelu ja selvitykset

Ympäristöselvitykset ja yleissuunnittelu

ks. erittely seuraavalla sivulla

Asemakaavan laadinta ja rakentamistapaohje

1000 €/ha + 5000 €

Rakennussuunnittelu

Kadut kevyenliikenteen väylällä

6 % rakentamiskustannuksista 830 €/m, 50 €/m

Kadut ilman kevyenliikenteen väylää

6 % rakentamiskustannuksista 630 €/m, 38 €/m

Vesihuolto (sisältää geon)

18 €/m + 2000 €

- Kaavoitus- ja suunnittelukuluissa on otettu huomioon kaavoitukseen liittyvät selvitykset ja yleissuunnittelun kustannukset sekä infran rakennussuunnittelukustannukset. Erittely mukaan otetuista selvityksistä ja kustannuksista löytyy seuraavalta sivulta.
- Selvitysten ja suunnittelujen hinta on arvioitu pinta-alan tai verkostojen pituuden perusteella. Lisäksi selvityksiin ja suunnittelukustannuksiin on alueittain laskettu mukaan perusosa, joka ei ole riippuvainen alueen laajuudesta tai suunniteltavien katujen tai verkostojen pituudesta.
- Kaavoitus- ja suunnittelukustannusten hinnat on laadittu asiantuntija-arviona ja niitä on asiantuntijoiden kesken ristiintarkistettu. Hintaarviot pohjautuvat viime vuosina Tampereen seudulle laadittavien asemakaavojen suunnittelun kustannuksiin.
- Arvioinnissa on myös otettu huomioon se, että suunnittelukustannukset ovat oikeassa suhteessa rakentamiskustannuksiin.

Kaavoitus- ja suunnittelukulut (2)

Hinta	Ympäristöselvitysten ja yleissuunnittelun erittely €	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
100 €/ha + 2000 €	Luontoselvitysten tarkennukset	37 000	46 500
100 €/ha + 2000 €	Rakennettavuusselvitys	37 000	46 500
5000 / 10 000 € (alle/yli 20 ha)	Hulevesiselvitys ja hallinnan YS	50 000	85 000
250 €/ha + 5000€	Kaavarunko	92 000	116 100
1 €/m + 2000€	Liikenneselvitys	21 000	35 100
10 €/m + 5000€	Katujen ja ympäristön yleissuunnitelma	118 000	167 200
6 €/m + 2000€	Vesihuollon yleissuunnittelu sis geo 20 %	20 000	89 400
100 €/ha + 2000 €	Korttelien tasaussuunnittelu esirakentamiskorkeuteen	37 000	46 500
	Yhteensä €	412 000	632 300

Hinta	Suunnittelukustannukset €	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
ks. erittely	Ympäristöselvitykset ja yleissuunnittelu	412 000	632 200
1000 €/ha + 5000 €	Asemakaavoitus	260 000	362 000
6% x rak.kust 630 € = 38 €/m	Katusuunnittelu		122 400
6 % x rak.kust 830 € = 50 €/m	Katusuunnittelu + pp väylä	440 000	415 600
18 € m + 2000 €	Vesihuollon rakennussuunnittelu sis. geo 20%	39 000	228 800
	Yhteensä €	1 151 000	1 761 000
	Yhteensä milj. €	1,2	1,8

- Suunnittelukustannukset ovat nykyisillä potentiaalisilla yritysalueilla yhteensä 1,2 milj. euroa ja Sääksjärven oyk:n uusilla yritysalueilla yhteensä 1,8 milj. euroa.
- Sääksjärven osayleiskaavan kaavoitus- ja suunnittelukulut nousevat korkeammaksi kuin osayleiskaavan, koska katuja ja vesihuoltoa on alueella enemmän. Yritysalueita on Sääksjärven alueella myös enemmän, ja laskelmassa on oletettu, että jokainen alue asemakaavoitetaan ja suunnitellaan erikseen omana kokonaisuutenaan.

Maanmyyntitulot

- Nykyisillä yritysalueilla tonttien hinnat vaihtelevat 10–40 e/m² välillä.
- Sääksjärven osayleiskaavan uusien yritysalueiden tonttien hintojen arvioidaan olevan kaupan tonttien osalta 55 e/m² ja muiden yritystonttien osalta 40 e/m².
- KMt-alueiden kaikkien tonttien on oletettu olevan kaupan tontteja, vaikka kaupan mitoitus maakuntakaavan mukaan on alueella enintään 40 000 k-m².
- Maanmyyntitulot ovat Sääksjärven osayleiskaavan alueella huomattavasti suuremmat johtuen niiden paremmasta saavutettavuudesta, kiinnostavuudesta ja vetovoimasta.

	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Tonttimaata ha	164	171
Rakennusoikeus k-m ²	775 000	756 000
Tonttimaan hinta €/m ²	10 - 40	40 - 55
Maanmyyntitulot milj. e	32,3	71,5

Työpaikat

	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Rakennusoikeus k-m ²	775 000	756 000
Perusskenaario 1 tp /150 k-m ²		
Työpaikat yhteensä	5 200	5 000
Tehokas skenaario 1 tp /100 k-m ²		
Työpaikat yhteensä	7 700	7 600

- Työpaikkojen määrä on arvioitu kahden skenaarion mukaan, joista perusvaihtoehto on saatu osayleiskaavasta (1 tp / 150 k-m²). Tehokas vaihtoehto on tyypillinen työllistävempien toimialojen vaihtoehto (1 tp / 100 k-m²).
- Rakennusoikeus pysyy molemmissa skenaarioissa samana.
- Todellisuudessa työpaikkojen määrä voi vaihdella suurestikin. Alueelle voi sijoittua esimerkiksi pinta-alaltaan hyvinkin suuria automatisoituja logistiikkakeskuksia, joissa on vähän työpaikkoja, ja toisaalta taas työpaikkavaltaisempaa pk-yritystoimintaa. Tiiviitä toimistokeskittymiä alueelle ei todennäköisesti sijoitu, ja näissä työpaikkatehokkuus olisikin jo suurempi, kuin mitä tässä on arvioitu.
- Tällä hetkellä Lempäälässä on työpaikkoja yhteensä 7400 (2018). Työpaikkarakennuksia (liike- ja toimistorakennukset, liikenteen ja hoitoalan rakennukset sekä kokoontumis-, opetus-, teollisuus- ja varastorakennukset) on kunnassa yhteensä noin 813.000 k-m². Näin ollen keskimääräinen työpaikkatehokkuus on kunnassa karkeasti lähes 1 tp / 100 k-m², mikä pitää sisällään kaikki toimialat, myös julkiset työpaikat.
- Molemmissa vaihtoehdoissa tehokas skenaario tuplaa Lempäälän työpaikkamäärän.
- Laskelmassa ei ole otettu huomioon rakentamisen aikaisia työpaikkoja.

Kunnallisverotulot

	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Perusskenaario		
Lempääläisten työpaikat (44 %) yht.	2 300	2 200
Perusskenaario kunnallisvero milj. €/vuosi	15,5	14,8
Tehokas skenaario		
Lempääläisten työpaikat (44 %) yht.	3 400	3 300
Tehokas skenaario kunnallisvero milj. €/vuosi	22,9	22,3

- Kunnallisverotuloa maksetaan omaan asuinkuntaan.
- Asuinkunnassaan töissä käyviä lempääläisiä on 3250, eli Lempäälän työpaikoista 44 % on lempääläisten työpaikkoja (uusimmat luvut 2018). Osuus on ollut viime vuosina hieman laskussa, mutta samaa osuutta käytetään arvioitaessa tulevaisuuden lempääläisten työpaikkoja.
- Kunnallisverotulot on laskettu yksityisen keskimääräisen ansion perusteella.
- Yksityisen palkansaajan keskimääräinen kuukausiansio on 3210 e ja vuosiansio noin 40 000 e. Kunnallisverotulon alainen vuosiansio on noin 32 900 euroa (lähde: Tilastokeskus ja veronmaksajat.fi)
- Kunnallisveron arvioidaan pysyvän nykytasollaan (20,5 %).
- Kunnallisverotuloissa ei ole merkittävää eroa nykyisten ja Sääksjärven osayleiskaavan uusien yritysalueiden välillä.
- Eroa alueiden välille voi muodostua sen suhteen, kuinka työllistäviä toimialoja alueille sijoittuu. Sääksjärven yritysalueet ovat todennäköisesti työpaikkavaltaisempia kuin nykyiset yritysalueet.
- Sote-uudistus tulee vaikuttamaan kunnallisverotuloon. Kunnallisvero pienenee, mutta valtion vero kasvaa. Sote-uudistusta ei tässä tarkastelussa ole otettu huomioon.

Yhteisöverotulot

	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Perusskenaario työpaikat yhteensä	5 200	5 000
Perusskenaario yhteisöverotulot milj. €/vuosi	2,9	2,8
Tehokas skenaario työpaikat yhteensä	7 700	7 600
Tehokas skenaario yhteisöverotulot milj. €/vuosi	4,24	4,18

- Yhteisöveron määrittäminen sen todellisen muodostumisen kautta on hyvin haastavaa ja yhteisövero voi vaihdella vuosittain suuresti.
- Yhteisöt maksavat tuloveroa niiden veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen erotuksena laskettavasta voitosta. Yhteisöveron tuotosta osansa saavat valtio ja kunnat. Yhteisövero tilitetään valtiolle, ja vuoden lopussa valtio jakaa yhteisöverosta kunnille osan, joka perustuu yritysten toimipaikkojen sijaintiin ja henkilöstömääriin.
- Yhteisöverotuloihin vaikuttavat siten suhdanteet eli yritysten tulokset mutta myös kuntaosuuden jakoperusteet, johon vaikuttavat toimipaikkojen sijainnit ja työpaikkamäärä.
- Yhteisöverotulot on tässä arvioitu karkeasti työpaikkamäärän pohjalta: edellisten vuosien työpaikkamäärän ja toteutuneen yhteisöverotulon tuoton perusteella. Vastaavalla kaavalla on arvioitu yhteisöverotuloja mm. ratikkahankkeissa.
- Yhteisöverotulo on viime vuosina ollut Lempäälässä hieman laskeva, kun taas työpaikkamäärä on ollut kasvussa. Yhteisöverotulon on tässä arvioitu olevan 550 €/työpaikka.
- Yhteisöverotuloissa ei ole merkittävää eroa nykyisten ja Sääksjärven osayleiskaavan uusien yritysalueiden välillä. Ero tässä laskelmassa syntyy työpaikkojen määrästä, vaikka todellisuudessa siihen vaikuttaa lukuisia muitakin tekijöitä. Muista syistä johtuvia eroja ei alueiden välillä voida tässä osoittaa.

Yritysalueiden kustannukset ja tulot

Kertaluokkaiset kustannukset	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Kunnallistekniset investoinnit milj. e	10,5	14,6
Raakanmaan hankinnan kustannus milj. e	4,0	9,7
Kaavoitus- ja suunnittelukulut milj. e	1,2	1,8
Kustannukset yhteensä milj.e	15,6	26,0

Kertaluokkaiset tulot	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Maanmyyntitulot milj. e	32,3	71,5

Kertaluokkaiset tuotot	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Kustannukset milj. e	15,6	26,0
Tulot milj. e	32,3	71,5
Tuotot yhteensä milj. e	16,6	45,4

Vuosittaiset tulot	Nykyiset alueet	Sääksjärven oyk
Perusskenaario kunnallisvero milj. €/vuosi	15,5	14,8
Perusskenaario yhteisöverotulot milj. €/vuosi	2,9	2,8
Perusskenaario vuositulot milj. e	18,4	17,6
Tehokas skenaario kunnallisvero milj. €/vuosi	22,9	22,3
Tehokas skenaario yhteisöverotulot milj. €/vuosi	4,2	4,2
Tehokas skenaario vuositulot milj. e	27,2	26,4

- Kertaluokkaiset tuotot (tulot -kustannukset) ovat suuremmat Sääksjärven osayleiskaavan uusilla yritysalueilla kuin nykyisillä potentiaalisilla yritysalueilla.
- Suurin ero vertailtavien alueiden välillä muodostuu alueiden sijainnista, saavutettavuudesta ja kiinnostavuudesta, jolloin tonttien myyntihinnat voivat olla korkeampia ja myyntitulot ovat suuremmat.
- Myös investointikustannukset ja kaavoitus- ja suunnittelukulut ovat Sääksjärven osayleiskaavan alueiden osalta suuremmat, mutta ne pystytään kattamaan tonttien korkeimmilla myyntihinnoilla.
- Vuosittaisten tulojen erot eivät vaihtoehtojen välillä ole merkittävät. Työpaikkoja on molemmissa vaihtoehtoissa eri skenaarioissa (normaali ja työpaikkavaltainen) lähes saman verran.
- Vuositulojen erot muodostuvat siitä, millaisia toimialoja (enemmän vai vähemmän työllistäviä) alueille sijoittuu. Todennäköisesti Sääksjärven alueelle sijoittuu enemmän työllistävämpiä toimialoja kuin nykyisille yritysalueille.
- Tarkastelu ei sisällä vuosittaisia katujen ylläpitokustannuksia eikä toisaalta myöskään kiinteistöverotuloa. Vesihuolto- sähkö- ja kaasuverkon ylläpito katetaan liittymäkohtaisilla maksuilla.

Alueiden kiinnostavuus, vetovoima ja toteutumisen potentiaali (1)

Millainen yritystoiminta voisi soveltua Sääksjärven alueelle?

Sekä Sääksjärven että eteläisempien alueiden kiinnostavuus ja vetovoima suurella kaupunkiseudulla on hyvä. Koska seutu on valtakunnallisesti merkittävää kasvualuetta, uusien yritysten sijoittumiselle ja olemassa olevien kasvulle on realistista potentiaalia. Lempäälän aktiivinen elinkeinopolitiikka on jo mahdollistanut positiivista kehitystä. Sääksjärven alue sijaitsee Lempäälän, Pirkkalan ja Tampereen rajan tuntumassa ja on erittäin hyvin saavutettava alueellisesti ja valtakunnallisesti. Valtatien 3 oikaisu tulee entisestään parantamaan valtakunnallista saavutettavuutta pääkaupunkiseudun, Pohjanmaan ja Satakunnan suuntiin. Yritystoiminnan sijoittumiseen vaikuttavat paitsi Sääksjärven **saavutettavuus**, Tampereen seudun ja Pirkanmaan **luontaiset vahvat alat** sekä **valtakunnalliset ja kansainväliset kehityskulut**.

Sääksjärven sijainti Tampereen kaupunkiseudun keskellä tarjoaa mahdollisuuden alueen käyttämisen hyvin saavutettavana **työssäkäyntialueena** ja **kaupunkilogistiikan** keskittymänä. Toimistorakennusten sijoittaminen Sääksjärvelle on Lempäälän kunnan kannalta suositeltavaa, koska ne tuottavat korkeahkoa vuokratuloa. Pandemian jälkeen työkuultuuri tulee muuttumaan. Toimistojen tarve ei poistu, vaan muuttaa muotoaan. Uuden ajan toimistohotellit soveltuvat hyvin Sääksjärvelle. Sinne on helppo tulla ja eri alojen asiantuntijat tarvitsevat joustavia työtiloja. Sääksjärvelle on kaavailtu myös lähijunaliikennettä. Kaupunkialueen jakelua varten Sääksjärvi on hyvä solmupiste. Se on hyvin kytketty valtakunnan verkkoon kolmostien ja Tampereen ohikulkutien avulla ja siitä on logistisesti tehokasta jaella kaupunkiseudulle.

Tampereen seutu ja Pirkanmaa ovat tunnettuja mm. vahvasta **automaatiotekniikasta, teknologiateollisuudesta ja ICT-alasta**. Teknologiateollisuuden monia aloja ja suurten **yritysten kumppanuusverkostojen yrityksiä** sijaitsee Pirkanmaalla paljon. Sääksjärven alue voi soveltua hyvin myös korkean teknologian tuotantoa harjoittaville pk-yrityksille. **Uusia teollisia tuotantotapoja**, 3D- ja 4D-tulostusta, voidaan myös harjoittaa alueella. Sääksjärven

kaavoitetuille yritysalueille verkostoyritykset sopivat hyvin. Myös ICT-alan yrityksille Sääksjärvi on sopivaa aluetta.

Valtakunnallisesti Tampereen seutu on **kasvava väestökeskittymä**, joka tarjoaa **kaupalle kasvumahdollisuuksia**. Verkkokaupan osuuden vahvistuessa Sääksjärvelle voi sijoittua myös **verkkokaupan toimijoita**. Lähellä sijaitseva Pirkkalan lentoasema soveltuu hyvin varsinkin arvokkaan tavaran lähtö- ja saapumispisteeksi. Sääksjärvellä sijaitseva yritys kykenee hoitamaan jakelua seudulle ja tarvittaessa laajemmallekin.

Lempäälän eteläisempien alueiden kehitys vauhdissa

Logistiset toiminnot ovat alkaneet keskittyä Marjamäen alueelle. Sen logistinen rooli on edelleen kasvussa. Valtakunnalliset toimijat, kuten Schenker, Inex Partners ja Posti, ovat noteeranneet Marjamäen hyvän sijainnin Tampereen eteläpuolella moottoritien varressa. Hyvät yhteydet Helsingin suuntaan sekä eteläisen ja läntisen Suomen satamiin ovat tärkeitä tekijöitä. Sijainti lähellä moottoritietä tarkoittaa kustannussäästöjä, kun pitkiä liityntämatkoja päätieltä ei tarvita. Ideapark käynnisti kaupallisten toimintojen kehityksen ja myöhemmin alueelle on tullut autokauppaa ja työkonekauppaa. **Pajalan alue** Valkeakosken tien varressa soveltuu myös hyvin **esim. logististen palvelujen, teknisen kaupan ja pk-yritysten tuotannolliseksi alueeksi**.

Sääksjärven osayleiskaavan uusien rakentamattomien yritysalueiden varaukset mahdollistavat edellä kuvattujen yritystoimintojen sijoittumisen alueelle, mikäli kolmostien oikaisu toteutuu. Sääksjärven alueen ja Lempäälän eteläisempien yritysalueiden, kuten Marjamäen ja sitä eteläisempien alueiden, ei voi katsoa korvaavan toisiaan. Eteläisempien alueiden yritystoiminnan luonne ja kehitys on jo suuntansa hakenut, mutta myös uusia avauksia voidaan tehdä luontaisten vahvuuksien varaan. Sääksjärvelle kannattaa sijoittaa hieman erityyppisiä toimintoja kuin eteläisemmille alueille. Vertailtavien kahden vaihtoehdon kehityskulut voivat olla tukemassa toisiaan ja monipuolista yritysraakennetta.

Alueiden kiinnostavuus, vetovoima ja toteutumisen potentiaali (2)

MILLAISTA YRITYSTOIMINTAA SÄÄKSJÄRVELLE?

Sääksjärven alue sijaitsee Lempäälän, Pirkkalan ja Tampereen rajan tuntumassa ja on erittäin hyvin saavutettava alueellisesti ja valtakunnallisesti. Valtatien 3 oikaisu tulee entisestään parantamaan valtakunnallista saavutettavuutta pääkaupunkiseudun, Pohjanmaan ja Satakunnan suuntiin. Yritystoiminnan sijoittumiseen vaikuttavia näkökulmia:

- **Sääksjärven saavutettavuus**
- **Tampereen seudun ja Pirkanmaan luontaiset vahvat alat**
- **Tampereen seutu kasvavana väestökeskittymänä: kauppa ja rakentaminen kasvualoja**
- **Valtakunnalliset ja kansainväliset kehityskulut kannattaa hyödyntää**

LEMPÄÄLÄN ETELÄISEN OSAN YRITYSTOIMINTA

Lempäälän eteläistä osaa kannattaa vahvistaa kaupan, valtakunnallisen logistiikan ja monipuolisten palvelujen alueena. Marjamäen alueelle on jo kehittynyt monipuolista yritystoimintaa. Ideapark käynnisti kaupallisten toimintojen kehityksen ja myöhemmin alueelle on tullut autokauppaa ja työkonekauppaa. Valtakunnalliset logistiset toimijat, kuten Schenker, Inex Partners ja Posti, ovat noteeranneet Marjamäen hyvän sijainnin moottoritien varressa ja hyvät yhteydet pääkaupunkiseudulle sekä eteläisen ja läntisen Suomen satamiin. Pajalan alue Valkeakosken tien varressa soveltuu esim. logististen palvelujen, teknisen kaupan ja pk-yritysten tuotannolliseksi alueeksi. Muutkin eteläiset alueet voivat tukea esitetyn kaltaisen yritystoiminnan kehitystä.



ALUEET TUKEMAAN TOISIAAN

Sääksjärven alueen ja Lempäälän eteläisempien yritysalueiden alueiden ei voi katsoa korvaavan toisiaan. Eteläisempien alueiden yritystoiminnan luonne ja kehitys on jo suuntansa hakenut, mutta myös uusia avauksia voidaan tehdä luontaisten vahvuuksien varaan. **Sääksjärvelle kannattaa sijoittaa hieman erityyppisiä toimintoja kuin eteläisemmille alueille.** Vertailtavien kahden vaihtoehdon kehityskulut voivat olla **tukemassa toisiaan ja Lempäälän monipuolista yritysraennetta.**

SÄÄKSJÄRVI Työssäkäyntiä ja kaupunkilogistiikkaa

- Toimistohotelleja
- Kaupunkiseutua palvelevia jakelutoimintoja
- Teknolgiateollisuutta, esim. automaatiotekniikkaa ja hi-tech -yrityksiä
- ICT-alan yrityksiä
- Suurten teollisuusyritysten kumppanuusverkostojen pk-yrityksiä
- Uusia teollisia tuotantotapoja, 3D- ja 4D -tulostus
- Verkkokaupan toimijoita

MARJAMÄKI

Monipuolista kauppaa ja palvelutuotantoa, valtakunnallista logistiikkaa

- **PAJALA**
- Pk-yrityksiä, esim.
- logistiikkapalveluja
- teknistä kauppaa
- teollista tuotantoa

Järjestelyratapihan siirron laajat vaikutukset

Järjestelyratapihan siirto edistää koko Suomen logististen toimintojen kehittämistä ja kestävää kuljetusjärjestelmää

Tampereen järjestelyratapihan siirto Lempäälään tulee olemaan merkittävä muutos ratainfrastruktuuriin. Se vapauttaa Tampereella tilaa uudelle maankäytölle. Samalla kannattaa tähdätä **Tampereen seudun ja Pirkanmaan logistisen potentiaalin** mahdollisimman suureen hyödyntämiseen. Näin edistetään logistiikan uusia toimintamalleja ja luodaan pohja **edistyksellisten logististen palvelujen alueelle**. Keskeinen pyrkimys tulee olla varmistaa, että Lempäälän järjestelyratapihan yhteyteen tulevat logistiset toiminnot ovat hyvin saavutettavissa. Tämä edellyttää mm. läntisen ratayhteyden rakentamista ja tieyhteyksien kehittämistä ratapihalle.

Tampereen seudulla edellytykset nousta laadullisesti Suomen ykköseksi logististen palvelujen alueena

Tampereen seudulla on jo nyt paljon logistista toimintaa. Logistiikka-alueita on mm. Lempäälän Marjamäessä, Pirkkalan lentoasemalla ja lentokentän tien varrella, läntisen ohikulkutien varrella Pirkkalassa ja Tampereella sekä Kolmenkulmassa Ylöjärven ja Nokian rajalla. Seudulle on sijoittunut useita suuria kotimaisia ja kansainvälisiä toimijoita. Mahdollisuus on nousta **laadullisesti parhaaksi logististen palvelujen alueeksi**. Pelkät tavaravolyymit eivät vielä takaa logististen palvelujen laatua ja edistyksellisyyttä.

Lempäälään muodostuva logististen palvelujen keskittymä on mahdollisuus paitsi Tampereen seudulle, koko Pirkanmaalle ja jopa Suomelle. Alueelle voidaan muodostaa pääkaupunkiseudun

Kehä III:n tapaan **kansainvälisesti vetovoimainen logistiikan vyöhyke** Lempäälästä Pirkkalan lentokentän kautta Kolmenkulman alueelle. Tämä tapahtuu yhdistämällä nykyiset logistiset pisteet ja täydentämällä väliin jääviä alueita yhtenäiseksi vyöhykkeeksi. Vetovoimainen logistiikkavyöhyke on omiaan houkuttelemaan Pirkanmaalle paitsi logistiikkatoimijoita myös korkean jalostusasteen valmistavaa teollisuutta ja kaupan toimijoita. Sääksjärvellä sijaitsevat tuotannolliset pk-yritykset ja kaupunkilogistiikan sekä tietopalvelujen tuottajat voidaan kytkeä tähän kokonaisuuteen.

Verkkokaupan kasvun kannalta Pirkanmaa ja Tampereen seutu ovat kiinnostavia alueita alan yrityksille. Lempäälän järjestelyratapihan yhteydessä oleva vahva logistiikkapalvelujen alue on omiaan houkuttelemaan alan yhtiöitä sinne. Verkkokaupan käytävissä olisivat Lempäälästä käsin kaikki kuljetusmuodot: tie-, rautatie- ja merikuljetukset sekä lentorahti.

Logistiikan painopiste siirtymässä pohjoisemmaksi

Kehittyneiden logistiikkapalvelujen ansiosta osa pääkaupunkiseudun logististen toimintojen laajentumisesta pohjoiseen voi päätyä Tampereen seudulle. Jo tällä hetkellä logistiikka-alueiden laajentuminen ulottuu Nurmijärven ja Hyvinkään tasolle. On mahdollista, että toimintojen seuraava siirtymä tulee Pirkanmaalle. Se edellyttää seudun toimijoilta proaktiivista otetta. Pirkanmaalla monipuolisten logististen palvelujen lisäksi maantieteellinen sijainti, toimintaa tukeva yhdyskuntarakenne ja osaava työvoima ovat tärkeitä vetovoimatekijöitä. Pirkanmaan kasvava väestö luo kasvumahdollisuuksia kaupalle, teollisuudelle ja rakentamiselle.

Miten Sääksjärven ja eteläisten alueiden yritystoiminta toteuttaa Lempäälän kunta- ja elinkeinostrategiaa?

Yhteistyökumppani yrityksille

Lempäälän kuntastrategiassa vuosille 2018-2025 korostuu **yhteistyö** ja **edelläkävijyys**. Lempäälä haluaa olla **myönteinen keskustelukumppani**, joka saattaa asiat loppuun. Ratkaisuja etsitään yhdessä yritysten kanssa. Nämä ovat erittäin tärkeitä ominaisuuksia yritysten houkuttelemisessa. Lempäälä haluaa toimia myös **kansainvälisesti** ja haluaa kannustaa yrityksiä **uudistumaan ja kasvamaan**. Tällä Lempäälä tavoittelee **uusia palveluja ja työpaikkoja**. Elinkeinostrategian tavoitteena on luoda edellytykset elinkeinoelämän kasvulle ja kehitymiselle Lempäälässä. Strategiassa halutaan korostaa yritysten ja kunnan yhteistä tahtotilaa. Elinkeinostrategiassa Lempäälän halutaan olevan hyvä paikka yrittää. Se merkitsee paitsi houkuttelevaa toimintaympäristöä, myös yritysten tarpeista lähteviä sujuvaa palvelua ja saumatonta yhteistyötä yritysten apuna. **Asiakslähtöisen toimintamallin** sekä **ketterän ja kokeilevan yhteistyökulttuurin** rakentaminen on osa elinkeinostrategiaa.

Sääksjärven alueelle soveltuvat yritykset luomaan työpaikkoja ja uuden ajan yritystoimintaa

Sääksjärvelle kaavoitettavasta alueesta voi kehittyä merkittävä työpaikka-alue. Pirkanmaan ja Tampereen seudun korkean teknologian ja palvelualojen toimistoille ja työtiloille Sääksjärvi on hyvin saavutettavaa aluetta. Kansainvälisten yritysten toimistojen saaminen Pirkanmaalle on ollut vaikeaa. Lempäälä voi Sääksjärven hyvällä sijainnilla ja palvelutarjonnalla pyrkiä saamaan alueelle myös kansainvälisten yritysten pääkonttoreita. Tämä vastaa **kuntastrategian tavoitteita työllisyydestä, talouskasvusta ja kansainvälistymisestä**. Tampereen kaupunkiseudun läheisyys tekee Sääksjärvestä kaupunkilogistiikalle ja pk-tuotannon yrityksille houkuttelevan alueen. Sijoittuvien yritysten kanssa Lempäälä voi olla edistämässä **uusien tuotantotapojen** ja **resurssitehokkuuden** kehittämistä kaupunkiseudulla ja toimia esimerkkinä muille kaupunkiseuduille ja kansainvälisesti. **Uusien toimintatapojen rohkea testaus ja kokeilu** on kirjattu elinkeinostrategian yhdeksi toimenpiteeksi.

Eteläisten alueiden kasvua, kehitystä ja edelläkävijyyttä

Marjamäen ja muiden eteläisten alueiden kehitys on jo vauhdissa, mikä osoittaa kuntastrategian tavoitteiden edistymistä. Ideaparkin tulo Lempäälään on ollut yksi osoitus kunnan edelläkävijyydestä. Eteläisille alueille on kehittynyt alueellisesti ja valtakunnallisesti merkittävää monipuolista kauppaa ja myös valtakunnallista ja kansainvälistä logistiikkaa palvelevia yrityksiä. Lempäälän alueella on edellytykset kehittyä laadullisesti Suomen ykköseksi logistiikkapalvelujen tuottajana. Juuri tässä tarvitaan kuntastrategian mukaista **edelläkävijyyttä** sekä Lempäälän harjoittamaa **joustavaa yhteistyötä yritysten kanssa**. Lempäälä voi olla houkuttelemassa valtakunnallisen logistiikan seuraavaa harppausta, kun toiminnot ovat laajentumassa koko ajan pääkaupunkiseudulta pohjoiseen. Eteläisten alueiden kasvun lisäksi on tarpeen panostaa myös alueen kehittämiseen eri tavoin, mm. monipuolisilla palveluilla.



Yritysalueiden vertailu

Nykyiset alueet

- + sijoittuvat nykyisen VT 3:n vyöhykkeelle ja tukeutuvat nykyiseen infraan
- + sijoittuvat lähelle nykyisiä Lempäälän eritasoliittymiä
- + alueiden nopea käyttöön otto
- alueet sijaitsevat hajallaan eivätkä muodosta yhtenäistä vetovoimaista kokonaisuutta

Uudet alueet

- + alueet muodostavat vaiheittain toteutuvan yhtenäisen kokonaisuuden, mikä mahdollistaa alueiden välisiä synergioita
- + työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue (KMt) sijoittuu hyvin uuden II-kehän ja VT 3-oikaisun risteyskohtaan vetovoimaiselle sijainnille
- + etäällä nykyisestä asumisesta
- edellyttävät pitkää toteutusaikaa ja VT 3-oikaisun toteuttamista

Johtopäätöksiä

- Nykyiset yritysalueet ja Sääksjärven uudet yritysalueet sopivat erilaisille yritystoiminnoille eivätkä alueet ole tosiaan poissulkevia.
- Alueet voivat toteutua eri aikaan ja osin lomittain. Nykyiset yritysalueet voivat toteutua aikaisemmin, kun taas osayleiskaavan toteutuminen edellyttää VT3 oikaisun toteutumista.
- Molemmat aluekokonaisuudet mahdollistavat työpaikkamäärien kaksinkertaistuminen kunnassa. Näin ollen voidaan arvioida, etteivät alueet rakennu kokonaisuudessaan oletetulla tehokkuudella lähivuosikymmenten aikana.

Selvityksen epävarmuustekijöitä

- Selvitys on osayleiskaavan luonnosvaiheessa tehty tarkastelu.
- Selvitys on laadittu yleispiirteisenä ja tavoitteena on ollut nykyisten potentiaalisten yritysalueiden ja Sääksjärven osayleiskaavan uusien yritysalueiden taloudellinen välinen vertailu. Tarkoituksena ei siis ole ollut selvittää kummankaan vaihtoehdon todellisia taloudellisia vaikutuksia. Selvitystä ei ole siis tarkoitus käyttää absoluuttisena laskelmana kummastakaan vaihtoehdosta vaan alueiden välisenä vertailuna.
- Laskelmissa lähtöoletuksena on yritysalueiden toteutuminen kokonaisuudessaan.
- Tulokset esitetään nykyhinnoilla eikä yritysalueiden toteutumisaikaa ole laskelmissa otettu huomioon.
- Tuloksiin vaikuttavia tunnistettuja epävarmuustekijöitä:
 - *Kaavoitus ja aluesuunnittelukustannukset rajautuvat vain osoitetulle työpaikka-alueille, mm. ulkopuolisia viheralueita ei ole huomioitu.*
 - *Katujen pituudet ovat yleispiirteisiä ja laadittu oyk:n katuverkon pohjalta.*
 - *Tarkemmat vesihuollon suunnitelmat puuttuvat.*
 - *Oyk-alueiden maaperä- ja rakentamisolosuhteita ei ole tutkittu.*
 - *Kaikkien esitettyjen yritysalueiden toteutuminen täysmittaisesti esitetyillä työpaikkatehokkuuksilla ei arvion mukaan ole realistista.*
 - *Käytetyt hintatiedot ovat keskiarvohintoja ja ne perustuvat osin asiantuntija-arvioihin sekä keskimääräisiin toteutuneisiin hintoihin Tampereen seudulla.*