

Elinkeinoalueiden ylikunnallinen kehittäminen kuntien raja-alueilla

Tiivistelmä

Ongelma

Suurten teollisuustonttien kysyntä kasvaa voimakkaasti vihreän siirtymän ja teollisuusprosessien lisääntyneen tilantarpeen vuoksi. Samaan aikaan Suomen vetovoima teollisuuden sijoittautumispaikkana on vahvistunut. Koska yhtenäisiä alueita on vaikea löytää kasvukeskusten ytimistä, katseet kääntyvät kuntien raja-alueille, joissa maata on saatavilla.

Raja-alueiden kehittäminen on kuitenkin monimutkaista. Yksittäinen kunta ei pysty hyödyntämään alueiden koko potentiaalia, sillä infrastruktuuri ja ympäristövaikutukset ulottuvat hallinnollisten rajojen yli. Kuntien välinen koordinointi hidastaa maankäytön prosesseja entisestään, mikä on ristiriidassa elinkeinoelämän nopean tahdin kanssa. Vaikka seudullisesti merkittävät ekosysteemit ylittävät kuntarajat, harvalla seudulla on valmiita työkaluja niiden yhteiseen kehittämiseen.

Keskeiset löydökset

Ylikunnallinen yhteistyö tuo mittakaavaetuja, mutta vaatii selkeät toimintamallit. Selvitys osoittaa, että kuntien välinen yhteistyö mahdollistaa suurempien kokonaisuuksien tarkastelun teollisuusalueiden sijoittelussa, mikä vähentää päällekkäisyyksiä infran ja palveluiden suunnittelussa. Samalla resurssien käyttö tehostuu ja alueiden kilpailukyky paranee tilaa vaativan teollisuuden investointien näkökulmasta.

Hankkeet kuitenkin usein kariutuvat tai viivästyvät kolmesta pääsyystä:

- 1. Yhteisen tahtotilan puute:** Seudulta puuttuvat yhteiset koordinaatiofoorumit ja strategiat. Kunnat kilpailevat keskenään verotuloista sen sijaan, että luottaisivat seudulliseen hyötyyn.
- 2. Toimimattomat prosessit:** Kustannustenjaon pelisäännöt ovat epäselvät, eivätkä kuntien omat päätöksentekoprosessit synkronoidu keskenään.
- 3. Riittämätön toteutuskyky:** Resurssit jakautuvat epätasaisesti: keskuskaupungilla on osaamista mutta ei tilaa, kehyskunnilla tilaa mutta ei resursseja. Myös pirstoutunut maanomistus ja kallis infrarakentaminen hidastavat etenemistä.

Lopputuloksena yritykset kohtaavat hitaan, epäjohdonmukaisen ja hajautuneen järjestelmän silloin, kun ne tarvitsevat nopeita päätöksiä ja yhtenäisiä pelisääntöjä.

Elinkeinoaluekehittämisen toimintamallit vaihtelevat merkittävästi sen mukaan, ottaako yksittäinen kunta vetovastuun, eteneekö hanke tasavertaisena yhteishankkeena vai tuleeeko mukaan yritysvetoinen operaattori. Jokaisella mallilla on omat vahvuutensa ja heikkoutensa koordinaation, riskienjaon ja päätöksenteon näkökulmasta.

Suosituksset

1. Toimenpide: Laaditaan yhteiset elinkeinostrategiat ja esiselvitykset

Kaupunkiseutujen tulee laatia yhteiset elinkeinostrategiat ja tehdä konkreettiset esiselvitykset potentiaalisille rajat ylittävälle elinkeinoalueille

Perustelut: Strateginen elinkeinoysteistyö on nykyisellään puutteellista. Tämä johtaa "hakuammuntaan", jossa kunnat varaavat alueita ilman tietoa naapurikuntien hankkeista tai seudullisesti merkittävien ekosysteemien maankäyttötarpeista. Nykyiset MAL-sopimukset keskittyvät maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen, jolloin elinkeinoteemat jäävät usein irrallisiksi kokonaisuudesta. Yhteisen strategian puute ruokkii kuntien keskinäistä kilpailua yhteistyön sijaan

Toteutus:

- Työstetään seudullisia strategioita, joilla tuetaan merkittävien ekosysteemien sijoittumista.
- Sisällytetään ylikunnallinen elinkeinosuunnittelu viralliseksi osaksi MAL-neuvotteluja (MALPE), jolloin elinkeinokehitys kytkeytyy suoraan maankäytön ja infran strategiseen suunnitteluun.
- Määritellään seudullisesti merkittävät teollisuuden kehittämisalueet ja elinkeinoalat, joiden käsittelystä saadaan ekosysteemihyötyjä.
- Tunnistetaan yhteinen edunvalvontarooli suhteessa valtiotoimijoihin.

Hyvät käytänteet: [Tampereen kaupunkiseudun MAL-sopimus](#) ja [Tampereen kaupunkiseudun elinkeinostrategia "Uuden edellä"](#).

2. Toimenpide: Yhtenäistetään prosesseja ja parannetaan tiedonkulkua

Kuntien tulee kehittää yhteisiä menettelytapoja hankkeiden koordinointiin ja varmistaa ajantasainen tiedonvaihto naapurikuntien suunnitelmista.

Perustelut: Kuntien päätöksenteko etenee usein eri tahdissa; naapurikunta voi olla jo alueella jo kaavoitusvaiheessa toisen ollessa vasta esiselvityksessä. Tiedonkulku koetaan katkonaiseksi "Naapurikuntien hankkeet tulevat salamyhkäisesti", sillä nykyisessä toimintakulttuurissa kunnat näkevät toisensa usein kilpailijoina. Lisäksi yritysten ja kuntien aikajänteet ovat ristiriidassa: yritykset odottavat päätöksiä kuukausissa, kun taas kuntien prosessit vievät vuosia.

Toteutus:

- Selvitetään sijoittautumismahdollisuudet seudullisesti merkittävillä kehittämisalueilla laitostyypeittäin, huomioiden kaavatilanne ja toimenpidesuosituksset.
- Luodaan tiedonjaon ja yhteisen suunnittelun prosessi suunnitelluista hankkeista
- Määritellään kriteerit ja vaiheistettu prosessi ylikunnalliselle yhteistyölle
- Tuotetaan seudullisia sijoittautumispalveluita, mikä lisää tarjontaa ja helpottaa markkinointia.
- Laaditaan mallisopimus pohjat kuntien välisille sopimuksille
- Hyödynnetään EU:n nettonolla-asetusta, joka mahdollistaa etusijamenettelyt ja nopeutetut lupaprosessit määritellyissä teollisuushankkeissa.

Hyvät käytänteet: [Turun, Raision ja Kaarinan vihreän siirtymän maankäyttömahdollisuuksien selvitys](#), jossa jokaiselle alueelle on määritelty soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin, kaavatilanne, infrastruktuuri ja konkreettiset toimenpidesuosituksset.

MAL-verkoston kehittämä [elinkeinoalueiden kehittämisen kriteeristö](#) sisältää 33 ydinkriteeriä ja auttaa tunnistamaan, missä vaiheessa kuntien välinen yhteistyö elinkeinoalueen kehittämisessä on ja mitä seuraavaksi tulisi tehdä.

3. Toimenpide: Luodaan seudullinen tilannekuva ja hyödynnetään digitalisaation mahdollisuudet

Perustelut: Tällä hetkellä seudullinen tiedonkulku on katkonaista, eikä kunnilla ole ajantasaista näkymää naapurien tonttitarjontaan tai suunnitelmiin. Kuntarajat ylittävien hankkeiden osalta prosessien rakenteen ja aikataulutuksen seuranta lisää hankkeiden monimutkaisuutta. Haastattelujen ja selvityksen mukaan tarvitaan "ylikunnallisen yhteistyön kriteerit" ja vaiheistettu prosessi.

Toteutus:

- Otetaan käyttöön kuntalain mukaiset yhteistoimintamuodot investointien ja yhteisten suunnitelmien edistämiseksi.
- Ylläpidetään yhteistä tonttivarantoa, jotta yritysten tilatarpeisiin voidaan vastata koko seudun tarjonnalla.
- Hyödynnetään Rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (RYHTI) yhteisen tiedonhallinnan teknisenä alustana.
- Laaditaan mallipohja kuntien välisille sopimuksille kustannusten ja hyötyjen jakamisesta.
- Kehitetään seudullisia maapoliittisia ohjelmia, jotka huomioivat elinkeinoalueiden erityiskysymykset.

Hyvät käytänteet: Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) vuosittainen [tonttivarantokatsaus](#) yhdistää tiedot seudulliseksi kokonaisuudeksi. Se erittelee varannon omistajatahot sekä tyhjät tontit ja visualisoi ne paikkatietomuodossa. [Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma](#) luo yhteisen kehyksen kuntien maapolitiikalle ja mahdollistaa pitkäjänteisen koordinaation.

Johdanto – Kasvava tilantarve ja uudet vaatimukset

Teolliset ja tilaa vaativat alat tarvitsevat yhä suurempia tontteja sekä laajoja häiriö- ja varoalueita. Suurien teollisuustonttien kysyntä on kasvanut, kun teollisuusprosessit vaativat enemmän tilaa ja Suomen vetovoima teollisuuden sijoittautumispaikkana vahvistuu.

Teollisuustonttien kehittämisen keskeinen haaste on maankäytön hitaus suhteessa elinkeinoelämän tarpeisiin. Alueiden saattamista luovutuskuntoon viivästyttävät kaavaprosessien lisäksi laajat selvitykset, kuulemiset sekä infrastruktuurin rakentaminen.

Yritykset vaativat sijoittumispaikoiltaan entistä enemmän, eivätkä pelkkä tila tai perusinfrastruktuuri enää riitä ratkaisemaan sijoittumispäätöstä. Nykyaikaisen teollisuussijainnin on täytettävä tiukat kriteerit niin logistiikan kuin saavutettavuudenkin osalta; tavaraliikenteen sujuvuuden lisäksi alueen tulee olla hyvin joukkoliikenteen tavoitettavissa, jotta osajien liikkuminen on vaivatonta. Näiden

vaatimusten rinnalla korostuvat myös turvallisuuteen, ympäristöön ja lupaprosessien sujuvuuteen liittyvät odotukset.

Perusvaatimusten lisäksi teollisuus hakee aktiivisesti kiertotalouteen ja synergiaan perustuvia sijaintietuja. Tavoitteena on löytää toimintaympäristö, jossa yhden laitoksen tuotteet, sivuvirrat tai jätteet voidaan hyödyntää suoraan naapurilaitoksen raaka-aineena. Parhaimmillaan suuret ankkuriyritykset houkuttelevat ympärilleen alihankkijoita ja palveluyrityksiä, mikä synnyttää kuntarajat ylittäviä, elinvoimaisia ekosysteemejä

Kasvavien kaupunkiseutujen tonttitarjonta ei pysy suurten teollisuustonttien kysynnän vauhdissa. Olemassa olevien brownfield-alueiden rinnalle kehitetään uusia tontteja, jotka sijoittuvat yhä useammin kuntien raja-alueille. Yhteistyö kuntien raja-alueilla mahdollistaa suurten tonttien sijoittelun ja laajemman vaikuttavuuden sekä voi tehostaa infrastruktuurin käyttöä.

Yhteinen suunnittelu vähentää päällekkäisyyksiä palveluissa ja infrassa. Samalla se mahdollistaa laajempien kokonaisuuksien, kuten uusiutuvan energian tuotannon, teollisuuden sijoittumisen ja liikennejärjestelyjen tarkastelun yli kuntarajojen. Tämä edistää resurssien tehokasta käyttöä, esimerkiksi hukkalämmön hyödyntämistä ja materiaalikiertojen optimointia. Lopulta tiivis yhteistyö parantaa koko alueen kilpailukykyä ja houkuttelevuutta tilaa vaativan teollisuuden investointien näkökulmasta.

MAL-verkoston toiminnallisissa tavoitteissa vuosille 2023–2027 on linjattu tehtäväksi edistää aktiivisesti ekologista jälleenrakennusta ja vihreää siirtymää sekä integroida elinkeinokehitys osaksi kestävästä maankäytöstä. Kuntien raja-alueet ovat nousseet tässä yhteydessä esiin potentiaalisina sijoittumispaikkoina tilaa vaativalle vihreän siirtymän teollisuudelle, ja aihetta on tutkittu verkostossa aiemmin. ([Teollisen vihreän siirtymän edistäminen Kokemäenjokilaaksossa](#), 2023, [Kaupunkiseutujen tulevaisuuden yritysalueiden kehittäminen](#), 2018)

Tämä selvitys keskittyy useamman kunnan raja-alueilla sijaitseviin teollisuusalueisiin, joissa merkittävä osa kaavoitetusta alueesta on varattu teollisuuskäyttöön. Tarkastelu kohdistuu erityisesti alueisiin, joilla on teollisuus- (T), varasto- (TT), yhdyskuntateknikka- (TY), vaarallisten aineiden (TV) tai kemianteollisuuden (T/kem) kaavamerkintöjä.

Selvityksen tietopohja rakentuu kolmella kaupunkiseudulla toteutettuihin haastatteluihin, MAL-verkoston syksyllä 2025 järjestämään, maankäytön ja elinkeinotoimen asiantuntijoille suunnattuun työpajaan sekä MAL-verkoston sihteeristön työpöytätyöhön.

Ongelma-analyysi

Ylikunnallisten hankkeiden keskeiset haastekokonaisuudet

Selvityksessä toteutetut haastattelut ja työpajat osoittavat, että kuntien välinen yhteistyö teollisuusalueilla ei synny itsestään, vaan vaatii systemaattista prosessia. Hankkeet viivästyvät tai kariutuvat tyypillisesti kolmeen rinnakkaiseen haastekokonaisuuteen: yhteisen tahtotilan puutteeseen, prosessien yhteensovittamisen vaikeuksiin sekä riittämättömään toteutuskykyyn.

1. Yhteinen tahtotila puuttuu: Seudullinen elinkeinostrategia usein puuttuu tai se ei ohjaa käytännön toimintaa, jolloin yhteistä näkemystä tavoiteltavista toimijoista ei synny. Aluevarauksia tehdään ilman

konkreettisia asiakkaita. Kunnat saattavat optimoida vain omaa etuaan ja kilpailla keskenään verotuloista, koska seudulliseen hyötyyn ei luoteta riittävästi.

2. Prosessit eivät toimi yhdessä: Haasteena ovat epäselvät pelisäännöt ja synkronoimaton päätöksenteko. Kustannusten ja hyötyjen jakamisesta ei ole valmiita malleja, mikä pysäyttää hankkeet, kun pitäisi sopia infra-investoinneista. Lisäksi tiedonkulku on usein katkonaista, eikä koordinaatiofoorumeita ole. Yritykset ja kunnat toimivat myös eri aikajänteillä: yritykset odottavat päätöksiä kuukausissa, kun taas kuntien kaava- ja lupaprosessit etenevät usein hitaammin, eikä eri kuntien päätöksentekosykliden yhteensovittaminen onnistu ilman selkeää prosessia.

3. Toteutuskyky ei riitä: Resurssit ja kapasiteetti jakautuvat epätasaisesti: keskuskaupungilla voi olla osaamista mutta ei tilaa, kun taas kehyskunnilla on tilaa mutta vähemmän kehittämisresursseja. Myös pirstoutunut maanomistus ja maanhankinnan sekä infrarakentamisen korkea hinta hidastavat konkreettista etenemistä erityisesti kasvualueilla.

Yhteinen tahtotila puuttuu

Kuntien ja kaupunkiseutujen kilpailukyky riippuu siitä, miten ne onnistuvat luomaan yritysten sijaintitekojen näkökulmista vetovoimaisia, kestäviä ja yritysprofiililtaan mielenkiintoisia alueita.

Haastattelujen mukaan strateginen elinkeinoyhdistyminen on puutteellista. Nykyiset MAL-sopimukset keskittyvät maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen, mutta elinkeinoyhdistyminen jää seutuyhteistyössä vähemmälle huomiolle. Maankäytöllä, kaavoituksella ja elinkeinoelämällä ei ole yhteisiä tavoitteita, ja erityisesti elinkeinotoimijoiden ja maankäytön suunnittelijoiden vuorovaikutus on puutteellista.

Tämä johtaa "hakuammuntaan": kunnat varaavat alueita ilman konkreettisia toimijoita, ilman tietoa naapurikunnan suunnitelmista ja ilman selkeää käsitystä siitä, minkälaisista teollisuudesta alueelle halutaan houkuttaa. Kaupunkiseudut eivät tunnista riittävästi omia alueellisia vahvuuksiaan tai seudun kokonaisuutta.

Seudullisen strategian puute johtaa kuntien keskinäiseen kilpailuun yhteistyön sijaan. Sen sijaan että kunnat erikoistuisivat ja täydentäisivät toisiaan, ne kilpailevat samoista yrityksistä. Tämä hidastaa seudullisten ekosysteemien muodostumista, joissa yritysten sivuvirrat ja osaaminen voisivat täydentää toisiaan.

Hyvät käytänteet:

Tampereen kaupunkiseudun elinkeinostrategia

Tampereen kaupunkiseudulla on otettu käyttöön [seudullinen elinkeinostrategia](#), joka luo yhteisen vision ja tavoitteet koko seudun elinkeinojen kehittämiselle. Strategian laatiminen ja toimeenpano on keskitetty Business Tampereen vastuulle, mikä varmistaa johdonmukaisen ja koordinoitun lähestymistavan elinkeinopolitiikkaan. Tämä malli poikkeaa perinteisestä käytännöstä, jossa jokainen kunta hoitaa elinkeinoasiat itsenäisesti, usein päällekkäisesti ja ilman yhteistä koordinaatiota.

Maankäytön suunnittelun lisäksi Tampereen seudulla kehitetään yritys- ja sijoittautumispalveluita yhteistyössä. Perinteisesti yrityksille suunnattavia palveluita on tuotettu kunnissa erikseen, eikä yhteisiä käytäntöjä ja toimintamalleja ole ollut. Tämä on johtanut siihen, että palveluiden laatu ja

saatavuus vaihtelevat kunnittain, ja yritykset joutuvat navigoimaan erilaisten prosessien ja käytäntöjen verkostossa. Seudullinen yhteistyö tarjoaa yrityksille sujuvamman palvelukokemuksen.

Yrityksille suunnatun sijoittautumispalveluprosessin ja palveluketjun kehittäminen seudullisesti auttaa kuntia vastaamaan paremmin yritysten erilaisiin tarpeisiin. Kun palvelut tuotetaan yhteistyössä, voidaan hyödyntää eri kuntien tonttitarjontaa. Kuntien yhtenäisten palvelujen ja käytäntöjen avulla voidaan tuottaa laadukkaampia ja yhdenmukaisempia palveluita.

Keskitetty palvelumalli tuo mukanaan myös tiedonhallinnan etuja. Kun yritysten sijoittautumisesta ja palvelutarpeista kertyy tietoa kohdennetusti, voidaan tätä tietoa hyödyntää systemaattisesti palveluiden kehittämisessä. Business Tampere pystyy keräämään ja analysoimaan yrityspalautetta koko seudun tasolla, mikä mahdollistaa nopean reagoinnin muuttuviin tarpeisiin. Lisäksi keskitetty malli vähentää yritysten tarvetta olla yhteydessä useisiin eri tahoihin.

Tampereen kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024-2035

[Tampereen kaupunkiseudun MAL-sopimuksessa](#) on tunnistettu seudullisesti merkittäviä elinkeinoalueita, joiden yhteiseen kehittämiseen sitoudutaan nykyisellä MAL-sopimuskaudella.

Sopimuksessa korostetaan seudullista merkitystä ja puhdasta siirtymää. Siinä määritellään selkeästi seudullisesti merkittäviä elinkeinoalueita (Kolmenkulma, Lempäälä, Pirkkala, Rusko-Saarenmaa ja Taraste) ja painotetaan niiden kehittämistä puhtaan siirtymän investointien vastaanottamiseksi. Tämä luo selkeän yhteyden strategisten tavoitteiden ja konkreettisten toimenpiteiden välille.

Kaavoitus ja infrastruktuuri on huomioitu siten, että kunnat sitoutuvat kehittämään teknisiä ja hallinnollisia valmiuksiaan vastaamaan teollisuuden tarpeisiin.

Prosessit eivät toimi yhdessä

Ylikunnallisten teollisuusaluehankkeiden onnistuminen edellyttää saumatonta tiedonvaihtoa ja koordinaatiota kuntien välillä. Haastatteluissa kävi ilmi, että tällaisia rakenteita ei juurikaan ole olemassa.

"Naapurikuntien hankkeet tulevat salamyhkäisesti", kuvasi eräs haastateltava tilannetta. Kunnat suunnittelevat ja käynnistävät teollisuusaluehankkeita ilman, että naapurikunnat ovat tietoisia suunnitelmista. Naapurikunnan teollisuusaluesuunnitelmat voivat tulla yllätyksenä, vaikka ne vaikuttavat merkittävästi oman kunnan kehittämismahdollisuuksiin. Tämä johtaa päällekkäisyyksiin, tehottomuuteen ja menetettyihin synergiaetuihin.

Haastatteluissa korostui, että "tarvitaan luottamuksellisuutta ja avoimempaa keskustelua suunnitelmista." Nykyisessä toimintakulttuurissa kunnat näkevät toisensa ensisijaisesti kilpailijoina, mikä estää avoimen tiedonvaihdon. Pelätään, että suunnitelmien jakaminen heikentää omaa neuvotteluasemaa yritysten kanssa.

MAL-sopimukset keskittyvät pääasiassa maankäyttöön ja liikenteeseen, mutta eivät tarjoa riittävää foorumia elinkeinostrategiselle yhteistyölle. Seudullisia elinkeino-yhtiöitä on vain osalla seutuja, ja nekin toimivat usein isommissa sijoittautumishankkeissa kunkin kunnan mandaatilla erikseen sen sijaan, että ne koordinoisivat todellisesti seudullista kehittämistä.

Kun sama hanke edellyttää päätöksentekoa useammassa kunnassa, syntyy helposti tilanteita, joissa prosessit etenevät eri tahdissa. Yhdessä kunnassa hanke voi olla jo kaavoitusvaiheessa, kun toisessa ollaan vielä esiselvitysvaiheessa. Yritykset ja kunnat toimivat myös eri aikajänteillä: yritykset odottavat päätöksiä kuukausissa, kun taas kuntien kaava- ja lupaprosessit etenevät vuosissa. Tämä aiheuttaa koordinaatiohaasteita ja voi johtaa siihen, että hankkeen kokonaisaikataulu venyy merkittävästi.

Naapurikunnat eivät koordinoi maanhankintastrategioitaan, mikä voi johtaa siihen, että maanomistajat asettavat kuntia vastakkain ja nostavat hintoja. Ylikunnallisissa hankkeissa ei ole selvää, kumpi kunta vastaa lunastusprosessista tai miten kustannukset ja riskit jaetaan.

Yhteistyöfoorumien puute johtaa siihen, että infrastruktuuri-investoinnit eivät hyödynnä mittakaavaetuja, ympäristövaikutuksia ei tarkastella kokonaisuutena ja ankkuriyritysten ympärille muodostuvat ekosysteemit pirstoutuvat hallinnollisten rajojen mukaan. Lopputuloksena on tehotonta resurssien käyttöä ja menetettyä kilpailukykyä.

Haastattelujen ja selvityksen mukaan tarvitaan selkeät ylikunnallisen yhteistyön kriteerit ja vaiheistettu prosessi. Kuntien tulisi etukäteen sopia siitä, millä kriteereillä hanke määritellään ylikunnalliseksi, miten päätöksenteko koordinoidaan ja miten prosessit synkronoidaan. Ratkaisuna ehdotetaan seudullisten sijoittautumispalveluiden tuottamista. Kun sijoittautumispalvelut koordinoidaan seudullisesti, yritykset saavat yhtenäisen palvelukokemuksen riippumatta siitä, minkä kunnan alueelle ne lopulta sijoittuvat. Samalla kunnat voivat hyödyntää toistensa osaamista ja resursseja sekä oppia toistensa virheistä ja onnistumisista.

Vihreän siirtymän sijoittumistapauksissa tulee huomioida mahdollisuudet etusijamenettelyihin. Uusi lainsäädäntökehys tarjoaa puhtaan siirtymän hankkeille nopeampia käsittelyprosesseja, mutta näiden hyödyntäminen edellyttää hyvää valmistelua ja hankkeen oikeanlaista määrittelyä.

Hyvät käytänteet:

Turun, Raision ja Kaarinan vihreän siirtymän maankäyttömahdollisuuksien selvitys

Sweco Finlandin toteuttamassa [selvityksessä](#) Turun, Raision ja Kaarinan alueilla on sovellettu selkeää aluekohtaista arviointia, missä jokaiselle alueelle on määriteltä tarkasti, mihin tarkoituksiin se soveltuu. Taulukkomuotoinen esitys tekee näistä arvioinneista helposti luettavia ja vertailtavia, mikä auttaa aluekohtaista kehittämistyötä.

Kaavatilanteen ja olemassa olevan infrastruktuurin huomioiminen on keskeistä selvityksessä. Taulukossa on otettu huomioon kaavoitustilanne (esimerkiksi asemakaava, yleiskaava) ja olemassa oleva infrastruktuuri (kuten vesihuolto ja liikenne). Tämä mahdollistaa sen, että kunnat voivat priorisoida investointejaan ja kehittämistoimiaan realistisesti ja vaikuttavasti.

Jokaiselle alueelle on annettu konkreettisia toimenpidesuosituksia.

Vastaavien taulukoiden kehittäminen toimisi keskustelun pohjana kuntien, yritysten ja muiden sidosryhmien välillä. Se luo yhteistä ymmärrystä alueiden tilanteesta ja kehitystarpeista, mikä on välttämätöntä yhteistyön edistämiseksi yli kuntarajojen.

Prosessitaulukko rajat ylittävälle elinkeinoaluehankkeille

MAL-verkoston kehittämä [prosessitaulukko](#) tarjoaa strukturoidun lähestymistavan ylikunnallisten hankkeiden etenemisen seuraamiseen. Taulukon tarkoituksena on auttaa kuntia tunnistamaan, missä

vaiheessa yhteistyö kulloinkin on ja mitä seuraavaksi tulisi tehdä. Tämä systemaattinen lähestymistapa vähentää epäselvyyttä ja päällekkäistä työtä.

Kriteeristö voi myös auttaa hankkeiden edistymisen mittaamisessa ja resurssien kohdentamisessa. Kun kunnat näkevät selkeästi, missä kohdissa prosessi etenee ja missä on haasteita, ne voivat kohdentaa resurssejaan juuri niihin vaiheisiin, jotka sitä eniten tarvitsevat. Tämä parantaa yhteistyön tehokkuutta ja nopeuttaa hankkeiden toteutumista. On kuitenkin huomioitava, että taulukon käytännön soveltamista tulisi testata erilaisilla kaupunkiseuduilla.

Toteutuskyky ei riitä

Ylikunnallisten teollisuusalueiden kehittämisessä resurssit ja kapasiteetti jakautuvat epätasaisesti: keskuskaupungilla voi olla osaamista mutta ei tilaa, kun taas kehyskunnilla on tilaa mutta vähemmän kehittämisresursseja. Perinteiset kunnalliset maapolitiikan työkalut eivät sovellu tehokkaasti suurten, kuntarajoja ylittävien kokonaisuuksien toteuttamiseen.

Kuntien raja-alueilla maaomistus on tyypillisesti hajautunutta useiden yksityisten tahojen kesken. Haastatteluissa korostui, että "maaomistuksen pirstaleisuus" yhdistettynä siihen, että "ei ole halukkuutta yhteistyöhön" tekee suurten yhtenäisten teollisuusalueiden kokoamisen erittäin haastavaksi. Yksittäinen maanomistaja voi pysäyttää koko hankkeen kieltäytymällä myynnistä.

Maanomistajat hyödyntävät neuvotteluasemaansa nostamalla hintoja kohtuuttomiin mittoihin. Eräs haastateltava totesi hintatason olevan "5 kertaa enemmän kuin kunta pystyy maksamaan." Tilanne vaikeutuu entisestään kesäkuussa 2024 hyväksytyn lunastuslain uudistuksen myötä. Uudistus nostaa lunastuskorvauksia merkittävästi siirtämällä arvottamisen perustana olevan käyvän hinnan sijaan markkina-arvoon, johon lisätään 25 prosentin kiinteä korvaus. Tämä vahvistaa maanomistajien neuvotteluasemaa myös vapaaehtoisissa kaupoissa, kun pakkolunastuskorvaus toimii hinnan lattiafunktiona.

Kunnat ovat perinteisesti noudattaneet linjaa, että "ei pakkolunastuksia" teollisuusalueille. Lunastuslain uudistus tekee lunastuksista entistä kalliimpia kunnille, mikä vähentää tämän työkalun käyttöä entisestään. Samanaikaisesti prosessit ovat pitkäkestoisia ja riskialttiita suhteessa teollisuustonttien akuuttiin kysyntään. Yritykset tarvitsevat päätöksiä kuukausissa, mutta maan hankinta vie vuosia.

Maanhankinnan kustannusten nousu vaikuttaa kuntien halukkuuteen käynnistää suuria teollisuusaluehankkeita. Kun perusinfrastruktuurin rakentamisen ohella myös maanhankinnan kustannukset kasvavat, hankkeiden kannattavuus heikkenee merkittävästi. Tämä korostaa entisestään tarvetta löytää tehokkaampia yhteistyömalleja ja riskienjakomekanismeja kuntien välillä.

Kuntarajat ylittävien yritysalueiden osalta suurin osa vastaajista totesi, että kunnilla ei ole olemassa erillistä keskinäistä ohjeistusta tonttien luovutusmuodoista. Sen sijaan luovutuksessa nojataan jokaisen kunnan omiin maapoliittisiin strategioihin ja ohjelmiin. Tämä luo epä johdonmukaisia käytäntöjä samalla yritysalueella.

Kahden tai useamman kunnan alueille sijoittuvilla yritysalueilla yritystonttien markkinoinnista vastaa usein yhteisesti seudullinen elinkeinoyhtiö, mutta myynti sekä hinnoittelu ovat kuntakohtaisia. Tämä

aiheuttaa hämmennystä yrityksille, jotka kohtaavat samalla alueella erilaisia hintoja, ehtoja ja menettelytapoja riippuen siitä, kummassa kunnassa tontti sijaitsee.

Hyvät käytänteet:

Helsingin seudun tonttivarantokatsaus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY tuottaa vuosittaisen [tonttivarantokatsauksen](#), joka perustuu seudulliseen SeutuRAMAVA-rakennusmaavarantotietoon.

Mallin vahvuutena on yhtenäinen seudullinen tietovaranto, joka mahdollistaa kattavan kuvan teollisuus- ja varastotilavarannon määrästä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä pääkaupunkiseudulla ja lähikunnissa. Kun kaikki kunnat raportoivat tonttitietonsa yhteiseen järjestelmään, syntyy kokonaiskuva seudun tonttitarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Tämä mahdollistaa paremman koordinoinnin ja vähentää päällekkäistä kehittämistä eri kunnissa.

Yhtenäinen seudullinen tietovaranto tarjoaa useita etuja elinkeinoalueiden suunnitteluun. Paikkatietopohjainen ratkaisu mahdollistaa alueellisen analyysin, jossa nähdään tonttien sijainti kartalla suhteessa liikenneverkkoihin, olemassa oleviin teollisuusalueisiin ja muuhun infrastruktuuriin. Katsaus erittelee varannon omistajatahot sekä tyhjä ja lähes tyhjä tontit, mikä antaa realistisen kuvan siitä, kuinka nopeasti tontteja voidaan tarjota markkinoille.

Vuosittainen raportointi tarjoaa myös mahdollisuuden seurata kehitystä ajassa, rakentaa yhteistä ymmärrystä seudun kehitystarpeista ja auttaa kuntia tekemään tietoon perustuvia päätöksiä tonttien kehittämisestä ja markkinoinnista.

[Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma](#), joka uusitaan neljän vuoden välein, tarjoaa esimerkin säännöllisesti päivitettävästä seudullisesta ohjausvälineestä. Ohjelma luo yhteisen kehyksen kuntien maapolitiikalle ja mahdollistaa pitkäjänteisen koordinaation.

Liitteet

Operaattorimallit

Työ- ja elinkeinoministeriön [selvityksessä teollisuuspuistoista ja niiden kehittämistarpeista](#) osana Suomen teollisuuspolitiikkaa esitellään kolmentyyppistä operaattorin mallia

- Kuntavetoinen/kuntaomisteinen kehitysyhtiö
- Aluekehitysyhtiö (PPP)
- Yritysvetoinen operaattori

Teollisuuspuistojen operoinnin kokonaisuudet voidaan jakaa kolmeen osa-alueeseen, jotka ovat: infra, palvelut sekä strateginen kehittäminen.

Kuntavetoinen malli

Yksittäinen kunta ottaa vetovastuun koko ylikunnallisesta hankkeesta ja koordinoi kaikkien osallisten kuntien toimintaa. Malli perustuu selvityshavaintoihin, joiden mukaan kolme kaupunkiseutua kertoi yksittäisen kunnan ottaneen vetovastuun koko hankkeen etenemisestä kuntarajat ylittävissä yritysaluehankkeissa.

Organisointi ja päätöksenteko keskitetään vetovastuullisen kunnan kehitysyhtiölle tai elinkeinoyksikölle. Päätöksenteko etenee perinteisten kunnallisten toimintatapojen mukaisesti vetovastuullisessa kunnassa, mikä mahdollistaa nopean ja joustavan reagoinnin yritysten kiireellisiin toimitilatarpeisiin. Muut kunnat osallistuvat yhteistyö- ja projektiryhmien kautta säännöllisiin tapaamisiin, joissa maankäytön suunnittelun ja elinkeinokehittämisen yksiköiden edustajat luovat yhteisiä suuntaviivoja.

Mallin keskeisenä hyötynä on selkeä vastuunjako, joka välttää koordinaation ongelmat. Vetovastuullinen kunta voi hyödyntää osaamistaan ja resurssejaan hankkeen edistämisessä, ja yhtenäiset linjaukset alueen brändäyksessä ja markkinoinnissa ovat helpompia saavuttaa. Kuntien välinen yhteistyö voi sujua tehokkaasti, kuten aineiston esimerkki kahdesta kunnasta, jotka jakoivat katuyhteysinvestoinnin kulut puoliksi.

Malli sisältää kuitenkin merkittäviä haasteita. Riskit ja hyödyt jakautuvat epätasaisesti kuntien välillä, sillä vetovastuullinen kunta kantaa suuremman taloudellisen riskin. Muut kunnat voivat kokea jäävänsä sivuun strategisesta suunnittelusta, mikä voi heikentää sitoutumista hankkeeseen. Infrastruktuurikustannusten jakamisessa tarvitaan erillisiä sopimuksia tapauskohtaisesti.

Malli soveltuu parhaiten tilanteisiin, joissa yksi kunta on selkeästi dominoiva toimija resurssien tai sijainnin perusteella ja hanke hyödyttää ensisijaisesti tätä kuntaa.

Seudullisen koordinaation malli

Hankkeet etenevät tasavertaisina yhteishankkeina, jossa osalliset kunnat vastaavat suunnittelusta ja kehittämisestä omien resurssiensa mukaan. Malli perustuu MAL-verkoston havaintoon, jonka mukaan useimmissa tapauksissa ylikunnalliset hankkeet toteutetaan tasa-arvoisena yhteistyönä ilman selkeää vetovastuullista kuntaa.

Seudullinen elinkeinoyhtiö vastaa yhteisesti yritystonttien markkinoinnista, vaikka myynti ja hinnoittelu pysyvätkin kuntakohtaisina. Säännölliset yhteistyö- ja projektiryhmien tapaamiset koordinoivat toimintaa, ja maankäytön suunnittelun sekä elinkeinokehittämisen yksiköiden edustajat tekevät päätöksiä yhdessä. Päätöksenteko noudattaa kuitenkin perinteisiä kunnallisia normeja kussakin kunnassa erikseen, mikä tuo omat haasteensa koordinaatioon.

Strateginen ohjaus rakentuu kaupunkistrategioiden varaan, jotka ohjaavat yritysalueita koskevaa päätöksentekoa. Kunnat pyrkivät yhteisiin linjauksiin alueen brändäyksessä ja markkinoinnissa. Hankkeiden priorisointi tapahtuu suurteollisuushankkeiden ja merkittävien verotulo- tai työllisyysvaikutusten mukaan, mutta toimialakohtaista priorisointia vältetään. Fokus on kokonaisvaikutuksissa ja seudun kilpailukyvyn vahvistamisessa.

Mallin vahvuutena on tasavertainen osallistuminen ja riskien jakaminen kaikkien osallisten kesken. Se hyödyntää kaikkien kuntien resursseja ja osaamista, mahdollistaa saumattoman yhteistyön maankäytön suunnittelun, elinkeinopuolen ja kehittäisyhtiöiden välillä. Yhtenäinen markkinointi seudullisen elinkeinoyhtiön kautta luo selkeän ulkoisen kuvan, ja synergiaedut esimerkiksi energiaratkaisujen osalta voivat toteutua tehokkaammin.

Koordinaation monimutkaisuus ja hitaus päätöksenteossa muodostavat kuitenkin merkittäviä haasteita. Myynti ja hinnoittelu pysyvät kuntakohtaisina, mikä luo epäjohtonmukaisuutta yritysten näkökulmasta samalla alueella. Infrastruktuurikustannusten jako vaatii tapauskohtaisia neuvotteluja,

ja yhteiskoordinointi tuo lisähaasteita päätöksentekoon perinteisten normien puitteissa. Vaikutusten arviointi rajautuu usein pääasiassa YVA-menettelyyn kaavaprosessien yhteydessä.

Rahoituksessa hankkeiden suurimmiksi haasteiksi nousevat infrastruktuurin rahoitus ja suurten investointien ajoitus. Kalliin infrastruktuurin rakentamista on vaikea perustella päätöksentekijöille ilman varmoja sijoittujia, mutta toisaalta valmista infrastruktuuria tarvitaan yritysten houkuttelemiseksi. Taloudelliset suhdannevaihtelut vaikuttavat yritysten investointihalukkuuteen, ja kansallinen sekä kansainvälinen kilpailu edellyttää alueen vetovoiman jatkuvaa kehittämistä.

Malli vaatii vahvaa sitoutumista pitkäjänteiseen yhteistyöhön ja selkeät pelisäännöt koordinaatioon.

Yritysvetoinen operaattorimalli

Yksityinen yritys ottaa kokonaisvastuun teollisuusalueen kehittämisestä, rakentamisesta ja operoinnista useamman kunnan alueella. Yhtiö rakentaa tontit avaimet käteen -periaatteella. Operaattori toimii itsenäisenä toimijana, joka hallinnoi kokonaisuutta liiketoiminnallisilla periaatteilla.

Esimerkiksi Tampereen seudulla Tampereen ja Kangasalan rajalla sijaitseva Tarasten Kiertotalousalue Oy vastaa alueen kehittämisestä ja rakentamisesta sekä tonttien vuokraamisesta ja myynnistä. Alue on kehittymässä seudullisesti merkittäväksi kiertotalouskeskukseksi. Operaattori on rakentanut 176 hehtaarin kokoisen alueen, joka sijaitsee valtatie 9:n molemmin puolin; pohjoispuolella sijaitsevat kiertotalous- ja teollisuusalue, eteläpuolella muulle liiketoiminnalle soveltuvat liiketontit. Tarasten Kiertotalousalue Oy suunnittelee jätteidenkäsittelyalueen perustamista, johon sisältyy pilaantuneiden maiden, rakennus- ja purkujätteiden, teollisuuden jätteiden sekä tuhkien ja kuonien esikäsittely ja hyödyntäminen. Operaattori hoitaa myös lupaprosessit ja ympäristövaikutusten arvioinnin.

Operaattori huolehtii infrastruktuurin kehittämisestä. Alueen katujen, tonttien ja suojarakenteiden rakentamisessa hyödynnetään merkittävä määrä kiertotalousmateriaaleja, joita alueella jo otetaan vastaan. Ekosysteemien muodostuminen on operaattorimallin keskeinen vahvuus. Tarasten tapauksessa alueelle on sijoittunut lukuisia kiertotalouden yrityksiä, jotka tekevät myös tiivistä yhteistyötä keskenään.

Rahoitus ja riskinotto ovat yrityksen vastuulla, mikä vähentää kuntien taloudellista riskiä mutta edellyttää vahvaa pääomapohjaa operaattorilta. Toimija vastaa sekä infran rakentamisesta, että alueen operoinnista. Tarasten tapauksessa merkittävä veturiyritys, Suomen Erityisjäte, on tullut 60 prosentin osuudella mukaan kiertotalousalueeseen, mikä vahvistaa hankkeen taloudellista pohjaa.

Kuntien näkökulmasta malli on kustannustehokkain, sillä operaattori vastaa kaikista investoinneista ja riskeistä. Kuntien kustannukset rajoittuvat kaavoitusprosessiin ja infrastruktuurin liittämiseen olemassa oleviin verkostoihin.

Malli toimii parhaiten erikoistuneilla aloilla, kuten kiertotaloudessa, jossa tarvitaan vahvaa toimialaosaamista ja kykyä koordinoida monimutkaisia lupaprosesseja. Malli edellyttää riittävän suurta markkina-aluetta ja varmoja tulovirtoja operaattorin liiketoiminnan kannattavuuden varmistamiseksi. Ylikunnallisuus toteutuu luontevasti, kun operaattori ei ole sidottu kuntarajoihin vaan voi kehittää aluekokonaisuuksia optimaalisesti. Mallin haasteena on kuntien roolin määrittäminen ja yhteistyön järjestäminen. Erityisesti tapauksissa, joissa alue sijaitisi useamman kunnan alueella, tulisi yrityksen käydä neuvotteluja ja tehdä selvityksiä useamman kunnan kanssa.