

Simon kunta

Asemakylän teollisuusalueen laajennuksen esisuunnittelu



LOPPURAPORTTI



Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Närings-, trafik- och miljöcentralen

16.12.2021

Sisällysluettelo

1	Johdanto	1
2	Alueen nykytilakartoitus	1
2.1	Maankäytöllinen toteutettavuus.....	2
2.1.1	Suunnittelutilanne	2
2.1.2	Liikenne ja maankäyttö.....	6
2.1.3	Maaperä ja rakennettavuus	9
2.1.4	Luontoarvot.....	11
2.1.5	Arkeologinen kulttuuriperintö	13
2.1.6	Maisema- ja kulttuuriarvot.....	14
2.2	Nykyinen liiketoiminta ja alueen potentiaali.....	16
2.2.1	Simon työpaikkojen määrä ja työpaikkarakenne	16
2.2.2	Simon erikoistumisalat	19
2.2.3	Simon toimipaikkojen määrä, henkilöstö ja liikevaihto	20
2.2.4	Simon toimitilarakennusten kerrosala.....	22
2.2.5	Alueen vahvuudet, kehittämistarpeet ja potentiaali	22
3	Alueen liiketoimintapotentiaalin ja mahdollisten toimialojen tunnistaminen	23
3.1	Alueen liiketoimintapotentiaali	23
3.1.1	Toimintaympäristön treندهjä	23
3.1.2	Strateginen viitekehys	24
3.1.3	Toimintaympäristön vahvuuksia ja vetovoimatekijöitä	26
3.1.4	Yritysten sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä.....	26
3.2	Potentiaalisten toimijoiden väliset synergiaedut ja yhteistyömallit	27
3.2.1	Kehittämisen ja yhteistyön malleista	29
4	Toimenpideohjelma ja suositukset	31
4.1	Yhteenvedo ja toimenpideohjelma.....	31
4.2	Suosituksat	32
5	Aluekehityssuunnitelma ja kustannuslaskelmat	34
5.1	Suunnittelualueen nykytila.....	34
5.2	Maankäytön kehittämistarpeet.....	35
5.3	Alustavat maankäyttövaihtoehdot.....	35
5.3.1	Vaihtoehto VE1.....	36
5.3.2	Vaihtoehto VE2.....	37

16.12.2021

5.3.3	Vaihtoehtojen keskeisten yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arviointi.	38
5.4	Aluekehityssuunnitelma	39
5.5	Suosituksset ja toimenpiteet alueen jatkosuunnittelua varten.....	40
5.6	Alueen kunnallistekniikan alustava mitoitus.....	42
5.7	Kustannusarvio	42
5.7.1	Kokonaiskustannus.....	42
5.7.2	Vaiheen 1 rakentamisen kustannusarvio	43
5.7.3	Vaiheen 2 rakentamisen kustannusarvio	43
5.8	Tiekartta	44
6	Liitteet	45

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

16.12.2021

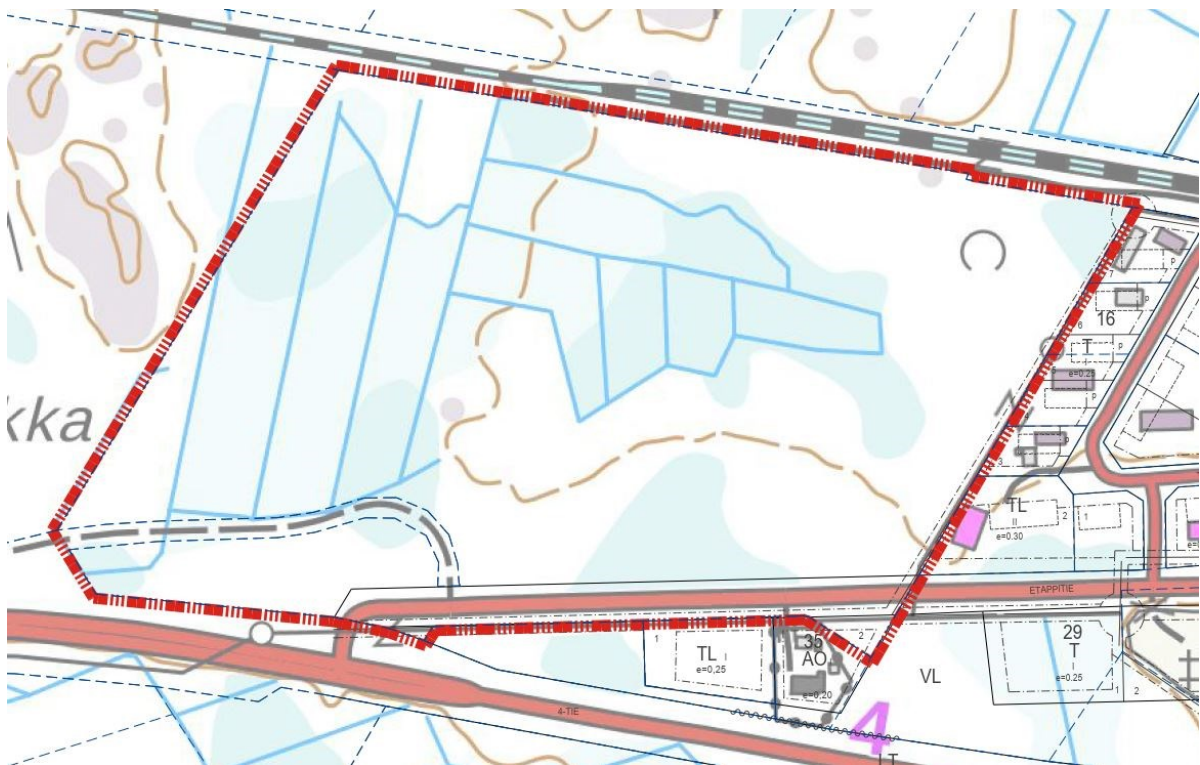
1 Johdanto

Simon kunta toteuttaa ”Simo – yritystoiminnan tuleva piilaakso” -EAKR hanketta, jonka tavoitteena on lisätä Simon kunnan kilpailukykyä ja vetovoimaisuutta yritystoiminnallisena sijoittumiskohteena. Hankkeessa on kolme kehittämisosa-alueita: Asemakylän teollisuusalueen laajennusosa, Simoniemen satama-alueen matkailullinen kehittäminen sekä Karsikon teollisuusalue.

EAKR-hankkeen kehittämisosa-alueeseen kuuluvan Asemakylän teollisuusalueen laajennuksen esisuunnittelu -projektin tehtävänä on laatia teollisuusalueen laajennusosalle kehittämis- ja toimenpidesuunnitelma päätöksenteon pohjaksi. Kehityssuunnitelma koostuu neljästä työosiosta, jotka ovat 1. alueen nykytilakartoitus, 2. alueen liiketoimintapotentiaalain ja mahdollisten toimialojen tunnistaminen, 3. toimenpideohjelma (tiekartta) ja suositukset, sekä 4. aluekehityssuunnitelma ja kustannuslaskelmat. Esisuunnitelmasta on laadittu tämä kirjallinen raportti, jossa työn sisältöä ja tuloksia havainnollistetaan kuva- ja karttaesityksin.

2 Alueen nykytilakartoitus

Ensimmäisessä työosiossa on laadittu tiivis nykytilakartoitus alueesta. Työosiossa selvitetään mm. alueen nykyistä liiketoimintaa ja toimijoita sekä kuvataan, miten alue on kehittynyt viime vuosina. Nykytilakartoituksessa selvitetään Simon kunnan sekä Asemakylän nykyisen teollisuusalueen toimijoiden ja muiden sidosryhmien kehittämistarpeet ja -ehdotukset alueen toiminnallisuuden ja vetovoiman kehittämiseksi.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. Suunnittelualan rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla.

16.12.2021

Suunnittelualan sijainti on esitetty kuvassa 1. Alue sijoittuu metsäiselle alueelle Hittikan itäosaan, Simon keskustaajaman länsiosassa sijaitsevan teollisuusalueen länsipuolelle. Alue rajautuu pohjoisessa rautatiehen ja etelässä Etappitiehen, jonka eteläpuolella sijaitsee erillispientalojen korttelialue, sekä teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue. Suunnittelualan pinta-ala on noin 22,7 ha.



Kuva 2. Teollisuusalue sijoittuu Simon keskustaajaman länsipuolelle.

2.1 Maankäyttölinen toteutettavuus

2.1.1 Suunnittelutilanne

Tässä kappaleessa selvitetään suunnittelualan nykyistä kaavatilannetta sekä alueeseen mahdollisesti vaikuttavat vireillä olevat kaavamuutokset ja hankkeet.

2.1.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat yhdyskuntarakennetta, liikkumista, elinympäristön laatua, luonto- ja kulttuuriperintöä sekä

16.12.2021

luonnonvarojen käyttöä ja energiahuoltoa. Suunnittelualueetta koskee seuraava valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite.

”Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.”

Teollisuusalueen kehittämisellä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

2.1.1.2 Länsi-Lapin maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, joka on hyväksytty Lapin maakuntavaltuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavaan merkitylle **taajamatoimintojen alueelle (A)**. Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenne-väyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Lisäksi alue sisältyy **Perämerenkaaren** alueeseen. Merkinällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke.



Kuva 3. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty valkoisella ympyrällä.

16.12.2021

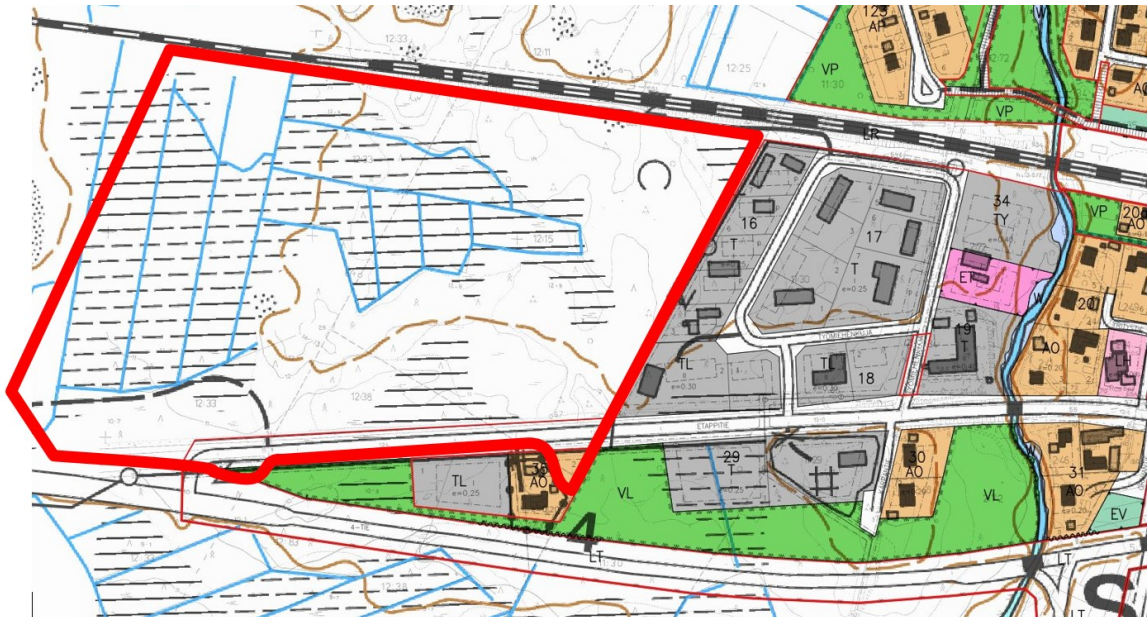
Alueen läheisyyteen sijoittuu maakuntakaavassa myös mm. seuraavat merkinnät: **merkittävästi parannettava tie, päärata, raideliikenteen kehittämiskäytävä, joukkoliikenteen kehittämiskäytävä / yhteystarve, rakennussuojelukohde ja keskustoimintojen kohde (c22 Simo).**

2.1.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Mikäli suunnittelualueelle laaditaan asemakaava, tulee MRL 54 §:n mukaisesti asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin huomioida myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

2.1.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alueen itäpuolella on voimassa Asemakylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (U2513), jonka länsiosa on merkattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Etappitien eteläpuolella sijaitsee Simon asemanseudun asemakaavan muutos - alueeseen merkatut erillispientalojen korttelialue (AO) ja teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue (TL).



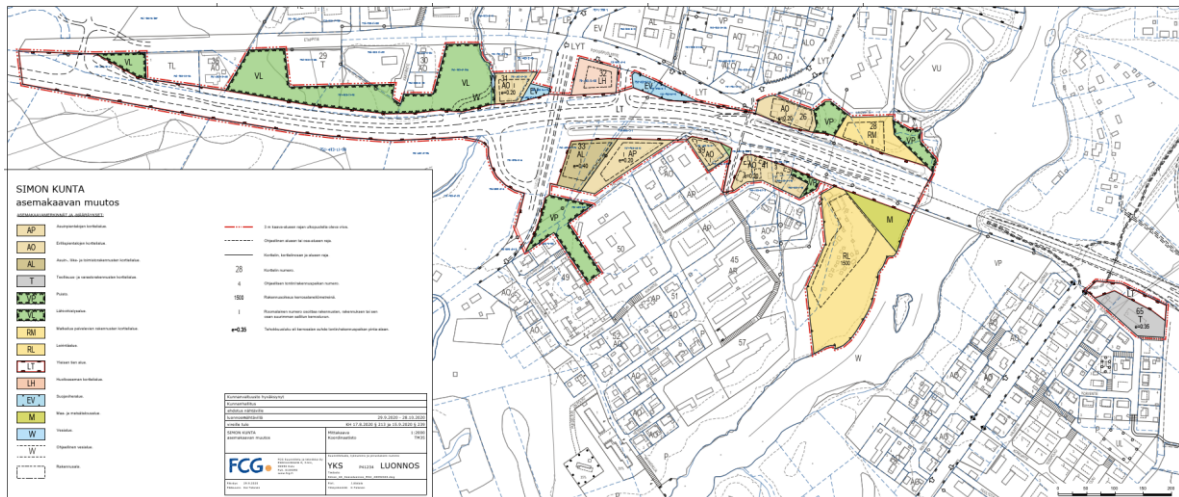
Kuva 4. Ote Asemakylän rakennuskaavasta ja rakennuskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella viivalla.

2.1.1.5 Vireillä olevat muut suunnitelmat ja hankkeet

Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuurin vastuualue on laatinut tiesuunnitelman ”Valtatie 4 tie- ja liittymäjärjestelyt Simon keskustan kohdalla, Simo”. Suunnittelualue sijaitsee valtatiellä 4 (Kemintie-Ouluntie) Simon keskustaajaman kohdalla. Tiesuunnitelma sisältää valtatie 4 parantamisen keskikaiteelliseksi tieksi nykypaikalla noin 1,8 km:n matkalla välillä Etappitie - Simojoki.

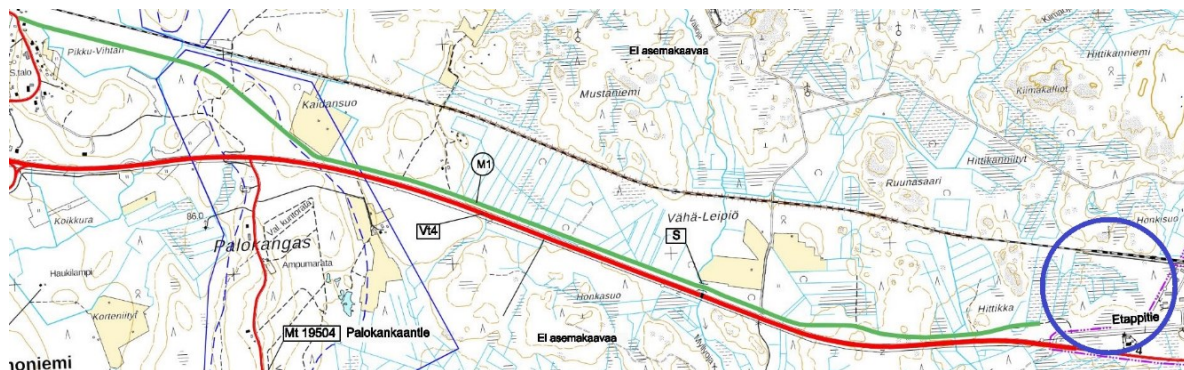
16.12.2021

Valtatien 4 ja Etappitien liittymän nykyinen pääsuunnassa kanavoitu tasoliittymä rakennetaan suuntaisliittymäksi. Suunnitelman toteutuessa Etappitieltä pystyy siis poistumaan Valtatie 4:lle ainoastaan pohjoisen suuntaan; alueen kehittämisen kannalta olisi erittäin tärkeää mahdollistaa liittymästä sujuva liikenne niin etelään kuin pohjoiseenkin.



Kuva 5. Ote "Valtatien 4 tie- ja liittymisjärjestelyt Simon keskustan kohdalla, Simo" -asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Suunnittelualue sijoittuu tiesuunnitelman länsiosan pohjoispuolelle.

Lisäksi Simossa on käynnissä "Valtatien 4 rinnakkaistien parantaminen maantiekiksi välillä Palohovintie (mt19505) – Etappitie, Simo" -suunnitelma, eli tuttavallisemmin Tilustien suunnitelma, joka sijoittuu teollisuusalueen länsipuolelle.



Kuva 6. Ote "Valtatien 4 rinnakkaistien parantaminen maantiekiksi välillä Palohovintie (mt19505) – Etappitie, Simo" -suunnitelmasta. Sinisellä ympyrällä merkattu teollisuusalueen suunnittelualue sijoittuu tiesuunnitelman itäpuolelle.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole tiedossa muita vireillä olevia suunnitelmia tai hankkeita.

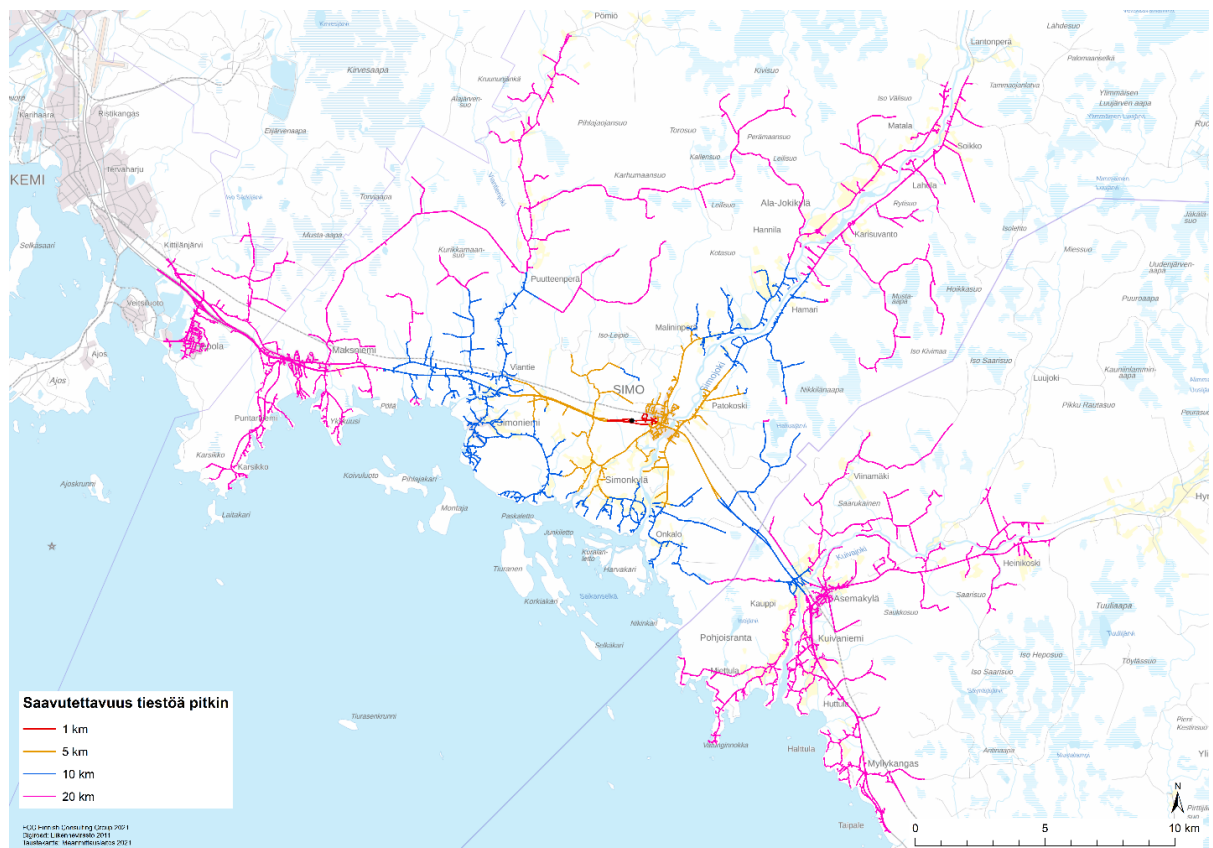
16.12.2021

2.1.1.6 Rakennusjärjestys

Simon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan rakennusjärjestyksen kokouksessaan 18.02.2002 § 8.

2.1.2 Liikenne ja maankäyttö

Suunnittelualueetta rajaa etelässä Etappitie ja pohjoisessa Oulu-Kemi - rautatie. Etappitie liittyy suunnittelualueen etelärajan puolivälissä valtatie 4:ään. Valtatie 4 on merkittävimpiä teitä Suomessa ja se on tavaraliikenteen kannalta Pohjois-Suomen tärkein pohjois-etelä - suuntainen pitkämatkainen reitti. Tie kuuluu yleiseurooppalaiseen TEN-T-ydinverkkoon osana Bothnia Corridorina. Suunnittelualueelta on matkaa Kemiin (satama, lentokenttä) noin 25-30 kilometriä ja Ouluun noin 80 kilometriä.



Kuva 7. Suunnittelualueen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

16.12.2021



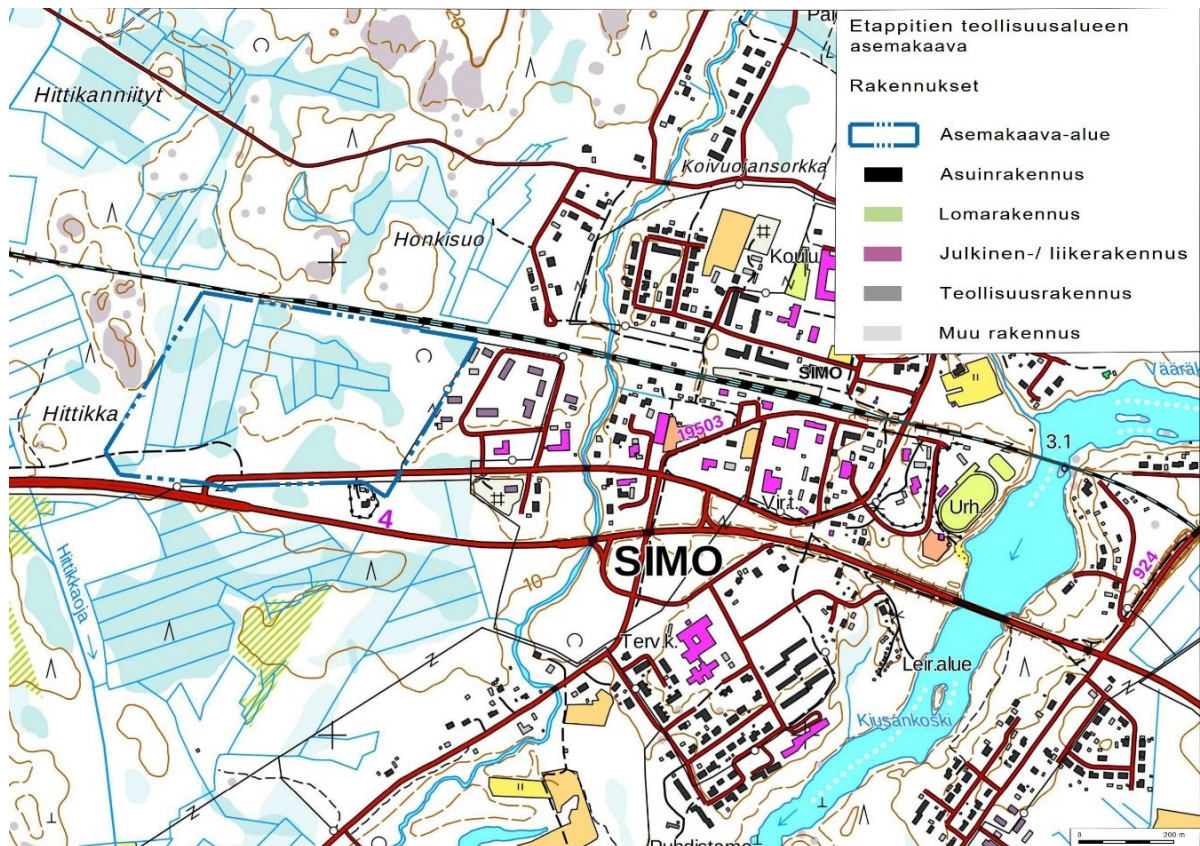
Kuva 8. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu nykyistä teollisuusaluetta.

Suunnittelualue sijoittuu Simon keskustaajaman länsiosassa olevan teollisuusalueen länsipuolelle. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevia rakennuksia; lähin asuinalue sijaitsee kuitenkin välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella, Etappitien toisella puolella. Keskeisen sijaintinsa vuoksi kilometrin säteellä suunnittelualueen rajasta sijaitsee useita kymmeniä rakennuksia. Rautatien ja olemassa olevan teollisuusalueen vuoksi suunnitteilla oleva teollisuusalue ei kuitenkaan muuta oleellisesti lähialueen luonnetta tai heikennä esimerkiksi asuinalueiden viihtyisyyttä.



Kuva 9. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Oulu-Kemi -rautatiehen.

16.12.2021



Kuva 10. Suunnittelualan sijoittuminen suhteessa rakennuksiin.



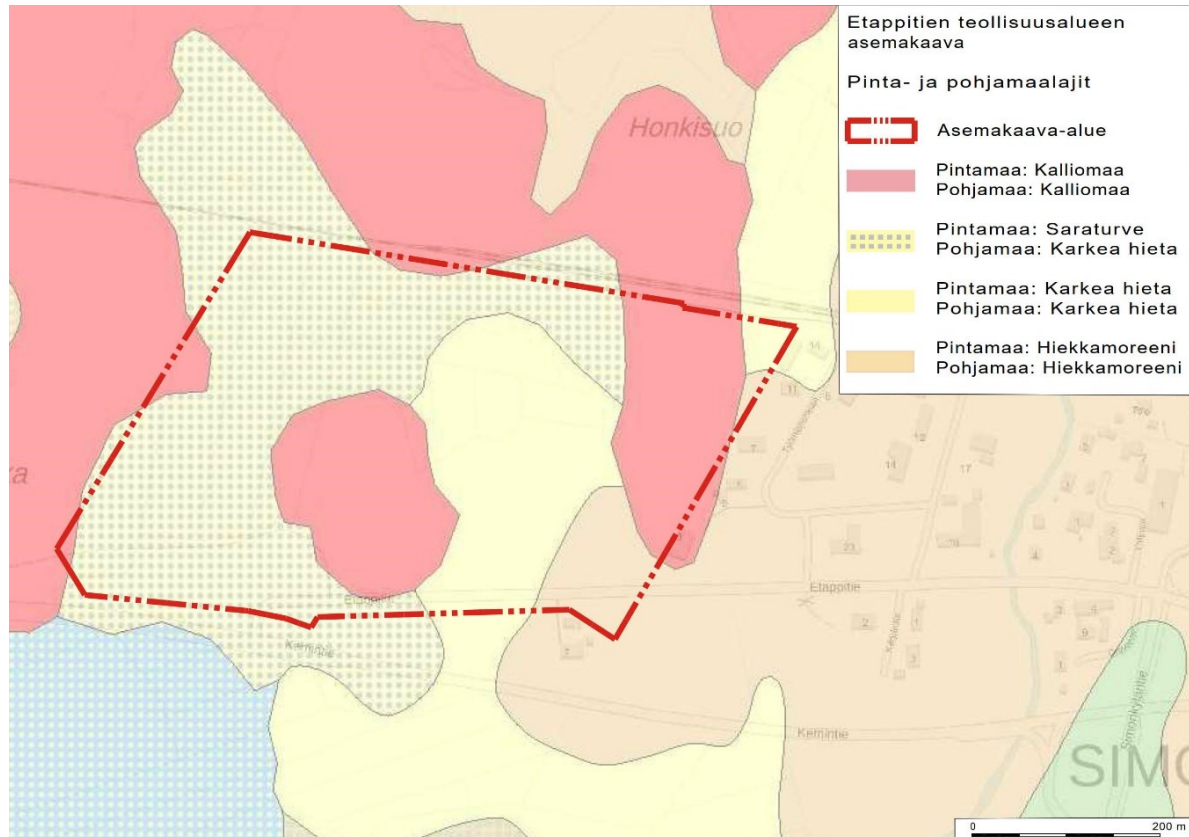
Kuva 11. Suunnittelualuetta lähin asuinrakennus alueen eteläpuolella.

16.12.2021

2.1.3 Maaperä ja rakennettavuus

2.1.3.1 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maasto on tasaista metsämaata, joka on noin 10-15 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Alueen maaperä koostuu Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kartoitusten perusteella kalliomaasta (Ka), saraturpeesta (Ct), karkeasta hiedasta (Kht) ja hiekkamoreenista (Mr). Suunnittelualueen ja sitä ympäröivän alueen pääkivilaji on kauttaaltaan tonaliittinen gneissi.



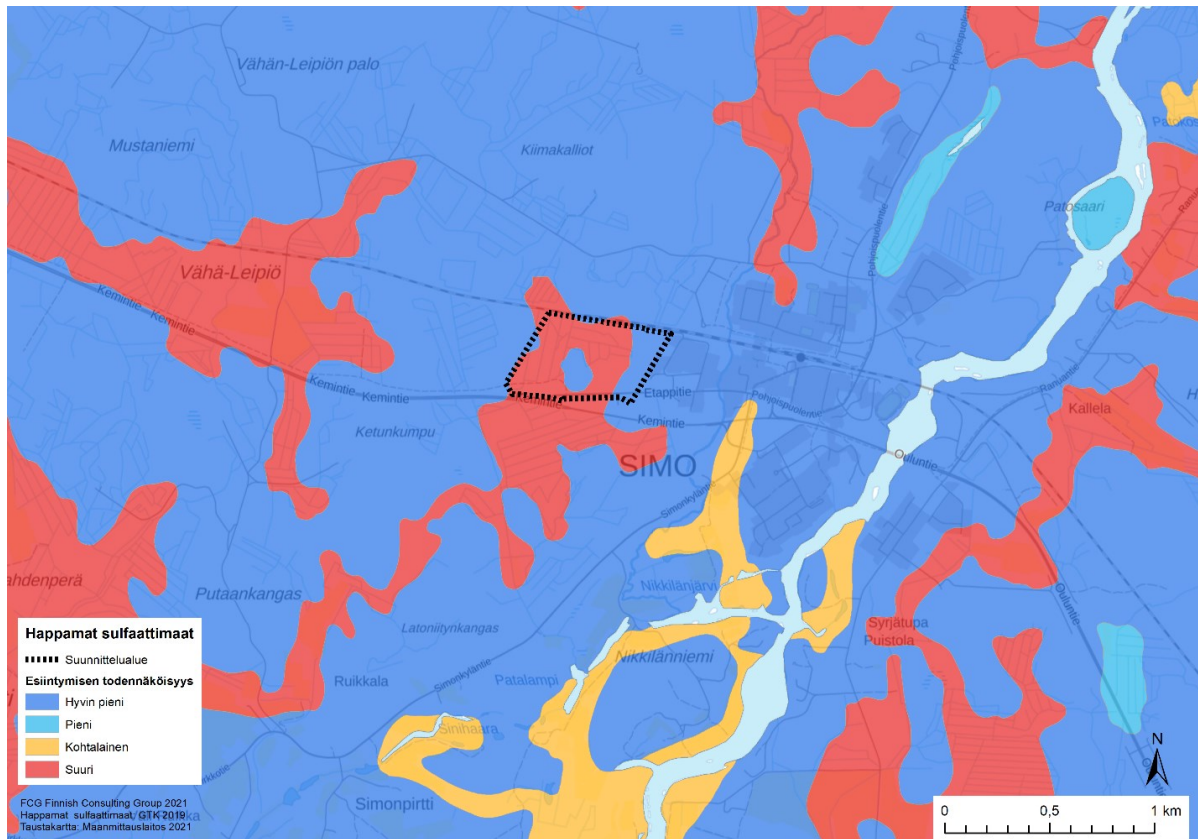
Kuva 12. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maalajit.

2.1.3.2 Happamat sulfaattimaat

Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luontaisesti esiintyviä rikkiä sisältäviä kerrostumia. Kyseisillä alueilla maanmuokkauksen seurauksena sedimentti joutuu pohjavedenpinnan yläpuolelle ja hapettuu. Hapettumisen seurauksena happamista sulfaattimaista vapautuu haitallisia määriä happamuutta maaperään ja vesistöihin. Haitat kohdistuvat erityisesti pohja- ja pintavesiin, ja sitä kautta kalatalouteen, luonnon monimuotoisuuteen, vesihuoltoon, sekä pinta- ja pohjavesien tilaan.

GTK:n happamat sulfaattimaat -kartan perusteella Simon Etappitie teollisuusalueen suunnittelualueella näyttäisi olevan pääasiassa suuri todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle. Toisaalta suunnittelualueella on myös alueita, joissa esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni.

16.12.2021



Kuva 13. Ote GTK:n happamat sulfaattimaat -kartasta. Suunnittelualue on merkattu mustalla katkoviivalla.

Ennen rakentamista on alueelle laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien keräämisen ja poistamisen periaatteet sekä hulevesirakenteiden mitoitus. Hulevesien hallintasuunnitelmaan perustuen on rakentamisen ajalle suositeltavaa laatia pintavesien laadunseurantaohjelma, jonka avulla mahdollisiin happamiin valuntoihin voidaan reagoida tehokkaasti. Mikäli pintavesitarkkailussa havaitaan, että alueelta purkautuu happamia valuntoja, on seurantaohjelmaa hyvä laajentaa myös rakentamisen jälkeiselle ajalle. Hulevesien hallintarakenteiden avulla valunta saadaan kerättyä hallitusti ja voidaan suorittaa tarvittavat toimenpiteet mahdollisten happamuushaittojen ehkäisemiseksi.

Sulfaattimaa-alueelle sijoitettavia tontteja luovutettaessa rakentajalle tulisi tuoda esille alueen rakentamisen haasteet ja niistä aiheutuva kustannusvaikutus. Maanalaista rakentamista sulfidimaa-alueilla tulee välttää. Esimerkiksi kellarillisten talojen rakentamista tulee ohjata kaavoituksella ja pyrkiä välttämään, jotta kuivatustasoja ei tarpeettomasti lasketa happamien sulfaattimaiden tason alapuolelle.

Happamien valuntojen välttämiseksi sulfidipitoisten maiden asettamat rajoitteet ja vaatimukset tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa ja kaavoituksessa. Happamat sulfaattimaat edellyttävät myös haponkestäviä vesihuollon kalusteita, mikä voi aiheuttaa lisäkustannuksia rakentamiseen. Rakentamisen yhteydessä on tärkeää silmämääräinen havainnointi, ja lähtökohtaisesti kaikki kaivumaat tulisi peittää ja toimittaa maankaatopaikalle.

16.12.2021

2.1.4 Luontoarvot

Talousmetsät

Suunnittelualueen luontotyyppinä ja kasvillisuutta on inventoitu maastossa 27.8.2020 sekä 29.6.2021. Alue on kauttaaltaan metsätalouskäytössä ja sen metsien ja entisten korprien luontotyypit ovat vahvasti muuttuneita.

Aiemmin alueella on sijainnut puustoisina soina muurain- ja metsäkortekorpea sekä tupasvillarämettä, jotka ovat nykyisin ojitettuja pientä tupasvillarämettä lukuun ottamatta. Alueen talousmetsät ovat itäosassa mäntyvaltaisia, osin kallioisia ja louhikkoisia kuivahkon kankaan männiköitä. Kangasmaat vaihettuvat vahvasti ojitettuihin isovarparämeisiin ja varputurvekankaisiin. Alueen keskiosissa on tuoreen kankaan ja aitokorven ojikon alueella päätehakkuuala, joka on turvepohjan vuoksi huonosti taimettuvana heinittynyt ja kasvaa lähinnä hiekoivun taimia. Alueen pohjoiset osat ovat tuoreen kankaan ja ojitetun muurainkorven kuusivaltaista metsää.

Suunnittelualueen eteläosassa, Etappitien varrella on pienialainen ja aiempien tierakentamisten vuoksi kuivahtanut tupasvillaräme, joka rajautuu puustoltaan käsiteltyyn puolukkaturvekankaaseen. Ojitukset ovat kuivattaneet kauttaaltaan alueen aiempia korpityyppejä, ja nykyisin ne ovat lähinnä turvekankaiksi luokiteltavia.



Kuva 14. Alueen keskiosissa on entisten aitokorpien ojikkona korpimuuttumia.

16.12.2021



Kuva 15. Alueen itäosassa on harvennushakattua mäntyvaltaista varputurvekangasta ja kuivahkoa kangasta.



Kuva 16. Alueen keskiosan puolukkaturvekangasta Etappitien pohjoispuolella

Arvokkaat luontotyypit ja lajisto

Suunnittelualueen kasvupaikkatyytit ovat seudullisesti tyypillisiä talousmetsien muuttuneita metsäisiä luontotyyppisiä, joiden luonnontila on muuttunut, eikä niillä ole erityisiä luontoarvoja.

16.12.2021

Alueen entiset korvet ja rämeet ovat ojikkoina muuttumia ja turvekankaita. Erityisiä luontoarvoja ei paikannettu. Etappitien varrella oleva pieni tupasvillaräme on rahkoittumassa, ja sen vesitalous on tierakenteiden vuoksi muuttunut. Kohde on niin pieni, ettei sillä ole merkitystä suoelinympäristöissä esiintyvän linnuston kannalta.

Suunnittelualueella ei ole potentiaalia luontodirektiivin liitteessä IV mainitun lajiston elinympäristöjä ja kasvupaikkoina. Lähialueen kallioperässä ei ole kalkkivaikutusta. Laajemman alueen osalta on tarkistettu laji.fi -tietokannan mahdolliset arvokkaamman ja vaateliaamman lajiston esiintymät. Rautatien varrelta inventoitiin mahdollisia perämerenmarunan esiintymiä, mutta havaintoja lajista ei tehty. Suunnittelualueen lounaispuolelta, Hittikan alueella kevyenliikenteenväylän varrella, uudella sepelipenkalla havaittiin mäkitervakon esiintymä. Laji on alueellisesti uhanalainen (RT) Lapin kolmion kasvillisuusalueella. Kohteella kasvava esiintymä on tn. peräisin pyörätien rakentamisen yhteydessä tuoduista maa-aineksista.



Kuva 17. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa rautatiehen, jonka varrelta inventoitiin mm. Simossa esiintyvän, äärimmäisen uhanalaisen perämerenmarunan esiintymiä. Lajia ei havaittu.

2.1.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

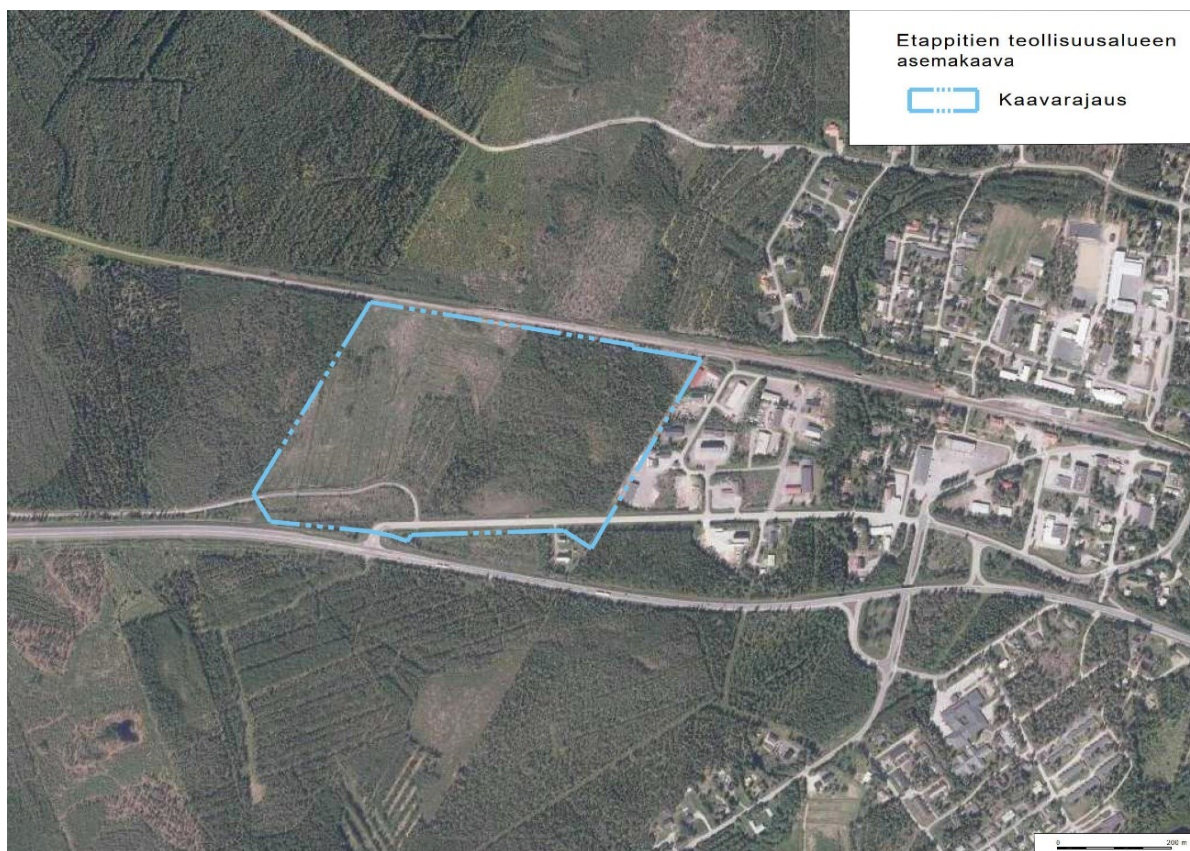
Suunnittelualueella ei ole tunnettuja arkeologisia kohteita. Alueen eteläpuolella noin 2,1 – 2,4 km etäisyydellä sijaitsee Vanhankylänsuon viljelyröykkiöt ja kiviaitaa (100000906) ja Jokipää 2(1000036817). Noin 1,7 km päässä hankealueen eteläpuolella sijaitsee Simon Hamina (1000034625), jossa on mahdollisesti toiminut satama jo 1700-luvulla. Muut lähialueen tunnetut kohteet ovat lähihistoriaan ajoittuvia uittosuisteita. Lähimmät mahdolliset esihistorialliset kohteet – rakkakuoppakohteet Keskimäinen Varesharju ja Ylimmäinen Varesharju – sijaitsevat noin kolmen kilometrin etäisyydellä hankealueesta. Hankealueella on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2021,

16.12.2021

jonka mukaan alueella ei ole arkeologisia kohteita. Inventointiraportti on kokonaisuudessaan esisuunnitelmaraportin liitteenä.

2.1.6 Maisema- ja kulttuuriarvot

Suunnittelualue sijoittuu Etappitien ja rautatien välittömään läheisyyteen metsäiselle alueelle. Valtatie 4 kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. Simon kuntakeskus sijoittuu lähimmillään noin 500 metrin päähän suunnittelualueen rajasta. Suunnittelualue on kasvillisuuden ja puuston peittämää aluetta. Suunnittelualueen vieressä olevia kortteleita lukuun ottamatta alueelta ei synny suoria näkymiä lähi- tai kaukomaisemaan.



Kuva 18. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä.

Maastokäynnin ja ilmakuvien perusteella suunnittelualueen ympäristön maisema on pääasiassa suljettua tai puoliavointa. Myös varsinainen suunnittelualue ja sen välitön lähiympäristö on maisemaltaan pääosin sulkeutunutta ja puoliavointa. Näkymiä suunnittelualueen läheisyydessä muodostuu pääosin Etappitien ja rautatien, sekä osittain valtatie 4:n suuntaisesti.

Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Simojoen suun kulttuurimaisemat, sijaitsee lähimmillään noin 750 metrin päässä suunnittelualueen rajasta. Välissä olevan puuston vuoksi Etappitien teollisuusalueen suunnittelulla ei ole vaikutusta maisema-alueeseen. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) -alue, Simon rautatieasema, sijaitsee lähimmillään noin 370 metrin päässä suunnittelualueen rajasta. Olemassa olevan

16.12.2021

rakennuskannan, puuston ja muun kasvillisuuden vuoksi suunnitteilla olevalla teollisuusalueella ei ole kuitenkaan vaikutusta kohteeseen. Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan yhtään muinaisjäännöstä.



Kuva 19. Suunnittelualueella on laaja päätehakkuaalue, joka on koivupensaikon vallassa. Taustalla näkyy tuulivoimaloita koillisen suunnassa.



Kuva 20. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu pienempi ajoura, jonka kautta on pääsy Viantien suuntaan.

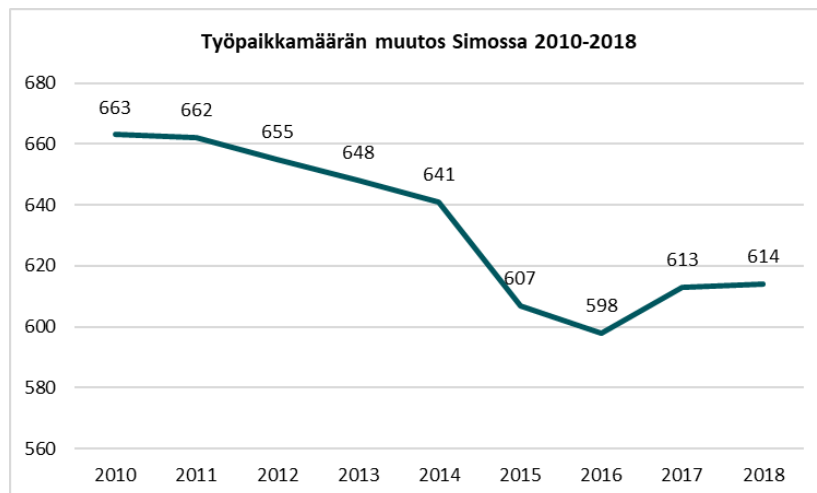
16.12.2021

2.2 Nykyinen liiketoiminta ja alueen potentiaali

2.2.1 Simon työpaikkojen määrä ja työpaikkarakenne

2.2.1.1 Työpaikkamäärän kehitys

Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan Simossa oli vuoden 2018 lopussa 614 työpaikkaa, joka on noin 3 % Kemi-Tornion seutukunnan työpaikoista. Vuosina 2010 - 2018 työpaikkojen kokonaismäärä on vähentynyt Simossa 49 työpaikkaa (-7 %).



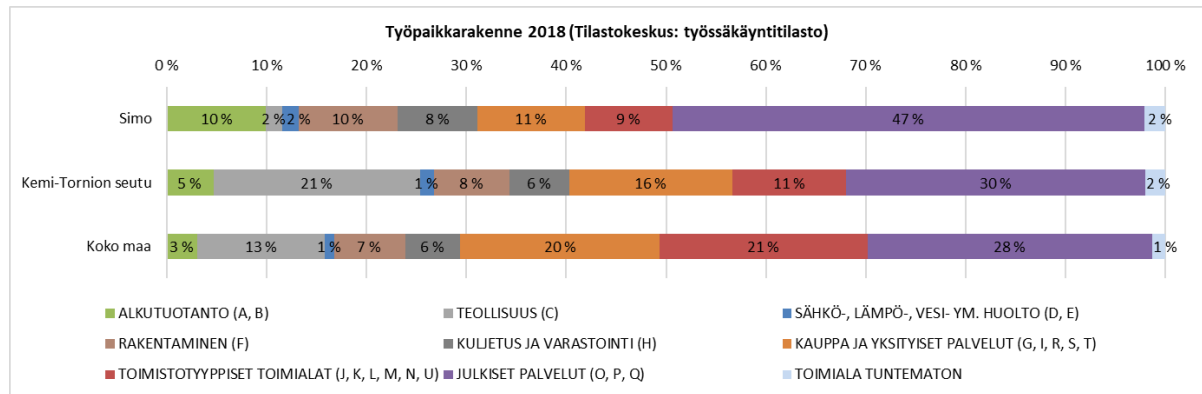
Kuva 21. Simon työpaikkamäärän muutos vuosina 2010 - 2018 (Tilastokeskus: työssäkäyntitilasto).

2.2.1.2 Työpaikkarakenne

Tilastokeskuksen toimialaluokituksessa (TOL 2008) on kirjaintasolla 22 toimialaa. Simon työpaikkarakennetta koskevissa tarkasteluissa toimialat on ryhmitelty kahdeksaan pääluokkaan: alkutuotanto ja kaivostoiminta, teollisuus, sähkö-, lämpö-, vesi- ym. huolto, rakentaminen, kuljetus ja varastointi, kauppa ja yksityiset palvelut, toimistotyypiset toimialat sekä julkiset palvelut.

Simon työpaikkarakenne painottuu palveluihin. Simon 614 työpaikasta 459 työpaikkaa on palvelujen toimialoilla: julkisten palvelujen toimialoilla 290 työpaikkaa (47 % kunnan kaikista työpaikoista), kaupan ja yksityisten palvelujen toimialoilla 66 työpaikkaa (11 %), toimistotyypisillä toimialoilla 54 työpaikkaa (9 %) ja kuljetuksen ja varastoinnin toimialoilla 49 työpaikkaa (8 %).

16.12.2021



Kuva 22. Simon, Kemi-Tornion seutukunnan ja koko maan työpaikkojen jakautuminen toimialaryhmittäin vuonna 2018 (Tilastokeskus: työssäkäyntitilasto).

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna Simon työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2010-2018 teollisuuden toimialoilla (+67 %), rakentamisen toimialoilla (+65 %) ja toimistotyyppisillä toimialoilla (+50 %) ja vähentynyt alkutuotannon toimialoilla (-48 %) ja julkisten palvelujen toimialoilla (-32 %).

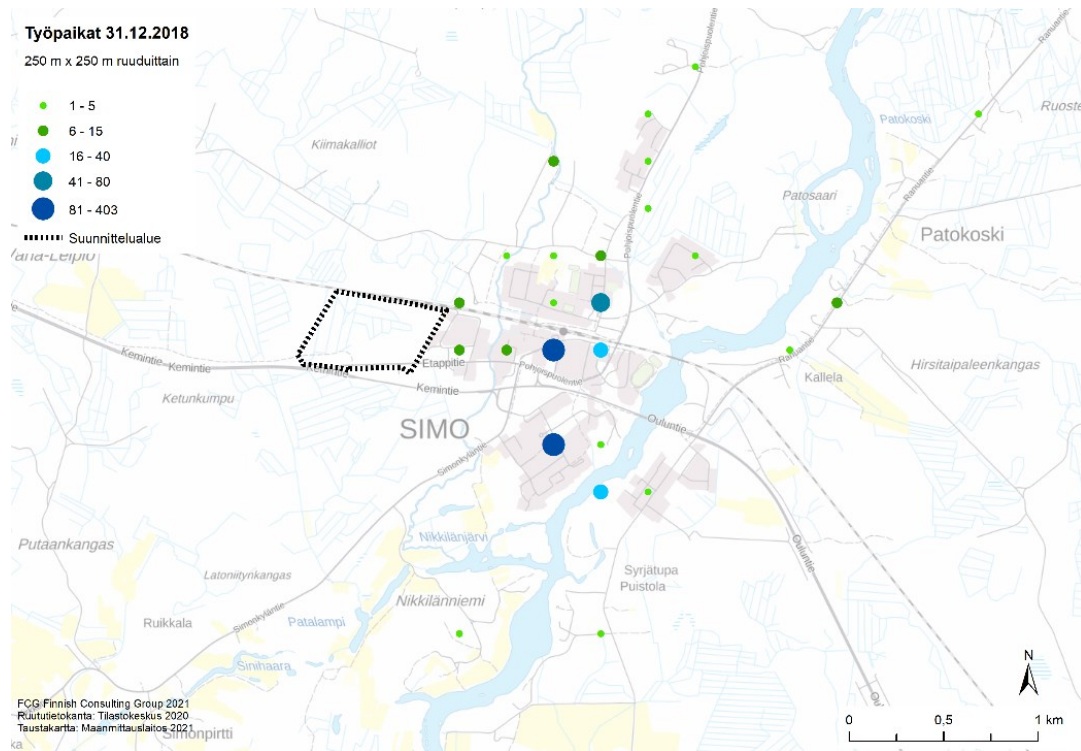
Taulukko 1. Simon työpaikkamäärän muutos toimialaryhmittäin vuosina 2010 ja 2018 (Tilastokeskus: Työssäkäyntitilasto).

TOIMIALARYHMÄ (suluissa TOL 2008 toimialat)	Työpaikat 2010	Työpaikat 2018	Muutos, lkm	Muutos- %, Simo	Muutos- %, Kemi- Tornio	Muutos- %, koko maa
ALKUTUOTANTO JA KAIVOSTOIMINTA (A, B)	118	61	-57	-48 %	5 %	-21 %
TEOLLISUUS (C)	6	10	4	67 %	-16 %	-9 %
SÄHKÖ-, LÄMPÖ-, VESI- YM. HUOLTO (D, E)	9	10	1	11 %	24 %	1 %
RAKENTAMINEN (F)	37	61	24	65 %	7 %	11 %
KULJETUS JA VARASTOINTI (H)	54	49	-5	-9 %	-13 %	-7 %
KAUPPA JA YKSITYISET PALVELUT (G, I, R, S, T)	70	66	-4	-6 %	-5 %	1 %
TOIMISTOTYYPPISET TOIMIALAT (J, K, L, M, N, U)	36	54	18	50 %	-1 %	16 %
JULKISET PALVELUT (O, P, Q)	314	290	-24	-8 %	0 %	3 %
TOIMIALA TUNTEMATON	19	13	-6	-32 %	10 %	5 %
YHTEENSÄ	663	614	-49	-7 %	-5 %	2 %

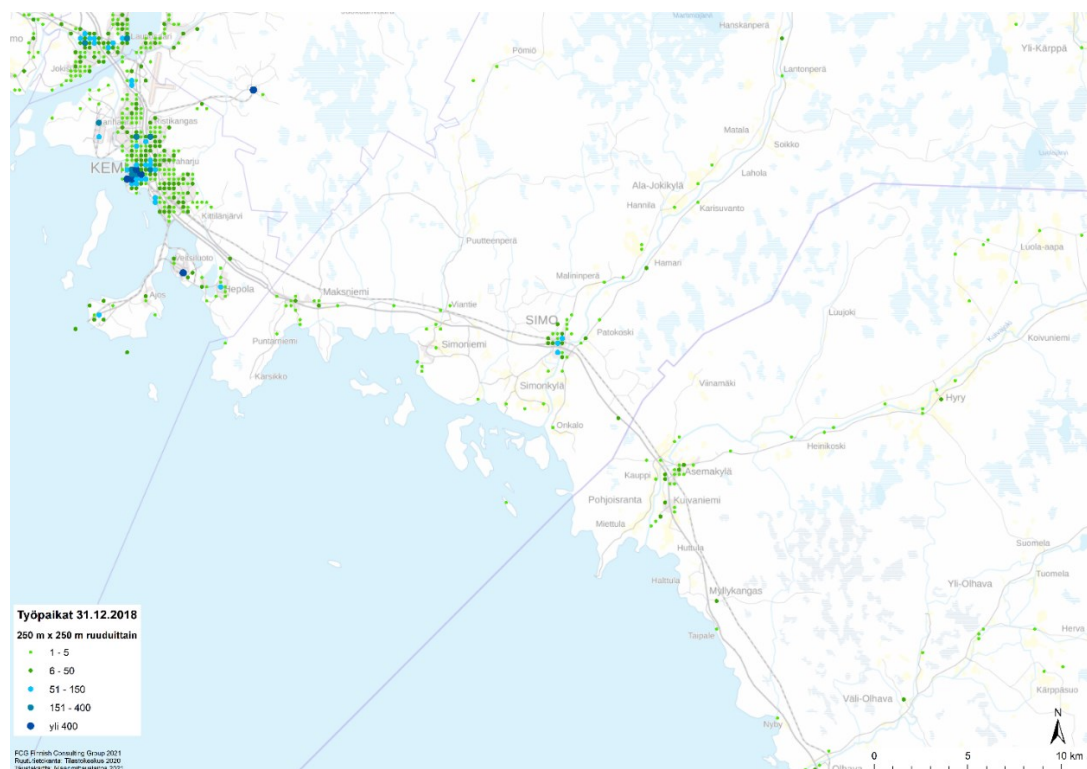
2.2.1.3 Työpaikkojen sijoittuminen

Simon työpaikat keskittyvät kuntakeskukseen (kuva 23). Kaikista työpaikoista 77 %, palvelualojen työpaikoista 84 %, jalostuksen työpaikoista 82 % ja alkutuotannon työpaikoista 28 % sijaitsee postinumeroalueella 95210 (Simo keskus). (Tilastokeskus: PAAVO-tilastoaineisto). Lähin suurempi työpaikkakeskittymä on Kemi, jonne on matkaa noin 25 - 30 kilometriä (kuva 24).

16.12.2021



Kuva 23. Työpaikkojen sijoittuminen Simon keskustaajaman alueella 2018 (Tilastokeskus)



Kuva 24. Työpaikkojen sijoittuminen Simossa ja sen lähiympäristössä 2018 (Tilastokeskus)

16.12.2021

2.2.1.4 Työllisyystilanne ja työssäkäynti

Simossa oli vuoden 2019 lopussa 2 988 asukasta, joista 1 128 asukasta (38 %) oli työvoimaan kuuluvia ja 1 860 asukasta (62 %) työvoiman ulkopuolella. Työllisyysaste (työllisten osuus 15 – 64 -vuotiaista) oli **64,8 %** ja työttömien osuus työvoimasta **9,9 %**. (Tilastokeskus 2021).

Vuonna 2018 Simossa oli 614 työpaikkaa ja 1 039 työllistä, joten ns. teoreettinen työpaikkaomavaraisuus (työpaikat/työlliset) oli **59 %**. Simon todellinen työpaikkaomavaraisuus (omassa kunnassa työssäkäyvien osuus kaikista työllisistä) oli 40 % vuonna 2018. Simon työllisistä 60 % kävi töissä Simon ulkopuolella. (Tilastokeskus 2021).

2.2.2 Simon erikoistumisalat

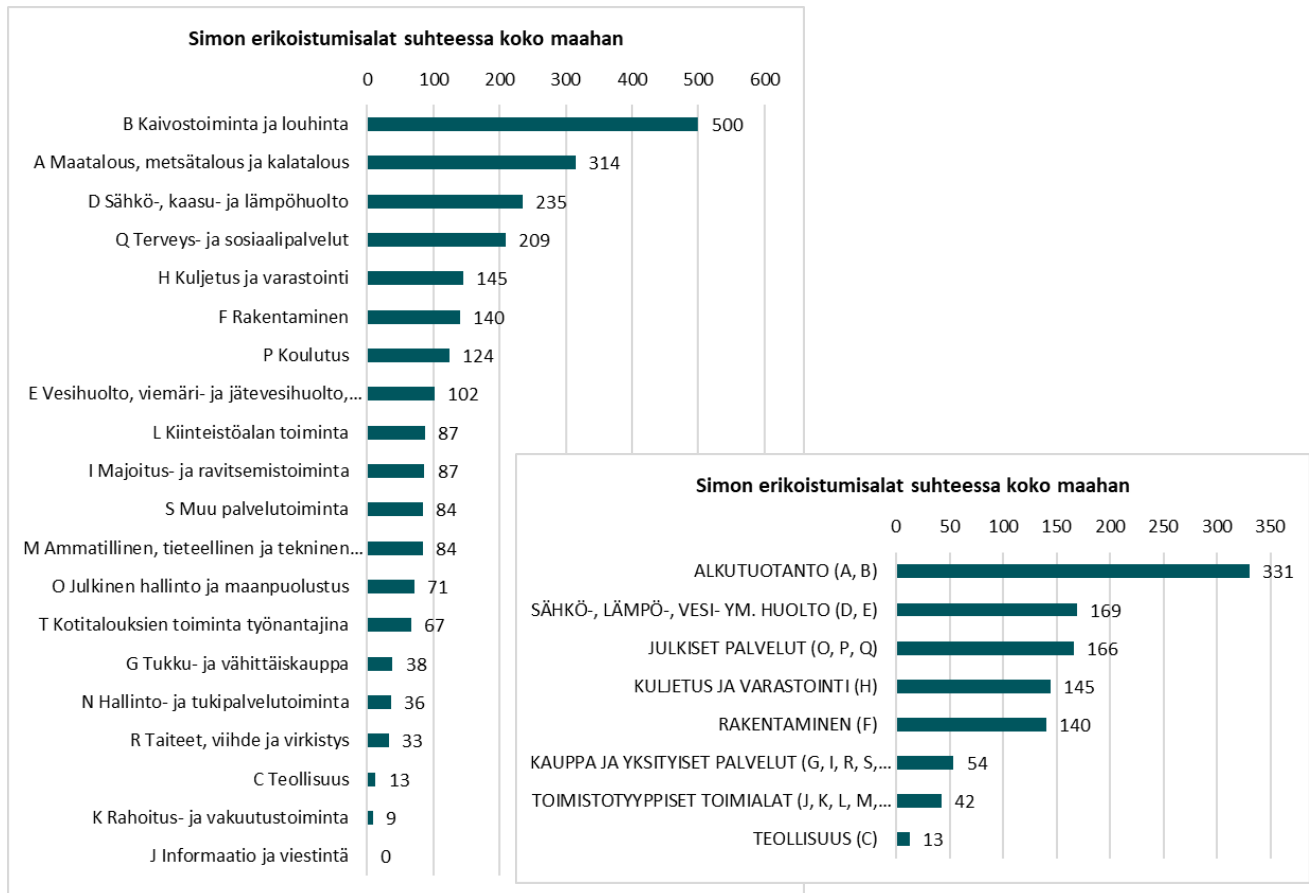
Erikoistumisella tarkoitetaan sitä, että alueen yritysten liiketoiminta on painottunut tiettyihin toimialoihin suhteessa maakuntaan tai koko maahan. Alueellinen erikoistuminen on yritystoiminnalle tunnusomainen piirre ja perustuu siihen, että alueiden välillä on eroja yritystoiminnan tuottavuuteen vaikuttavissa tekijöissä. Näitä tekijöitä ovat mm. sijainti, liikenneyhteydet, muu perusrakenne, luonnonresurssit, työvoiman osaaminen, saatavuus ja hinta sekä kaikkien muidenkin tuotantopanosten saatavuus ja hinta. Erikoistuminen ja siihen kiinteästi kytkeytyvä alueiden välinen vaihdanta on aluetalouden kasvun tärkeä osatekijä (mm. Laakso ja Loikkanen 2014).

Simon erikoistumista on tarkasteltu suhteessa Kemi-Tornion seutukuntaan ja koko maahan ns. sijaintiosamääriin perustuvien toimialoitteisten indeksien avulla. Sijaintiosamäärä on laskettu työpaikkamäärälle. Se kuvaa toimialan työpaikkamäärän osuutta Simossa suhteutettuna saman toimialan työpaikkamäärän osuuteen seudulla ja koko maassa. Kun suhdeluku muutetaan indeksiksi, se saa arvon 100, jos toimialan työpaikkaosuus on Simossa yhtä suuri kuin seudulla tai koko maassa. Jos indeksin arvo on yli 100, alue on erikoistunut kyseiseen toimialaan.

Erikoistumisalat ovat käytännössä toimialoja, joiden kysynnästä merkittävä osa tulee alueen ulkopuolelta. Erikoistumisaloilla on ratkaiseva merkitys alueen talouden kannalta, sillä merkittävät kasvuimpulssit kerrannaisvaikutuksineen tulevat alueelle niiden välityksellä.

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna toimialaryhmiä, joissa sijaintiosamäärä suhteessa koko maahan on yli 100, ovat Simossa alkutuotanto (indeksi 331), sähkö-, lämpö-, vesi- ym. huolto (indeksi 169), julkiset palvelut (indeksi 166), kuljetus ja varastointi (indeksi 145) ja rakentaminen (indeksi 140). Toimialoitteain (kirjaintaso) tarkasteltuna Simon sijaintiosamäärä on yli 100 **kaivostoiminnassa** (indeksi 500), **maa-, metsä- ja kalataloudessa** (indeksi 314), **sähkö-, kaasu- ja lämpöhuollossa** (indeksi 235), **terveys- ja sosiaalipalveluissa** (indeksi 209), **kuljetuksessa ja varastoinnissa** (indeksi 145), **rakentamisessa** (indeksi 140), **koulutuksessa** (indeksi 124) sekä **vesi-, viemäri- ja jätehuollossa** (indeksi 102).

16.12.2021



Kuva 25. Simon erikoistumisalat toimialoittain ja toimialaryhmittäin suhteessa koko maahan (koko maan indeksi = 100).

2.2.3 Simon toimipaikkojen määrä, henkilöstö ja liikevaihto

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Simossa oli vuoden 2019 lopussa noin 212 toimipaikkaa. Simon toimipaikkojen henkilöstömäärä oli 250 henkilöä ja liikevaihto noin 65 miljoonaa euroa. Simon toimipaikkojen määrä oli noin 6 %, henkilöstömäärä noin 2 % ja liikevaihto noin 1 % Kemi-Tornion seutukunnan toimipaikkojen, henkilöstön ja liikevaihdon määrästä.

Simon toimipaikkojen keskikoko oli vuonna 2019 noin 1,2 henkilöä/toimipaikka, joka on pienempi kuin Kemi-Tornion seudulla (4,3) ja koko maassa (3,8) keskimäärin. Liikevaihto oli Simossa noin 306 000 euroa toimipaikkaa kohti, joka on pienempi kuin Kemi-Tornion seudulla (2,3 milj.€) ja koko maassa (1,1 milj.€) keskimäärin. Liikevaihto henkilöä kohti oli Simossa noin 260 000 euroa/henkilö, joka on varsin lähellä koko maan keskitasoa (291 000 euroa/henkilö), mutta pienempi kuin Kemi-Tornion seudulla keskimäärin (538 000 euroa/henkilö).

16.12.2021

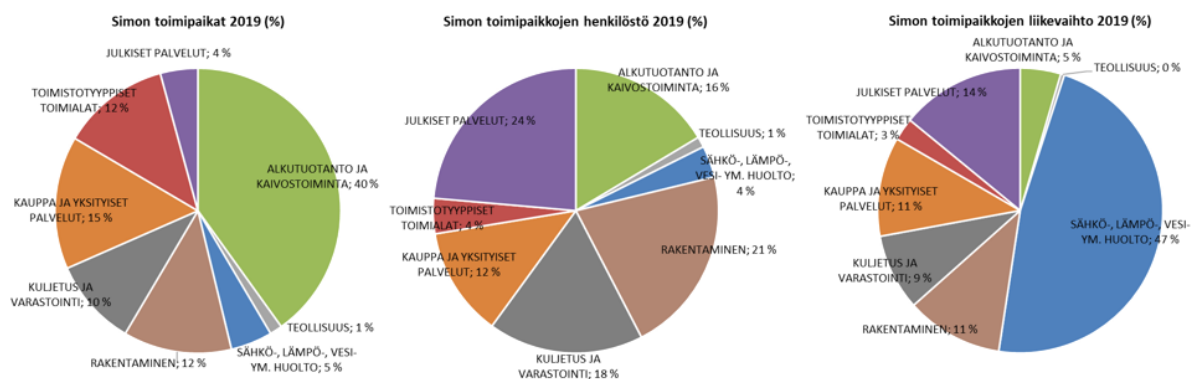
Taulukko 2. Simon toimipaikkojen tunnuslukuja 2019 (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri). Henkilöstö/toimipaikka, liikevaihto/toimipaikka ja liikevaihto/henkilö esitetty indeksinä, koko maa = 100)

TOIMIALARYHMÄ (suluissa TOL 2008 toimialat)	Toimi- paikat 2019	Henki- löstö 2019	Liike- vaihto (1000 €) 2019	Henki- löstö/ toimi- paikka Indeksi: koko maa=100	Liike- vaihto/ toimi- paikka Indeksi: koko maa=100	Liike- vaihto/ henki- löstö Indeksi: koko maa=100
ALKUTUOTANTO JA KAIVOSTOIMINTA (A, B)	85	41	2 992	63	57	90
TEOLLISUUS (C)	3	3	269	8	1	19
SÄHKÖ-, LÄMPÖ-, VESI- YM. HUOLTO (D, E)	10	9	30 779	14	61	424
RAKENTAMINEN (F)	26	53	7 156	52	30	59
KULJETUS JA VARASTOINTI (H)	21	44	5 628	37	22	60
KAUPPA JA YKSITYISET PALVELUT (G, I, R, S, T)	32	31	7 324	27	16	58
TOIMISTOTYYPPISET TOIMIALAT (J, K, L, M, N, U)	26	10	1 664	10	11	106
JULKISET PALVELUT (O, P, Q)	9	59	9 134	179	284	159
YHTEENSÄ	212	250	64 946	31	28	89

Simossa oli vuonna 2019 eniten toimipaikkoja alkutuotannon (80) ja kaivostoiminnan (5) toimialoilla, yhteensä 85 toimipaikkaa. Seuraavaksi eniten toimipaikkoja oli kaupan ja yksityisten palvelujen toimialoilla (32 toimipaikkaa), rakentamisen toimialoilla (26 toimipaikkaa) ja toimistotyyppisillä toimialoilla (26 toimipaikkaa). Henkilöstömäärä oli suurin julkisten palvelujen toimialoilla (59 henkilöä) ja kuljetuksen ja varastoinnin toimialoilla (44 henkilöä). Liikevaihtoa syntyi eniten (47 %) sähkö-, lämpö-, vesi- ym. huollon toimialojen toimipaikoissa.

Tuulivoiman merkitys on Simossa suuri. Toimialan työllisyysvaikutus on pieni, mutta merkitys näkyy erityisesti toimialan liikevaihdossa, joka on lähes puolet (47 %) kunnan kaikkien toimipaikkojen liikevaihdosta. Tuulivoiman merkitys näkyy myös mm. kunnan verotuloissa (yhteisövero ja kiinteistövero).

Seuraavassa kuvassa on esitetty Simon toimipaikkojen, henkilöstön ja liikevaihdon jakautuminen toimialaryhmittäin vuonna 2019.

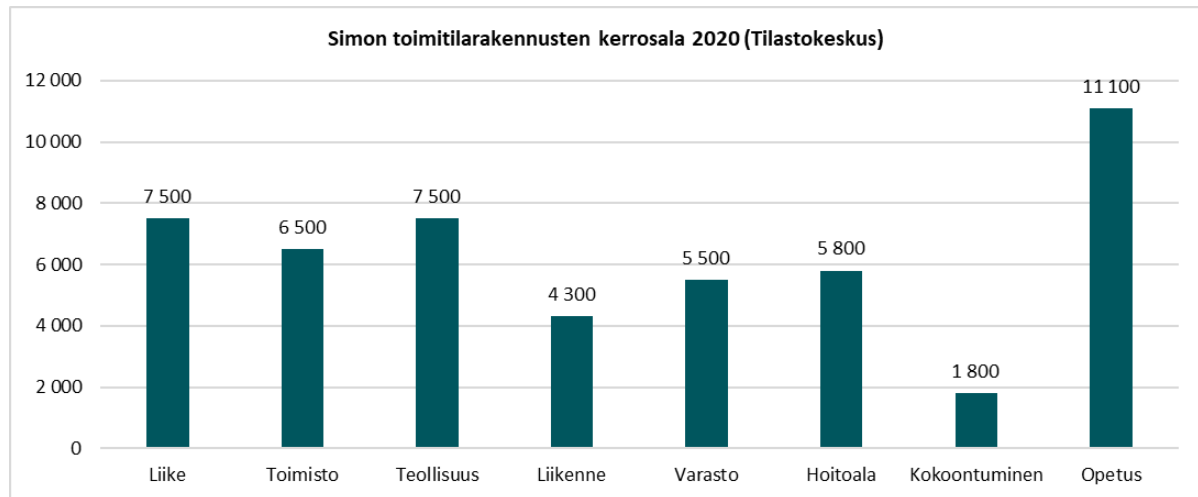


Kuva 26. Simon toimipaikkojen, henkilöstön ja liikevaihdon osuudet toimialaryhmittäin vuonna 2019 (Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri).

16.12.2021

2.2.4 Simon toimitilarakennusten kerrosala

Simossa oli vuoden 2020 lopussa toimitilarakennusten kerrosalaa yhteensä noin **50 000 k-m²**. Toimitilarakennusten kerrosalasta oli liikerakennuksia noin 7 500 k-m² (15 %), toimistorakennuksia noin 6 500 k-m² (13 %), teollisuusrakennuksia noin 7 500 k-m² (15 %), liikenteen ja varastorakennuksia noin 9 800 k-m² (20 %) sekä hoitoalan, kokoontumis- ja opetusrakennuksia noin 18 700 k-m² (37 %). Keskimääräinen työpaikkaväljyys on Simossa noin **80 k-m²/työpaikka** (=50 000 k-m²/614 työpaikkaa).



Kuva 27. Simon toimitilarakennusten kerrosala käyttötarkoituksen mukaan vuoden 2020 lopussa (Tilastokeskus).

2.2.5 Alueen vahvuudet, kehittämistarpeet ja potentiaali

Simon vahvuudet	Simon kehittämistarpeet
Kunnan (johto, viranhaltijat) yrittäjämyönteisyys Hyvä sijainti Kemi-Oulu - akselilla Isot kaupungit ja tehtaat lähellä Hyvät logistiikkayhteydet Yrityksille on hyvin tilaa Tulevaisuudessa on myös kaavoitettuja tontteja Tekijöitä ja palveluja on lähellä	Yritysmönteisyyden säilyttäminen Ympäristöystävällisenä kuntana säilyminen Väestömäärän lisääminen, jotta saadaan palvelujen käyttäjiä ja yrityksille työntekijöitä Markkinoinnin lisääminen ja parantaminen

Simon tulevaisuuden kasvualoja:

- tuulivoiman rakentamiseen ja huoltoon liittyvät työt
- metsätalous ja siihen liittyvät työt
- luonto- ja erämatkailu, safaritoiminta

Uuden yritysalueen kehittäminen:

Alueelle soveltuvina toimialoina / toimintoina on tullut esille seuraavia:

- Tuulivoimaan liittyvä toiminta

16.12.2021

- voimalavalmistajien väliaikaiset varastotilat
- voimaloiden huoltoon ja ylläpitoon erikoistuneet yritykset voivat olla kiinnostuneita sijaintipaikoista, joiden lähellä on paljon tuulivoimaa ja operointietäisyys siten lyhyt
- tuulivoimayhtiöt ja niiden tarpeet (esim. varastot, huoltotallit, konttorit tms.): Exilion Tuuli Ky, Gigawatti Oy ja Aalto Wind No1 Ltd Ab (tuotannossa olevia tuulivoimaloita), Metsähallitus ja Myrsky Oy (kaavoitusvaiheessa) ja Rajakiiri Oy (luvitettu)
- Kuljetusyritykset, varastot (esim. talvisäilytys) ja korjaamot, raskas kalusto
- Teollisuusyrityksille hyvä paikka (esim. metalliteollisuus, akkuteollisuus)
- Elintarviketeollisuus, esim. liha- ja/tai kalajalostamo ja myynti (vaatimukset infralle)
- Tallivuokrausyritykset
- Rauta- ja rakennustarvikekauppa
- Alue soveltuu kaikenlaisille ja kaiken kokoisille yrityksille, uusille ja laajentaville yrityksille

Alueen kehittämisessä tulisi ottaa huomioon mm. seuraavat asiat:

- Kiertotalousajattelu
- Asemakylän purettavien rakennusten murskaus ja betonin käyttäminen alueen pohjarakennuksessa
- Alueella tulisi olla eri kokoisia tontteja, myös riittävän suuria, joissa tilaa myös varastointitiloille
- Tonttijakojen muunneltavuus, jotta alueelle voi sijoittua kaiken kokoisia yrityksiä (mahdollisuus yhdistää pieniä tontteja ja jakaa isoja tontteja)
- Tietoliikenneyhteydet (valokuitu) ovat tärkeä vetovoimatekijä
- Riittävän leveät tiet ja liittymät

Kiireellisimmät toimenpiteet alueen kehittämisen kannalta:

- Myynti- ja markkinointityö suoraan potentiaalisille ja todennäköisille tonttien tarvisijoille
- Mainoskyltit tien varteen
- Tulisi jakaa tietoa alueesta, jotta uudet yrittäjät, jotka ovat perustamassa tai laajentamassa yritystään eivät lähde muualla, koska luulevat ettei Simossa ole toimitiloja
- Pitäisi saada toteutukseen mahdollisimman nopeasti (päätökset, kaavoitus ja pohjarakennus)

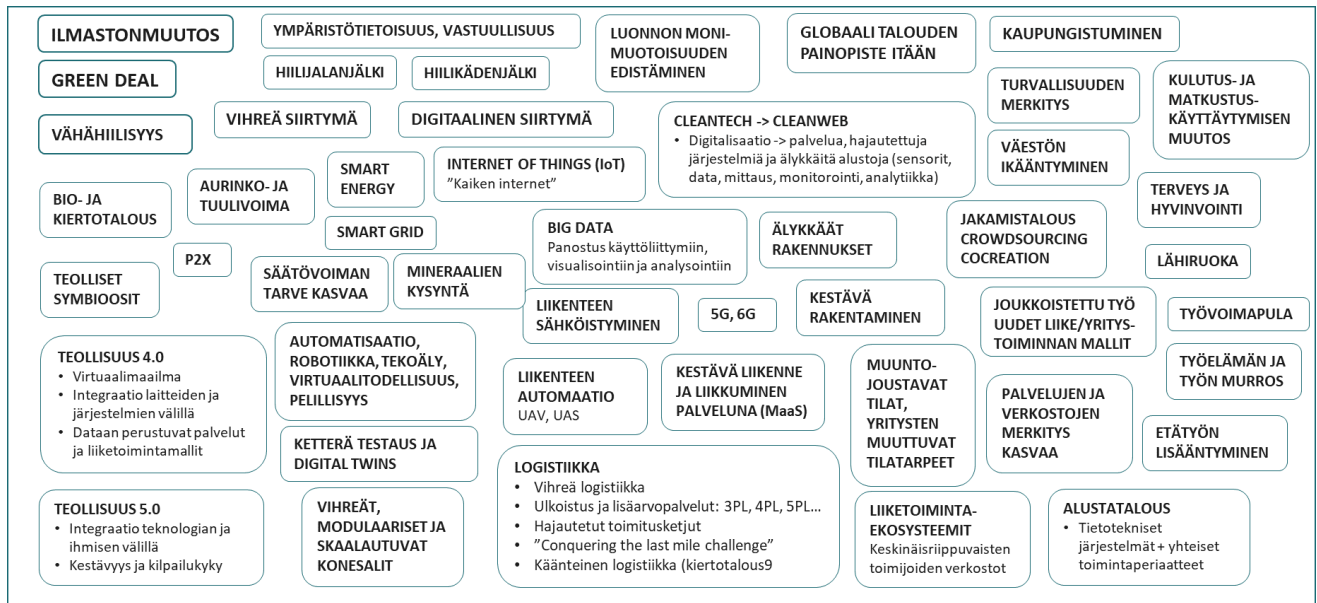
3 Alueen liiketoimintapotentiaalin ja mahdollisten toimialojen tunnistaminen

3.1 Alueen liiketoimintapotentiaali

3.1.1 Toimintaympäristön trendejä

Alla olevassa kuvassa on esitetty keskeisiä yritysten toimintaan ja liiketoimintamahdollisuuksiin olennaisesti vaikuttavia trendejä ja muutosajureita.

16.12.2021



Kuva 28: Toimintaympäristön trendejä ja muutosajureita

Isona nimittäjänä on ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen tähtäävä Green Deal, Euroopan vihreän kehityksen ohjelma ja politiikkainstrumentti, jonka tavoitteena on tehdä EU:sta ilmastoneutraali vuoteen 2050 mennessä. Green Deal on myös EU:n kasvustrategia, joka vaikuttaa läpileikkaavasti kaikkeen toimintaan kuten lainsäädäntöön ja muihin ohjauskeinoihin sekä esimerkiksi yritys- ja kehittämisrahoitukseen sekä EU- että kansallisella tasolla. Vähähiilisyys ja vihreän siirtymän merkitys korostuu erityisesti.

Simon alueella merkittävän tuulivoima-alan näkökulmasta voi tarkastella tuulivoimaloiden koko elinkaarta aina suunnittelusta rakentamiseen, purkamiseen ja kierrätykseen sekä niihin liittyviin erityyppisiin lisäarvopalveluihin. Tuulivoiman tuottama vihreä sähkö on tärkeä resurssi- ja imagotekijä myös muiden alojen energiaintensiivisille toiminoille. Kiertotalousnäkökulmasta mielenkiintoisia ovat erityisesti harvinaiset maametallit, joita yhden tuulivoimalan on arvioitu sisältävän keskimäärin 2000 tonnia.

3.1.2 Strateginen viitekehys

Simon kuntastrategia 2018-2025, "Sisukkaasti simolainen"

Simon kuntastrategian elinvoiman luominen -painopistealueen kärkiä ovat:

- Yritystoiminnan ja kasvun tukeminen
- Uusien energiamuotojen edistäminen
- Kilpailukykyinen yritystoiminnan kaavoitus- ja tonttipolitiikka
- Matkailun kehittäminen ja markkinointi

Kuntastrategiassa nostetaan esille seuraavat mahdollisuudet

- Puhdas luonto

16.12.2021

- Matkailu
- Tuulivoima
- Biotalous

Meri-Lapin kärkitoimialat ja hankkeet

Simon kunta on osa Meri-Lapin aluetta. Meri-Lapin vientiteollisuus muodostaa noin 8 prosenttia Suomen viennin arvosta ja alueen bruttokansantuote on noin 2/3 koko Lapin bruttokansantuotteesta.

Meri-Lapin vahvoja toimialoja ovat

- Teräs-, metalli- ja konepajateollisuus
- Metsäteollisuus ja puunjalostus
- Energiasektori
- Kiertotalous
- Matkailu
- Puurakentaminen
- Logistiikka
- Maatalous ja lähiruoka



Kuva: Meri-Lapin kehittämiskeskus

Kuva 29: Meri-Lapin alue

Perämerenkaari - Bothnian Arc

Simon kunta sijaitsee Perämerenkaaren alueella ja kytkeytyy sitä kautta myös Ruotsin markkinapotentiaaliin ja kansainvälisiin liikennekäytäviin. Perämerenkaari on Itämeren pohjoisimmassa osassa sijaitseva rannikkovyöhyke, joka kattaa Ruotsista seitsemän kuntaa ja Suomesta viisi seutukuntaa - Kemi-Tornio mukaan lukien - ja Keski-Pohjanmaan maakunnan. Vyöhykkeellä on noin 700 000 asukasta.



Kuva 30: Perämerenkaaren alue



Simo sijaitsee Barentsin alueen liikenteellisessä solmukohdassa, ja Perämerenkaari kytkee Simon myös muihin merkittäviin liikenne- ja logistiikkakäytäviin.

Kuva 31: Liikenne- ja logistiikkakäytäviä Simon ympärillä

16.12.2021

3.1.3 Toimintaympäristön vahvuuksia ja vetovoimatekijöitä

SIJAINTI JA LOGISTIIKKA	TOIMINTAYMPÄRISTÖ	VETOVOIMATEKIJÖITÄ
<ul style="list-style-type: none"> Barentsin alueen liikenteellinen solmukohta Valtatie 4 (osa TEN-T-ydinverkkoa ja Bothnia Corridoria) Oulu-Kemi-rautatie sivuaa aluetta, mahdollisuus pistoraiteeseen Kemiin 25-30 km (satama, lentokenttä) Ouluun 80 km (lentokenttä, satama) 	<ul style="list-style-type: none"> Simossa n. 160 toimivaa yritystä Merkittävimmät toimialat: rakentaminen, kuljetus ja varastointi, tukku- ja vähittäiskauppa Tuulivoimassa edelläkävijä. Lisäksi maa-, metsä- ja turvetuotanto. Matkailu kasvussa. Kunnan vahva tuki yritystoiminnalle Mahdollistava kaavoitus Etätyön mahdollistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Simon ja ympäröivän alueen tuulivoimapuistot – vihreää sähköä Meri-Lapin teollisuus ja vahva vientitoiminta Arktisen alueen teolliset investoinnit (NOR, SWE, RUS, FIN) Alueen luonnonvarat Etelä- ja Länsi-Suomea korkeammat investointituet Työvoiman keskimääräistä korkeampi pysyvyys

3.1.4 Yritysten sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä

Alla on kuvattu keskeisimpiä sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä toimialoittain.

TEOLLISUUSTUOTANTO	RAKENTAMINEN
<ul style="list-style-type: none"> Työvoiman saatavuus Raaka-aineperusta Liikenneyhteydet ja logistiikka Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö Yritysmuuntoinen kaavoitus Kunnan / alueen imago 	<ul style="list-style-type: none"> Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus Markkinakysyntä (teollisuus, asuminen) Alueella on kasvukeskus Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö Liikenneyhteydet ja yritysmuuntoinen kaavoitus
TEOLLISET PALVELUT JA LOGISTIIKKA	KAUPPA JA PALVELUT
<ul style="list-style-type: none"> Työvoiman saatavuus Synergiamahdollisuudet Teolliset investoinnit Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava Liikenneyhteydet Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö 	<ul style="list-style-type: none"> Markkinoiden läheisyys Liikenneyhteydet Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava Työvoiman saatavuus Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö Alueen imago ja elinkeinorakenteen monipuolisuus

Yritysten toimintaympäristö on jatkuvassa muutoksessa ja tarpeet muuttuvat. Tällä hetkellä esimerkiksi tonttien hinnalla ole olennaista merkitystä sijoittumispaikan valinnassa. Oletusarvona on, että infrastruktuuri ja valmiudet ovat kunnossa. Yritysten ykköshaasteena on selkeästi ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, ja myös synergiamahdollisuudet muiden alueella toimivien yritysten kanssa ovat yhä tärkeämpiä kriteereitä.

16.12.2021

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistukseen ja hallintaan liittyvät tarpeet vaihtelevat (vuokraus vai omistus) - olennaista on joustavuus ja matalan kynnyksen ratkaisujen mahdollistaminen.

Kun pelkän hallin rakennuskustannukset ovat nykyisellään vähintään 1000 EUR/m², on hyvä pohtia, millä taloudellisella yhtälöllä päästäisiin eteenpäin. Yksi alkuvaiheen malli voisi olla kunnan investointi teollisuustiloihin, millä pohjustettaisiin pitkäaikaisia vuokrasopimuksia esimerkiksi uudentyypisellekin yritystoiminnalle. Konseptissa voisi olla mukana myös ulkopuolisia sijoittajia sekä alueella toimivia rakennuttajia ja rakennusyhtiöitä, jotka toimisivat myös rakentamisen toteuttajina.

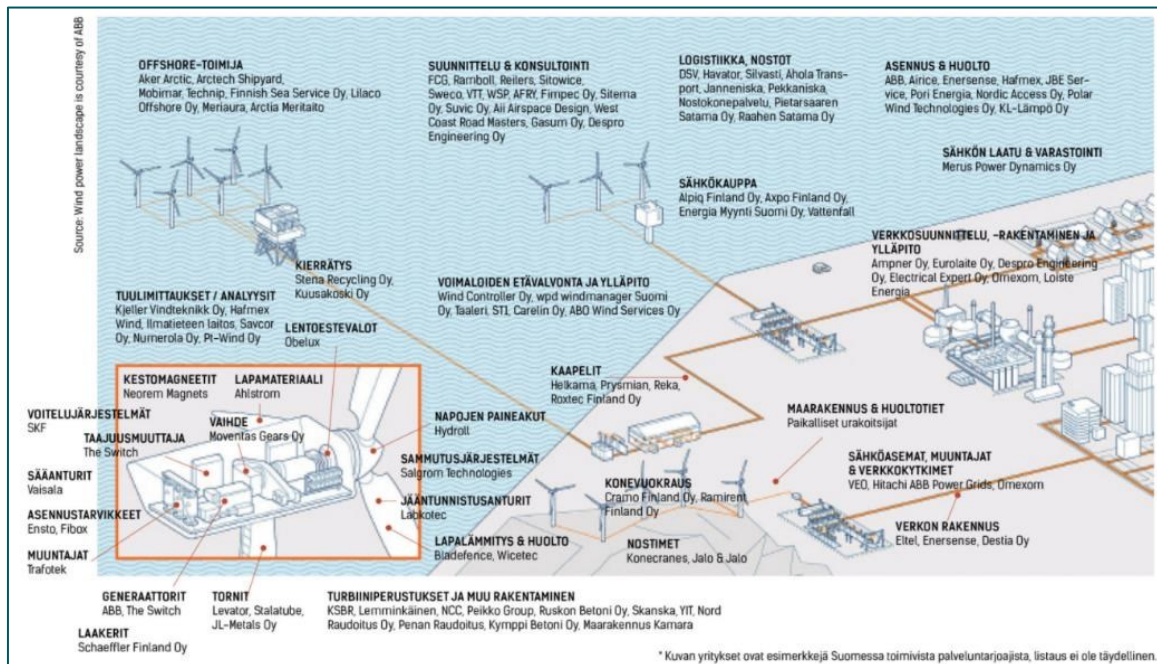
3.2 Potentiaalisten toimijoiden väliset synergiaedut ja yhteistyömallit

Asemakylän teollisuusalueelle voisivat sopia erityisesti seuraavat toimialat (ekosysteemiajattelu taustalla):

- **Tuulivoiman arvoketju: huoltotoiminta - komponenttivalmistus – kierrätys - logistiikkapalvelut.** Eriytyisesti voimaloiden huoltoon ja ylläpitoon erikoistuneet yritykset voivat lyhyen operointietäisyyden vuoksi olla kiinnostuneista sijoittumisesta alueille, joilla paljon tuulivoimaa. Voimalavalmistajille taas voisi olla tarvetta varastotiloille läheisillä alueilla. Teema mahdollistaa profiloitumisen edelläkävijäalueena ja tuo viestintään yhteiskuntavastuunäkökulman. Tuulivoima on nosteessa myös Venäjän-markkinoilla, ml. pohjoiset alueet, ja siellä suurimpia toimijoita on tällä hetkellä Fortum.
- **Pohjois-Suomen ja Barentsin alueen teollisiin investointeihin (kaivos-, energia- ja teknologiateollisuus) liittyvä huolto-, alihankinta-, komponenttivalmistus- ja jalostus-/kierrätysliiketoiminta.** Tässä yhteydessä on syytä huomioida alueellinen kilpailu, mutta toisaalta myös synergiamahdollisuudet Meri-Lapin teollisuuden kanssa.
- **Rakentamisen ja valmistavan teollisuuden arvoketju,** ml. tekninen erikoiskauppa, logistiikka ja varastointi. Tässä kokonaisuudessa on vahva liittymäpinta edellisiin.

Ensimmäisen ankkuri/veturitoimijan löytyminen avaa mahdollisuuksia kiinnostuksen lisäämiselle. Liikkeelle voisi lähteä tuulivoimaekosysteemin komponenttivalmistajista ja alan huollon ja ylläpidon palveluntarjoajista.

16.12.2021



Kuva 32: Suomalaisia tuulivoima-alan komponenttivalmistajia ja palveluntarjoajia (Lähde: Suomen Tuulivoimayhdistys)

Kierrätystoimijoita (lavat)

- Conecor Oy (Orimattila)
- Retex Oy, pilkkominen ja kuljetus (Närpiö)
- Materiaalien kuljetusta Saksaan (sementintuotanto)

Kansainvälisiä yrityksiä

Hyvä kontaktipinta kansainvälisiin tuulivoima-alan yrityksiin ovat eri maiden ja EU:n yhteiset verkostot ja yhteenliittymät, esimerkiksi:

- Ruotsin tuulivoimayhdistys:
<https://swedishwindenergy.com/member-companies>
- WindEurope, Euroopan tuulivoimatuottajien edunvalvontajärjestö, jäsenenä yli 300 yritystä 40 maasta): <https://windeurope.org>



Kuva 33: WindEuropen jäsenyrityksiä

16.12.2021

3.2.1 Kehittämisen ja yhteistyön malleista

Esille nousevia kysymyksiä alueen profiloinnissa, kehittämisessä ja markkinoinnissa ovat:

- Keskitytäänkö alkuvaiheessa ison kalan hakemiseen vai pieniin toimijoihin, vaihtoehtoina:
 - Veturi-investorit, joilla ison tontin tarve - voivat vetää pienempiä mukanaan
 - Pk- ja alihankintateollisuus, jolloin tontit voivat olla pienempiä ja tarvetta voisi olla myös yhteisille tiloille ja palveluille (tukikohta-ajattelu: toimistotiloja, tukipalveluja, showroom-tiloja, ruokalapalvelut ym.)
- Erikoistuminen vs. toimialarajat rikkovat liiketoimintaekosysteemit: Ankkuri-investorin löytyminen voi ratkaista erikoistumiskysymyksen ja nostaa esille teollisten symbioosien mahdollisuuksia.
- Alueen suhde logistiikkaan ja varastointiin: Kuinka suuri on ovat komponenttivalmistusta/ materiaalinjalostusta palvelevien logistiikka- ja varastointipalvelujen potentiaali. Mikä on logistiikkasidonnaisen tukkukaupan ja teknisen kaupan potentiaali osana rakentuvaa ekosysteemiä.
- Erottuminen kilpailussa (mm. Kemi). Meri-Lapin alueen olemassa olevat yritysten tarpeet: Onko laajennustarvetta tai potentiaalia, joka voisi siirtyä uuteen paikkaan.
- Tukikohta-ajattelu: Miten eri toimialoilla toimivat yritykset suhtautuvat alueeseen esim. sivupisteinä.
- Muuntojoustavat tilat: Miten pienille toimijoille ja uusille, alkuvaiheen yrityksille saadaan houkuttelevia sijoitusvaihtoehtoja. Voisivatko kunta ja alueen rakennusyritykset kehittää toteutusmallin, joka sisältäisi myös rahoituksen?
- Alueen energiaratkaisut ja mahdollinen energiaomavaraisuus: esim. tuulivoimalla tuotettu vihreä sähkö; uusiutuvan energian ratkaisut alueelle, esim. pientuulivoimalat, aurinkoenergiaratkaisut sekä hukkalämmön hyödyntäminen
- Miten laajasti yliopistot ja oppilaitokset haluta kytkeä mukaan alueen kehittämiseen ja sinne sijoittuvien yritysten palvelemiseen

Edellä mainittuihin kysymyksiin ei välttämättä löydy vastausta heti alussa, vaan ratkaisut tarkentuvat alueen kehittämisen edetessä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu vaihtoehtoisia yhteistyömalleja alueen kehittämiseksi eri toimijoiden yhteistyönä.

16.12.2021

	KUNTA-VETOINEN	DEVELOPER-VETOINEN	ALUE-KEHITYSYHTIÖ (PPP)	INNOVATIIVISET KUMPPANUUDET	”YHTEISÖ-MANAGEROINTI”
TOIMINTA-TAPA	<ul style="list-style-type: none"> Kunta myy/vuokraa valmiin infran tontteja yksittäisille yrityksille 	<ul style="list-style-type: none"> Yksittäinen toimija tai yhteenliittymä järjestää rahoituksen, rakennuttaa, hankkii toimijat + investoi jatkojalostamiseen Neuvottelumenettely /tontinluovutuskilpailu (innovatiivisuutta mukaan?) -> aluerakentamis-sopimus/sopimukset 	<ul style="list-style-type: none"> Vastaa alueen kehittämisestä ja hallinnoinnista Esim. kunta, developer/ rakennuttaja, avainyritykset, palveluoperaattori Yksityisen omistuksen vahvistuminen ajan kuluessa 	<ul style="list-style-type: none"> Kunnan ja yritysten yhteenliittymä (esim. koko alueen tai yhden sen osateeman kehittäminen) Innovaatiokumppanuus uudenlaisten ratkaisujen ja fasiliteettien kehittämisessä. 	<p>Kasvot (manageri) alueen kehittämiselle ja markkinoinnille</p> <ul style="list-style-type: none"> Yhteiskehittäminen nykyisten yritysten kanssa Näkyvyys ja yhteismarkkinointi Liiketoiminnan kehittämisen tuki Myynti- ja vientinäkökulma Osajien tunnistaminen ja sitouttaminen
KOHDISTUS	<ul style="list-style-type: none"> Vastataan yritysten akuuttiin kysyntään. Profilointi riippuu ankkuri/veturi-yrityksistä 	<ul style="list-style-type: none"> Isot tontit/vyöhykkeet ”Teollisuuspihat”: Kunta tarjoaa esim. solun ”al dente” jalostettavaksi. Toteuttaja hakee toimijoita mukaan. Soluissa joustava kaavoitus 	<ul style="list-style-type: none"> Koko alueen hallinnointi ja kehittäminen 	<ul style="list-style-type: none"> Showcase, esim. ”palvelujen sydän”: uudenlainen aluepalvelujen tukikohta, ”business center” 	<ul style="list-style-type: none"> Synergioiden edistäminen yritysten välillä Olemassa olevat yritykset ”avaavat ovensa”
AIKAJÄNNE	<ul style="list-style-type: none"> Nopea Kysyntälähtöisyys korostuu, ei ohjaa vahvasti profiloitumista 	<ul style="list-style-type: none"> Keskipitkä Kysyntälähtöinen, mutta myös profiloitumisen ohjausta 	<ul style="list-style-type: none"> Keskipitkä/pitkä Kysyntälähtöinen, mutta myös profiloitumisen ohjausta 	<ul style="list-style-type: none"> Pitkä, mutta mahdollista myös nopea liikkeellelähtö hankkeistuksen kautta Vahva profiloitumisen ohjaus 	<ul style="list-style-type: none"> Pitkä, mutta mahdollista myös nopea liikkeellelähtö hankkeistuksen kautta
RAHOITUS-TARVE	<ul style="list-style-type: none"> Kunta investoi, etupainotteinen 	<ul style="list-style-type: none"> Yksityinen veto- ja rahoitusvastuu korostuvat 	<ul style="list-style-type: none"> Kunta sijoittaa yhtiöön esim. omistamansa maa-alueen ja saa sitä vastaan yhtiön osakkeita 	<ul style="list-style-type: none"> Julkisen rahoituksen (kansalliset ja kv/EU-lähteet) merkitys korostuu. Business Finlandin avustus innovatiivisiin julkisiin hankintoihin. 	<ul style="list-style-type: none"> Hankeistuksen kautta pysyväksi malliksi (operointi- ja ansaintamallin kehittäminen)
SOVELTUVUUS	<p>Raskas kunnalle sekä taloudellisesti että toiminnallisesti Kysyntälähtöinen.</p>	<p>Nopea liikkeellelähtö toimijahauulla ja neuvotteluilla. Kysyntälähtöinen (developerin liiketoimintapotentiaali).</p>	<p>Raskas, vaatii pitkän valmistelun. Mahdollinen kun alueella jo vakiintuneita developereita ja yritystoimijoita.</p>	<p>Soveltuu etenkin rajatun alueen osan kehittämiseen (esim. innovatiivisen kohteen/alueosan pilotointi). Sopisi piilaakso-ajatukseen.</p>	<p>Sopisi piilaakso-ajatukseen.</p>

16.12.2021

4 Toimenpideohjelma ja suositukset

4.1 Yhteenveto ja toimenpideohjelma

Toimenpidesuunnitelman perustana ovat mahdollistava kaavoitus, kunnan panostukset sekä potentiaalisimmiksi tunnistetut toimialat ja niiden väliset synergiamahdollisuudet.

Seuraavassa taulukossa on esitetty alustava toimenpidesuunnitelma alueen markkinoinnille, myynnille ja yleiselle yritysekosysteemin kehittämiselle. Kaavoitukseen ja fyysiseen infrastruktuuriin liittyviä toimenpiteitä on tarkasteltu edempänä aluekehityssuunnitelman yhteydessä.

Toimenpide	Käynnistysvastuu	Toteutus	Aikataulu
Markkinointi ja myynti			
Markkinointi- ja viestintäsuunnitelman laadinta (ml. media)	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi	2022 Q1
Markkinointiaineiston kokoaminen (FIN, ENG)	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi, ostopalvelut	2022 Q1
Alueen esittely kunnan Internet-sivustolle (FIN, ENG)	Elinkeinotoimi	Viestintä	2022 Q1
Markkinointikampanja I: Tuulivoimatoimijoiden kontaktointi (Suomi, Ruotsi, Keski-Eurooppa, Aasia)	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi, ostopalvelut	2022-2023
Liiketoimintaympäristön ja ekosysteemin kehittäminen			
Rahoitusanalyysin ja -suunnitelman laadinta	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi, ostopalvelut	2022 Q1
Kannustinarsenaalin määrittely ja kehittäminen	Elinkeinotoimi	Kunnan eri toimialat	Vaihe 1: 2022 Q1 Vaihe 2: osana ekosysteemi-hanketta
"Ekosysteemihankkeen" valmistelu	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi	2022 Q1
"Ekosysteemihankkeen" toteutus	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi, ostopalvelut	2022-2024
Kansainvälisten verkostojen rakentaminen ja kv-hankevalmistelu	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi, ostopalvelut	2022-2023
Kv-hankkeen toteutus	Elinkeinotoimi	Elinkeinotoimi, ostopalvelut	2023-2025

16.12.2021

Riskit ja epävarmuustekijät

Alueen rakentuminen yrityksiä kiinnostavaksi edellyttää kunnalta merkittäviä investointeja infrastruktuuriin ja liiketoimintaympäristöön. Sijoittujien löytäminen taas voi viedä aikaa, jolloin kunnan ennakoivien toimenpiteiden riskitasoa voi pienentää toimenpiteitä vaiheistamalla ja myös hyödyntämällä ulkopuolisia rahoitusmahdollisuuksia maksimaalisesti. Mitä enemmän innovatiivisuutta ja kokeilevuutta toimenpiteisiin sisällytetään, sitä paremmat edellytykset on löytää ulkopuolista rahoitusta - niin avustusmuotoista kuin markkinaehtoistakin. Keskeisiä teemoja siinä voivat olla vihreä ja digitaalinen siirtymä, energiatehokkuus, vähähiiliset bio- ja kiertotalouden ratkaisut.

Globaaleihin markkinavaihteluihin ei ole mahdollista vaikuttaa, mutta niiden seurannalla ja ennakoinnilla voi luoda edellytyksiä riittävän aikaiselle reagoinnille ja suunnanmuutokselle, joka voi sisältää uusien, yrityksiä tukevien avauksien etsimistä.

4.2 Suositukset

Suosittellemme, että kunta muodostaa hankeryhmän, joka ohjaa etenemistä, ja nimeää/resursoi sille vetäjän. Ryhmässä tulisi olla ainakin elinkeinotoimen, teknisten palvelujen (maankäyttö, infra, liikenne, ympäristö) edustus. Ryhmän tulisi myös kokoontua käsittelemään yksittäisiä sijoittumiscaseja, jolla varmistetaan kokonaisvaltainen näkemys ja nopeat ratkaisut yritysten tarpeisiin tai ongelmakohtiin.

Markkinoinnissa kannattaa lähteä liikkeelle nopeasti, mutta sen rinnalla kehittää myös pitkäjänteisimmin alueen ekosysteemiä ja siihen liittyviä tukitoimia ja -rakenteita. Keskusteluissa potentiaalisten sijoittujien kanssa voi nousta esille uusia, alueen kokonaiskonseptiin liittyviä tarpeita tai kehittämisideoita.

Seuraavassa on kuvattu mahdollisia kannustimia ja tukitoimia sijoittuville yrityksille tilanteessa, jossa perinteinen tonttimarkkinointi ei välttämättä yksinään riitä.

Kannustinarsenaali ja tukitoimet – ”Simo – yritystoiminnan tuleva piilaakso”

Lähtökohta-ajatuksena on, että kunta yhteistyössä julkisen ja yksityisen sektorin kumppaniverkoston kanssa kehittää lisäarvoa tarjoavia tukitoimia ja -rakenteita sijoittuville yrityksille. Mahdollistavalla ja samalla hallitulla kaavoituksella otetaan huomioon yrityskentän muuttuvat tarpeet. Piilaakso-ajatusta voi edistää osallistamalla yrityksiä ja kehittäjiä kokonaisuuden suunnitteluun ja kehittämiseen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Osan arsenaalista voi määritellä ja nostaa esille jo alkuvaiheen markkinoinnissa, osa taas vaatii pitkäjänteisempää työstämistä esim. hankkeiden kautta.

Ehdotuksia kannustinarsenaaliksi

- Työvoiman saanti nro 1!
- Joustava kaavoitus - erikokoisia tontteja monimuotoisiin tarpeisiin
- Nopean sijoittujan edut - kohtuullinen hintataso ja mahdollisuus vaikuttaa yritys ympäristöön

16.12.2021

-
- Asuminen ja palvelut - lähellä / helposti järjestettävissä
 - Oppimis- ja tki-ympäristö (testaus ja kokeilut) - potentiaalisten sijoittujien tarpeiden kartoitus
 - Teolliset ja resurssisymbioosit, alihankinta - lisäarvoa ja liiketoimintamahdollisuuksia muista alueella sijaitsevista yrityksistä
 - Ratkaisujen yhteissuunnittelu (energia, jätehuolto ym.)- kustannustehokkuutta ja liiketoimintamahdollisuuksia
 - Yhteistilat (innovatiivisuus, monikäyttöisyys, yhteisöllisyys)
 - Digitaaliset alustat ja työkalut - tuki yhteiskehittämiselle
 - Resurssipoolin kehittäminen - kustannussäästöjä yritystoimintaan; yhteisömanagerointi
 - Rahoituspooli ja uudet rahoitusmallit, innovaatiokumppanuudet - pitkäjänteisyyttä ja kokeilujen mahdollistumista
 - Logistiikka ja liikkumispalvelut (MaaS)

Rakennuspuut ekosysteemin kehittämiselle

- Energiaomavaraisuus
- Synerginen yhteisö
- Kansainvälisyyteen varautuminen: yritykset, tuotteet ja työntekijät
- TKI-yhteistyö

Ohjaus

- Alueen profiili / profiloidut vyöhykkeet
- Asemakaavamääräykset
- Tontinluovutusehdot

Strategiset kumppanuudet

- Oulun yliopisto, Lapin yliopisto, Lappia
- Kiinteistökehittäjät ja rakennuttajat
- Kemi (Digipolis/teknologiapuisto)
- Rahoittajat
- Työvoimatoimijat

16.12.2021

Hankkeistuksen mahdollisuudet

Ekosysteemin ja kannustinarsenaalin kehittämiseksi on mahdollista suunnitella erillinen hanke, ”ekosysteemihanke”, jolle haetaan rahoitusta joko rakennerahastoista tai maaseuturahastosta. Hankkeeseen voisi sisällyttää myös kansainvälisiä markkinaselvityksiä. EU:n alueyhteistyön ohjelmien (Aurora, NPA, Interreg Baltic Sea Region) kautta taas voisi verkottua laajemmin tietyssä, erikseen määriteltävässä teemassa. Kansainväliset alueyhteistyön ohjelmat mahdollistavat kansallisia ohjelmia paremmin myös kuntien pienimuotoisia pilotti-investointeja infrastruktuuriin tai muihin rakenteisiin.

Vetytalouden (P2X) mahdollisuudet ovat tällä hetkellä isosti esillä julkisuudessa, mutta varsinaista markkinaa ei kuitenkaan ole vielä olemassa. Nykyisellään trendinä on vedyntuotannon sijoittuminen isojen teollisuuslaitosten eli loppukäyttäjien viereen, kun vedyn kuljetuksissa on vielä haasteita eikä kuljetuskapasiteettiakaan ole riittävästi. Alaa kuitenkin tuetaan voimakkaasti poliittisella tasolla, missä voi olla analogiaa tuulivoiman kehityskulkuun. EU:n vetystrategian tavoitteena on vähentää hiilidioksidipäästöjä vedyn tuotannossa, minkä mahdollistaa kehittynyt teknologia ja kannattavampi uusiutuva energia, sekä levittää vedyn käyttöä aloille, jossa se voi korvata fossiilisia polttoaineita. Suomen kansallisen vetytiekartan lähtökohtana on, että vedyn avulla uusiutuvaa energiaa voidaan hyödyntää tehokkaammin ja energian pidempiaikainen varastointi on mahdollista. Lisäksi vety on tärkeä synteettisten polttoaineiden ja kemikaalien raaka-aine. Mahdollisuuksiksi on tunnistettu erityisesti synteettisten polttoaineiden tuotanto, vedyn kustannustehokas ja vähähiilinen tuotanto, vähähiilisen teräksen tuotanto sekä teollisuuden logistiikkakustannusten alentaminen. Lisäksi edullinen, vihreä sähkö voi olla yksi tulevaisuuden kilpailutekijä kustannusrakenteen näkökulmasta. Siten P2X-kokonaisuutta kannattaa seurata ja tarvittaessa pohtia hankkeistusta, jonka avulla voisi olla mahdollista päästä joiltakin osin etulyöntiasemaan. Kilpailu on kuitenkin kovaa silläkin sektorilla.

5 Aluekehityssuunnitelma ja kustannuslaskelmat

Aluekehityssuunnitelmassa esitetään alueen nykyinen ja ennakoitu tulevaisuuden kaavoitustilanne, potentiaalisten toimintojen sijoittuminen, aluevaraukset ja alustava mitoitus, alustava ohjeellinen tonttijako sekä kunnallistekniikan ja liikenneverkon kehittämisen pääperiaatteet. Maankäytön tarkastelussa huomioidaan lähialueen nykyisten toimijoiden mahdolliset laajentamistarpeet. Aluekehityssuunnitelma koostuu havainnollisesta kartta-aineistosta ominaisuustietoineen sekä tiivistä sanallisesta kuvauksesta. Lisäksi esitetään myös alueen infran rakentamisen kustannusarviointi, niin kerralla kuin vaiheittain rakennettaessa, FORE-yksikköhintoja käyttäen.

5.1 Suunnittelualueen nykytila

Kuten alueen nykytilakartoituksessa on selvinnyt, esisuunnittelun kohteena oleva alue on kunnan omistuksessa. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia tai muita rakennelmia, eikä sillä ole voimassa olevaa yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Alueella ei ole myöskään vireillä olevia kaavoja eikä muitakaan suunnitelmia. Suunnittelualueella ei ole liikenneverkkoa eikä kunnallisteknistä verkostoa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Etappitiehen ja pohjoispuolella Oulu-Kemi -rautatiehen. Etappitie liittyy suunnittelualueen tuntumassa valtatie 4:ään. Lähimmillään olemassa oleva kunnallistekniikka sijoittuu suunnittelualueen koillispuolelle junaradan pohjoispuolelle.

16.12.2021

Suunnittelualueella ei ole maisemallisia eikä kulttuuriperinnöllisiä arvoja; lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Simojoen suun kulttuurimaisemat, sijaitsee lähimmillään noin 750 metrin päässä suunnittelualueen rajasta. Suunnittelualue on kauttaaltaan metsätalouskäytössä ja sen luontotyypit ovat vahvasti muuttuneita. Alueelta ei ole paikannettu maastoinventoinnin yhteydessä erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella ei ole myöskään potentiaalia luontodirektiivin liitteessä IV mainitun lajiston elinympäristöjä tai kasvupaikkoja.

5.2 Maankäytön kehittämistarpeet

Alueen kehittäminen edellyttää asemakaavaa, sekä mahdollisesti yleiskaavan päivittämistä tai ainakin MRL 54 §:n mukaisesti yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimista soveltuvin osin asemakaavassa. Alueella on laadittu esisuunnitelman yhteydessä asemakaavatasoiset luontoselvitys ja arkeologinen inventointi, mutta kaavoituksen yhteydessä voi ilmetä muita selvitystarpeita, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Mahdollisen uuden teollisuuden yhteydessä tulee myös varmistaa esimerkiksi ympäristövaikutusten arvioinnin tarve tapauskohtaisesti.

Suunnittelualueella ei ole liikenneverkkoa. Suunnittelualue on kuitenkin helposti liitettävissä liikenneverkkoon, sillä alueen pohjoispuolella kulkee Etappitie, joka liittyy suunnittelualueen etelärajan puolivälissä valtatie 4:ään. Teollisuusalueen kehittämisen kannalta olisi kuitenkin erittäin tärkeää mahdollistaa Etappitien valtatie 4:n liittymästä sujuva liikenne niin etelään kuin pohjoiseenkin.

Suunnittelualueella ei ole myöskään kunnallisteknistä verkostoa. Lähimmillään kunnallistekniikka sijoittuu suunnittelualueen koillispuolelle, junaradan pohjoispuolelle. Suunnittelualueen jatkokehittämisessä tulee laatia tarkempi suunnitelma tulevien teollisuustonttien liittämiseksi kunnallistekniikkaan. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu teollisuusalue, joten kunnallistekniikkaan liittyminen todennäköisesti helposti järjestettävissä, ellei alueelle sijoitu esimerkiksi jotain erikoisjärjestelyitä vaativaa teollisuutta.

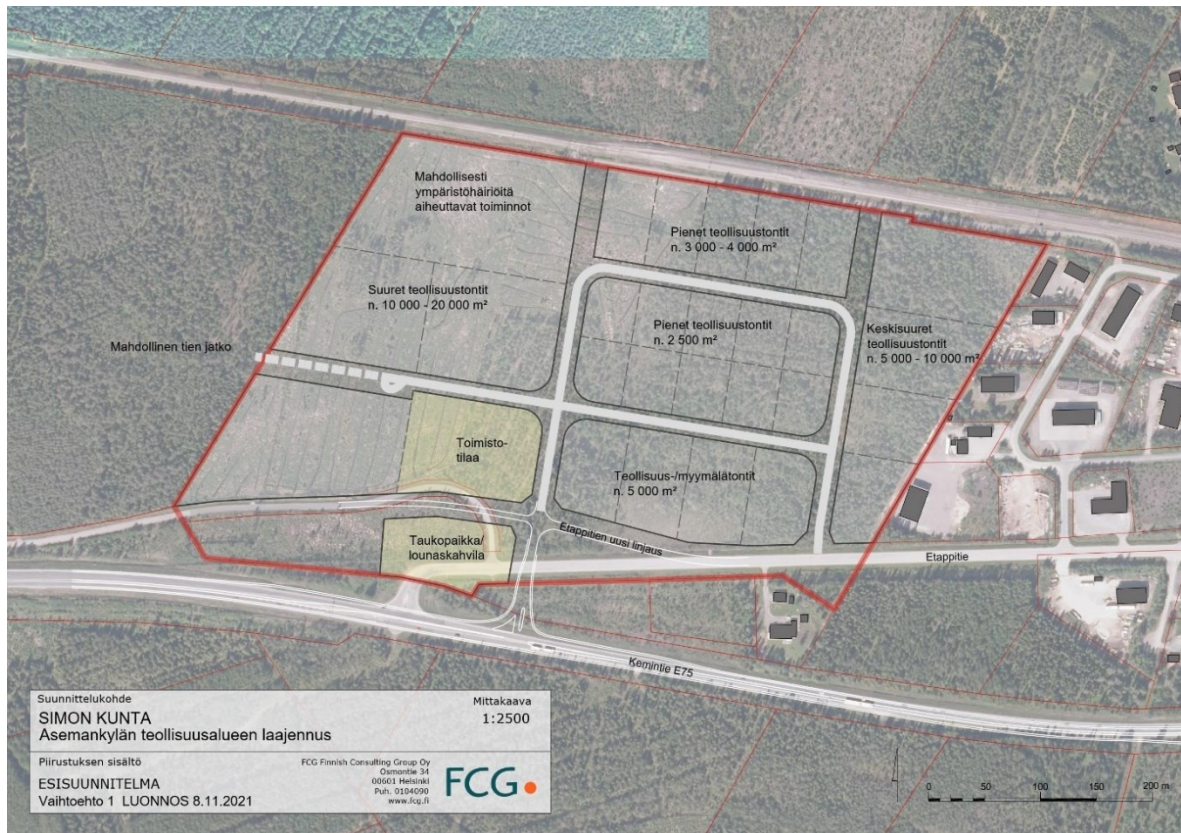
Haastatteluiden perusteella ei ole ilmentynyt laajennustarpeita Simon alueen nykyisillä toimijoilla. Haastatteluiden perusteella on ilmennyt kuitenkin, että alueella pitäisi olla erikokoisia tontteja erikokoisille yrityksille. Tontit voisivat olla esimerkiksi yhdistettävissä olevia, jolloin pystyttäisiin paremmin vastaamaan alueelle sijoittumista harkitsevan yrityksen kokotarpeisiin. Lisäksi alueelle tarvitaan haastatteluiden perusteella isoja tontteja esimerkiksi varastotiloja varten. Tonttien sijoittumisen suhteen ei ole ilmennyt haastatteluissa toiveita. Tonttien sijoittelu on kuitenkin suunnittelussa huomioitava oleellinen tekijä, sillä esimerkiksi vaiheittaisen rakentamisen myötä kunta voisi lisätä kustannustehokkaasti tonttitarjontaa.

5.3 Alustavat maankäyttövaihtoehdot

Seuraavassa on esitetty alustavat maankäyttövaihtoehdot VE1 ja VE2, sekä niiden keskeisten yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arviointi.

16.12.2021

5.3.1 Vaihtoehto VE1



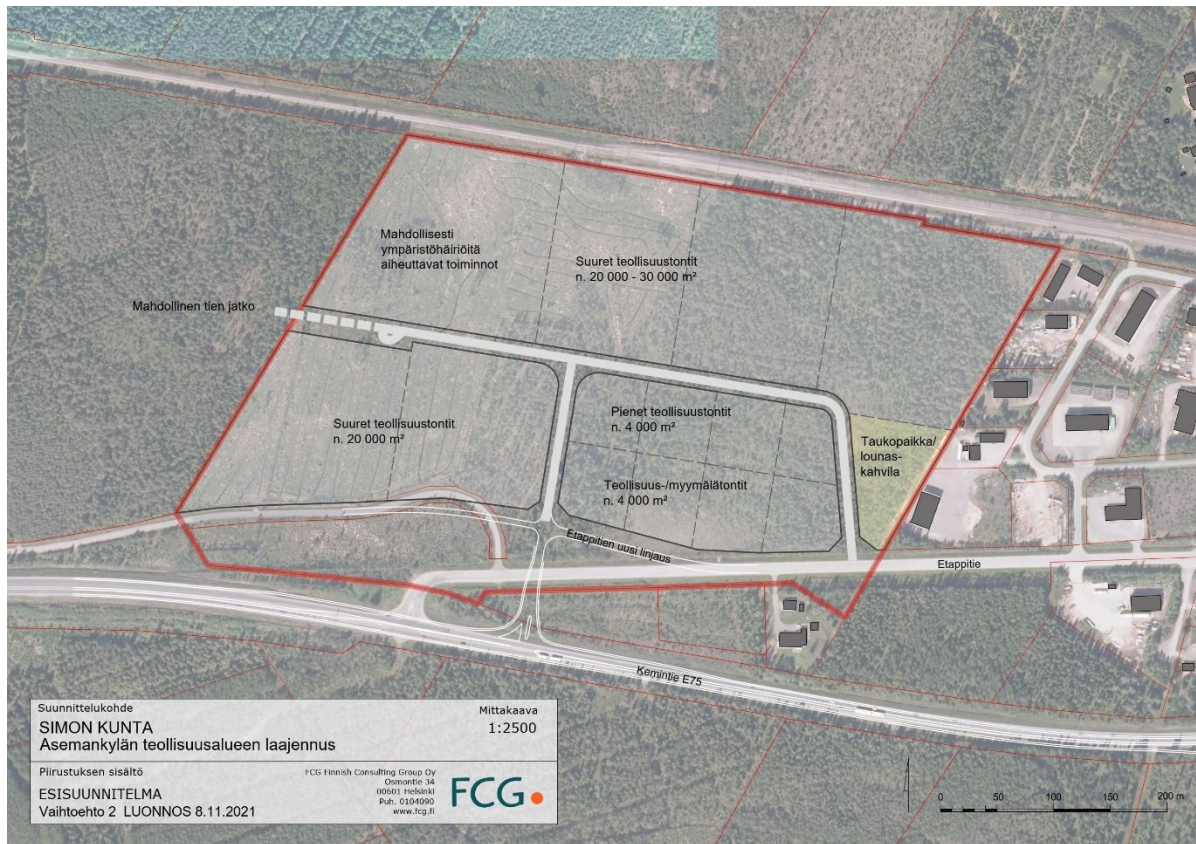
Kuva 34: Vaihtoehto VE1.

Vaihtoehdossa VE1 on pieniä (n. 2500 – 4000 m²), keskiuuria (n. 5000 – 10 000 m²) ja suuria (n. 10 000 – 20 000 m²) teollisuustontteja, teollisuus-/myymälätontteja (n. 5000 m²), sekä mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja varten varattuja tontteja. Pienten teollisuustonttien väliin on jätetty pienet raot jäsentämään aluetta; samalla välit toimivat myös lumitilana katujen päissä. Alueelle on sijoitettu myös toimistotiloja sekä taukopaikka/lounaspaikka toimintoja varten varattuja alueita. Taukopaikat (kartassa vaaleammalla sävyllä) sijoittuisivat vaihtoehdossa VE1 valtatie 4:n liittymän yhteyteen näkyvälle paikalle, mikä palvelisi myös ohikulkevaa liikennettä. Mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot on sijoitettu suunnittelualueen luoteisosaa, jotta niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän häiriötä ympäristölle.

Alueen katuverkko on suunniteltu yksinkertaiseksi suorine katuineen, jolloin myös tontit ovat mahdollisimman suorakulmaisia ja siten hyödynnettävissä parhaiten. Katuverkoston suunnittelussa on huomioitu myös huoltoajon mahdollistaminen ja infrastruktuurin toimivuus, sekä raskaan kaluston liikkuminen alueella. Suunnitelmassa on huomioitu myös mahdollinen laajeneminen länteen.

16.12.2021

5.3.2 Vaihtoehto VE2



Kuva 35: Vaihtoehto VE2.

Vaihtoehdossa VE2 on pieniä (n. 4000 m²), suuria (n. 20 000 – 30 000 m²) teollisuustontteja, teollisuus-/myymälätontteja (n. 4000 m²), sekä mahdollisesti ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja varten varattuja tontteja. Alueelle on sijoitettu myös taukopaikka/lounaspaikka toimintoja varten varattuja alueita (kartassa vaaleammalla sävyllä) uuden ja olemassa olevan yritysalueen väliin; keskeinen sijainti palvelisi enemmän varsinaista yritysalueetta. Mahdollisesti ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot on sijoitettu suunnittelualueen luoteisosaa, jotta niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän häiriötä ympäristölle.

Vaihtoehdon VE1 tapaan alueen katuverkko on suunniteltu myös vaihtoehdossa VE2 yksinkertaiseksi suorine katuineen, jolloin tontit ovat mahdollisimman suorakulmaisia ja siten hyödynnettävissä parhaiten. Lisäksi katuverkoston suunnittelussa on huomioitu huoltoajon mahdollistaminen ja infrastruktuurin toimivuus, sekä raskaan kaluston liikkuminen alueella. Suunnitelmassa on huomioitu myös alueenmahdollinen laajeneminen länteen.

16.12.2021

5.3.3 Vaihtoehtojen keskeisten yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arviointi.

Alla olevassa taulukossa on vertailtu alustavien maankäyttövaihtoehtoja toisiinsa keskeisten yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten osalta. Vaihtoehtojen VE1 ja VE2 vaikutukset eivät juurikaan poikkea toisistaan.

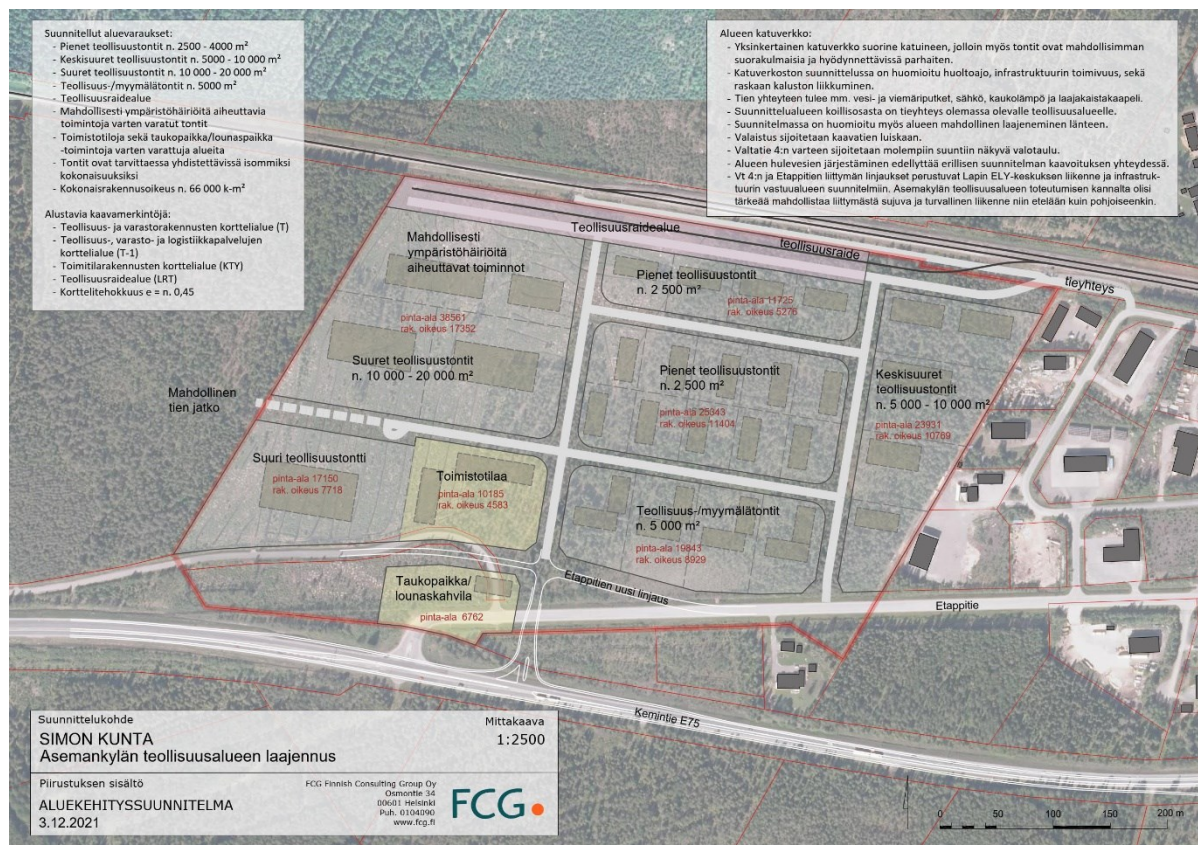
Vaikutus	VE1	VE2
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Maa- ja kallioperää muokataan merkittävästi. Pienipiirteinen maasto muuttuu tasatuksi teollisuusalueeksi. Alueella ei ole lähtökohtaisesti merkittäviä geologisia arvokohteita tai pohjavesialueita.	Maa- ja kallioperää muokataan merkittävästi. Pienipiirteinen maasto muuttuu tasatuksi teollisuusalueeksi. Alueella ei ole lähtökohtaisesti merkittäviä geologisia arvokohteita tai pohjavesialueita.
Ilmastonmuutos	Suunnitelma täydentää seudullista kaupunkirakennetta ja on kestävän liikkumisen kannalta hyvällä sijainnilla. Ilmastovaikutukset ovat pienemmät kuin vastaavalla kauempana taajamasta sijaitsevalla alueella.	Suunnitelma täydentää seudullista kaupunkirakennetta ja on kestävän liikkumisen kannalta hyvällä sijainnilla. Ilmastovaikutukset ovat pienemmät kuin vastaavalla kauempana taajamasta sijaitsevalla alueella
Luontoarvot	Rakentaminen keskittyy alueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja.	Rakentaminen keskittyy alueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja.
Alue- ja yhdyskuntarakenne	Suunnitelma täydentää taajamaa ja noudattavat maakuntakaavaa. Taukopaikka/lounaskahvilatoimintojen sijoittuminen valtatie 4:n liittymän tuntumaan palvelee myös valtatie liikennettä.	Suunnitelma täydentää taajamaa ja noudattavat maakuntakaavaa. Taukopaikka/lounaskahvilatoimintojen sijoittuminen olemassa olevan teollisuusalueen tuntumaan palvelee paremmin myös sen alueen toimijoita.
Liikenne	Alueen sisäisessä liikenneverkossa on huomioitu raskaan liikenteen liikkuminen, huoltoon ja infrastruktuuriin liittyvät kysymykset ja alueen mahdollinen laajentuminen tulevaisuudessa.	Alueen sisäisessä liikenneverkossa on huomioitu raskaan liikenteen liikkuminen, huoltoon ja infrastruktuuriin liittyvät kysymykset ja alueen mahdollinen laajentuminen tulevaisuudessa.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Alue on nykytilassaan metsää, rakennetun kulttuuriympäristön merkittäviä arvoja tai merkittäviä maiseman arvoalueita ei suunnittelualueella ole. Vaihtoehto on selkeämmin esillä valtatie 4:n suuntaan liittymän yhteyteen sijoittuvan taukopaikka/lounaskahvilatontin vuoksi.	Alue on nykytilassaan metsää, rakennetun kulttuuriympäristön merkittäviä arvoja tai merkittäviä maiseman arvoalueita ei suunnittelualueella ole.

16.12.2021

5.4 Aluekehityssuunnitelma

Edellisessä kappaleessa esitetyistä alustavista maankäyttövaihtoehdoista VE1 ja VE2 päätettiin jatkojalostaa vaihtoehtoa VE1 varsinaiseksi aluekehityssuunnitelmaksi eli maankäytön yleissuunnitelmaksi. Aluekehityssuunnitelmaan haluttiin lisätä rautatien yhteyteen yritysten yhteiseen käyttöön tarkoitettu teollisuusraidealue sekä tieyhteys suunnittelualueen ja olemassa olevan teollisuusalueen välille. Kunnan toiveiden mukaisesti tieyhteys sijoittuisi suunnittelualueen koillisosaan rautatien varteen.

Alla olevassa aluekehityssuunnitelmassa on esitetty mm. suunnittelualueen potentiaalisten toimintojen sijoittuminen, aluevaraukset ja alustava mitoitus, alustava ohjeellinen tonttijako sekä kunnallistekniikan ja liikenneverkon kehittämisen pääperiaatteet. Kuten aikaisemmin raportissa on todettu, lähialueen nykyisillä toimijoilla ei ole ilmennyt haastatteluiden perusteella laajentamistarpeita omassa toiminnassaan.



Kuva 36: Aluekehityssuunnitelma.

Aluekehityssuunnitelma koostuu pienistä (n. 2500 – 4000 m²), keskisuurista (n. 5000 – 10 000 m²) ja suurista (n. 10 000 – 20 000 m²) teollisuustonteista, teollisuus-/myymälätoiteista (n. 5000 m²), sekä mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja varten varatuista tonteista. Tontit ovat tarvittaessa yhdistettävissä isommiksi kokonaisuuksiksi. Pienten teollisuustonttien väliin on jätetty pienet raot jäsentämään aluetta; samalla välit toimivat lumitilana katujen päissä.

16.12.2021

Suunnittelualueelle on sijoitettu myös toimistotiloja sekä taukopaikka/lounaspaikka -toimintoja varten varattuja alueita. Taukopaikat (kartassa vaaleammalla sävyllä) on sijoitettu valtatie 4:n liittymän yhteyteen näkyvälle paikalle, mikä palvelisi myös ohikulkevaa liikennettä. Mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot on sijoitettu suunnittelualan luoteisosaan, jotta niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän häiriötä ympäristölle. Suunnittelualan pohjoispuolella kulkevan rautatien tuntumaan on osoitettu teollisuusraidealue, joka on tarkoitettu alueeseen rajoittuvien korttelialueiden yhteisille logistiikka- huolintatoimille. Alustavasti alueen kaavamerkinnöiksi on suunniteltu mm. seuraavia kaavamerkintöjä: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), Teollisuus-, varasto- ja logistiikkapalvelujen korttelialue (T-1), Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja Teollisuusraidealue (LRT). Korttelitehokkuus (e) on ollut vastaavan kaltaisilla alueilla 0,45.

Alueen katuverkko on suunniteltu yksinkertaiseksi suorine katuineen, jolloin myös tontit ovat mahdollisimman suorakulmaisia ja siten hyödynnettävissä parhaiten. Katuverkoston suunnittelussa on huomioitu myös huoltoajon mahdollistaminen ja infrastruktuurin toimivuus, sekä raskaan kaluston liikkuminen alueella. Suunnittelualan koillisosasta on tieyhteys olemassa olevalle teollisuusalueelle. Lisäksi suunnitelmassa on huomioitu myös mahdollinen laajeneminen länteen.

5.5 Suositukset ja toimenpiteet alueen jatkosuunnittelua varten

Tässä kappaleessa selostetaan tarvittavia jatkotoimenpiteitä teollisuusalueen jatkosuunnittelun kannalta. Mahdollisia uusia toimijoita kannattaa osallistaa suunnitteluun etupainotteisesti mahdollisuuksien mukaan

Kuten aiemmin raportissa on tullut ilmi, esisuunnittelun kohteena oleva kiinteistö on Simon kunnan omistuksessa, joten alueen kehittäminen ei edellytä maanomistukseen tai -hankintaan liittyviä toimenpiteitä. Alueen kehittäminen edellyttää asemakaavaa, sekä mahdollisesti yleiskaavan päivittämistä tai ainakin MRL 54 §:n mukaisesti yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimista soveltuvien osin asemakaavassa. Kaavoituksen yhteydessä voi ilmetä esisuunnitelmavaiheessa laadittujen luontoselvityksen ja arkeologisen inventoinnin lisäksi muita viranomaisten edellyttämiä selvitystarpeita, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Lisäksi mahdollisen uuden teollisuuden yhteydessä tulee varmistaa myös muun muassa ympäristövaikutusten arvioinnin tarve tapauskohtaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia tarkempi infrasuunnitelma sekä tutkia mm. rakennuspaikkoja happamien sulfaattimaiden osalta. Katu- ja tielinjaukset sekä katujen yhteyteen tuleva infrastruktuuri tulee suunnitella yhteistyössä infrastruktuuriin liittyvien toimijoiden (vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenneoperaattori...) kanssa, jotta vältytään esimerkiksi turhilta katujen avaamisilta sekä muilta työtä hidastavilta toimilta. Lisäksi tiet ja kadut rakennetaan kerralla valmiiksi aluksi päällystämättöminä, sillä teiden alituksia voi tulla kunnallistekniikan ym. kaapeloinnin takia; päällystys tehdään alueen valmistumisen myötä.

Seuraavalla sivulla on esitetty tiivistetty yhteenveto alueen jatkosuunnittelussa tehtävistä toimenpiteistä.

16.12.2021

Ensimmäisen vaiheen toimenpiteet (2022):

- Toimenpiteet valtatie 4:n liittymän parantamiseksi.
 - Neuvottelut tiesuunnitelman ajantasaisuudesta sekä liittymästä kääntymisestä Lapin ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen sekä Väyläviraston kanssa.
- Tarvittaessa yleiskaavan päivittäminen suunnittelualueen osalta.
 - Keskustelu Lapin ELY-keskuksen kanssa yleiskaavan päivittämisen tarpeesta.

Toisen vaiheen toimenpiteet (2022 –2023):

- Asemakaavan laatiminen suunnittelualueelle tulevia toimijoita kuullen
 - Alueelle tulevat toimijat kannattaa mahdollisuuksien mukaan osallistaa varhaisessa vaiheessa asemakaavan laatimiseen.
- Katu- ja tielinjaukset, kunnallistekniikka, vesihuolto, tietoliikenneverkot
 - Vt4:n tieliittymän mahdollinen muuttaminen edellyttää tie- ja rakennussuunnittelua, joka voi kestää yli kaksi vuotta.
 - Tarkemman infrastruktuurisuunnitelman laatiminen asemakaavoituksen yhteydessä.
 - Katu- ja tielinjausten sekä katujen yhteyteen tulevan infrastruktuurin toteutus tulee suunnitella yhteistyössä infrastruktuuriin liittyvien toimijoiden (vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenneoperaattori...) kanssa työn sujuvoittamiseksi ja kustannussäästöjen maksimoimiseksi yhteisrakentamisen avulla.
 - Tarkemmat tonttikohtaiset happamat sulfaattimaat -selvitykset.
- Tarvittavien toimijakohtaisten ympäristöselvitysten laatiminen
 - Ympäristöselvitysten ja YVA-menettelyiden tarve riippuu alueelle tulevien toimijoiden luonteesta.

Kolmannen vaiheen toimenpiteet (2023 ALKAEN):

- Katujärjestelyt ja tieliittymät
 - Teollisuusalueen tiet ja kadut rakennetaan kerralla valmiiksi aluksi päällystämättöminä. Tiet ja kadut päällystetään alueen valmistumisen myötä.
 - Vt4:n liittymäjärjestelyt ja -rakentaminen
- Tonttien esivalmistelu/-rakentaminen
 - Tonttikohtainen infrastruktuuri rakennetaan valmiiksi sitä mukaa, kun niille tulee sijoittujia.
 - Tietoliikenneverkoston rakentaminen yhdessä muun kunnallistekniikan kanssa.

16.12.2021

5.6 Alueen kunnallistekniikan alustava mitoitus

Alueen läpikulkeva teollisuuskatu on alueellinen kokoojakatu, joka on mitoitettu teollisuuskadun mitoituksena siten, että ajorata on 6,0 metriä leveä. Kadun leveys mahdollistaa kahden kuorma-auton kohtaamisen siten, että ajoneuvot hidastavat kohdatessa. Alueen poikittaiset kadut ovat paikallisia tonttikatuja, joiden ajoratojen leveys on 5,5 metriä. Katujen leveyden mahdollistavat kuorma-auton ja henkilöauton kohtaamisen siten, että ajoneuvot hidastavat kohdatessa. Alueen liikennemääräksi katua kohden on arvioitu alle 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueen kadut on valaistu, ja katujen alle rakennetaan vesijohto (110 mm), viemäri (160 mm) sekä kaukolämpöverkko (DN80). Kadut on suunniteltu kuivattavaksi ajo-ojin, eikä alueelle rakenneta hulevesiverkostoa. Alueen liittymät ovat tavanomaisia liittymiä, ilman kanavointia, eikä alueelle ole suunniteltu jalankulun tai pyöräilyn reittejä. Alueen rakentamiskustannukset sisältävät yhden kuorma-autolle mitoitettua kääntöpaikan.

5.7 Kustannusarvio

Simon Asemakylän teollisuusalueen infrastruktuurin rakentamisen aiheuttamia kustannukset on laskettu kokonaiskustannuksina sekä jaettu rakentamisvaiheisiin. Kokonaismäärä yksikön laajuudessa vaikuttaa kustannuslaskennassa yksikkökustannuksiin, joten kerralla rakentamisen isommat yksikköarvot aiheuttivat edullisemmat kustannukset; tämän vuoksi kokonaiskustannukset ovat pienemmät kuin vaiheittain rakennettaessa. Kustannukset on laskettu Fore - kustannuslaskentaohjelmalla ja sen HOLA:lla, eli hankeosalaskentaosuudella, joka soveltuu sekä kaavoituksen että esisuunnittelun tarpeisiin. HOLA perustuu alueen katujen poikkileikkauksiin sekä arvioituihin maaperän ominaistietoihin.

5.7.1 Kokonaiskustannus

Kustannuslaskentaan on laskettu koko alueen katu-, vesihuolto-, sekä energia- ja televerkkorakenteiden kustannukset. Tämä tarkoittaa katujen kaikki rakentamiskustannukset katurakenteineen, päällysteineen, vesihuolto-, kaukolämpö- sekä kaapelikaivantoineen. Tämän lisäksi laskelma sisältää katuvalaistuksen sekä tarvittavat liikennemerkkit. Alueen kuivatus on ajateltu tapahtuvan avo-ojin eikä erillistä hulevesijärjestelmää ole alueen kustannuksiin laskettu.

Laskelma antaa ensimmäisen arvion katujen ja siihen liittyvien kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista. Kustannuslaskelmat tarkentuvat suunnitteluvaiheiden tarkentuessa. Esimerkiksi happamat sulfaattimaat edellyttävät myös haponkestäviä vesihuollon kalusteita, mikä voi aiheuttaa lisäkustannuksia rakentamiseen. Laskelmien mukaan aluekehityssuunnitelman mukaisen teollisuusalueen toteuttaminen tulisi kokonaisuutena maksamaan **noin 1 700 000 €**, joista **katujen osuus on noin 767 000 €**, **vesihuollon osuus noin 456 000 €** sekä **energia- ja televerkkosten osuus noin 365 000 €**, josta kaukolämmön osuus on noin 300 000 €. Edellä mainittujen lisäksi kustannukset sisältävät **tilaajatehtäviä noin 112 000 €**, joista suunnittelutehtäviä noin 16 000 € ja rakentamis- ja omistajatehtäviä noin 96 000 €.

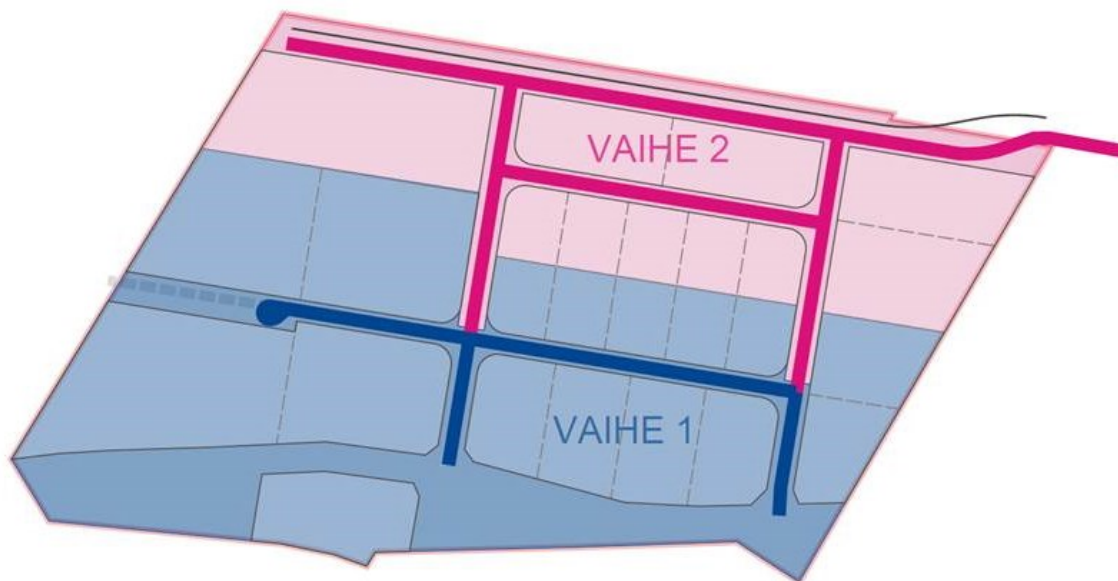
16.12.2021

5.7.2 Vaiheen 1 rakentamisen kustannusarvio

Kokonaiskustannuksen lisäksi arvioitiin, paljonko alueen vaiheittainen toteuttaminen maksaisi. Vaiheet 1 ja 2 on esitetty kartassa 37. Arvioiden perusteella vaiheen 1 rakentaminen maksaisi **noin 752 000 €**, joista **katujen osuus on noin 283 000 €**, **vesihuollon osuus noin 226 000 €** sekä **energia- ja televerkkojen osuus noin 193 000€**, josta kaukolämmön osuus on noin 145 000€. Edellä mainittujen lisäksi kustannukset sisältävät **tilaajatehtäviä noin 49000 €**, joista suunnittelutehtäviä noin 7000€ ja rakentamis- ja omistajatehtäviä noin 42 000€.

5.7.3 Vaiheen 2 rakentamisen kustannusarvio

Vaiheen 2 rakentaminen **1 210 000 €**, joista **katujen osuus on noin 506 000 €**, **vesihuollon osuus noin 237 000 €** sekä **energia- ja televerkkojen osuus noin 211 000 €**, josta kaukolämmön osuus on noin 178000€. Edellä mainittujen lisäksi kustannukset sisältävät **tilaajatehtäviä noin 67000 €**, joista suunnittelutehtäviä noin 10000 € ja rakentamis- ja omistajatehtäviä noin 57000 €. Kaikki edellä mainitut kustannukset ovat ilman arvonlisäveroa eli Alv. 0 %.



Kuva 37: Rakentamisvaiheet 1 ja 2.

16.12.2021

Alla olevassa taulukossa on esitettyä kustannukset tiivistettynä.

	Kokonaiskustannus	Vaihe 1	Vaihe 2
Kadut	767 000 €	283 000 €	506 000 €
Vesihuolto	456 000 €	226 000 €	237 000 €
Energia- ja televerkot	365 000 €	193 000 €	211 000 €
- Kaukolämpö	300 000 €	145 000 €	178 000 €
Tilaaajatehtävät:	112 000 €	49 000 €	67 000 €
- Suunnittelu	16 000 €	7 000 €	10 000 €
- Rakentamis- ja omistajatehtävät	96 000 €	42 000 €	57 000 €
YHTEENSÄ:	1 700 000 €	752 000 €	1 210 000 €

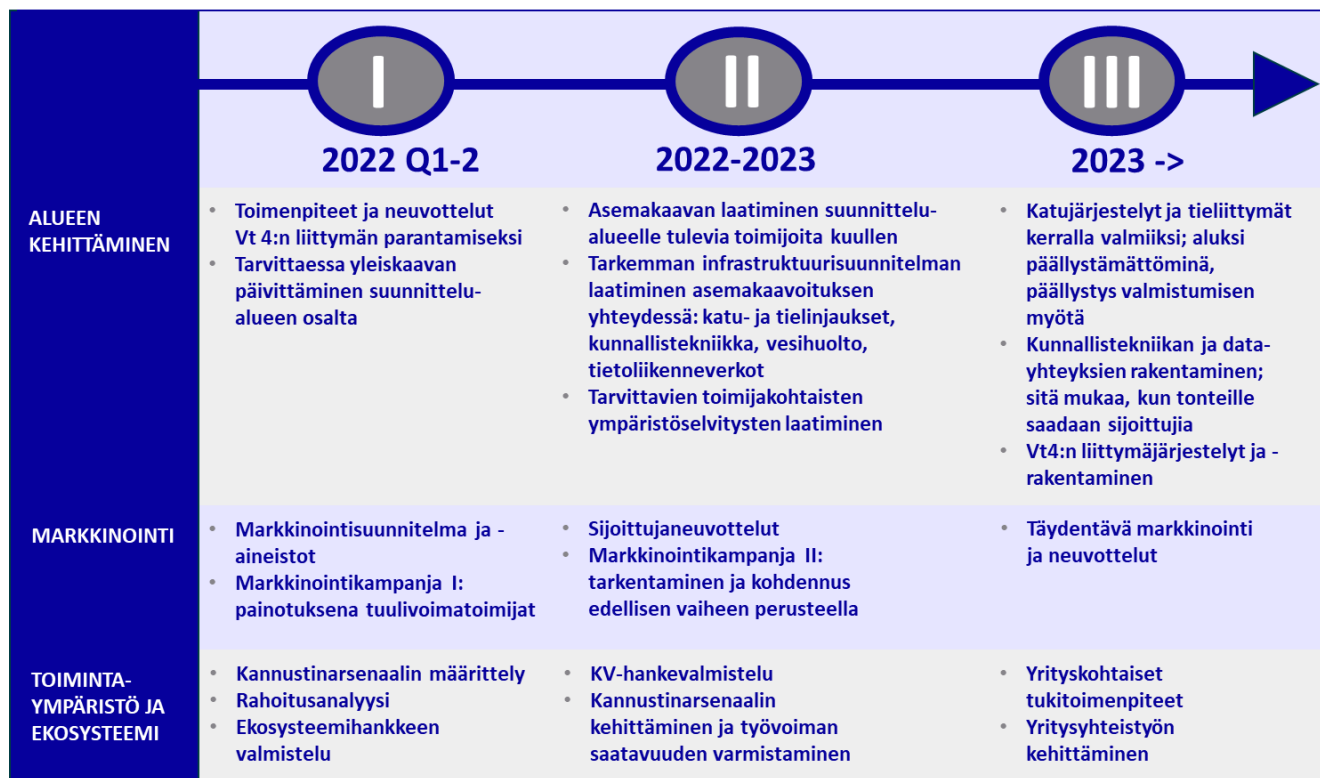
Alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava, että tonttien käyttöönotto edellyttää yhteistyötä alueelle sijoittuvien yritysten ja muiden toimijoiden sekä kunnan kanssa, jotta tonttien sijaintiin ja rakentamisaikatauluihin liittyvät toiveet voidaan huomioida. Lisäksi **kaavoituksen yhteydessä tehtävällä tarkemmalla suunnittelulla voidaan pyrkiä pienentämään infrastruktuurin rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia** esimerkiksi muuttamalla osa alueelle suunnitelluista kaavateistä kevyenliikenteen väyliksi. Infrastruktuurin rakentamisen kustannusarvioiden perusteella Simon kunta pystyy kuitenkin alustavasti arvioimaan myytävien tonttien neliöhintaa.

Teollisuusalueen infrastruktuurin kokonaiskustannusten, sekä vaiheen 1 ja vaiheen 2 kustannusten tarkemmat laskelmat ovat raportin liitteenä.

5.8 Tiekartta

Seuraavan sivun Asemakylän teollisuusalueen tiekartassa (kuva 38) on kuvattu tiivistetysti alueen kehittämisen vaiheet ja keskeiset virstanpylväät.

16.12.2021



Kuva 38: Asemakylän teollisuusalueen esisuunnitelman tiekartta.

6 Liitteet

Liite 1. Arkeologinen inventointi

Liite 2. Aluekehityssuunnitelman luonnokset, VE1 ja VE2

Liite 3. Aluekehityssuunnitelma

Liite 4. Infrastruktuurin kokonaiskustannukset

Liite 5. Infrastruktuurin kokonaiskustannukset, vaihe 1

Liite 6. Infrastruktuurin kokonaiskustannukset, vaihe 2

Liite 7. Tiekartta jatkotoimista