

Seinäjoen logistiikka-alue

Logistiikka-alueen aluevaraussuunnitelma

Raportti 24.6.2015



Ympäristösi parhaat tekijät



SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUEEN ALUEVARAUSSUUNNITELMA

Työn tavoitteet

- Laatia aluevaraus suunnitelma, joka perustuu ProLog -hankkeessa tehtyihin havaintoihin, haastatteluihin ja aiempiin tutkimuksiin sekä alan viimeisimpiin tietoihin
- päivittää NLC Seinäjoki logistiikka-alueen kannalta merkittäviä tietoja
- tuo esiin uusia ideoita ja avauksia mietittäessä mitä logistiikkaan liittyviä palveluja NLC Seinäjoen tulisi tarjota
- visuaalisesti toimivan materiaalin tuottaminen, jota tullaan hyödyntämään mm. alueen markkinoinnissa
- ProLog: maakunnan kansainvälisen vetovoimaisuuden ja kilpailukyvyn tukeminen logistiikkatoimintojen kehittymisen myötä, sekä maakunnan yritysten kilpailukyvyn säilyttäminen ja parantaminen logistiikkatoimintoja vahvistamalla
- tukea Seinäjoelta operoitavaa päivittäistavaroiden ja elintarvikkeiden jakelutoimintaa, puhtaine ja uusiutuvine energialähteineen, kuten myös runkoliikennetoimintojen kehittymistä etelän suuntaan
- Suunnittelutyö valmistuu 06 /2015



SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUEEN ALUEVARAUSSUUNNITELMA

Työryhmä

Tilaajaryhmä

■ Joonas Peura	INTO Seinäjoki
■ Marja Vainionpää	-- " --
■ Leena Perämäki	-- " --
■ Pekka Hunnako	-- " --
■ Jyrki Kuusinen	Seinäjoen kaupunki
■ Kari Havunen	-- " --
■ Keijo Kaistila	-- " --

Konsultin työryhmä

- Tenho Aarnikko, aluesuunnittelu, liikenneverkko
- Ilkka Salanne, logistiikka
- Jenni Lautso, maankäyttö / aluesuunnittelu
- Enni Oksanen, maankäyttö ja layout-kuvat
- Iida-Maria Seppä, projektisihteeri



SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUE

Yleisesittely



Ympäristösi parhaat tekijät



Keskeinen sijainti



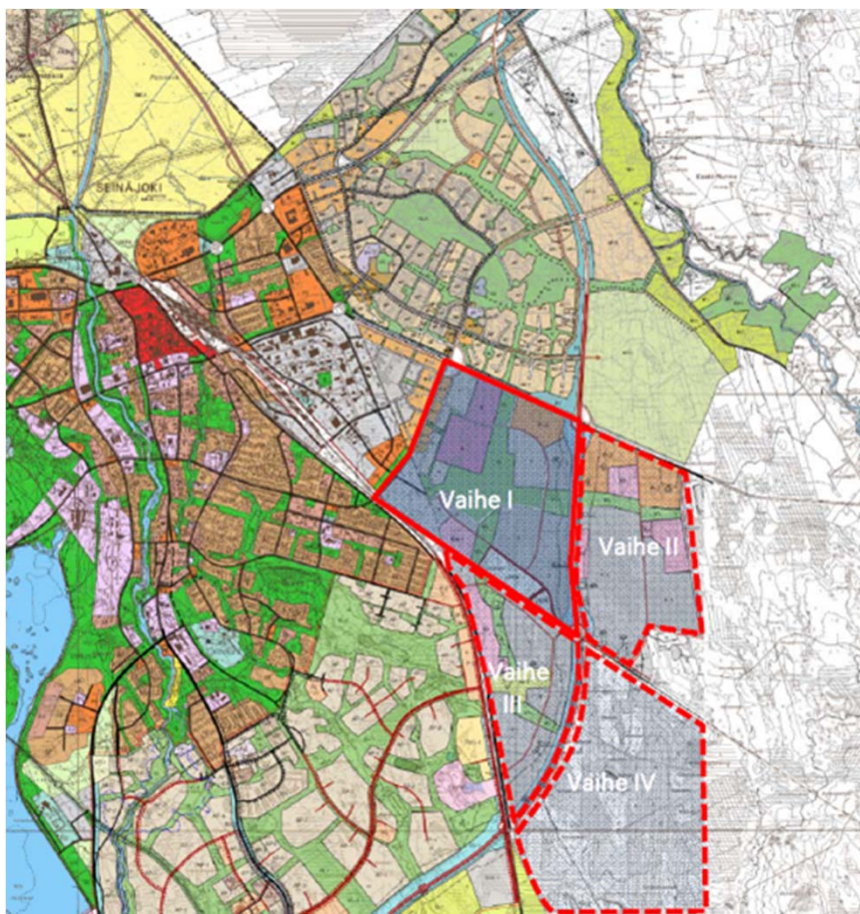
Suomen elinkeinoelämän ydinalueella

Hyvien liikenneyhteyksien leikkauspisteessä

Seinäjoen logistiikka-alueen aluevaraussuunnitelma 2015



Laaja alue, vapaata tilaa, lähellä keskustaa



- Alueen laajuus noin 350 ha (vaihe I)
 - Nykyisin käytössä n. 10 %
 - Kaavoitettuna n. 20 %
- Laajennusosat (vaiheet II - IV) n. 600 ha

Alueen yleiskuvaus

- Logistiikan, teollisuuden ja kaupan alue
- Alue on länsiosiltaan käytössä
- Vapaita, kaavoitettuja, kunnallistekniikalla varustettuna tontteja löytyy valmiina
- Laajenemisen aikataulu
 - Koko alue kaavoitetaan vuosina 2016-2017
 - Itäväylä (valtatie 19) avataan liikenteelle v. 2015
 - Alueen kunnallistekniikka valmistuu vaiheittain



Yhteyshenkilöt

- Pekka Hunnako
Into Seinäjoki
Palvelupäällikkö
Yritystontit
+358 500 569 807
pekka.hunnako@intoseinajoki.fi
- Jyrki Kuusinen
Seinäjoen kaupunki
Yleiskaava-arkkitehti
+358 6 416 6435
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi



SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUE

Alueen profiili



Ympäristösi parhaat tekijät



Palveluprofiilin määrittämisen lähtökohdat

- Etelä-Pohjanmaan maakunnan teollisuuden rakenne
 - Elintarviketeollisuus
 - Metalliteollisuus
 - Metsäteollisuus
 - biotuoteteollisuus ja biomassat
 - Puusepänteollisuus
- Seinäjoki toimii suuren kaupan järjestelmien jakelukeskuksena
- Tulevaisuuden huomiointi
 - lisäarvopalvelujen kysynnän kasvu
 - kokoonpanoteollisuuden lisääntyminen
 - ekotehokkuus- ja ympäristövaatimusten kasvu
 - Kuljetus- ja logistiikka-alaa uhkaava työvoimapula – koulutus ja osaaminen
- Logistiikkakeskuksen suunnittelussa huomioidaan kuljetusalan turvallisuushaasteet

Logistiikkayritysten toiveet

- Logistiikka-alue sopii kuljetuspalveluiden lisäksi myös muita monipuolisia logistiikan palveluita tuottaville yrityksille
 - Monipuoliset ja tehokkaat palvelut houkuttelevat alueelle yritysten puskurivarastoja
- Logistiikka-alueelle on toivottu konttiliikenteen palveluja:
 - Konttien täyttö
 - Konttikenttä
 - konttien huolto ja korjaus
- Irtoperien ja konttien käsittely tehostuu, kun niille varattu alue on yleisen tieverkon ulkopuolinen alue
 - Operointi tehokkaammalla ja suuremmalla kalustolla sallittu
 - Operoinnin parempi kustannustehokkuus siirroissa, lastauksissa ja alueen sisäisissä kuljetuksissa
- Alueen suunnittelussa huomioidaan myös mahdollisesti yleistyvät yli 100 tonnin ja 29–34 metriä pitkät ajoneuvoyhdistelmät.



Elinkeinoelämän toiveet ja tarpeet

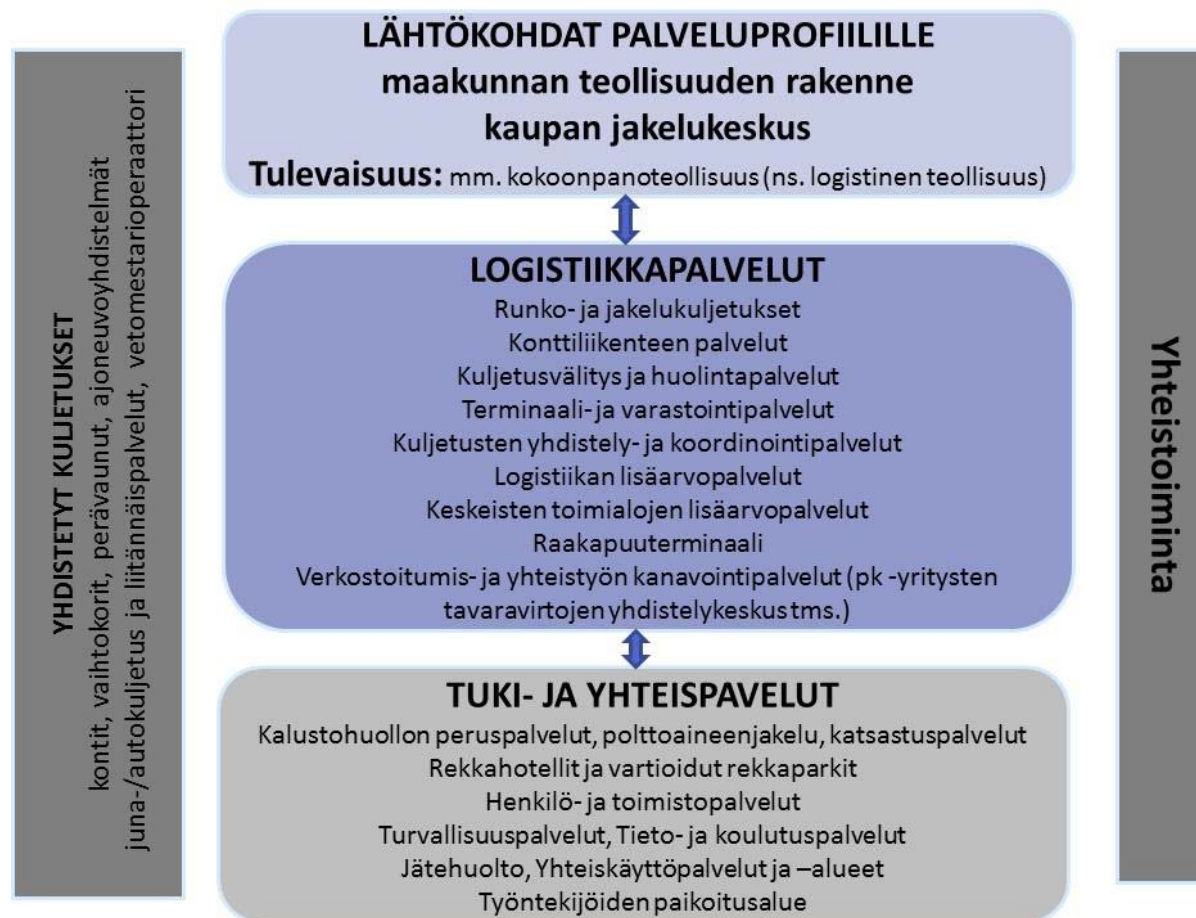
- Yritykset toivovat Seinäjoen logistiikka-alueelle yhdistettyjen juna-/autokuljetusten lastauspaikkaa.
 - Seinäjoen etäisyyksiltä kuljetettaisiin yhdistettyinä kuljetuksina ehkä enemmän irtoperiä ja kontteja kuin ajoneuvoyhdistelmiä.
 - Seinäjoelta lähtevät yhdistetyt kuljetukset on tarkoituksenmukaista yhdistää Oulun yhdistettyihin kuljetuksiin
 - Lisäpotentiaalia Seinäjoen yhdistetyille kuljetuksille muodostuu jos niitä voidaan kustannustehokkaasti ”keräillä” laajalta alueelta
- Logistiikka-alueelle tai sen läheisyyteen sopii puutermiinali
 - Etelä-Pohjanmaalla ja naapurimaakunnissa on suuria raakapuuvarantoja
 - Raakapuuterminaalin kautta voidaan kuljettaa raakapuuta Kaskisten, Vaasan ja Kokkolan satamiin ja teollisuuslaitoksiin mm. Äänekoskelle.
 - Puutermiinaliin voi liittää erilaisia lisäarvopalveluja ja laadunvalvontatoimintoja, kuten puiden ”läpivalaisua” (puista voi jo lähtöpaikassa lajitella esimerkiksi lankku- tai kuitumateriaalit)

Yhteistoiminta

- Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset toivoivat logistiikka-alueen mahdollistavan ja generoivan yhteistoimintaa.
 - Yhteistoimintaa esimerkiksi pienten kuljetusyritysten kesken.
 - Yritykset voivat perustaa yhteisen varaston, jakeluterminaalin tms.
 - Logistiikka-alueelle voi sijoittua myös taajaman ulkopuolella sijaitsevien teollisuusyritysten tavaravirtojen yhdistely- ja lisäarvokeskus, mikä helpottaa kuljetusten ja muiden logistiikkapalveluiden kustannustehokasta järjestämistä myös logistiikkayritysten näkökulmasta.
 - Logistiikka-alueen voi synnyttää yhteistyötä myös muissa logistiikan toiminnoissa kuin kuljettamisessa (esimerkiksi lähettämöpalvelut).
- Tärkeimpiä tarvittavia tuki- ja yhteispalveluita voi tehdä sijoittuvien yritysten yhteistyönä.
- Yhteistoiminta logistiikka-alan koulutuslaitosten kanssa tuo synergiaetuja
- Alueelle voi sijoittua myös rakentamishankkeiden tms. projektiluonteisia yhteislatauskeskuksia / varastoja.



Seinäjoen logistiikka-alueen palveluprofiili



Toteuttamismallin vaihtoehdot

	Landlord	Toteuttajavetoinen	Kiinteistö- ja markkinointiyhtiövetoinen
Kunnallistekniikan rakentaminen	Kaupunki	Kaupunki	Kaupunki
Liikenneinfrastruktuurin toteuttaminen	Kaupunki	Kaupunki	Kaupunki
Tonttien ostaminen / vuokraaminen / myynti	Kaupunki → yritykset	Kaupunki → toteuttaja	Kaupunki → markkinointiyhtiö
Tilojen rakennuttaminen	Yritykset	Toteuttaja	Markkinointiyhtiö
Markkinointi	INTO	INTO + toteuttaja	Markkinointiyhtiö
Liiketaloudellinen riski	Kaupunki	Toteuttaja	Markkinointiyhtiö

Toiminnallinen yhteistyö

- Logistiikkakeskuksen operatiivisen toiminnan alkuvaiheessa perustetaan yhteinen yhteistoimintaelin, jonka jäseninä voivat olla:
 - Alueelle sijoittuvat logistiikan, teollisuuden ja kaupan yritykset
 - Seinäjoen kaupunki / INTO
 - keskeisimpiä yhteispalveluyrityksiä (ml. alan koulutus)
 - tärkeitä sidosryhmiä (kauppakamari)
- Tavoitteena on saavuttaa synergia- ja mittakaavaetuja kustannuksissa ja palveluissa yhteistoiminnan avulla. Yhteistoiminta voi kattaa esimerkiksi seuraavia alueita:
 - yhteiset palvelut (trukkipalvelut ja –huolto, sosiaalityöt ja ruokalat, virkistyspalvelut, kuntosali, konttivarikko)
 - tukipalvelujen koordinointi ja niiden yhteinen kilpailutus (esim. puhtaanapito, siivous, ruokalapalvelut, tonttien hoito sekä muut eniten tarvittavat tukipalvelut)
 - alueen fyysisen suunnittelun ja kehittämisen ohjaus, yhteiset tietopalvelut ja tietojärjestelmät (mm. opasteet alueella, internet-/mobiili –sovellukset logistiikka-alueella liikkumiseen, ympäristöystävällisiä energia- ja muita ratkaisuja yhteistyössä halvemmalla tms.)
 - yhteisten alueiden kehittäminen (yhteiset parkkipaikat henkilöstölle ja rekoille, yöpymismahdollisuudet ja sosiaalityöt kuskille jne.)
 - koulutuspalvelujen yhteiskäyttö (mahdollinen sijoittuminen alueelle) jne.



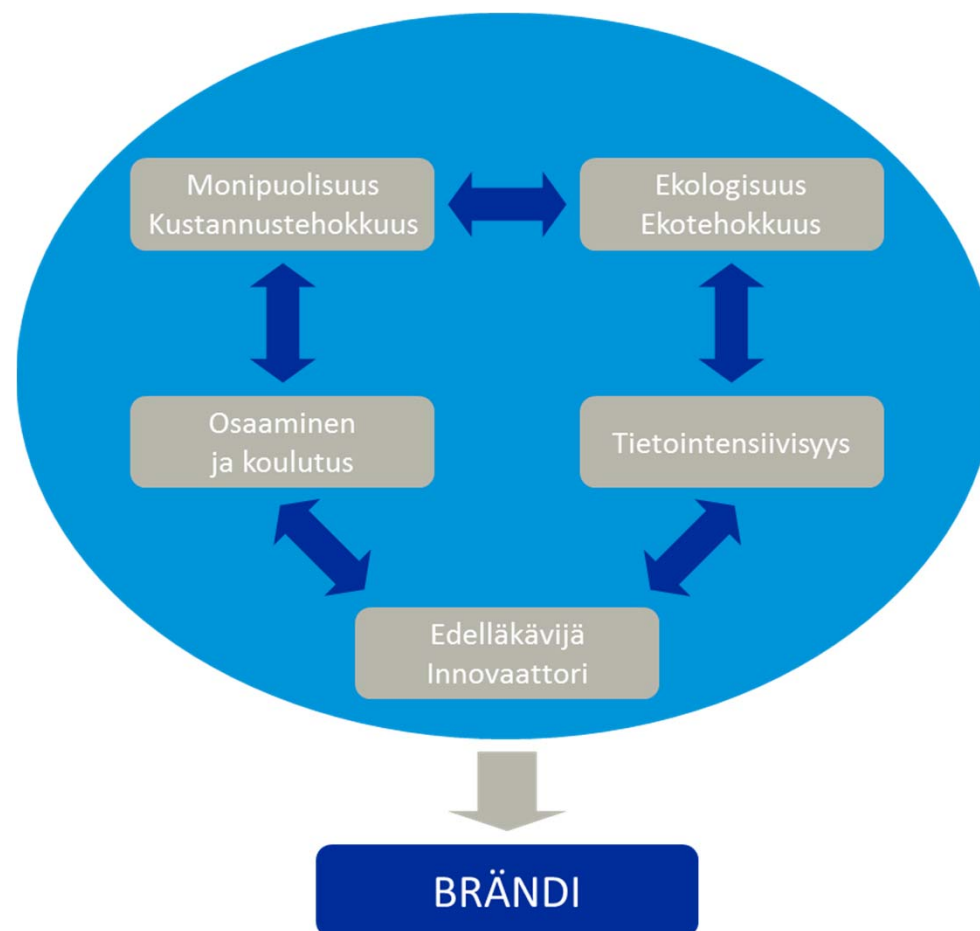
Visio

Tehokkuus, yhteistyö ja ekologisuus

- **Monipuoliset ja kustannustehokkaat palvelut:** kuljetuspalvelujen lisäksi monipuolisia logistiikan perus- ja lisäarvopalveluja sekä yhteistoimintaan perustuvia kustannustehokkaita palvelumalleja
- **Suomen ekologisin yritysalue:** ympäristöystävälliset ratkaisut logistiikkakeskuksessa ja sen toiminnoissa, yhteistoiminnalla jaettu ympäristöystävällisen energian ja teknologian kustannuksia; yhteiset aurinkopaneelit, maalämpöratkaisut, kylmälaitteiden tuottaman lämmön hyödyntäminen viereisessä yrityksessä jne.
- **Osaavaa työvoimaa lähellä:** koulutuspalvelut sijaitsevat alueella, koulutuspalveluiden yhteiskäyttö ja yhdessä kehittäminen yritysten tarpeisiin, logistiikka-alan koulutuslaitokset ja kaupungin sijainti alueen lähellä takaavat työvoiman saannin
- **Tieto palvelee:** yhteiset tietopalustat, näyttötaulut ja mobiilisovellukset aluetta käyttäville, tietoa vapaista parkkialueista jne.
- **Uudet innovatiiviset ratkaisut tuovat kustannussäästöä:** uusia toiminnallisia, teknologisia ja ekologisia ratkaisuja kehitetään yhteistyössä tutkimuslaitosten kanssa, yritysten mahdollisuus osallistua kotimaisiin ja kansainvälisiin kehittämishankkeisiin ja tutkimusohjelmiin



Brändin muodostuminen



SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUE

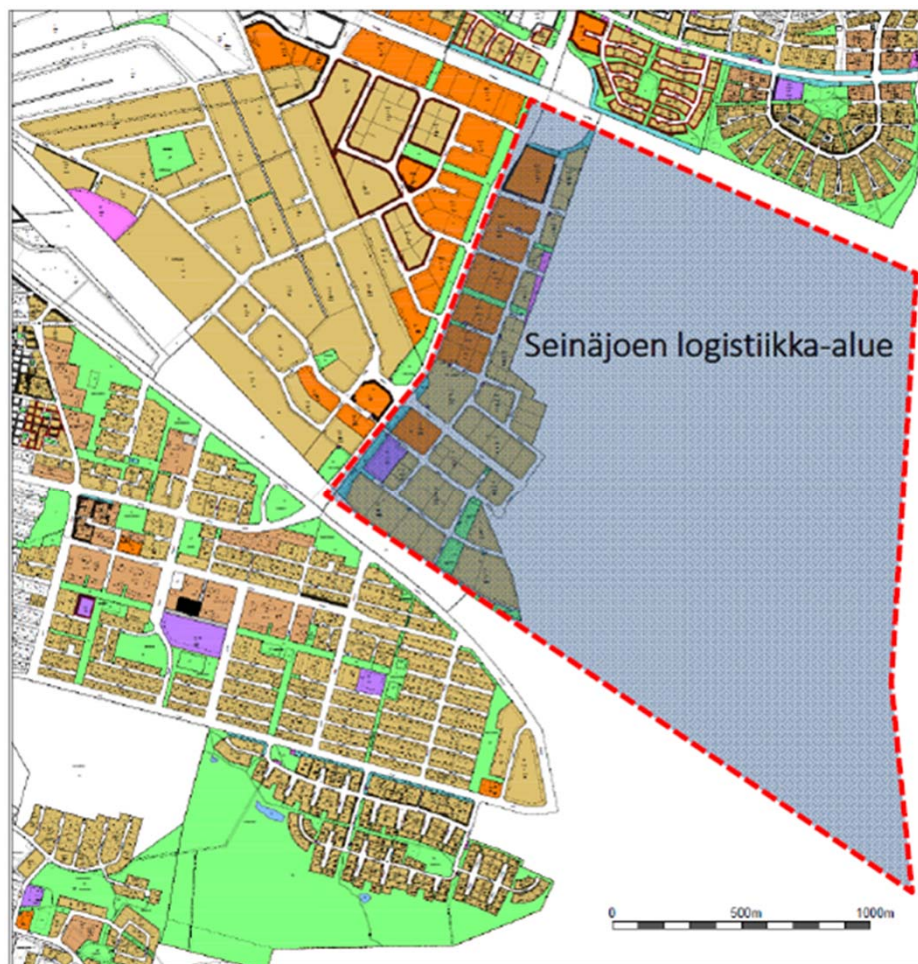
Aluevaraussuunnitelma



Ympäristösi parhaat tekijät



Kaavatilanne

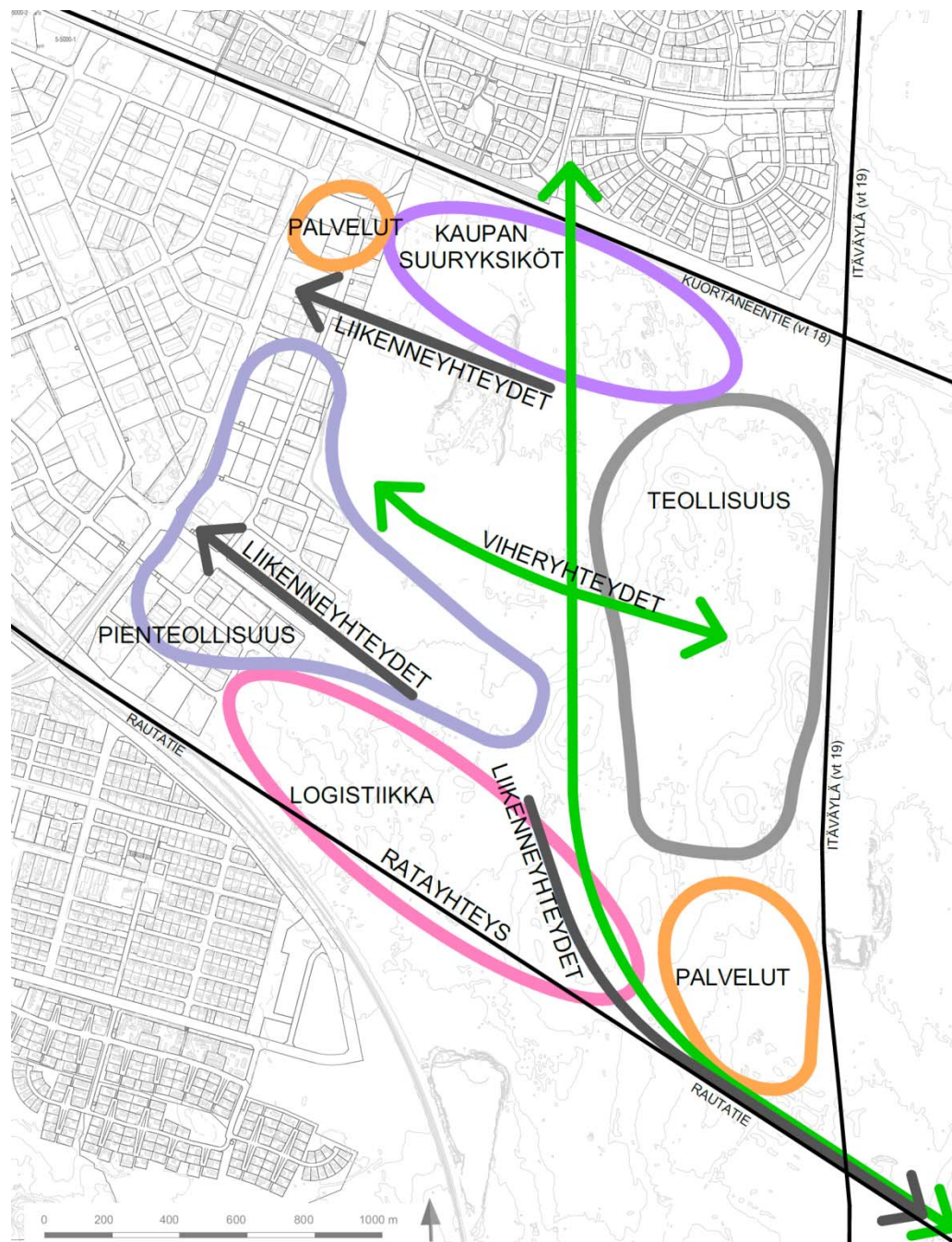


Seinäjoen logistiikka-alueen aluevarausuunnitelma 2015

Asemakaava on osalla alueesta valmiina

Asemakaava laaditaan koko alueesta v 2016

Osa-alueet



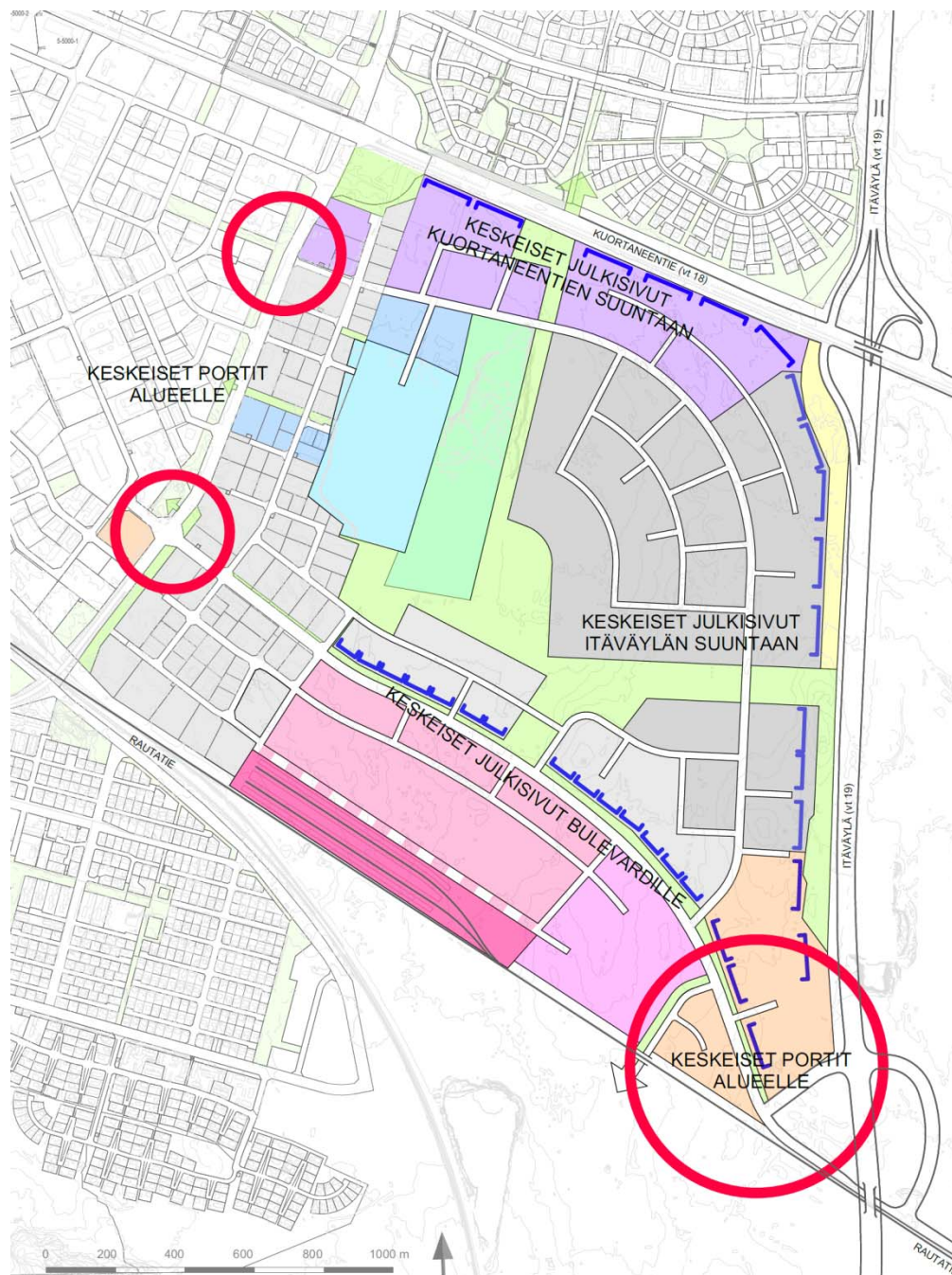
Seinäjoen logistiikka-alueen aluevaraussuunnitelma 2015

Maankäyttö- suunnitelma



Seinäjoen logistiikka-alueen aluevaraussuunnitelma 2015

Portit ja frontit



Seinäjoen logistiikka-alueen aluevarausuunnitelma 2015

Palvelualue



Seinäjoen logistiikka-alueen aluevaraussuunnitelma 2015

SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUE

Liikenneverkko

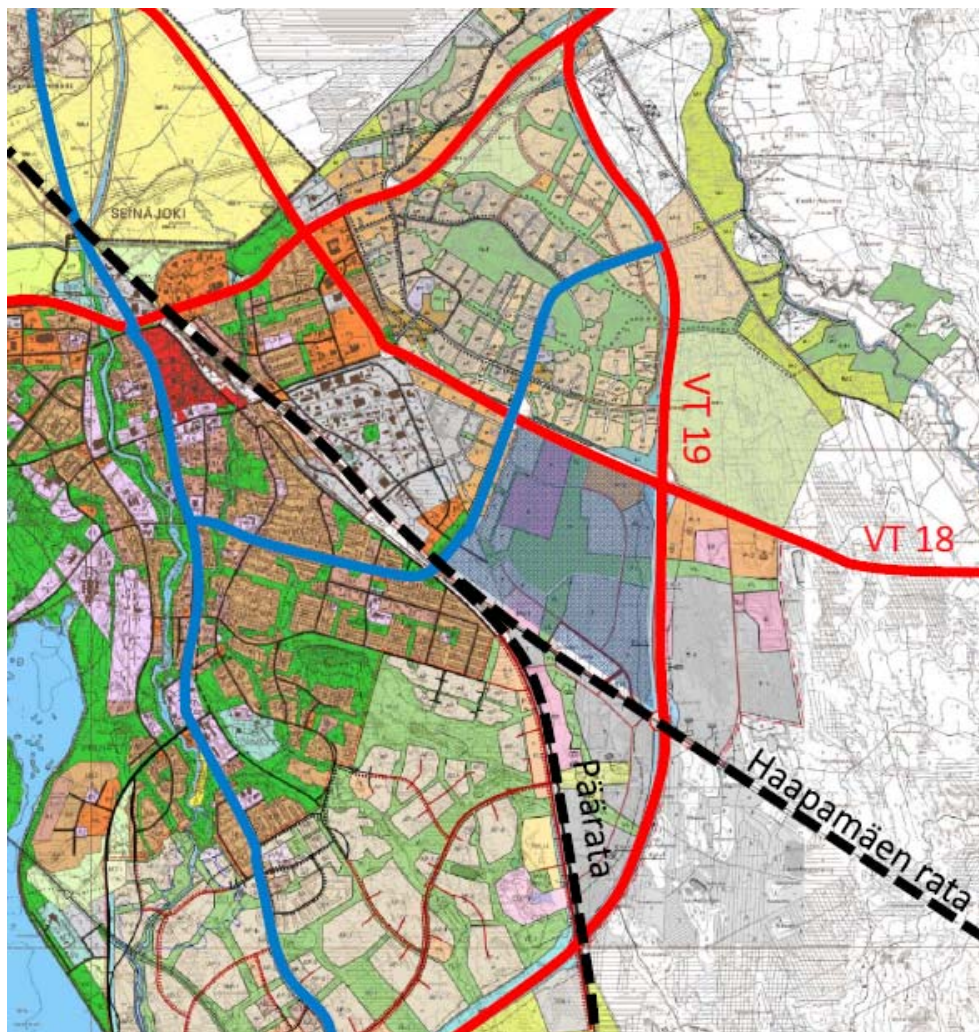


Ympäristösi parhaat tekijät



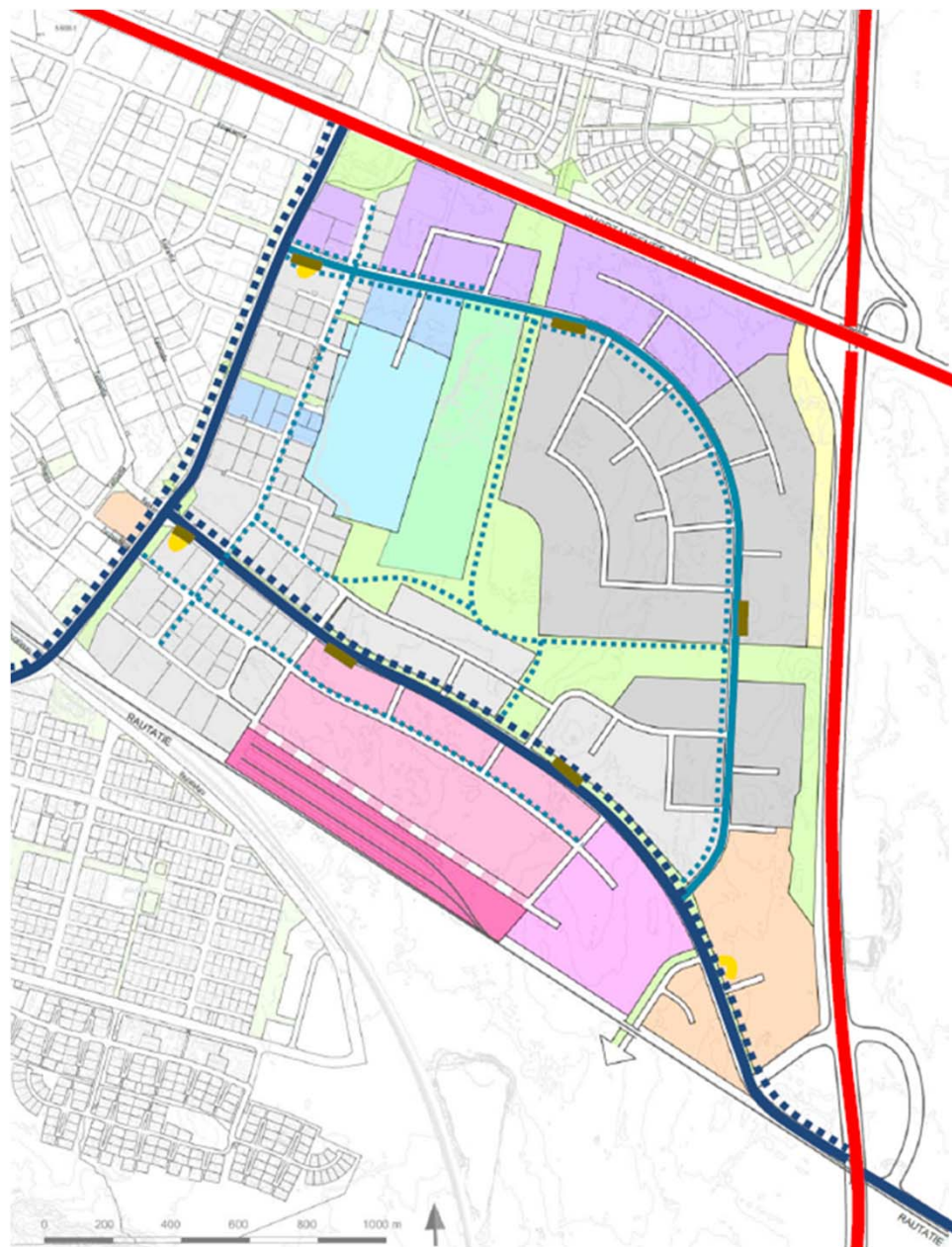
Liikenneyhteydet

Ulkoiset yhteydet



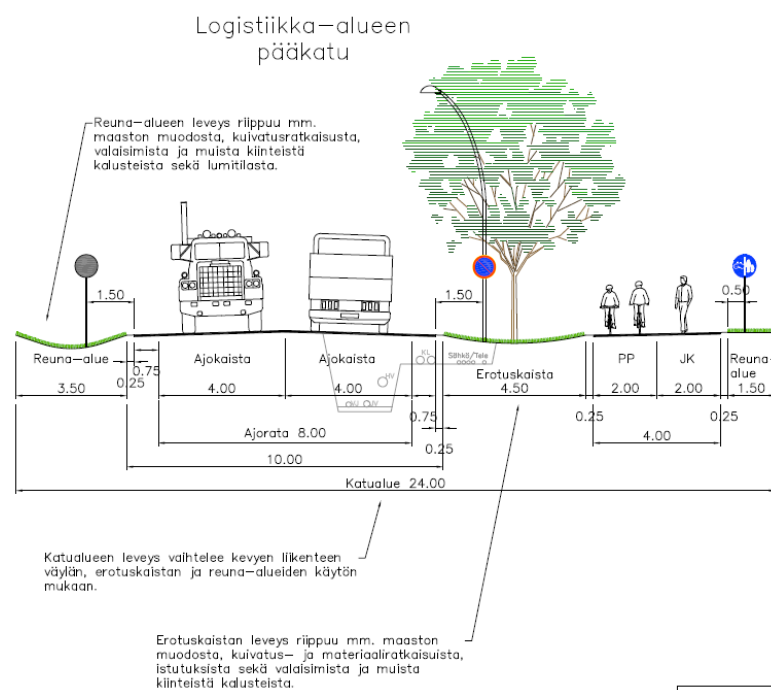
Liikenneyhteydet

Sisäinen liikenneverkko

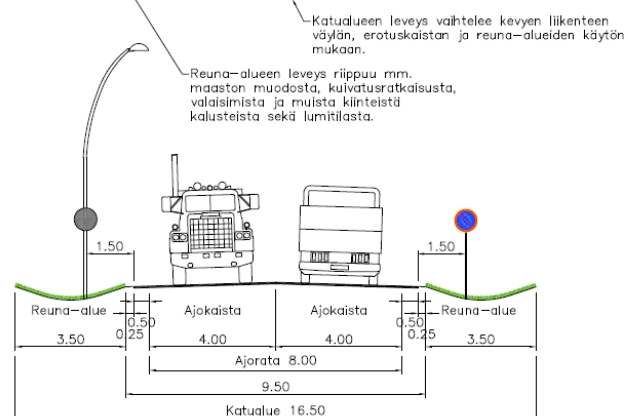
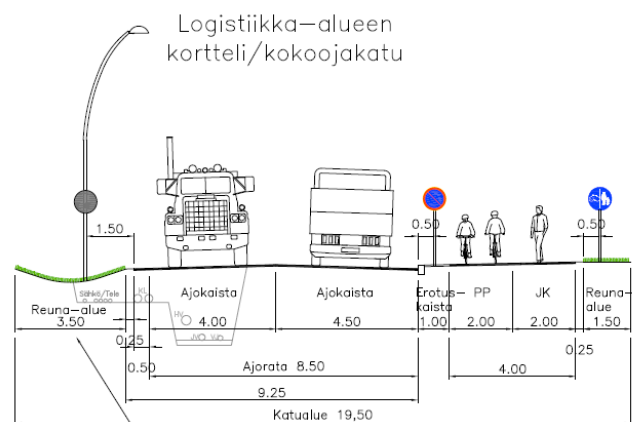


Seinäjoen logistiikka-alueen aluevarausuunnitelma 2015

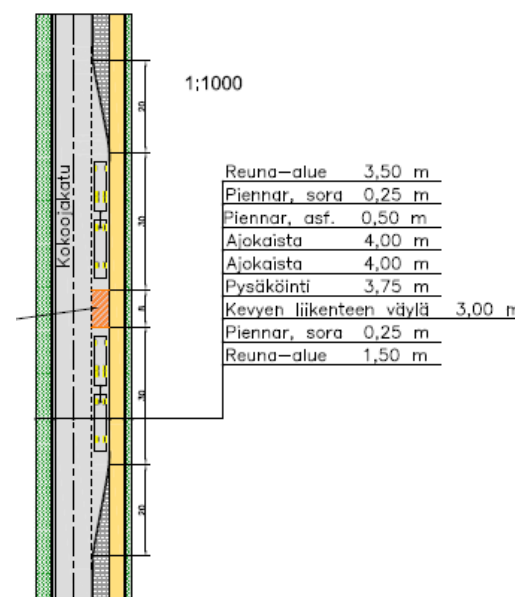
Katujen poikkileikkaukset



Katujen poikkileikkaukset



Rekkapysäkki
- kadulla tontille ajoa odottelevan rekan tila



SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUE

Havainnekuvat



Ympäristösi parhaat tekijät

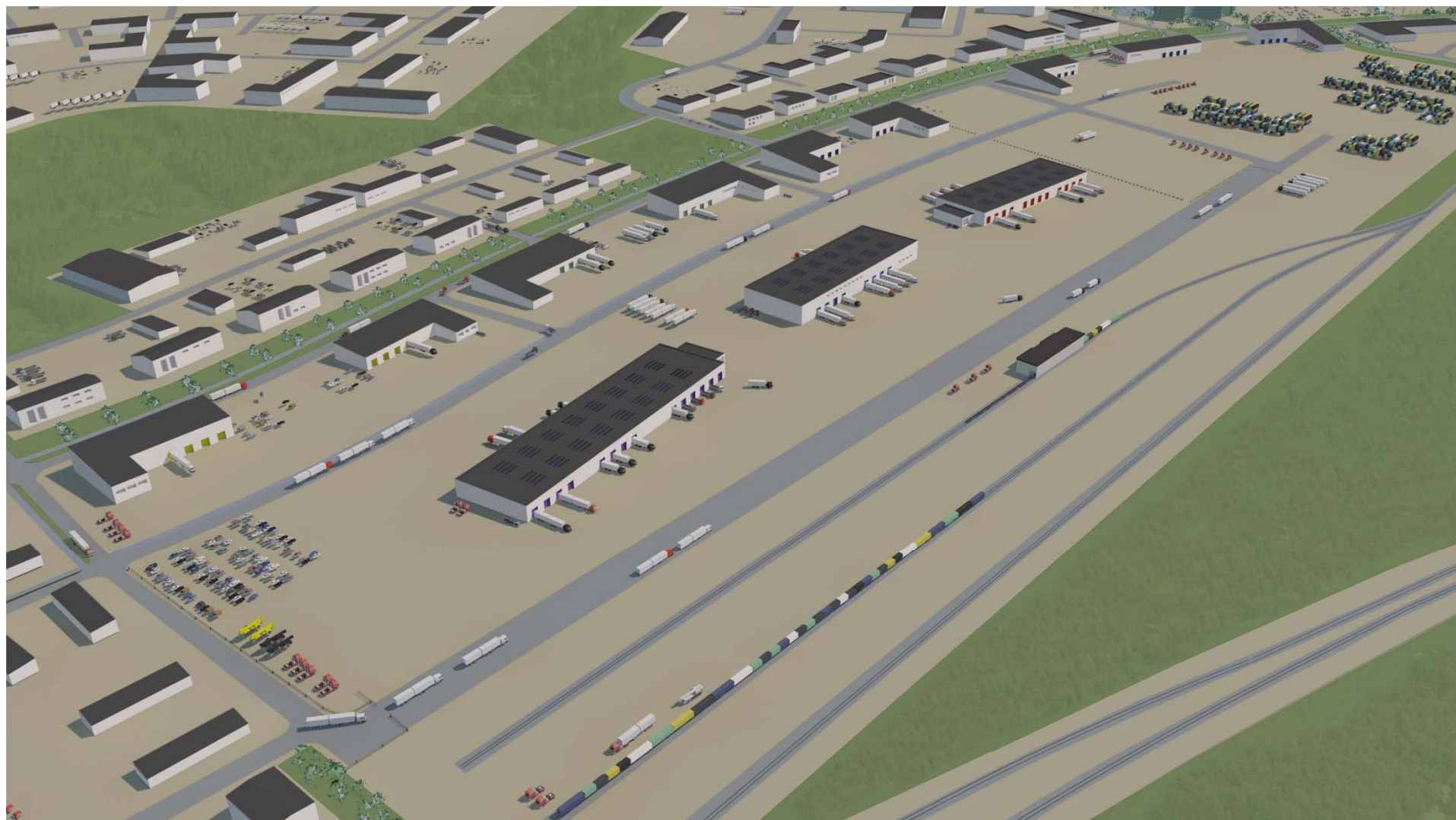


Alueen yleiskuva



Seinäjoen logistiikka-alueen aluevaraussuunnitelma 2015

Terminaaliaalue



Seinäjoen logistiikka-alueen aluevaraussuunnitelma 2015

SEINÄJOEN LOGISTIIKKA-ALUE

Jatkotoimenpiteet



Ympäristösi parhaat tekijät



Vaiheittain toteuttaminen



Seinäjoen logistiikka-alueen aluevarausuunnitelma 2015

Osa-alueet

- vaihe 1
- vaihe 2
- vaihe 3

Kadut

- vaihe 1
- vaihe 2
- vaihe 3

Jatkotoimenpiteet

- Kaavoitus
- Viereisten alueiden suunnittelu
- Markkinointi
- Tonttimyynti
- Vaiheittain toteuttamisen suunnitelma
- Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen
- Ratajärjestelyt ja yhdistetyt kuljetukset
- Palvelualueen kehittäminen
- Koulutuspalveluiden yhteistyö
- Alueen yritysten yhteistoiminnan kehittäminen

