



MRL:n kehittämisalueluemenettely ei toiminut Kajaanin Petäisenniskassa

Seppo Raatikainen

Kajaanin Petäisenniskan teollisuusalue taantui 1990-luvulla. Kaupungin ja yrittäjien yhteinen kehittämisprojekti onnistui hyvin ja tuotti alueelle 500 uutta työpaikkaa.

KAJAANIN PETÄISENNISKAN teollisuusalueen kehitys oli kääntynyt 1990-luvulla taantuvaksi. Työpaikkojen määrä väheni ja teollisuuskylän tilojen käyttö hiipui niin, että sen talous oli joi-nakin vuosina tappiollista. Jokin yritys suunnitteli jo muuttoa kaupungin muille alueille. Osa alueesta oli rakennuskiellosa vanhentuneen asemakaavan uusimista varten. Alue oli jäänyt kaupunkikuvaltaan ja ympäristöltään taantuneen näköinen, liikenneväylät olivat huonossa kunnossa ja ympäristö oli hoitamaton.

MRL:n

kehittämisalueluemenettely ei tuottanut tuloksia

Kaupunki päätti vuonna 2001 kokeilla Petäisenniskan kehittämisessä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 15 luvun mukaista kehittämisalueluemenettelyä. Lain mukaan kehittämisalueluemenettelyn kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet soveltuvat rakennettujen alueiden uudistamiseen, elinympäristöjen parantamiseen, käyttötarkoituksen muuttamiseen tai muuhun yleiseen tarpeeseen.

Kehittämisalueella voidaan toteuttaa erityisjärjestelyjä (§ 112), joita ovat kehittämisyritysten muodostaminen alueen kehittämistä varten, kunnan ja kiinteistönomistajien välisten kiinteistöjärjestelyjen tekeminen hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi, maanomistajilta perittävän kehittämismaksun periminen, kunnan etuusto-oikeuden laajentaminen ja valtion tukitoimien suuntaaminen alueelle. Kajaanin teknisen johtajan, **Timo Soinisen** mukaan kaupungin tavoitteena olivat etenkin kehittämismaksun käyttäminen

ja valtion tukitoimien kohdistuminen alueelle. Valtion rahaa ei kuitenkaan saatu eikä muitakaan järjestelyjä hyödynnetty, koska niiden käyttökelpoisuus osoittautui huonoksi.

Soinisen mukaan MRL:n 15 luvun mukaisia kehittämisaluevälineitä pitäisi muuttaa rohkeasti eurooppalaisten mallien mukaan paremmin toimiviksi, sillä Suomessa vapautuu koko ajan mm. puunjalostusteollisuudelta teollisuusalueita tai muuttotappioiden asuntoalueita, joiden kehittäminen vaatii tehokkaita keinoja. Esimerkiksi Saksassa on itäisten osavaltioiden kehitystyössä otettu käyttöön menetelmiä, joissa kuntien operointi voi olla vaikuttavaa ja laaja-alaista. Valtion ja osavaltioiden rahoituspanostukset edistävät siellä taajamien suunnitelmallisia saneerauksia.

MRL:n yhdyskuntakustannusten korvaamista koskeva säännöstö on tehokas

Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2003 lisätty 12 a luku velvoittaa maanomistajaa osallistumaan yhdyskuntara-

kentämisen kustannuksiin. Kunta voi tehdä maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, jossa voidaan sopia kaavoittamisesta ja kaavan toteuttamisesta sekä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta ns. kehittämiskorvausta (91 c §).

Tekninen johtaja Soinisen mukaan kustannusten perimisoikeus paransi kaupungin neuvottelumahdollisuuksia. Kaupunki osti Petäisenniskan alueelta kaikki Ratahallintokeskuksen ja Kapiteelin maa-alueet. Yksityisten maanomistajien kanssa tehtiin kuusi maankäyttösopimusta.

Kaupungin ja yrittäjien yhteinen kehittämisprojekti onnistui hyvin

Kaupunki ei käynnistänyt (ei kuuluttanut) MRL:n kehittämisalumenettelyä, vaan aloitti vuoden 2001 lopulla yhdessä alueen yrittäjien kanssa erityisen Petäisenniskan kehittämisprojektin, jonka tavoitteena oli ”tehdä Petäisenniskasta

hyvä ja haluttu yritysalue”. Kaupungin ja yrittäjien yhteinen kehittämisryhmä sai todelliset vaikuttamismahdollisuudet kehittämistyössä, kun ryhmässä käsiteltiin projektiin liittyvät suunnitelmat ja priorisoitiin yhdyskuntatekniikan rakentamisen investointikohteet. Kaupunki oli sitoutunut riittävään vuositaiseen rahoitukseen, ja alue rakentui ja kohentui näkyvästi vuosi vuodelta. Projektiarkkitehti johti alueen suunnittelutyötä laatimalla paloittain uusia kaavoja entisten vanhentuneiden tilalle. Alueen kokonaissuunnittelu ja välittömästi projektin etenemisen mukana tapahtuneet investoinnit vuosina 2002–2009 olivat keskeiset muutostekijät.

Petäisenniskan kehittäminen on tarkoittanut täydennysrakentamista, osin maankäytön käyttötarkoituksen muutoksia ja ympäristön parantamista, mikä on ymmärrettävästi ollut parhaiten näkyvä muutos. Projektin tavoitteena oli myös alueen toiminnallisuuden lisääminen ja yhteisöllisyyden parantaminen. Siinä tarkoituksessa alueen kiinteistöoperaattorina toimiva Kajaanin Teknologiakeskus Oy sai kaupungin aikaisemmin omistamat



Anne Sillavuori

Siikapuro virtaa Petäisenniskan keskeisen puistoalueen läpi. Puroa ja puisto-alueita on kunnostettu ja siistitty osana kehittämisprojektia.



Anne Siltavuori

Oulun yliopiston Mittalaitelaboratorio sijaitsee keskeisellä paikalla Petäisenniskassa.



Anne Siltavuori

Teknologiaraitti on osa uutta Petäisenniskan katuverkkoa. Katualueen liittyminen tontteihin on viimeistelty kenttäkiveyksellä.



Anne Siltavuori

Petäisenniskan alueelle valittu yhtenäinen sininen väri näkyy mm. katuvalaisimissa sekä rakennusten julkisivujen yksityiskohdissa.

tonttimaat itselleen ja saattoi näin toimia joustavasti omistamiensa rakennusten ja tonttien järjestelijänä.

Kun yrittäjät huomasivat, miten vahvasti kaupunki oli alueen kehittämisessä mukana, antoi tämä sysäyksen myös heidän investoinneilleen. Kajaanin kaupungin ja sen osakkuusyhtiöiden investoinnit Petäisenniskan toimitiloihin ja yhdyskuntasuunnitteluun ja -tekniikkaan olivat kehitysprojektin aikana 9,4 milj. €. Hyvät yhdyskuntarakenteet ovat olleet tarpeellisena ja välttämättömänä lähtökohtana muille investoinneille. Yritykset ovat investoineet rakentamiseen 22,6 milj. € ja kalustoon ym. laitteisiin 8,8 milj. €. Tekes ja Kainuun TE-keskus ovat rahoittaneet alueen yrityksiä ja tutkimuslaitoksia 21,1 milj. eurolla. Yritysten Tekesiltä ja TE-keskukselta saamat avustukset eivät luonnollisesti liity kaikilta osin kehitysprojektiin. Kaupungin ja yritysten investoinnit kohdistuvat osin erilaisiin rakenteisiin ja hyödykkeisiin, mutta kaiken kaikkiaan kehittämisprojekti sai aikaan taloudellisesti merkittävän investointisykäyksen alueella.

Petäisenniskan alueella oli projektin päättyessä vuonna 2009 yli 100 yritystä, joissa oli noin 1 500 työpaikkaa. Alueen tonteista on pääosa rakennettu ja siellä olevissa toimitiloissa on hyvä käyttöaste. Työpaikkojen määrä oli lisääntynyt noin 500:lla projektin aikana. Toiminnallisesti on ollut merkittävää Petäisenniskan muuttuminen monipuoliseksi tutkimus- ja tuotekehitysalueeksi, mikä huomataan alueen työpaikkajakaumassa (tutkimuspalvelut: vajaa 200 työpaikkaa, tietoliikenne: 150 työpaikkaa). Samoin rakentamisen ja kaupan alan työpaikat ovat lisääntyneet, kun kaavoitus alkoi sallia palvelu- ja myymälätoiminnot.

Yhdyskuntasuunnittelu ja -rakentaminen olivat kehittämisen edellytyksiä

Petäisenniskan alueelle on vahvistettu 6 uutta asemakaavaa, ja alueen täydennys- ja muutoskaavoitus vanhentuneen kaavoituksen tilalle jatkuu edelleen. Kaavojen uudistamisella on selkeytetty katuverkkoa ja parannettu sen toimivuutta, luotu uusia yritystontteja sekä lisätty pysäköinnin mahdollisuuksia. Liikenneverkon uudelleen suunnittelu kaavoittamalla on koettu tärkeäksi kehitysaskeleeksi alueella, kun liikenteen sujuvuus on parantunut. Kaavoituksella on monessa tapauksessa laajennettu teollisten alueiden käyttötarkoitusta myös palvelu- ja myymälätoimintoihin. Alueen kaavoitusta on tehty joustavasti tarpeiden mukaisesti ja palveluun on kuulunut myös hankekaavojen tekeminen kiinnostuneille yrittäjille, jolloin hanke on ollut kaavoituksen lähtökohtana. Tällainen yrittäjäkohtainen kaavaratkaisu tehtiin mm. Imagon Oy:lle. Kaavoittamalla on luotu myös tulevaisuuden tonttivarantoja.

Yhdyskuntatekniikkaa ja ympäristöä on rakennettu vuosittain ja alue näyttää

valmiiksi rakennetulta. Infrastruktuurin verkot ovat kunnossa. Myös kevyen liikenteen verkosto on alueen kattava. Mielikuvatasolla alueen yleisilme ja ulkoinen olemus ovat muuttuneet tehdasmaisesta toiminnasta liike- ja palveluyhteisöksi. Alue muistuttaa aikaisempaa paremmin dynaamista ja edelleen kehittyvää palvelu- ja työpaikkakeskittymää. Kaavoittamisen yhteydessä hyväksytty toiminnallinen muutos on tuonut uusia yrittäjiä alueelle. Yritysten tuotteissa vaadittava osaamisen taso on noussut, edustaen eräiltä osin aivan alan huippua.

Kehittämiprojektin lopuksi tehdyssä yrityskyselyssä (114 yritystä) 76 % yrityksistä piti Petäisenniskan kehittämistä ja projektin vaikutusta siihen erittäin myönteisenä tai myönteisenä. Yrittäjät arvostavat omaa aluettaan. Petäisenniskan vahvuuksina he pitävät sen hyvää imagoa, logistisia olosuhteita, etäisyyttä keskustasta, matalaa rakentamista (liikekerros maan pinnalla), työpaikkaväljyyttä, moitteetonta yhdyskuntatekniikkaa ja sen hyvää toiminnallisuutta. Petäisenniskan myönteinen kehitys yritysten sijaintipaikkana on ollut itseään vahvistava ilmiö. Monet

yritykset pitävät alueen kehittämisessä parhaana piirteenä uusia yrityksiä, joiden kanssa ne ovat voineet jollain tavoin verkottua. Teknologiapuistossa merkittäväksi toimialaksi kehittynyt ”tutkimuspalvelut ja tuotekehitys” on erityisen tyytyväinen toimialansa hyvästä ja tasokkaasta keskittymästä alueelle.

Kaupungin ja yrittäjien määrätietoinen yhteistyö, selkeä tavoitteenasettelu ja hankkeelle turvatut resurssit tuottivat toivotun lopputuloksen. Kehittämisprojektityyppinen alueen kokonaissuunnittelu ja kertatoteuttaminen osoittautui toimivaksi ja kopioitavaksi malliksi muillekin, ainakin teollisille, alueille.

Kirjoittaja on tekniikan tohtori yhdyskuntatekniikan koulutus-alueelta ja toimii kehittämisprojektin loppuraportin laatineen Optimisuunnittelu Ky:n tutkijana. Sähköposti seppo.raatikainen@kajaani.net.

Paikkatietoratkaisut Pöyryltä

- Paikkatietokonsultointi
- Numeeriset kartoitukset ja maastomallit
- Satelliittikuvat ja kaukokartoitus
- Laserkeilaus ja 3D-mallinnus
- Yhdyskuntasuunnittelu
- Maisemasuunnittelu
- Vaikutusselvitykset



Pöyry Finland Oy, Vesi ja ympäristö
PL 50, Jaakonkatu 3, 01621 Vantaa
Puh. 010 3311
etunimi.sukunimi@poyry.com

www.poyry.fi