



OLLINMÄKI- TOTEUTTAMISSTRATEGIA

LOPPURAPORTTI

64°27'49.9"N 24°15'29.7"E

21. HELMIKUUTA 2022

PYHÄJOEN KUNTA
Helena Illikainen



POHJOIS-
POHJANMAA
COUNCIL OF OULU REGION



Sisällys

1. Hankkeen taustaa ja lähtökohdat.....	2
2. Hankkeen henkilöstö, organisaatio ja keskeiset yhteistyötahot.....	3
3. Hankkeen toteutusaika.....	3
4. Hankkeen toimenpiteet.....	3
4.1 Ollinmäki-toteuttamisstrategia	4
4.2 Yrityskontaktoinnit	5
4.3 Markkinointimateriaali	5
5. Hankkeen tavoitteiden toteutuminen ja vaikuttavuus	5
6. Ohjausryhmän arvio hankkeen toteutuksesta ja tuloksista	7
7. Hankkeen tulosten hyödyntäminen jatkossa	7
8. Selvitys hankkeen toteutuneista kustannuksista ja rahoituksesta.....	8
9. Hankkeeseen liittyvän aineiston säilytyspaikka	8
10. Allekirjoitus ja päiväys	8

1. Hankkeen taustaa ja lähtökohdat

Pyhäjoen kunta kasvaa Hanhikivi 1 -ydinvoimalahankkeen myötä nopeasti. Kunnan työllisen työvoiman osuus on noin 1300 henkeä, mutta määrä nousee ydinvoimalan rakentamisen aikana noin 6800 työlliseen pelkästään ydinvoimalatyömaalla työskentelevien myötä (yhtäaikaisesti jopa 5500 työntekijää). Hanhikivelle on jo toteutettu käytössä oleva majoituskylä 1024 asukkaalle. Ydinvoimalan käytön aikana Hanhikivi tulee päivittäin suoraan työllistämään noin 500 henkeä ja välillisesti erilaisina palveluina noin 100 henkeä. Rakentamisen aikana hankkeen työllistamisvaikutuksen Suomessa arvioidaan olevan 17 000–26 000 henkilötyövuotta ja käytönaikaisten työpaikkojen, sekä suorien että välillisten määrän on arvioitu olevan 2550 kpl (Pohjois-Pohjanmaan resurssivirrat 2018, Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Ydinvoimalan lisäksi Pyhäjoelle on investoitu ja tullaan investoimaan satoja miljoonia: Kunnassa on kaavoitettu paikat 169 tuulivoimalalle, joista reilu 100 on jo toteutettu tai rakenteilla. Asuntotuotannon lisääminen on ollut mittavaa. Lisäksi varatuilla, vielä toteuttamattomilla asuintonteilla, on reservissä satoja tulevia asuntoja. Fennovoiman hallintorakennuksen rakennustyöt ovat käynnissä. Myös kunnan matkailu- ja majoitustoimintaa kasvatetaan. Kielonsaari-hankkeessa toteutetaan korkeatasoinen hotelli ja noin 30 huvilaa Pyhäjoen suistomaisemaan. Kunnan tytäryhtiö, Pyhäjoen Teollisuusyhtiö Oy, tulee toteuttamaan Pyhäjokitalon, johon sijoittuu kunnan kirjasto, kuntosali, Fennovoiman vierailukeskus ja liiketiloja. Pyhäjokitaloon kuuluu myös kaupallinen osa, johon toteutetaan ravintola ja hotelli. Julkisia palveluita parannetaan ja uutta 360 oppilaan Saaren koulua sekä liikuntahallia rakennetaan parhaillaan. Nämä valmistuvat 2022. Koko kuntapeittainen valokuitu on valmistunut 2021.

Kunta on vastannut kasvutarpeeseen muun muassa kaavoittamalla Hanhikivenniemen läheisyyteen ja logistisesti ihanteelliselle paikalle valtatie 8:n varrelle Ollinmäen yrityspuistoalueen. Alueella on 55 monipuolista tonttia, joista ennen tämän hankkeen käynnistymistä 26 tonttia oli vapaana. Ollinmäelle tullaan sijoittamaan myös noin 1000 tilapäismajoituspaikkaa ensisijaisesti ydinvoimalan rakentamisen ajaksi.

Ollinmäen tonttien kiinnostuksen myötä kunta joutuu samanaikaisesti päättämään siitä, miten ja kenelle Ollinmäen tontit luovutetaan siten, että alueella olisi mahdollisimmat suuret kehittymisen ja kasvun edellytykset sekä yritysten väliset synenergiaedut ja että tämä kaikki toteutuisi ekologisesti kestäväällä tavalla. Alueen tulisi kyetä vastaamaan paitsi suurhankkeeseen liittyvään kiinnostukseen myös osata hyödyntää logistista sijaintiaan keskeisen valtaväylän varrella.

Yrityspuistossa toimii parhaillaan mm. kaksi paperi- ja selluteollisuuden huoltoon, pinnoitukseen ja koneistukseen keskittyvää ja globaalisti toimivaa yritystä: PR Rolls Oy ja Voith Paper. Energy Tower puolestaan tarjoaa liiketiloja yrityksille kolmessa kerroksessa. Forenomin majoituskylä majoittaa noin 50 projektityöntekijää. Onnisen liikekiinteistö myy LVIS-tuotteita. Muita jo alueella toimivia yrityksiä ovat teräsrakennustöiden asiantuntija Woller Oy, Cramo Finland Oy ja hallitilaa vuokraava kiinteistö Oy Pyhäjoen Tilaparkki. Alueella olevissa liiketiloissa toimii myös muita yrityksiä.

Ollinmäellä on varaus ja pitkälle viedyt suunnitelmat Ollin Business Center -nimiselle liikerakennukselle. Kokonaisuuteen on yhdistetty ST1:n polttoaineen jakelu. Tämän kokonaisuuden vierellä on juuri valmistunut vähittäiskaupan kaava, johon strategisen suunnitelman avulla pyritään löytämään kokonaisuuteen sopiva toimija.

2. Hankkeen henkilöstö, organisaatio ja keskeiset yhteistyötahot

Hankkeen vetäjänä ja sisällön ohjaajana toimi Pyhäjoen kunta ja kunnan elinkeinotoimi. Hankkeen toimenpiteet toteutettiin ostopalveluina. Ostopalvelut kilpailutettiin ja toteuttajaksi valittiin Macon Oy. Hankkeessa on tehty yhteistyötä vajaan 20 Ollinmäellä toimivan ja sinne toimintaa suunnittelevan yrityksen kanssa. Fennovoima on ollut hankkeessa yhteistyökumppanina osallistuen mm. workshop -päiviin.

Hankkeen kirjanpidosta vastasi Pyhäjoen kunta, talous- ja hallintopäällikkö Helena Widnäs.

Ohjausryhmän jäsenet:

Heikki Ojala, aluekehityspäällikkö, Pohjois-Pohjanmaan liitto

Matti Soronen, kunnanjohtaja, Pyhäjoen kunta

Helena Ilikainen, elinkeinojohtaja, Pyhäjoen kunta

3. Hankkeen toteutusaika

Hankkeen toteutusaika oli 1.9.2020 – 28.2.2022.

4. Hankkeen toimenpiteet

Hankkeessa toteutettiin ostopalveluna Ollinmäki-toteuttamisstrategia, joka pohjautui selvitystyöhän alueella jo olevasta yritystoiminnasta ja alueelle soveltuvasta yritystoiminnasta. Selvityksessä arvioitiin yritystoimintojen keskittämisestä syntyvät synnergiaedut ja yhteistyömahdollisuudet. Jo alueelle toimivat yritykset haastateltiin. Tarkastelussa huomioitiin ydinvoimalahanke ja sen tarpeet, alueen sijainti valtatie 8:n varressa ja seutukunnallinen tarve. Selvitysten perusteella löydettiin ne yritystoiminnot, jotka alueelle soveltuvat parhaiten.

Työn toisessa vaiheessa alueelle toivottuja yritystoimijoita kontaktoitiin kyselyllä ja puhelimitse. Alustavan selvityksen perusteella haastateltiin potentiaalisia alueelle toivottuja yritystoimijoita.

Hankkeessa selvitettiin Ollinmäen reilun 1000 asukkaan asumiskylän ja lähettävillä sijaitsevan Matinsaaren asuntoalueen Ollinmäelle synnyttävät palvelutarpeet sekä tutkittiin asumiskylän yhteistyön mahdollisuudet Ollin Business Centerin kanssa.

Lopuksi strategiatyö havainnollistettiin visuaaliseksi alueen toiminnalliseksi esittelyksi (video) englannin, venäjän ja suomen kielillä. Tuotetun materiaalin tehtävänä on tukea Ollinmäen kehitystä mahdollisimman tuottavaksi yrityspuistoalueeksi. Materiaali toimii keskeisenä työvälineenä, kun tonttien osalta käydään sekä kansallisia että kansainvälisiä yritys- tai sijoittajaneuvotteluja ja -houkuttelua ja kun päätetään tonttien luovutuksesta.

Hankkeen toimenpiteet jaettiin kolmeen eri kategoriaan:

1. Ollinmäki-toimeenpanostrategia
2. Yrityskontaktointit
3. Markkinointimateriaali

4.1 Ollinmäki-toteuttamisstrategia

Strategiatyötä varten lähdettiin selvittämään strategian kolmea painopistealuetta. Jokaisesta painopistealueesta pidettiin erillinen workshop -työpajapäivä, joissa tehtyä vietiin yhdessä kunnan, yritysten ja workshop -päivien välissä tehtyjen selvitysten ja saadun lisäinformaation perusteella eteenpäin ja jalostettiin strategian muotoon. Workshoppeissa sovittiin aina jatkoaskelet ja toimenpiteet, joita toteutettiin workshoppien välissä.

1. Painopistealue: Alueella jo toimivat yritykset ja tontin haltijat. Mitkä ovat heidän tarpeensa sekä yrityksen kehittymisen ja kasvun edellytykset. Millaisesta alueen yritystoiminnasta he hyötyisivät ja millaisia yrityskumppaneita alueelle toivovat.

Tässä painopistealueessa haastateltiin Ollinmäellä jo toimivat yritykset (vajaa 20 kpl). Peruskysymykset kartoittivat toimijoiden toimintaympäristöä sekä tarpeita. Haastattelujen pohjalta kerättiin tietoa paitsi strategian sisältöön, päämäärään ja visioon, hahmoteltiin toimijoiden välisiä rooleja.

2. Painopistealue: Ollin Business Center, 1000 asukkaan asumiskylän, vähittäistavarakaupan ja St1:n huoltoasematontin toteutumisen edellytyksiin sekä reilun 1000 asukkaan asumiskylän toteuttamiseen ja sen synnyttämiin tarpeisiin. Miten tilapäinen asumiskylä toteutetaan viihtyisästi ja kustannustehokkaasti? Käytiin lävitse toiminnan potentiaalisia toteuttajia sekä neuvottelua loppukäyttäjän kanssa. Tavoitteena hankkeen käynnistyminen.

Kyseisten toimijoiden kanssa selvitettiin sekä erillisessä workshop -työpajassa että jokaisen toimijan kanssa erikseen pidetyissä tapaamisissa kokonaisuutta, yhteistyön mahdollisuuksia (palvelujen tarpeita, ostopalveluita ja palvelun tuottamista, yhteisen lämmitysmuodon mahdollisuutta jne.) Samalla selvitettiin myös ne reunaehdot, joita toiminnot tarvitsevat toteutuakseen. Avaintoiminnaksi nousi 1000 asukkaan asumiskylän toteutuminen ja sen mukanaan tuomat asiakasvirrat, alueen vieressä olevan Matinsaaren uuden asuinalueen rakentaminen ja valtatie 8 liikennevirtalaskelmien osoittama riittävä liikennevirtojen kasvu (St1).

3. Painopistealue: Vapaana olevat tontit. Mitkä alueelle sijoittuvat yritykset hyötyisivät toisistaan parhaiten? Millaisia veturiyrityksiä Ollinmäelle tulisi houkutella ja miksi? Mitkä yritykset täydentäisivät veturiyrityksiä?

Tässä painopistealueessa kerättiin tietoa jo toimivista vastaavan tyyppisistä alueista ulkomailta ja Suomesta. Suomessa hyvänä vertailukohteena toimi Eurajoen Olkiluoto. Selvitimme ydinvoimalan, tuulivoimalan, alueen teollisuuden sekä ohiajan liikenteen palvelutarpeita. Tässä vaiheessa hyödynnettiin myös ensimmäisestä yrityskontaktoinneista saatua tietoa.

Edellisten painopistealueiden tuloksista syntyi Ollinmäki-toteuttamisstrategia.

4.2 Yrityskontaktointit

Alustavan Ollinmäki-strategian pohjalta laadittiin sähköinen kysely noin 2000 yritykselle suomen, englannin, venäjän ja ranskan kielillä. Kyselyyn vastanneista noin 100 yritystä ilmoitti halukkuutensa jatkaa keskustelua Pyhäjoen kunnan kanssa. Vastaajista kontaktoitiin valikoidusti vielä puhelimitse 100 Ollinmäelle strategian perusteella sopivaa, potentiaalista yritystä. Kontaktointilla testattiin strategian toteutettavuutta ja alueen houkuttelevuutta.

Haastatteluja varten laadittiin toistettava haastattelurunko ja yrityksistä pyrittiin saamaan mahdollisimman moni vierailemaan Pyhäjoen kunnan vieraaksi keskustelemaan mahdollisuudesta toimia Ollinmäellä aktiivisena yrittäjänä, toimijana tai rahoittajana.

Strategian sisältöä päivitettiin vielä yrityskontaktointien tuloksena.

4.3 Markkinointimateriaali

Kun strategia oli valmis, laadittiin sen sisällöstä markkinointimateriaalia suomen, englannin ja venäjän kielillä. Markkinointimateriaali pitää sisällään:

- 4 eri pituista videota
- Ollinmäki-esite
- Ollinmäki Powerpoint -esitys
- Ollinmäen esittelytekstit
- Ollinmäen ydinviestit ja sloganit

5. Hankkeen tavoitteiden toteutuminen ja vaikuttavuus

Hankkeen tavoitteena oli tuottaa Ollinmäki-toteuttamisstrategia, selvittää jo Ollinmäellä toimivien yritysten tarpeet, kontaktoida potentiaalisia alueelle toivottuja yritystoimijoita sekä laatia strategiasta markkinointimateriaali, jota hyödynnetään yrityshoukuttelussa. Tuotetun materiaalin tehtävänä on tukea Ollinmäen kehittymistä mahdollisimman tuottavaksi yrityspuistoalueeksi. Materiaali toimii keskeisenä työvälineenä, kun tonttien osalta käydään sekä kansallisia että kansainvälisiä yritys- tai sijoittajaneuvotteluja ja -houkuttelua ja kun päätetään tonttien luovutuksesta.

Hankkeessa toteutuneet tavoitteet:

1. Strategiatyö oli laaja-alaista ja strategiaan kiteytyy tulevan jatkotyön tavoitteet. Strategia on toimeenpaneva, konkreettinen työkalu.
2. Yrityskontaktointeja tehtiin paljon suunniteltua mittavammin. Tämän mahdollisti yli 2000 potentiaaliselle yritykselle lähetetty sähköinen kysely sekä reilu 100 suoraa yrityskontaktointia puhelimitse. Osan yritysten kanssa on käynnistetty jatkoneuvotteluja, mukana on mm. iso elintarvikealan yritys. Osa kontaktoiduista yrityksistä on tulossa tutustumaan Pyhäjoen mahdollisuuksiin ja Ollinmäkeen. Valitettavasti korona-aika on siirtänyt käyntejä. Pyhäjoen kunnalla on

kiinnostuneista yrityksistä yhteystietolista, jota hyödynnetään ja yhteistyötä jatketaan edelleen.

Hankkeen aikana Ollinmäen vapaana olevista 26 tontista varattiin tai vuokrattiin Lehto Tilojen toimesta 12 tonttia 1200 asukkaan asumiskylän rakentamista varten. Tällä hetkellä alueen 56 tontista on vapaana vain 13. Lisäksi alueelle sijoittui hankkeen aikana yksi uusi yritys.

Fennovoiman omistuksessa Hanhikivellä on oma yrityspuisto, joka on suunnattu yrityksille, jotka ovat mukana Hanhikivi 1 -hankkeessa tai palvelevat sen urakoitsijoita rakentamisaikana ja tämän jälkeen myös laitoksen käytön aikana. Tässä hankkeessa on selvitetty Ollinmäen rajapintoja kyseiseen alueeseen sekä yhteistyössä Fennovoiman kanssa mietitty sitä, millaiset Hanhikiven työmaata tukevat yritykset hyötyvät Hanhikiven alueesta ja millaiset yritykset taas Ollinmäestä. Fennovoiman puolelta todettiin, että hanke edisti erinomaisesti myös Hanhikiven hankkeen potentiaalin tunnistamista elinkeinoelämän piirissä.

3. Strategiasta työstetty markkinointimateriaali on ollut kattavaa ja sitä on testattu hankkeen aikana noin 140 yritykselle seuraavissa tapahtumissa:

- **Hanhikivi 1 Business Day 14.12.2021**, hankkeessa tuotettu englanninkielinen powerpoint esitys sekä video.

Saimme kirjallisesti pyytämättämme mm. seuraavat palautteet:

"Todella hienoa, että pääsitte paikalle puhumaan tilaisuuteen. Erittäin mielenkiintoinen esitys ja paljon oikeasti hyödyllistä tietoa hankkeeseen pyrkiville yrityksille. Tosi hyvää työtä!"

"Todella vakuuttava esitys. Easy coming, easy living – hyvä slogan! Hyvä video Ollinmäestä."

"We were truly happy to watch your presentation at the recent Hanhikivi 1 Business Day in Oulu – in person as well as online, thank you very much for your contribution to the seminar's program. And of course, we were all fascinated by the promo video of Ollinmäki that was shown in the process. What we would like to ask you for in this regard is an opportunity to enjoy watching it once again – is there any chance finding it online or accessing it via some cloud storage? We will be looking forward to hearing from you."

- **Pietarsaaren suurhankeilta 23.11.2021**

Paikalla oli Pyhäjoesta kiinnostuneita yrityksiä, joista osalla oli kokemusta Olkiluodon hankkeesta. Tilaisuudessa esiteltiin Ollinmäen video ja powerpoint -esitys. Illan onnistumisesta kertonee se, että osallistuneet yritykset ovat tulossa Pyhäjoelle tutustumaan kuntaan, toimintaympäristöömme ja Pyhäjoella oleviin mahdollisuuksiin. Vierailupäiväksi oli sovittu 9.2., jota vallitsevan tilanteen takia jouduttiin siirtämään.

Kunta on järjestämässä keväällä hankkeeseen osallistuneille ja Ollinmäestä kiinnostuneille yrityksille Ollinmäki -päivän, jolloin esittelemme hankkeen tulokset, käymme vierailulla Ollinmäellä ja Hanhikivellä. Suunniteltu päivä oli alun perin helmikuussa, mutta vallitsevan tilanteen vuoksi ajankohtaa jouduttiin siirtämään myöhemmäksi.

Hankkeen indikaattoritiedot ja niiden toteutuminen:

- Käynnistyvä kehitysprosessi:

Hankkeen aikana tilapäinen asumiskylä sai toteuttajan. Ja alueen suunnittelu on edennyt aktiivisesti: kunta on laatinut suunnitteluohjeet viihtyisän, muuntojoustavan ja elinkaarikestävän asumiskylän toteuttamiseksi molemmiin puolin Ollinmäkeä asumiskylän toteuttamista varten. Suunnitelmat, jotka on laadittu näiden ohjeiden mukaisesti ovat saapuneet kuntaan kommenteille. Lehdon ja Ollin Business Centerin toimijan kanssa on käyty keskusteluja toimijoiden välisistä yhteistyömahdollisuuksista. Asumiskylän rakentaminen käynnistyy arvion mukaan 2022 – 2023.

- Hankkeen myötävaikutuksella syntyvät uudet yritykset 40 kpl ja työpaikat 100 kpl.

Asetetut tavoitteet, 40 uutta yritystä ja 100 uutta tulevaisuuden työpaikkaa, eivät vielä konkretisoidu hankkeen lyhyen ajanjakson vuoksi, mutta hanke on auttanut huomattavasti matkaa kohti näitä tavoitteita ja hankkeen tuloksia hyödynnetään aktiivisesti jatkossa. Hankkeen aikana alueelle sijoittui yksi uusi yritys sekä laadittiin 12 uutta tontinvaraus- tai vuokrasopimusta (asumiskylä). Usean toimijan kanssa on neuvotteluja käyty ja tämä työ jatkuu.

- Hanke on edistänyt hiilineutraalisuutta ja resurssitehokkuutta asumiskylän ja sen palvelujen suunnittelun osalta. Strategisissa päämäärissä on huomioitu molemmat näkökulmat.
- Hanke on edistänyt maahanmuuttajien työllistymistä. Alueelle sijoittunut uusi yritys tuottaa mm. alueelle kansainvälistä asiantuntijatyöntekijöitä. Asumiskylä tulee majoittamaan 1200 kansainvälistä työntekijää.

Ollin Business Centerin, St1:n ja vähittäistavarakaupan toteutumisen ajankohta on edelleen lukitsematon. Hankkeessa selvisi niitä reunaehtoja, jotka käynnistävät osan edellä olevista hankkeista. Vähittäistavarakaupalle ei ole löydetty toimijaa yllä mainitusta syystä.

6. Ohjausryhmän arvio hankkeen toteutuksesta ja tuloksista

Ohjausryhmä totesi 18.2.2022 kokouksessaan, että hankkeessa asetetut tavoitteet on saavutettu hyvin ja hanke on ollut onnistunut.

7. Hankkeen tulosten hyödyntäminen jatkossa

Hanke tuotti paljon arvokasta informaatiota ja yritysytteidenottopyyntöjä, että tehtyä työtä ja kerättyä tietoa hyödynnetään jatkossa tehokkaasti Ollinmäen kasvattamiseksi ja

kehittämiseksi. Suunnitteilla on yritystapaamisia ja -tapahtumia, joissa houkutellaan yrityksiä Ollinmäelle ja Pyhäjoelle.

8. Selvitys hankkeen toteutuneista kustannuksista ja rahoituksesta

Hankkeen toteutuneet kustannukset ovat 57 000€ (alv 0 %) josta tukea haetaan 31 500€. Pyhäjoen kunnan osuus osuudeksi jää 25500€. Kustannukset muodostuvat kokonaisuudessaan yhdestä ostopalvelusta.

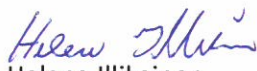
9. Hankkeeseen liittyvän aineiston säilytyspaikka

Aineistoa säilytetään sähköisesti Pyhäjoen kunnan ylläpitämällä asemalla osoitteessa:

Y:\Elinkeinot\Ollinmäki toteuttamisstrategia

10. Allekirjoitus ja päiväys

21.2.2022 Pyhäjoella



Helena Illikainen
Elinkeinojohtaja
Pyhäjoen kunta