

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

Valtuustoaloite: Maankäytön vaikutusten vertailu

3473/00.01.01.03/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, p. 050 387 8710

kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki, p. 050 387 8715

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Valtuutettu Satu Jaatinen ja 17 muuta valtuutettua jättivät 8.6.2026 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Tausta

Päijät-Hämeessä suunnitellaan teollisuuspuistoa. Heinolassa on kaavoitettu 200 hehtaaria teolliseen käyttöön, Orimattilassa 150 hehtaaria datakeskukselle ja Hollolassa 370 hehtaaria kierrätyspuistolle ja maaliikennekeskukselle. Alueella on järeät Lakeus- ja Harjulinjat.

Pääkaupunkiseudulla teollisuustontit ovat käytännössä loppu ja Lahdessa ne alkavat olla vähissä. Onkin perusteltua pohtia aiempaa tarkemmin, millainen maankäyttö tuottaa Lahdelle millaista hyötyä. Pelkästään Lahdessa on noin 10 000 työtöntä työnhakijaa. Jos emme ole kaukaa viisaita, tontit täyttyvät nopeasti, mutta alueelle syntyvä työllisyys ja tulot eivät kasva riittävästi.

Aloite

Me allekirjoittaneet esitämme, että Lahden kaupunki laatii valtuutetuille, mahdollisesti yhteistyössä maakunnan ja kuntien kanssa, vertailun eri teollisuudenaloista ja yritystyypeistä. Vertailussa tarkastellaan yleisellä tasolla eri alojen kykyä luoda paikallista työllisyyttä, verotuloja ja pääomia suhteessa maankäyttöön sekä vaikutuksia paikallisiin asukkaisiin, yritysten yhteisverkostoon, ympäristöön ja infrastruktuuriin.

Tarkoituksena ei ole sulkea mitään toimialaa tai yritystä pois. Vertailu vahvistaa kaupungin neuvotteluasemaa tonttineuvotteluissa, luo tietoa päätöksentekoon ja auttaa käyttämään rajallista tonttimaatamme viisaasti. Samassa yhteydessä on tärkeää tarkastella myös asumisen kaavoitusta, jotta Lahti säilyttää vetovoimansa viihtyisänä asuinpaikkana, luonnon ja vesistöjen keskellä.

Perustelut

Maa-ala, sähköliittymät ja infrastruktuuri on rajallinen resurssi ja kaavoitus kestää kauan. Eri teollisuudenalat käyttävät maata, energiaa ja infrastruktuuria sekä tuottavat työpaikkoja ja tuloja eri tavoin.

Esimerkiksi Lahdessa toimiva Peikko työllistää noin 350 henkilöä noin kahdeksan hehtaarin tontilla ja sillä on laaja alihankintaverkosto. DayOne datakeskus työllistää noin 100 henkilöä noin 10 hehtaarin tontilla ja sen sähkönkulutus ja hukkalämpö on suurta, mikä voi tukea Lahti Energiaa. Miten muuten yritykset eroavat?

Kaavoituksessa on tärkeää huolehtia siitä, että maata on riittävästi varattuna eri toimialoille ja alueen tulevaisuuden työllisyydelle ja talouskasvulle, alueen houkuttelevuuden ja ympäristön terveyden varmistuen.

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt valtuustoaloitteesta Business Lahti Oy:n lausunnon, koska aloitteessa esitetty eri toimialojen ja yritystyyppien vertailu koskee maankäytön lisäksi keskeisesti yritysten sijoittumista, investointeja sekä niiden työllisyys- ja elinvoimavaikutuksia. Business Lahti Oy:n lausunto on saapunut 17.8.2026, ja se muodostaa kaupungin vastauksen valtuustoaloitteeseen. Lausunnon on valmistellut Business Lahti Oy:n yritys ympäristön kehittämisestä vastaava johtaja Isto Vanhamäki. Lausunnossa todetaan seuraavaa:

Lausunto valtuustoaloitteeseen maankäytön vaikutusten vertailusta

Valtuustoaloitteessa (8.6.2026) nostetaan esiin ajankohtainen ja strategisesti merkittävä kysymys siitä, miten rajallisia maa-alueita, energiaressursseja ja infrastruktuuria tulisi hyödyntää muuttuvassa investointiympäristössä. Aloitteen tavoitetta eri toimialojen maankäyttöisten, taloudellisten ja työllisyysvaikutusten vertailemisesta voidaan pitää perusteltuna sekä kaupungin elinvoiman että pitkäjänteisen maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Aloitteen lähtökohtana oleva näkemys siitä, että päätöksenteon tueksi tarvitaan entistä parempaa tietoa eri investointien vaikutuksista, on kannatettava.

Aloitteeseen liittyen on laadittu vertailu julkisesti saatavilla olevien tietolähteiden perusteella hyödyntäen muun muassa Tilastokeskuksen, Taloustutkan, yritysten julkisia tietoja sekä median uutisointia. Vertailu tarjoaa suuntaa antavan kuvan eri toimialojen työllisyydestä, palkkatasosta, liikevaihdosta sekä toteutuneista investointiesimerkeistä.

On huomioitavaa, että toimialojen välinen vaikutusten arviointi sisältää merkittäviä epävarmuuksia. Julkiseen aineistoon perustuva tarkastelu ei mahdollista kaikkien investointien välillisten vaikutusten, toimitusketjujen, aluetaloudellisten kerrannaisvaikutusten tai pitkän aikavälin verokertymien kattavaa arviointia. Mikäli halutaan toteuttaa syvälinen ja systemaattinen vertailu eri toimialojen maankäyttö-, talous-, työllisyys-, ympäristö- ja ekosysteemivaikutuksista, edellyttäisi tämä laajempaa selvitystyötä ja ulkopuolista asiantuntijaresurssia.

Vertailussa on tärkeää huomioida myös toimialojen erilainen investointikyvykyys. Vaikka jokin toimiala näyttäisi työllisyys- tai verovaikutusten näkökulmasta erityisen houkuttelevalta, ei se automaattisesti tarkoita, että kyseiselle toimialalle olisi realistisesti saatavissa investointeja Lahteen. Kansalliset ja kansainväliset investointivirrat kohdistuvat eri toimialoille hyvin eri tavoin. Esimerkiksi ulkomaisten investointihankkeiden tarkastelu osoittaa, että investointeja kohdistuu Suomessa merkittävästi muun muassa terveys- ja sosiaalipalveluihin, cleantechiin, vähittäiskauppaan, rakentamiseen sekä ICT- ja digitalisaatiotoimialoille. Lisäksi monet kansainväliset investoinnit tapahtuvat yrityskauppojen tai olemassa oleviin tuotantolaitoksiin kohdentuvien lisäinvestointien kautta. Maankäytön suunnittelussa on huomioitava sekä toimialan tuottama hyöty että sen todellinen kyky houkuttaa investointeja alueelle.

Potentiaalisten investointien houkuttelussa täytyy huomioida alueelliset kilpailukykytekijät osaamisen ja tutkimus-/tuotekehitysinfrastruktuurin osalta. Investoinnit vaativat ympärilleen alueellisen osaamisverkoston, joka tukee investoivan yrityksen osaamis- ja kasvutarpeita. Tämä huomioiden Lahden kaupungin näkökulmasta investointien houkuttelu kannattaa kohdentaa alueen vahvoihin kärkiosaamisaloihin ja liiketoimintaekosysteemien fokusalueille, jotka tuottavat sijoittuvalle yritykselle lisäarvoa. Lahden kilpailukykyä vahvistavat myös sen erinomainen logistinen sijainti osana Suomen kasvukäytävää sekä alueen

korkeakoulu- ja yliopistotarjonta, joka tuottaa yritysten tarvitsemia osaajia teollisuuden, teknologian, liiketoiminnan ja kestävän kehityksen tarpeisiin.

Lisäksi yksittäisen investoinnin vaikutuksia ei tule arvioida ainoastaan investoivan yrityksen suorien työpaikkojen tai verotulojen perusteella. Investointien ympärille muodostuu usein laajemmin alueellista liiketoimintaekosysteemiä hyödyttäviä ja kasvua muodostavia liitännäistoimintoja, jotka synnyttävät kysyntää esimerkiksi logistiikan, kunnossapidon, rakentamisen, energia- ja materiaalipalvelujen sekä erilaisten asiantuntijapalvelujen toimialoille. Näiden kerrannaisvaikutusten suuruus vaihtelee merkittävästi toimialojen välillä. Esimerkiksi valmistavan teollisuuden investoinnit rakentavat usein laajoja alihankinta- ja palveluverkostoja, kun taas joidenkin muiden toimialojen vaikutukset kohdistuvat enemmän suoriin työpaikkoihin tai kiinteistöverotuloihin.

Taloudellisia vaikutuksia tarkasteltaessa on myös huomioitava verotuottojen muodostumisen mekanismit. Yhteisöveron määrä riippuu yksittäisen yrityksen taloudellisesta tuloksesta ja kannattavuudesta, minkä vuoksi sitä on vaikea ennustaa tai käyttää yksittäisen investoinnin vertailuperusteena. Jo samalla toimialalla yhteisöverokertymät voivat vaihdella huomattavasti eri vuosina yritysten taloudellisen tilanteen mukaan. Kuntatalouden näkökulmasta merkittävin ja ennakoitavin verohyöty muodostuu usein työllisyyden kautta syntyvistä kunnallisverotuloista sekä investointien välillisistä vaikutuksista alueen elinvoimaan.

Vertailutaulukkoon kerätyt luvut sekä investointiesimerkit osoittavat, että teollisuus näyttäytyy vertailussa vahvana sekä työllisyyden, liikevaihdon että yhteisöverokertymän näkökulmasta. Toimipaikkojen määrässä ja liikevaihdossa korostuu tukku- ja vähittäiskauppa. Kuljetuksen ja varastoinnin suorat taloudelliset tunnusluvut ovat vertailussa pienempiä, mutta toimialalla voi olla merkittävä rooli muiden investointien mahdollistajana logistiikan, materiaalivirtojen ja toimitusketjujen kautta. Datakeskusten osalta on otettu alueen ulkopuolelta

vertailukohdaksi Haminan Google, joka on toistaiseksi ainoa pidempään toiminnassa ollut suuren mittakaavan keskus. Teollisuudenalojen välillä on merkittäviä eroja, mikä korostaa tapauskohtaisen tarkastelun tarvetta. Vertailun perusteella ei siten ole tarkoituksenmukaista tehdä yksiselitteistä toimialojen paremmuusjärjestystä, vaan sitä tulee käyttää päätöksenteon tausta-aineistona yhdessä investointien toteutumismahdollisuuksien, maa- ja energiatarpeiden, osaamispuhjan sekä ekosysteemivaikutusten kanssa.

Yhteenvedona voidaan todeta, että valtuustoaloitteessa esiin nostettu tarve tarkastella maankäyttöä investointien näkökulmasta on tärkeä ja tukee strategista päätöksentekoa. Tehty vertailu antaa hyödyllistä taustatietoa eri toimialojen ominaisuuksista ja investointiesimerkeistä. Maankäyttöratkaisujen valmistelussa on jatkossakin huomioitava samanaikaisesti investointien toteutumismahdollisuudet, työpaikkavaikutukset, verotulot, infrastruktuuritarpeet sekä investointien ympärille rakentuvien ekosysteemien laajemmat vaikutukset kaupungin elinvoimaan.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: Kh

Kh: Kv