

Opinnäytetyö (AMK)

Tuotantotalous

2020

Niko Soini

# TURUN KEHYSKAUPUNKIEN KEHITYS

Niko Soini

## TURUN KEHYSKAUPUNKIEN KEHITYS

Opinnäytetyön aiheena on Turun kehyskaupunkien kehitys. Opinnäytetyö tehtiin yritystoimeksiantona. Yrityksen asiakkaita kiinnostaa Turun kaupunkiympäristön kehittyminen ja alueet, joista kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneet. Toimeksiantajalle ja yrityksen asiakkaille on tärkeää saada tietää, kuinka Kantatie 40 varrelle jäävät kaupungit kehittyvät. Nämä kaupungit ovat Naantali, Raisio ja Kaarina, ja ne ovat Turun kehyskaupunkeja.

Teoriaosuus käsittelee kaavoitusprosesseja ja kiinteistösijoittamiseen liittyviä asioita, kuten saavutettavuuden ja sijainnin merkitystä sekä arvonmuodostumista ja aluekehitystä. Teoriaa kohdennetaan tutkimuksessa kaupunkien asemakaavoituksiin, joiden tarkastelussa käytettiin tapaustutkimusmenetelmää. Tutkimusalue rajattiin kehyskaupunkien asemakaavoihin ja niiden tutkimiseen. Pienet ja merkityksettömät asemakaavat jätettiin tarkastelun ulkopuolelle.

Tulokset osoittivat, että kiinteistösijoittajien näkökulmasta vain osa asemakaavoitetuista alueista on kiinnostavia. Työn loppupuolella on eritelty nämä alueet, joita kiinteistösijoittajat voivat harkita potentiaalisina sijoituskohteina. Kiinnostavat alueet painottuvat pääasiassa kerrostaloasuntoihin, mutta tarkastelussa on otettu huomioon myös sijainneiltaan hyvillä alueilla olevat rivitaloasunnot.

### ASIASANAT:

asemakaava, kehyskaupunki, kiinteistösijoittaja, maakuntakaava, yleiskaava

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Industrial Management and Engineering

2020 | 47 pages

Niko Soini

## THE DEVELOPMENT OF TURKU FRAME CITIES

The topic of the thesis is the development of frame cities in Turku. The thesis was done as a business assignment. The customers of the company are interested in the development of the urban environment in Turku and the areas in which real estate investors are interested. It is important for the client and the customers of company to know how the cities along Kantatie 40 will develop. These cities are Naantali, Raisio and Kaarina.

The theory part deals with zoning processes and issues related to real estate investment such as the importance of accessibility and location as well as value creation and regional development. The theory focuses on urban zoning in the study which was examined using the case study method. The study area was delimited to the town plans of the frame cities and their study. Small and insignificant town plans were excluded from the review.

The results showed that from the point of view of real estate investors only some of the zoning areas are under interest. Towards the end of the work these areas have been identified in order to real estate investors to consider them as potential investment targets. Areas of interest focus mainly on apartment buildings but terraced houses in well-located areas have also been considered in the review.

KEYWORDS:

city plan, frame city, real estate investor, region plan, zoning plan

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 TEOREETTINEN TARKASTELU</b>	<b>7</b>
2.1 Kaavoituspolitiikka	7
2.2 Maakuntakaava	7
2.3 Yleiskaava	8
2.4 Asemakaava	10
2.5 Kiinteistökehitys	11
2.6 Kiinteistösijoittaminen	12
2.7 Sijainti ja saavutettavuus	13
2.8 Aluekehitys ja arvonmuodostus	14
2.9 Tulevaisuuden työkalut	15
<b>3 TAUSTATIETOA</b>	<b>17</b>
3.1 Kantatie 40	17
3.2 Turun kaupunki	18
3.3 Naantalın kaupunki	19
3.4 Raision kaupunki	19
3.5 Kaarinan kaupunki	20
3.6 Ruskon kunta	21
3.7 Liedon kunta	22
3.8 Kehyskaupunkien hyvät ja huonot puolet	22
<b>4 KAAVOITETUT ALUEET</b>	<b>24</b>
4.1 Naantalın kaavoitetut alueet	24
4.2 Raision kaavoitetut alueet	26
4.3 Kaarina kaavoitetut alueet	29
<b>5 TUTKIMUSTULOKSET</b>	<b>35</b>
5.1 Turun kaupunkiseudun kasvukäytävät	35
5.2 Kiinteistösijoittajille kiinnostavat alueet Naantalissa	36
5.3 Kiinteistösijoittajille kiinnostavat alueet Raisiossa	37
5.4 Kiinteistösijoittajille kiinnostavat alueet Kaarinassa	38
<b>6 JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>41</b>

**KUVAT**

Kuva 1. Kolmiportainen kaavajärjestelmä (Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2002, 9).	11
Kuva 2. Maan arvo / vuokra kehä- ja ulosmenoväylien risteyksessä (Olkkonen ym. 1997, 76).	13
Kuva 3. Kasvukäytävät (Lounaistieto 2020).	35
Kuva 4. Turun kaupunkiseudun rakennemalli vuonna 2035 (Saarento & Toivonen 2012, 37).	41

**KUVIOT**

Kuvio 1. Kiinteistökehitys.	12
-----------------------------	----

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää Turun ja sen kehyskaupunkien tulevaa kehitystä. Tarkastelun kohteena ovat valmistuvat, aloitetut ja tulossa olevat alueet ja niiden tilanteet. Kehyskaupungeilla tarkoitetaan Turun ympäryskaupunkeja, jotka ovat Kaarina, Raisio, Naantali. Kehyskuntia ovat Lieto ja Rusko. Opinnäytetyössä keskitytään katsomaan hieman ulos keskuskaupungista. Tarkoituksena on tutkia kehitystä etenkin Kantatie 40 -akselilla. Kantatie kulkee Turun ydinkaupunkialueen pohjoispuolelta Naantalista Piikkiöön, joten Kantatien varrelle jäävät kehyskaupungit ovat Naantali, Raisio ja Kaarina.

Opinnäytetyö on tehty yritystoimeksinatona. Yrityksen asiakkaat tarvitsevat omassa liiketoiminnassaan tietoa Turun kehyskaupunkien rakentamisen ja kehittymisen toteutumisesta.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mikä on kehyskaupunkien tilanne nykyään ja mikä se on tulevaisuudessa. Työssä keskitytään kasvaviin alueisiin ja uudisrakentamiseen. Nämä kaksi tekijää määrittelevät, miten ja mihin suuntaan kehyskaupungit ovat kasvamassa. Työn loppupuolella tarkastellaan myös palveluiden kehittymistä kehyskaupunkien kasvualueilla.

Tutkimusalue on rajattu kehyskaupunkeihin ja niiden kehittymiseen. Opinnäytetyössä selvitetään, miten uudet alueet kehittyvät suhteessa vanhoihin jo olemassa oleviin alueisiin. Opinnäytetyössä pyritään käyttämään mahdollisimman ajantasaista tietoa, minkä seurauksena suurin osa lähteistä on internetlähteitä. Kaupunkien asemakaavoitusprosessit ovat yleensä useamman vuoden mittaisia. Kaavoitukseen liittyvät ajantasaiset tiedot löytyvät kaupunkien verkkosivuilta. Tilastoihin ja faktatietoihin hyödynnetään kaupunkien verkkosivuilta ja Tilastokeskuksen sivuilta saatavaa tietoa.

## 2 TEOREETTINEN TARKASTELU

Tässä luvussa käydään läpi kaavoituspolitiikkaa sekä kaavoitusprosesseja ja niiden vaikutuksia kaupunkien toteutuneisiin asemakaavoituksiin. Kyseessä on kolmiportainen kaavajärjestelmä (kuva 1), jonka käsittely alkaa maakuntakaavoituksesta. Sitä seuraa yleiskaavoitus, jonka jälkeen tehdään lopullinen asemakaava. Teoriaosuus käsittelee myös kiinteistösijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä.

### 2.1 Kaavoituspolitiikka

Julkinen sektori vaikuttaa vahvasti kiinteistökehittämiseen. Kiinteistökehittäminen on säädeltyä toimintaa, johon liittyy monia tekijöitä, kuten verot, työpaikat, maankäyttö ja kaavoitus. Myös sopimukset, rakentaminen, ympäristö ja kunnallistekniikka vaikuttavat. Julkinen valta säätelee ja rajoittaa edellä mainittuja tekijöitä. Julkisilla toimijoilla tarkoitetaan valtiota, kuntaa tai seurakuntaa, ja ne voivat olla osallisina maan- tai kiinteistön omistajina. Kaavoituksen tehtävänä asuinaluesuunnittelussa on yhteiskunnan tarkoituksenmukaisen ja tasapainoisen toiminnan turvaaminen. Kaavoituksissa katsotaan pitkälle tulevaisuuteen, jopa kymmenien vuosien päähän, ja siksi on tärkeää, että yhdyskuntarakenne pysyy kokonaistaloudellisesti järkevänä. Säilyttämisaspekti tarkoittaa luonnon- ympäristön ja rakennetun ympäristön suojelua tietyin ehdoin. Kaavoituksen yhteydessä on mietittävä arvoja, joita ovat ekologisuus ja kestävä kehitys, tarkoituksenmukaisuus, toimivuus, turvallisuus, terveellisyys, toteutuskelpoisuus, taloudellisuus ja tasa-arvoisuus. (Kiiras & Tammilehto 2014, 151.)

### 2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on osa maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maakuntakaavan tarkoituksena on olla osana maakunnan suunnittelua ja kehittämisstrategiaa sekä sen avulla pyritään sovittamaan yhteen eri sektoriviranomaisten alueidenkäyttötavoitteita. Maakuntakaava on korvannut aikaisemmin käytössä olleen seutukaavan. Maakuntakaavoitukseen sisältyy vaativampaa osallistumisen järjestämistä, vaikutusten selvittämistä ja arviointiin liittyviä velvoitteita kuin seutukaavoitukseen. (Savo 2004.)

Maakuntakaavassa osoitetun maankäytön merkityksen hahmottamisen haasteena on osallisten mahdollisuuksien tukeminen ja kannan ottaminen heitä koskeviin kysymyksiin. Osallistumisen haasteet vaikuttavat myös suunnittelussa tarkasteltaviin vaihtoehtoihin suunnitteluprosessin eri vaiheissa. Vaikutusten selvittäminen ja arviointi maakuntakaavan käsittelyssä edellyttää maankäyttömuotojen erityispiirteiden sekä niiden muutoksiin liittyvien vaikutusten tuntemista riittävällä tavalla. Kaavoitustyö jakautuu viiteen eri vaiheeseen, jotka ovat aloitus- ja tavoitevaihe, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe, hyväksymisvaihe ja vahvistamisvaihe. Maakuntakaava on erityisesti maakunnan kehittämisen ja ympäristöllisten tarpeiden sovittamisen ja ympäristöpolitiikan väline. Se ei ohjaa kuntien sisäisiä maankäyttöön liittyviä asioita. Maakuntakaavassa osoitetaan aluevaraukset silloin, kun alueidenkäyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta tai useamman kunnan alueidenkäytön yhteensovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavoissa pyritään myös selvittämään yhä tehokkaammin kestävä kehityksen reunaehdoja. (Savo 2004.)

Maakuntakaavaa laadittaessa on erityisesti otettava huomioon:

- 1) *maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;*
- 2) *alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN;*
- 3) *ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestykseen;*
- 4) *vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväään käyttöön;*
- 5) *maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;*
- 6) *maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä*
- 7) *virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 28. §.)*

### 2.3 Yleiskaava

”Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdysrakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 35. §.)



Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai sen osaan, kuten kylä-, taajama- tai ranta-alueille. Yleiskaavaa kutsutaan *osayleiskaavaksi*, jos se kattaa vain osan kunnan alueesta. Se on myös usein yleiskaavaa tarkempi ja yksityiskohtaisempi suunnitelma. (Uurasmaa 2020.)

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta taajama-alueilla. Ranta-alueiden kaavoituksessa erona on se, että yleiskaava laaditaan yleensä suoraan mitoittamiseen osoitettuun rantarakennusoikeuteen, ja silloin yleiskaava ohjaa suoraan rakentamista. Rakennuslupa voidaan myöntää myös pelkän yleiskaavan perusteella, jos tietyt edellytykset täyttyvät. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 44. §.)

Yleiskaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaavan säädökset.

Muita huomioon otettavia asioita:

- 1) *Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*
- 2) *olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*
- 3) *asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*
- 4) *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*
- 5) *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*
- 6) *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
- 7) *ympäristöhaittojen vähentäminen;*
- 8) *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.* (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 39. §.)

## 2.4 Asemakaava

Yleiskaavaa seuraa asemakaava. Rakentamisen lähtökohtana on voimassaolevat asemakaavat ja niiden mukaan rakentaminen. Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma, joka pohjautuu yleiskaavaan. Se on suunnitelma alueiden käytön rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaava määrittää katujen ja virkistysalueiden sijainnit ja paikat, joihin rakentaminen on sallittua. Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta, joka voi olla tietyillä alueilla tarkoin määritelty. Rakennusten korkeutta, ulkonäköä, sijaintia ja kerrosmäärää voidaan säädellä asemakaavan määräyksillä. Asemakaavalla voidaan myös suojella jo olemassa olevia rakennuksia tai ympäristöä. (Urasmaa 2020.)

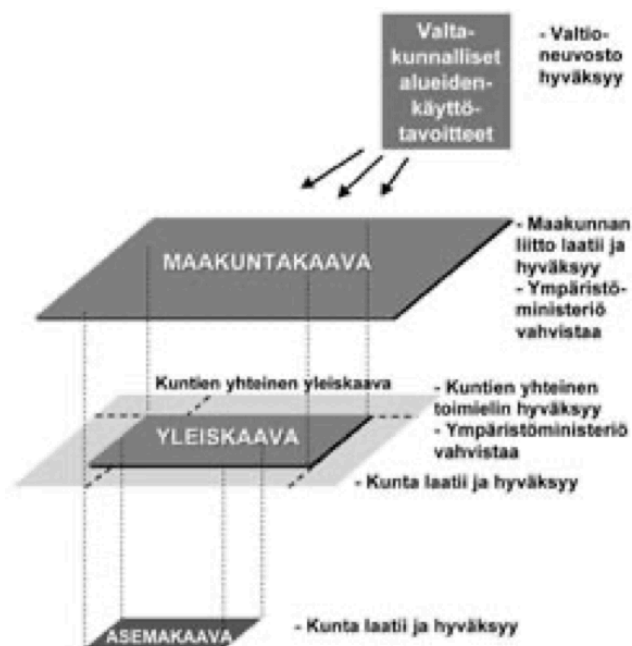
”Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla” (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 50. §*).

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Myös sellaisille alueille voidaan määrätä rakennuskielto, mille on jo hyväksytty asemakaavapäätös, mutta se ei ole saanut vielä lainvoiman hyväksymispäätöstä. Rakennuskielto on enintään kaksi vuotta kerrallaan, ja sitä voidaan ketjuttaa enintään kahdeksan vuoden ajaksi. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 53. §*.)

Asemakaavan tulee sisällöltään ottaa huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaavan on luotava edellytykset turvalliselle, terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Liikenteen järjestäminen ja palvelujen saatavuus ovat myös tärkeitä tekijöitä asemakaavaa laadittaessa. Kaavoitettujen alueiden pitää sisältää riittävästi puistoja ja lähivirkistäytymiseen sopivia alueita. Kaavaa laadittaessa tulee myös ottaa huomioon sen aiheuttamat mahdolliset haittavaikutukset. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön merkittävää heikkenemistä, eikä aiheuttaa haittaa maanomistajille. (*Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 54. §*.)

Asemakaavan esitystapa:

- 1) asemakaava-alueen rajat;
  - 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat;
  - 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on tarkoitettu käytettäväksi;
  - 4) rakentamisen määrä; sekä
  - 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.
- (MRL 55§.)

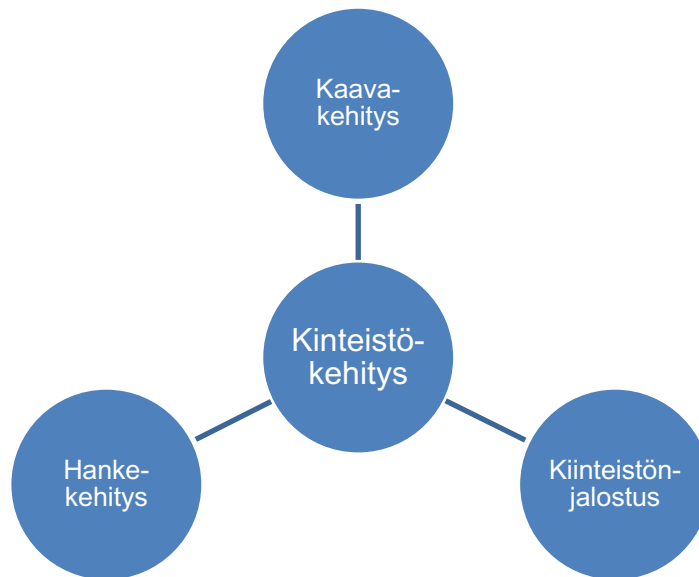


Kuva 1. Kolmiportainen kaavajärjestelmä (Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2002, 9).

## 2.5 Kiinteistökehitys

Kiinteistökehityksellä (kuvio 1) tarkoitetaan rakennetun ympäristön muokkaamista yhteiskunnan vaatimusten mukaiseksi. Sen tarkoituksena on kasvattaa yksittäisen kiinteistön tai alueen arvoa. Kohde voi olla joko raakamaata, tontti tai tontilla sijaitseva rakennus. Kun puhutaan *kiinteistönjalostuksesta*, niin tarkoitetaan rakennetun kiinteistön kehittämistä. Hankekehitys tarkoittaa uusien rakennushankkeiden luomista, ja kaavakehittäminen tarkoittaa raakamaan muuttamista rakennusmaaksi eli tonteiksi. Kehityshankkeet ovat yleensä pitkäkestoista projektitoimintaa. (Kiiras & Tammilehto 2014, 15.)

Kiinteistökehitys jaetaan kolmeen osaan:



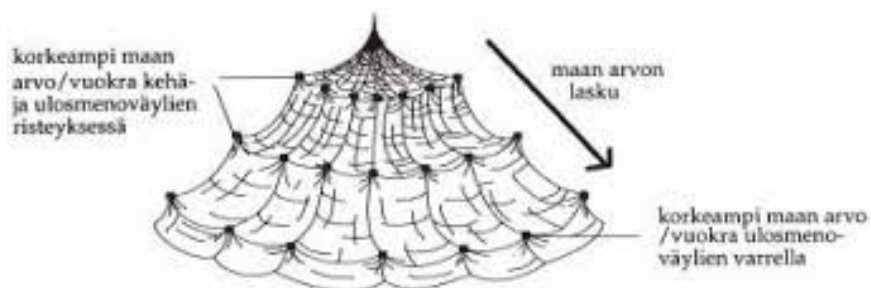
Kuvio 1. Kiinteistökehitys.

## 2.6 Kiinteistösijoittaminen

Kiinteistösijoittamisessa tärkeintä on kassavirta sekä kiinteistön arvonnousu. Kokonaistuottoa laskettaessa kiinteistösijoittajan on otettava huomioon positiivisen kassavirran ja pääoman eli kiinteistön arvon nousun summa. Kiinteistömarkkinoilla tärkeimpiin erityispiirteisiin kuuluu paikkasidonnaisuus ja sijainnin merkitys. Myös julkisen vallan ja kaavoituksen välinen sijainnillinen merkitys korostuu kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistösijoitukset ovat yleensä pitkän aikavälin sijoituksia, joiden pääoma joko säilyy tai sillä saadaan arvonnousua sekä saadaan säännöllistä kassavirtaa. Kiinteistösijoituksen hallinnointi vaatii vuokralaishallintoa ja aktiivista ylläpitoa tulojen ja arvon säilyttämiseksi. Kaavoitusten ja korkotukien osalta tyydytystä antaa omistamisen imago sekä yhteiskunnan vaikutusten laaja-alainen näkyminen. Kiinteistösijoitukset ovat melko turvallisia sijoituksia, sillä ne antavat vakaita tuottoja ja antavat salkulle inflaatio suojan. Riskejä, joita kiinteistösijoittamiseen liittyy, ovat arvon säilyminen, kassavirran saavuttaminen sekä yhteiskunnalliset ja lainsäädölliset tekijät ja niiden muutokset. Muutoksia on vaikea ennustaa, mutta yleensä kiinteistöjen arvo säilyy. (Kiiras & Tammilehto 2014, 35–36)

## 2.7 Sijainti ja saavutettavuus

Sijainti ja saavutettavuus ovat tärkeimpiä tekijöitä kiinteistösijoittajien valitessa sijoituskohtetta. Sijoituskohteen tuottokykyyn vaikuttaa suuri määrä sijaintiin liittyviä tekijöitä. Niiden painoarvo riippuu tulevan vuokralaisen mieltymyksistä ja tilan koosta. Sijaintitekijöitä ovat esimerkiksi etäisyys, liikenneyhteydet, pysäköintipaikat ja joukkoliikennejärjestelyt. Sijoituskohteen etäisyys alueen keskustaan on yksi keskeinen tekijä tuottokykyä mietittäessä. Korkeimmat neliövuokrat ovat yleensä aina keskustan alueella, joten sijoituskohteen tuottokyky laskee keskustasta pois päin mentäessä ja etäisyyden kasvaessa. Sijainti lähellä tärkeitä liikenneväyliä on merkittävä tekijä kohteen saavutettavuuden kannalta. Suuret liikennevirrat alueella tarkoittavat, että kohde on helposti saavutettavissa ja näin myös kohteen potentiaalinen tuottokyky nousee. Sanotaan, että sijoituskohteen tuottokyky nousee ulosmenoväylän ja kehäväylän risteyskohdan läheisyydessä. Väyläverkon kehitys vaikuttaa maan arvoon ja näin ollen myös sijoituskohteen arvoon sekä potentiaaliseen tuottokykyyn (kuva 2). (Olkkonen, Kaleva & Land 1997, 73–77)



Kuva 2. Maan arvo / vuokra kehä- ja ulosmenoväylien risteyksessä (Olkkonen ym. 1997, 76).

Pysäköintipaikkojen määrä vaikuttaa sellaisiin potentiaalisiin vuokralaisiin, joilla on oma auto ja tarvitsevat pysäköintipaikan sille. Vuokralainen voi pitää pysäköintipaikkojen määrää ja niiden läheisyyttä tärkeänä tekijänä etsiessään asuntoa. Nämä tekijät eivät poissulje auton omistavia henkilöitä ja helpottavat vuokralaisen saamista. Pysäköinnin helppous vaikuttaa sijoituskohteen tuottokykyyn. (Olkkonen ym. 1997, 77.)

Joukkoliikenteen järjestelyt ovat myös tärkeä tekijä sijoituskohteen saavutettavuutta mietittäessä, etenkin niiden henkilöiden keskuudessa, jotka eivät omista omaa autoa. Kohteen saavutettavuus julkisella liikenteellä vaikuttaa suoraan tuottokykyyn ja potentiaalisten vuokralaisten lukumäärään. Etenkin kaupunkien keskustojen alueella on pohdittu yksityisautoilun rajoittamista, ja näin ollen joukkoliikennejärjestelyt nostavat merkitystään. (Olkkonen ym. 1997, 73–77.)

Sijainnilla on kiinteistösijoittajalle suurta merkitystä, kun haetaan vuokralaista ja mietitään kohteen tuotto prosenttia. Sijainnin valintaan vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi kaavoitus tilanne, fyysiset ominaisuudet, kuten maaperä, koko ja maanmuodot, infrastruktuuri eli jätehuolto, vesi sekä sähkö ja tietoliikenne. Myös liikenneyhteydet, pysäköinnin järjestämisen kustannukset, ympäristö ja julkiset palvelut ovat vaikuttavia tekijöitä. Ympäristön kannalta huomioon otettavia tekijöitä ovat ilman ja veden laatu, äänitaso, jätteet, suojeltavat kohteet ja säilytettävät ympäristöarvot. Julkisista palveluista poliisi, koulut, terveydenhuoltopalvelut ja verotukseen liittyvät asiat ovat myös tärkeää ottaa huomioon sijaintia määritettäessä. Kaikki edellä mainitut tekijät vaikuttavat maan hintaan ja sitä kautta sijoituskohteen hintaan ja vuokratuottoon. (Kiiras & Tammilehto 2014, 86–87)

## 2.8 Aluekehitys ja arvonmuodostus

Lokaalius eli alueellisuus on vahva tekijä kiinteistömarkkinoilla. Markkinat jakautuvat osamarkkinoihin sijainnin ja käyttötarkoituksen perusteella. Aluekehitykseen vaikuttaa kysynnän ja tarjonnan laki. Kysyntään vaikuttaa alueen koko, talouden rakenne ja työllisyystilanne. Tarjonta riippuu alueen käyttötarkoituksen mukaisesta tilakannasta, vapaista tiloista ja uudisrakentamisen määrästä. Kiinteistön arvolla on vahva sidospaikkaan, jossa se sijaitsee, ja laadukkaita sijaintipaikkoja on vähäinen määrä. Suositun kiinteistön sijainti voi nostaa alueen muiden kiinteistöjen arvoa. Tämä vuorovaikutussuhde sijainnin ja käyttötarkoituksen välillä on lähtöisin maankäytön suunnittelusta. Kohteen sijainti ei tarkoita ainoastaan tilastoalueita, vaan se voi olla hyvin tarkasti rajattu. Tavallisen alueen ja arvoalueen välillä voi olla lyhytkin etäisyys. Hinnat ja vuokrat riippuvat suurelta osin paikasta, mutta suhteellisesti ne ovat vakaita käyttötarkoitukseen verrattuna. (Kiiras & Tammilehto 2014, 46.)

Aluekehityksessä hyödynnetään kansallisia ja kansainvälisiä tilasto- ja tutkimuslähteitä. Maakuntien liitot ja ELY-keskukset tuottavat ja hyödyntävät alueellista tutkimus- ja ennakkointitietoa. Ennakointi on tulevaisuustyötä, ja siinä käytetään koulutuksen ja osaamisen lisäksi rakennemuutosten ennakkointia. Aluekehityksen tilannekuva muodostuu indikaattoreista ja asiantuntijalausunnoista. Tilannekuvan osa-alueita ovat väestö, julkinen- sekä kuntatalous, aluetalous, työllisyys, yritystoiminta, osaaminen, terveys ja hyvinvointi, asuminen, liikenne ja ympäristön kestävä kehitys. Nämä kaikki tekijät vaikuttavat aluekehitykseen. Tilannekuvaprosessi voidaan jakaa kolmeen vaiheeseen, jotka ovat aluekehityksen määrällinen tilannekuva, aluekehityksen laadullinen tilannekuva ja yhteinen tilannekuva. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2020.)

Sijainti ei ole ainut määrittelevä tekijä sijoituskohteen arvonmuodostumisessa. Kohteen tuottoon ja arvonmuodostukseen vaikuttavat myös kohteen toimivuus ja kunto, rakennuksen ikä, tekninen varustelutaso, kustannustehokkuus, rakennuksen ulkoinen imago sekä kohteen sijaintikerros. Tekninen varustelutaso on yleensä asia, joka otetaan huomioon rakennusvaiheessa. Tekniseen varustelutasoon kuuluu muun muassa tietoverkoyhteydet, toimiva ilmastointi ja huoneilman puhtauteen liittyvät vaatimukset. Kustannustehokkuus tarkoittaa kohteesta sijoittajalle aiheutuvia kuluja. Mitä kustannustehokkaampi sijoituskohde on, sitä vähemmän sijoittajalle aiheutuu kustannuksia. Talon tekniset ratkaisut, kunto ja sijainti ovat vaikuttavia tekijöitä kustannustehokkuutta tarkasteltaessa. Rakennuksen ikä vaikuttaa yleensä kustannustehokkuuteen. Vanhojen rakennusten tuottokyky ei ole niin suuri kuin uusissa rakennuksissa. Kohteen kunto on yksi tärkeä tekijä arvonmuodostuksessa. Asunnon hyvä kunto helpottaa sen vuokrausta, takaa vuokralaisen pysyvyyden ja vaikuttaa tuottokykyyn positiivisesti. Kustannukset on kuitenkin pystyttävä pitämään kohtuullisina, ettei synny vuokrankorotuspaineita. Sijoituskohteen sijaintikerros vaikuttaa kohteen arvonmuodostukseen, sillä tavoitin, että mitä ylempänä kohde sijaitsee, sitä enemmän se maksaa. (Olkkonen ym. 1997, 77–80.)

## 2.9 Tulevaisuuden työkalut

Tulevaisuuden ennustaminen on usein vaikeaa, mutta siihen on kuitenkin olemassa työkaluja, jotka auttavat tulevaisuuden tilanteiden hahmottamisessa. Yksi työkalu on markkina-analyysi. Sen yhtenä tavoitteena on analysoida ja ennustaa sijoituskohteen kysyntää ja kassavirtoja ja suhteuttaa se tarjontaan nyt ja tulevaisuudessa. Markkina-analyysi jaetaan makro- ja mikrotason analyysiin. Makrotason analyysissä hankitaan tietoja

tietynlaisista sijoituskohteista kysynnän ja tarjonnan nykyisestä ja tulevasta tasosta kaupunkitasolla tai osamarkkinalla. Mikrotason analyysin kohteet valitaan makrotason analyysin perusteella. Markkinatutkimusprosessissa makrotaso jakautuu kaupunkiseudun ja osamarkkinoiden analyysiin. Niitä ovat esimerkiksi kysynnän rakenne, väestöpohja, työllisyys ja sen kehittyminen ja ostovoima. Mikrotaso suuntautuu lähialueen ja kohteen analyysiin, kuten rakennusten ja alueiden sijaintiin, imagoon, alueen vuokralaiskantaan ja lähialueiden vuokriin. (Olkkonen ym. 1997, 113–115.)

Kysynnän ja vuokrien ennustamisen menetelmiä ovat ekonometrinen mallintaminen, työllisyysennustemenetelmät, käyttäjähaastattelut, asiantuntijahaastattelut ja peukalosäännöt. Ekonometrinen mallintaminen tarkoittaa yleisten tunnuslukujen seuraamista. Selittäjänä käytettävien muuttujien ja kysynnän välille luodaan yhtälö, joka auttaa tilastollisen yhteyden saamisessa. Ekonometriset tutkimukset ovat edullisia käyttää varsinkin sen jälkeen, kun malli on saatu valmiiksi muodostettua. Työllisyysennustetta käytetään ekonometrisen mallintamisen apuna. Työntekijän keskimäärin käyttämä tila kerrotaan työllisyysennusteella, ja siitä saadaan nettomääräinen tilantarve. Alueiden välisten erojen ja työllisyysennusteen luotettavuuden takia se soveltuu parhaiten yhden kaupunkiseudun kysynnän ennustamiseen. Käyttäjä- ja asiantuntijahaastattelut auttavat saamaan yleistä mielipidettä ja faktatietoa alueilta erilaisten kyselyiden ja barometrien avulla. Peukalosääntö jakautuu kuuteen eri tapaan, joiden avulla pystytään selvittämään kysynnän kehitystä yksittäisen kohteen tulevaisuuden käyttöasteesta. Rakennuskohtaisista ja osamarkkinakohtaisista tiedoista ja näkemyksistä voidaan luoda päätelmä käyttöasteen arvioimiseksi. Niiden lisäksi on tärkeää arvioida nykyisten vuokralaisten vuokranmaksukyky ja -halukkuus. (Olkkonen ym. 1997, 123–126.)



## 3 TAUSTATIIETOA

Tässä luvussa kerrotaan, kuinka Kantatie 40 vaikuttaa sen varrella oleviin kehyskaupunkeihin, ja tarkastellaan kehyskaupunkien hyviä ja huonoja puolia. Teoriaosuudessa sivutaan myös Turun kaupunkia, mutta tutkimusosiossa keskitytään vain kehyskaupunkeihin. Tarkastelussa pienemmälle huomiolle jätetään Kantatien varrella sijaitsevat Rusko ja Lieto, sillä ne eivät ole kaupunkeja.

### 3.1 Kantatie 40

Kantatie 40 on Naantalista Raision kautta Turun ydinkaupunkialueen pohjoispuolelta Kaarinan Piikkiöön kulkeva tie. Kantatietä kutsutaan myös *Turun kehätieksi*. Tie on pituudeltaan 34 kilometriä pitkä, ja se on lähes koko matkaltaan osa Suomen tärkeintä kansainvälistä E18-tietä ja Pohjolan kolmion liikennejärjestelmää. Pohjolan kolmio yhdistää pohjoismaiden tärkeimmät pääkaupungit toisiinsa, muuhun Eurooppaan ja Venäjään. E18-tie on myös tärkeä tie logistiikan kannalta. Kehätie mahdollistaa pääsyn Turun ja Naantalin satamiin. Myös Turun lentokenttä sijaitsee aivan Kehätien varrella. Kehätie liittää satamat ja lentokentän ydinverkkokäytävään, mikä mahdollistaa merkittävät kuljetukset välille Naantali-Helsinki-Pietari. (Lintula 2019.)

Kehätie Raisiosta Auranlaaksoon valmistui vuonna 1960. Se rajautuu 8- ja 10-tien väliin ja on tällä kyseisellä välillä nelikaistainen. Auranlaaksosta Piikkiöön jatkuva kehätie valmistui vuonna 1963, kyseinen väli on kaksikaistaista tietä. Tieosuus sai vuonna 1970 nimen ”Kantatie 40”. (Grönroos 2018.) Turun kehätiellä on keskeinen rooli Turun kaupunkialueen ja lähikuntien maankäyttöä ja liikennettä palvelevana yhteytenä. Kehätie yhdistää myös valtatie 8, 9, 10 ja 1 ja toimii yhteytenä näiden valtateiden välillä. Auranlaaksosta Piikkiön suuntaan kulkeva kehätie ei täytä tärkeimmille päätieyhteyksille asetettuja tavoitteita. Ongelmakohtia ovat etenkin tasoliittymät, jotka ajoittain ruuhkauttavat kaksikaistaisen tien pahasti ja heikentävät liikenteen turvallisuutta. Myös tien laatutalossa on puutteita. Kehätien kehittämishanke on jo aloitettu, ja sen pitäisi valmistua 2020–2021. Tulevaisuudessa tieosuus tulee olemaan nelikaistainen koko matkalta, joten liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus paranee. Myös kehätien varrella oleva yritys-toiminta ja maankäyttö nostavat merkitystään. (Tuominen 2012.)

### 3.2 Turun kaupunki

Turku on Varsinais-Suomen maakunnan keskus, ja se sijaitsee Saaristomeren rannikolla. Turku on Suomen vanhin kaupunki, ja sen on arvioitu syntyneen vuonna 1229. Turku oli pitkään Suomen merkittävin ja suurin kaupunki. Vuosina 1809–1812 Turkua pidettiin epävirallisena pääkaupunkina. Kaupunki paloi vuonna 1827, minkä seurauksena yliopisto siirrettiin Helsinkiin. Turku on tunnettu kulttuurikaupunkina sen pitkän ja merkittävän historian vuoksi. Vuonna 2011 Turku on Euroopan kulttuuripääkaupunki. (Turku 2020.)

Kaupungin asukasluku on noin 193 236 ja Turun seutukunnassa asuu noin 330 000 asukasta. Seutukuntaan kuuluu 11 kuntaa. Asukasluvultaan Turku on Suomen kuudenneksi suurin kunta ja kolmanneksi suurin kaupunkialue. Väestötiheys on 787,7 as./km<sup>2</sup>. (Turku 2020.)

Turku on kautta historiansa ollut merkittävä satamakaupunki ja on sitä vieläkin. Turun satamasta kulkee matkustajalauttaliikenne Maarianhaminaan ja Tukholmaan. Satama on myös kaupallisesti merkittävä, kuten aikaisemmassa luvussa mainittiin. Turun lentoasema on myös tärkeä logistiikan kannalta. Se on Suomen neljänneksi vilkkain ja rahtimääriltään toiseksi suurin lentoasema. Teollisuuden aloista merkittävimpiä ovat meri- ja lääketieteellisyys. Ne vaikuttavat myös muihin toimialoihin, kuten rakentamiseen. Meri- ja lääketieteellisuuden lisäksi terveysteknologia, kiertotalous ja matkailu ovat taloudellisesti Turulle merkittävässä asemassa. Kaupunki on hieman jäljessä ICT-alan kehityksestä, mutta tällä hetkellä siihen panostetaan suuresti. Turku on myös tärkeä yliopistokaupunki. Yliopistossa opiskelee noin 20 000 opiskelijaa, ja se on Suomen kolmanneksi suurin yliopisto. Kun mukaan lasketaan ammattikorkeakoulut, on korkeakouluopiskelijoita Turussa yhteensä noin 40 000. (Turku 2020.)

Turun kehityksen kärkihankkeita ovat keskustan kehittäminen, Turun Tiedepuisto ja Smart and Wise Turku. Keskustan kehittäminen tarkoittaa torin ja sen lähialueiden kehittämistä helpommin saavutettavaksi monikäyttöiseksi kohtaamispaikaksi. Turun Tiedepuisto tarkoittaa Kupittaan alueella sijaitsevaa korkean osaamisen ja teknologian keskusta, jota halutaan kehittää kansainvälisesti kiinnostavaksi paikaksi. Smart and Wise Turku -hanke tarkoittaa Smart City -ajattelua, jonka tavoitteena on hiilineutraalius vuoteen 2029 mennessä. Sen tarkoituksena on myös tukea kaupunkilaisten valmiuksia käyttää digitaalisia palveluita ja yhteiskuntaan osallistumista. (Turku 2020.)

### 3.3 Naantalin kaupunki

Naantali on yksi Turun kehyskaupungeista, se on kantatien alkupiste lännestä katsotuna. Naantali on yksi Suomen vanhimmista kaupungeista, ja se on perustettu keskiajalla Birgittalaisluostarin ja kirkon ympärille. Kun luostarille myönnettiin kaupankäyntioikeus, alkoi kaupunki kasvaa. Naantalista tuli myös merkittävä pyhiinvaelluskohde 1400-luvun puolivälissä. Luostari suljettiin 1500-luvulla uskonpuhdistuksen seurauksena. Tasavallan presidentin kesäasunto valmistui Kultarantaan vuonna 1922. Naantalin kaupungin talous lähti nousuun vuonna 1950, kun raskaan teollisuuden yksiköt perustettiin. Naantali on tunnettu pitkästä kylpylähistoriastaan. Vuonna 1984 valmistui Naantalin kylpylähotelli, joka on kasvattanut Naantalia matkailukohteena. (Naantali 2020.)

Naantalin asukasluku vuoden 2019 lopussa on ollut 19 312. Väestötiheys on 61,73 as./km<sup>2</sup>. Naantali on asukasluvultaan Suomen 60. suurin kunta. Vuonna 2009 kuntaliitoksissa Naantalin kanssa yhdistyivät Merimasku, Velkua ja Rymättylä. (Tilastot Naantali 2019.)

Talouden kannalta Naantalissa on merkittävää teollisuutta, kuten sähkötuotteiden valmistusta, öljynjalostusta ja Suomen kolmanneksi suurin tavarasatama. Satamassa on Fortumin voimalaitos, Nesteen jalostamo ja Exxon Mobilin voiteluainetehtas ja Suomen Viljavan viljasiilot. Naantalin Luonnonmaalla sijaitsee myös Pohjois-Euroopan suurin kuivatelakka Turun Korjaustelakka Oy. (Naantali 2020.)

Matkailun kannalta Naantalissa tärkeässä asemassa toimivat Naantalin kylpylä, Muumimaailma, Seikkailusaari Väski, vanha kaupunki rantaravintoloinen ja presidentin kesäasunto Kultarannassa. Etenkin Muumimaailma vetää paljon ulkomaalaisia turisteja puoleensa. Naantalissa järjestettäviä vuosittaisia tapahtumia ovat Naantalin musiikkijuhlat ja Unikeonpäivä. (Naantali 2020.)

### 3.4 Raision kaupunki

Naantalin jälkeen kehätietä itään päin kuljettaessa tulee Raision kaupunki. Se on myös yksi Turun kehyskaupungeista. Raisio on lähes yhtä vanha kuin Turku ja ensimmäiset maininnat sen aikaisesta kirkkopitäjästä on vuodelta 1292. Vielä 1970-luvulla Raisio oli hyvin maanviljelypainotteinen ja Turku aikoi pakkolunastaa alueen itselleen. Raision tehtaat alkoivat kuitenkin menestyä ja kaupunki nimityksen Raisio sai vuonna 1974

väkiluvun kovan kasvun seurauksena. Raisio on kehittynyt palvelu- ja teollisuusalojen seurauksena voimakkaasti. (Raisio 2020.)

Raision asukasluku on vuoden 2019 lopussa ollut 24 068 (Kuntien avainluvut 2019). Kaupunki on Suomen 10:nneksi tiheimmin asuttu ja sen väestötiheys on 479,24 as./km<sup>2</sup>. Pinta-alaltaan Raisio on vain 49,5 km<sup>2</sup>, mutta asukasluvultaan se on Suomen 40:nneksi suurin kunta. (Raisio 2020.)

Raision sijainti on strategisesti merkittävä, sillä se on kahden tärkeän tieyhteyden risteyskohdassa. Etelä-pohjoissuunnassa kulkee Valtatie 8 ja itä-länsisuunnassa Turun kehätie. Kaupungin taloudelle merkittävä kauppakeskittymä alkaa näiden tieyhteyksien risteämä kohdasta ja jatkuu kehätien suuntaisesti itään päin. Raision elinkeinorakenne painottuu vahvasti palveluihin ja vuonna 2017 palveluiden osuus elinkeinorakenteesta oli 74% (Kuntien avainluvut 2017). Raisiossa sijaitsee yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista, kauppakeskus Mylly. Muita tärkeitä liikkeitä alueella ovat elektroniikan myyntiin erikoistuneet ketjut Verkkokauppa.com, Power ja Gigantti, huonekalumyymäläketjut Ikea, Jysk ja Masku ja rautakauppa- ja rakennusketjut K-rauta, Bauhaus ja Biltema. Palveluiden lisäksi elintarvike- ja kemianteollisuus ovat merkittävässä asemassa Raision talouden kannalta. Raisio Oyj on kaupungin kolmanneksi suurin työnantaja, se tuottaa elintarvikkeita ja terveystuotteita. Työpaikkoja Raisiossa on siis paljon, vuonna 2017 työpaikkoja oli 10 646, joka on lähes puolet kaupungin asukasluvusta (Lounaistieto 2019). Raision kaupunki keräsi vuonna 2017 verotuloja yhteensä 95,9 miljoonaa euroa ja tulos jäi kaksi miljoonaa ylijäämäiseksi. Hyvä taloudellinen tilanne johtuu suurelta osin Raisiossa sijaitsevista isoista yrityksistä ja niiden maksamista yhteisöveroista. (Raisio 2020.)

Vuonna 2020-2024 Raision kaupungin hankkeita ovat Hakinmäen ja Petäsmäen päiväkotien ja Friisilän, Kaanaan ja Vaisaaren koulujen peruskorjaukset, uintikeskus Ulpuksen perusparannus ja Kesärannan leirikeskukseen majoitusrakennuksen uusiminen. (Talousarvio 2020.)

### 3.5 Kaarinan kaupunki

Raisiosta kehätietä itään päin kuljettaessa tulee vastaan Kaarina. Se on myös yksi Turun kehyskaupungeista. Ensimmäinen maininta Kaarinasta on vuodelta 1309. Siihen aikaan Kaarina oli vielä pieni pitäjän ja se on saanut nimensä Pyhän Katariinan kirkosta, joka nykyisin sijaitsee Turun alueella. Virallisesti Kaarinasta tuli itsenäinen kunta vuonna 1869. Vuonna 1960 Kaarinan suurin taajama oli Littoinen, mutta sijaintinsa puolesta se ei ollut sopiva keskustaajamaksi. Uusi keskustaajama päätettiin perustaa Ylikylään ja

alueelle rakentui uusi kaupunkimainen keskusta. Keskustan alue sijoittuu Turusta lähtevän tien ja Paraisille menevän tienristeyksen länsi puolelle. Kaarina julisti itsensä kaupungiksi vuonna 1993 ja viimeisin kuntaliitos on vuodelta 2009, kun Piikkiön kunta liitettiin Kaarinaan. (Kaarina 2020.)

Kaarinan asukasluku vuoden 2019 lopussa on ollut 33 937. Kaupunki on asukasluvultaan Suomen 33. suurin ja sen väestötiheys on 224,9 as./km<sup>2</sup>. Kaarinan taajama-aste on 95,4%, se tarkoittaa taajama-alueella asuvien määrää, poisluettuna ne, joiden asuinpaikan tiedot eivät ole tiedossa. (Tilastokeskus 2020.)

Kaarinan talous painottuu palveluihin ja jalostukseen. Vuonna 2017 Kaarinan kaupungin elinkeinorakenne on jakautunut seuraavasti: alkutuotanto 1,3%, jalostus 31,2% ja palvelut 65,7%. Työvoiman määrä kaupungissa on 16 161 henkilöä, joista 15 065 ovat työssä käyviä ja 1 096 työttömiä. Työllisyysaste on 76,9%. (Kuntien avainluvut 2019.) Yritysten lukumäärä Kaarinassa on melko suuri, niitä on 2076. Palvelut Kaarinassa jakautuvat kolmelle aluekeskittymälle. Ne ovat Krossi, keskusta ja Piispanristi. Krossi keskuksessa palvelee tavaratalo Hong Kong, päivittäistavarakauppa Lidl, huonekaluliikkeet Jysk, Masku ja Kaluste Heinokset ja puutarhamyymäläketju Plantagen, lisäksi keskuksen vieressä sijaitsee Motonet (Krossi keskus 2020). Keskustan alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppoja, ravintoloita, kirjasto, apteekki, terveydenhuoltopalvelut ja kaupungin palvelut. Piispanristin alueella sijaitsee Prisma, Biltema, Puuilo, Tokmanni ja lukuisia muita palveluita. Myös Piikkiön keskustassa on palvelukeskittymä. Teollisuudesta suurin osa sijoittuu Krossin alueelle, mutta myös jonkin verran Piispanristille ja Voivalaan. Suurimpia yrityksiä Kaarinassa ovat Teleste Oyj, Hes-Pro Finland Oy, MacGregor Finland Oy, Piikkiö Works Oy ja Dava Foods Finland Oy. Kaarina on valittu yritysilmapiiriltään Suomen parhaaksi. Sijainniltaan Kaarina on hyvässä paikassa, sieltä on hyvät yhteydet Turun keskustaan, satamaan ja lentokentälle. Myös yhteydet Helsinkiin ja Tampereelle ovat hyvät. (Kaarina Finder 2020.)

### 3.6 Ruskon kunta

Rusko sijaitsee Raisiosta päin tullessa kehätien pohjoispuolella. Ruskon kunnassa asuu 6 324 ihmistä ja väestötiheys on 49,2 as./km<sup>2</sup>. Kunta on perustettu vuonna 1871. Vahdon kunta yhdistettiin Ruskon kanssa vuonna 2009. Vuonna 2017 Ruskolla on ollut 1 913 työpaikkaa. Työllisyysaste on ollut 81,1%, joka on keskimääräistä parempi työllisyysaste Suomessa. Kunnan elinkeinorakenne jakautuu seuraavasti: alkutuotanto 4,9%, jalostus 53% ja palvelut 40,3% (Kuntien avainluvut 2019). Jalostuksen osuus on reilusti suurempi

kuin koko maassa keskimäärin (21,1%). Suurimpia yrityksiä Ruskolla ovat VAK Oy, KAEFER Oy, Sormat Oy ja Turun Siirtomurske Oy (Rusko Finder 2020). Rusko on sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kehätie kulkee vierestä, Naantalın ja Turun satamiin on lyhyt matka ja lentokenttä on aivan Ruskon ja Turun rajalla. (Rusko 2020.)

### 3.7 Liedon kunta

Lieto sijaitsee kehätien ja Valtatie 10 välissä. Liedon asukasluku on 19 986 ja sen väestötiheys on 66 as./km<sup>2</sup>. Kunta on perustettu vuonna 1331 ja Liedon kirkko on myös rakennettu silloin. Vuonna 2015 Tarvasjoki liitettiin Lietoon. Työvoiman määrä Liedossa on vuonna 2017 ollut 9 059 ja kunnan työllisyysaste on ollut 80%. (Lieto 2020.) Elinkeinorakenne jakautuu seuraavasti: alkutuotanto 3%, jalostus 31,8% ja palvelut 63,4% (Kuntien avainluvut 2019). Palvelut keskittyvät Liedon keskustan alueelle. Sieltä löytyy päivittäistavara-kauppoja, ala- ja yläaste, lukio, kirjasto, terveydenhuoltopalvelut, pankki ja paljon muuta. Teollisuus keskittyy Tuulissuon alueelle, joka on sijaintinsa puolesta täydellisessä paikassa. Tuulissuon teollisuusalue sijaitsee aivan kantatien varrella. Tuulissuolla sijaitsee Postin lajittelukeskus, logistiikkakeskuksia, raskaan kaluston huolto-kojamoita, Keskon varasto ja paljon pienempiä yrityksiä. Suurimpia yrityksiä Liedossa ovat I.S. Mäkinen Oy, Naapurin Maalaiskana Oy, Jatke Länsi-Suomi Oy, Carrus Delta Oy ja Auramarine Oy. Liedon taloustilanne on hyvä ja kunta panostaa etenkin lapsiperheiden hyvinvointiin ja rakentaminen on kovassa kasvussa. Liedon liikenneyhteydet ovat lähes yhtä hyvät kuin Ruskolla. Matkaa satamiin ja lentokentälle on hieman enemmän. Turun keskustaan on lyhyt, noin 20 minuutin automatka. (Lieto Finder 2020.)

### 3.8 Kehyskaupunkien hyvät ja huonot puolet

Naantali on melko pieni kaupunki ja siellä on kaikki tarvittavat palvelut lähellä. Kaupunki on melko turvallinen etenkin lapsiperheitä ajatellen ja rikollisuus on laskenut viime vuosina. Kulkuyhteydet Turkuun ovat hyvät. Naantali on merellinen kaupunki, jonka idyllinen ranta houkuttelee kesäisin paljon turisteja. Naantalia on kutsuttu Suomen kauneimmaksi kesäkaupungiksi. Julkisten palvelujen käytettävyys on hyvä, eikä Kelaan, sosiaalitoimeen tai terveyskeskukseen ole suurempia ruuhkia. Naantalissa on myös hyvät harrastus ja ulkoilumahdollisuudet. Naantalissa on myös paljon hienoja nähtävyyksiä.

Kaupungin kehittymisen ja kasvamisen kannalta on merkittävää vuonna 2022 järjestettävät asuntomessut Naantalin Lounatuulen alueella. (Naantali 2020.)

Talvella kaupunki on melko hiljainen. Kesällä vanhan kaupungin ja Naantalin rannan alueella on välillä melko rauhatonta, sillä kesäisin ranta ja vanhakaupunki on täynnä turisteja. Ruuhka-aikaan julkisella liikenteellä matkustavat voivat joutua matkustamaan lähes tunnin päästäkseen Naantalista Turkuun. (Naantali 2020.) Rakentamisen kannalta huono puoli on se, että yli puolet kaupunkilaisista vastustaa kaupungin metsien raivamista ja niiden tilalle uuden asutuksen rakentamista (Naantalin kaupungin ympäristöohjelma 2019).

Raisiossa suurin osa palveluista on keskittynyt keskustan ja Myllyn alueelle. Raisio keskuksesta löytyy lähes kaikki tarvittavat palvelut. Kulkuyhteydet Turkuun ovat hyvät, vaihtoehtoina ovat Satakunnantie, Valtatie 8 tai Naantalintie. Myös yhteydet Naantalin kautta saaristoon ovat hyvät ja kehätietä pitkin pääsee helposti Tampereelle tai Helsinkiin. Ympäri Raisiota on lukuisia kouluja, niin ala- kuin yläasteitakin. Raisiossa on myös lukio ja ammattiopisto. Raisiosta löytyy myös hyviä harrastusmahdollisuuksia ja ulkoilureittejä. Raision maine on ollut huono ja kaupunki on tehnyt paljon töitä maineen parantamiseksi, jotta uudet asukkaat ja yritykset kiinnostuisivat kaupungista (Korhonen 2018). Osa asuinalueista on täyteen rakennettuja, eikä omaa tonttia juurikaan ole. Etenkin uudet asuinalueet ovat tällaisia.

Kaarinassa palvelut sijoittuvat hyvin hajautetusti, eikä yksittäistä palvelukeskittymää ole. Palvelut sijoittuvat Krossin, keskustan, Piispanristin ja Piikkiön keskustan alueelle. Kaikki tarvittavat palvelut ovat siis helposti saavutettavissa. Kaarinalla on hyvä maine ja se on Suomen yritysmuotoisin kaupunki. Moottoritien varrella olevat yritysalueet vetävät uusia yrityksiä puoleensa. Kaarinassa on paljon hyviä asuinalueita, se on meren rannalla ja sieltä pääsee helposti ja nopeasti saaristoon. Nopeat ja hyvät kulkuyhteydet Turkuun, Helsinkiin ja Tampereelle. Kaarinassa on lukuisia päiväkoteja, ala- ja yläasteita, lukio ja ammattiopisto. Kaarina on lapsiperheille turvallinen ja hyvä paikka asua. Harrastus ja ulkoilumahdollisuuksia löytyy runsaasti ja kesäisin Kaarinan Hovirinnassa järjestetään festivaali nimeltä Saaristo Open. (10 syytä valita Kaarina 2019.)

## 4 KAAVOITETUT ALUEET

Luvussa käydään läpi Naantalın, Raision ja Kaarinan kaavoitettuja alueita, joihin on suunnitteilla asuinrakennuksia. Luvussa keskitytään tutkimaan mihin suuntaan kaupungit kasvavat ja missä suurimmat muutokset näkyvät. Tarkastelussa ei oteta huomioon pieniä asemakaavoja, jotka ovat pääosin täydennysrakentamista tai muuten vähäistä uudisrakentamista.

### 4.1 Naantalın kaavoitetut alueet

#### Rymättylántien eteläpuolinen asuntoalue ja Luonnonmaan perhetalo

Asemakaavan tavoitteena on luoda uusi asuinalue Rymättylántien eteläpuolelle. Asuinalueen yhteyteen on tarkoituksena rakentaa perhetalo, joka pitää sisällään päiväkodin, koulun ja muita vastaavia palveluja. Myös kaupallisia palveluita ja virkistysalueita on tarkoitus sijoittaa asemakaava-alueelle. Kaava-alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Naantalın keskustaa ja se on pinta-alaltaan 34,4 hehtaaria. Alueelle on myönnetty rakennusoikeutta 31 875 kerrosneliömetriä. Sen mukaan alueelle on suunnitteilla 21 tonttia erillistaloille, kuusi asuinpientaloille tarkoitettua tonttia ja viisi kerrostalotonttia. Uusia asukkaita arvioidaan tulevan alueelle noin 490, ne jakautuvat seuraavasti: 73 asukasta erillistaloihin, 84 asukasta asuinpientaloihin ja 335 kerrostaloasukasta. (Uurasmaa 2020.)

#### Taimonrannan asemakaavamuutos

Taimonrannan asemakaavamuutos on vielä kesken. Tarkoituksena on asumisen täydennysrakentaminen ja yhdyskuntarakenteen kehittäminen Manner-Naantalın alueella osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaava luonnos pitää sisällään asuinrakentamista, liikennejärjestelyjä ja rantapuiston. Prosessi on vielä kesken ja sen on tarkoitus edetä ehdotusvaiheeseen vuosien 2020-2021 aikana ja hyväksyntävaiheeseen vuonna 2021. (Uurasmaa 2020.)



### Haavuorentien asemakaavamuutos

Haavuorentien asemakaavamuutos on tarkoitus hyväksyä kaavoituskatsauksessa vuoden 2020 aikana. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korvata osa alueen rivitaloista omakotitaloilla. Muuttaa entinen läjitysalue lähivirkistysalueeksi ja tutkia uuden asuntokadun ja kahden asuntokorttelin sijoittamista alueen eteläosaan. Asemakaavan muutokset kohdistuvat vain kaupungin omistamalle alueelle, joten yksityisomisteisiin kiinteistöihin tai niiden rajoihin ei tehdä muutoksia asemakaavassa. Asemakaavoituksen tarkoituksena on lisätä ja monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa. (Sahlström 2020.)

### Kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutos

Asemakaavamuutosalue käsittää Viluluodontien ja Aurinkotien risteykseen jääviä puisto- ja katualueita ja 11.kaupunginosan korttelia. Asemakaavaa on käsitelty viimeksi vuonna 2018 Teknisen lautakunnan toimesta ja sen on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 aikana. (Urasmaa 2020.)

### Tullikatu 10 asemakaavanmuutos

Asemakaavamuutosalue sijaitsee aivan Naantalin ydinkeskustassa, Torin vieressä. Asemakaavamuutos käsittää Tullikadun varrella sijaitsevan Birgitan talon ja Osuuspankin talon kaavamuutoksen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tehostaa alueen maankäyttöä ja lisätä täydentävää asuin- ja liiketilojen rakentamista osayleiskaavan mukaisesti, niin, että Keskustan ja Manner-Naantalin rakennemalli säilyy ennallaan. Asemakaavamuutokseen tullut aloite on peräisin alueen yksityisiltä maanomistajilta. (Urasmaa 2020.)

### Porhokallion – Virpin alueen asemakaava ja -muutos

Asemakaavan alue sijaitsee Luonnonmaalla, sen länsiosassa. Alue jakautuu Rymättylän tien molemmin puolin ja se on pinta-alaltaan noin 25 hehtaaria, josta kaavamuutoksia on 16,5 hehtaaria ja uutta kaavaa 8,5 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluu osittain rakennettu asuinalue sekä vanhaa peltomaata ja metsäisiä rinteitä. Alueelle on tarkoitus lisätä asuinrakennusten määrää sekä palveluja. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 aikana. (Urasmaa 2020.)

## Ruonan yhdystien asemakaava

Ruonan yhdystien asemakaavan tarkoituksena on lisätä alueella olevien palveluiden määrää. Alue keskittyy Ruonantien varrella olevan Tallipuiston metsäsarakeen pohjoisosaan. Muutoksessa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle liikerakennus ja sen vaatima pysäköintialue. Asemakaavassa otetaan myös huomioon mahdolliset muutokset liikennejärjestelyissä ja nykyiselle Ukko-Pekan tontille lisärakentaminen. Uudelle liikerrakennus tontille ja Ukko-Pekan tontille on kummallekin osoitettu rakennusoikeutta 3000 kerrosneliometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria. Asemakaavan on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 aikana. (Uurasmaa 2019.)

## 4.2 Raision kaavoitetut alueet

### Pirilänlaakson asemakaava ja -muutos

Alueen vanhaa asemakaavaa uusitaan ottaen huomioon ympäristöominaisuudet ja maaston muodot. Pirilänlaakso sijaitsee Raisiontien, Luhtakaaren ja Rasionkaaren väliin jäävällä alueella. Alueelle on suunniteltu noin 80 omakotitalotonttia ja sen olisi tarkoitus luoda 280 uudelle asukkaalle asuntoja. Kaava-alue on osittain kaupungin omistamaa ja osittain yksityisten maanomistajien maa-alueita. Alueelle laaditaan myös tarpeen mukaan maankäyttösopimuksia. Kaava on ollut vireillä jo vuodesta 2020 alkaen. (Pekkala 2019.)

### Hulvelankulman asemakaavamuutos

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Raision keskustassa Raisiontien pohjoispuolella. Asemakaavoituksen tarkoitus on tutkia vaihtoehtoja keskustan korttelialueiden ja niiden kehittämiseksi osaksi tiiviimpää ydinkeskustaa. Tutkimuksessa keskitytään osayleiskaavan mahdollisuuksiin luoda alueelle liike-, palvelu- ja asuinkerrostalorakentamista. Asemakaavamuutoksen esivalmistelu on aloitettu ja se on tullut vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa. (Pekkala 2019.) Hulvelankulman ja Hulvelan palvelukeskuksen kehittäminen on tärkeä osa Raision keskustan kehittämistä kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

## E18 Keskikaupungin asemakaava ja -muutos

Asemakaava ja -muutos ovat yksi tärkeimpiä Raision keskustan kehittämishankkeita. Suunnittelualueen on laaja ja sen pinta-ala on 148,5 hehtaaria. Kaava-alue sijaitsee Raision 1., 2., 3., 4. ja 6. kaupunginosissa. Ne ovat Vaisaari, Varppeenseutu, Kerttula, Mahittula ja Kuloinen. Alue on välillä Kuloisten eritasoliittymä – Uudenkaupungin rata, molemmin puolin E18-tietä. E18 tie on eurooppalaiseen TEN-ydintieverkkoon kuuluva tärkeä päätieyhteys. Tieyhteys Raision keskustan alueella on liikennemääriltään etenkin ruuhka-aikana kapasiteettinsa äärirajoilla. Se vaikuttaa liikenteen ruuhkautumiseen ja liikenneturvallisuuteen. Raision eritasoliittymä Voudinkadun rampin kohdalla on vaarallisin koko Varsinais-Suomen ja Satakunnan alueella. Nykyiset liikennejärjestelyt Raision keskustan alueella hankaloittavat keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustan alueille on kaavailtu maantietunnelia, joka sujuvoittaisi liikennettä. (Arvola & Elo 2019.)

## Lumparla 3, asemakaavan muutos

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Raision keskustassa Raisiontien eteläpuolella, Tasalankadun, Lumparlankadun ja Länsiraitin väliin jäävällä alueella. Alueelle on tarkoitus rakentaa noin 70 uutta asuntoa 120:lle asukkaalle. Myös täydennysrakentamisen mahdollisuutta on tutkittu. Täydennysrakentamisen tarkoituksena on korottaa nykyisiä nelikerroksisia taloja yhdellä lisäkerroksella. Vaihtoehtoisesti tutkitaan myös mahdollisuuksia sijoittaa alueelle uusia kerrostaloja. (Pekkala 2019.)

## Kuloistenniityn asemakaava ja -muutos

Suunnittelualueena on Kuloisten alue, joka sijaitsee Raision ja Turun rajalla. Alue rajoittuu Satakunnantien ja Kuloistentien, sekä Hepokankareen ja Pasalan omakotitaloalueisiin ja Turun kaupungin rajaan. Asemakaavan tarkoituksena on sijoittaa asuinkerrostaloja ja mahdollisesti liike- tai työpaikkarakentamista Satakunnantien viereiselle alueelle. Alueen sijaintiarvo on hyvä, sillä se sijaitsee joukkoliikenneakselin varrella. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on tarkoitus rakentaa pientaloalue, joka koostuu pääosin rivi- ja paritalo rakentamisesta, mutta mahdollisesti myös omakotitalorakentamisesta. Alueelle on myös tutkittu mahdollisuuksia uuden yhdystien rakentamisesta ja olemassa olevan virkistysalueen on säilyttävä mahdollisimman laajasti virkistyskäyttöön sopivana

alueena. Kaava on tullut vireille vuonna 2015 ja sen on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 keväällä. (Arvola & Elo 2019.)

#### Vierulanlaidan asemakaava

Vierulanlaidan asemakaava-alue sijaitsee aivan Naantalin rajalla, Raisiontien pohjoispuolella. Kaava-alue on jo suurelta osin rakennettua aluetta. Kaavan tarkoitus on vakiinnuttaa alueen nykytilannetta ja tutkia mahdollisuuksia kiinteistöjen lohkomisesta useimmiksi tonteiksi sekä uusien rakennuspaikkojen mahdollisuuksia. Yksityiset kiinteistönomistajat ovat hakeneet asemakaavoitusanomuksen alueelle. Asemakaava-alue käsittää noin 40 uutta tonttia, joille on tarkoitus saada asutettua 140 uutta asukasta. Kaava on tullut vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksen yhteydessä. (Pekkala 2019.)

#### Tammisto 2, asemakaava

Asemakaava-alue sijaitsee Vierulanlaidan eteläpuolella, myöskin Naantalin rajalla. Alueelle on suunniteltu yhtiömuotoista asuinrakentamista pienessä mittakaavassa sekä toimitiloja liikennemelusta aroille alueille. Kaava on tullut vireille vuonna 2011 ja se edellyttää maankäyttösopimuksia. (Kaitaa 2019.)

#### Kerttulankulman asemakaavamuutos

Kerttulankulman asemakaavamuutos koskee Suunnittelutalon tonttia sekä muutamaa naapuritonttia. Alue sijaitsee Kerttulan kaupunginosassa Tornikadun varrella, Raision ydinkeskustassa ja se on pinta-alaltaan 0,8 hehtaaria. Suunnittelualueella on kolme asuinkerrostaloa ja yksi liikerakennus. Liikerakennus on tarkoitus purkaa ja sen tilalle rakentaa uusi asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta uudelle asuinkerrostalolle on kaavan mukaan osoitettu enintään 3780 kerrosneliometriä, josta 3150 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää asuinrakentamiseen ja loput 630 k-m<sup>2</sup> tulee varata liiketiloille, autotalleille ja ulkovarastoille. Uuteen asuinkerrostaloon on suunniteltu 55-60 huoneistoa, mikä tarkoittaa sitä, että pääpaino on yksioissa ja kaksioissa. Alueelle arvioidaan muuttavan noin 60 uutta asukasta. (Pekkala & Arvola 2019.)

### 4.3 Kaarina kaavoitetut alueet

#### Torppalan ekokylä

Suunnittelualue sijaitsee Lemunniemessä Torppalantien ja Lemuntien varrella. Alue on pinta-alaltaan noin 50 hehtaaria ja se on enimmäkseen yksityisten maanomistajien omistuksessa olevaa maa-alueetta. Kaupunki omistaa alueesta vain yhdeksän hehtaaria. Alueen käytöstä on tehtävä maankäytösopimukset yksityisten maanomistajien kanssa. Torppalan ekokylän alueelle on tarkoitus rakentaa uusi tiivis pientalovaltainen alue. Vuoteen 2025 mennessä asukasmäärän odotetaan kasvavan alueella noin 2500 henkilöllä. Alueelle kaavoitetaan omakotitaloja, rivitaloja ja muita pientalomaisia asumismuotoja. Alussa liikenne alueelle perustuu pitkälti yksityisautoiluun, mutta myöhemmin alueelle on suunniteltu pikaraitiotietä, jonka kolmas vaihe ulottuu Lemunniemeen. Kaavoitustyön yhteydessä tutkitaan ekologisen rakentamisen toteuttamismahdollisuuksia. Niitä ovat esimerkiksi merestä ja maasta saatava aluelämmitys, biokaasun valmistaminen jätteistä ja aurinkoenergian hyödyntäminen. Asemakaavan on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 keväällä. (Eteläkoski 2019.)

#### Ala-Lemun niemi

Asemakaava-alue sijaitsee Lemunniemessä Torppalan ekokylän suunnittelualueen eteläpuolella ja Ala-Lemun kartanon asemakaavan muutosalueen länsipuolella. Tavoitteena on laatia osayleiskaavan mukainen uusi pientaloalue Lemunniemeen. Asemakaava-alue on osittain Turun kaupungin omistamaa aluetta. Alueen keskellä oleva metsä on tarkoitus säästää virkistysalueeksi ja sitä ympäröiville peltoalueille on tarkoitus rakentaa pientaloja. Alueen ohjeellinen tonttikoko on 1000m<sup>2</sup> ja asukasmäärä lisääntyy noin 500 henkilöllä. Asemakaava on hyväksymisvaiheessa. (Eteläkoski 2019.)

#### Ala-Lemun kartanon muutos

Suunnittelualue sijaitsee Ala-Lemun niemen asemakaava-alueen itäpuolella ja muutos käsittää kartanon alueen pohjois- ja itäosaa. Muutos ei kuitenkaan koske kartanon päärakennusta, korttelin keski- ja länsiosaa eikä ranta-alueetta. Alueen maanomistajana toimiva Lemon Kartano Oy on anonut alueelle asemakaavan muutosta. Asemakaavassa alueelle on tarkoitus rakentaa pientalo- ja palveluasuntoja. Myös kartanoa pitää olla

mahdollista kehittää yleiskaavan mukaisesti kokous-, ravintola- ja matkailupalvelujen kohteena. Asemakaavan on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 kesällä. (Eteläkoski 2019.)

#### Auvaisten laajennuksen lisäosa

Suunnittelualue sijaitsee Auvaisten asuinalueen ja Herrasniityn rakenteilla olevan asuinalueen vieressä ja se on pinta-alaltaan 13,5 hehtaaria. Asemakaavan tarkoituksena on lisätä rakentamista Auvaisten alueelle pientaloalueen muodossa. Alueelle on suunnitella rakentaa noin 30-40 omakotitaloa. Omakotitaloalue tukee asuntorakentamisen tasapainoa alueella, sillä Auvaisten läheisyyteen on rakenteilla Poikluoman kerrostaloalue ja Herrasniityn rivitalopainotteinen alue. Suunnittelualue on Turun maakuntakaavassa vielä toistaiseksi virkistysaluetta ja taajamatoimintojen aluetta. Kaavoitusaloite on tullut yksityisiltä maanomistajilta, jotka haluavat asemakaavoittaa omistamansa alueen. Suunniteltu erillispientaloalueen tontin koko tulee kaavoituksessa olemaan 1000m<sup>2</sup>. Asemakaavaan on myös suunniteltu ulkoilureitti ja etelä- ja länsiosaan virkistysalue. (Aromäki & Eteläkoski 2019.)

#### Hovirinnan koulu

Hovirinnan koulun asemakaava-alue sijaitsee Kaarinan keskustassa Hoviherrankadun, Mäkitupalaisenkujan, Päiväläisenkadun ja puistoalueen rajaamalla alueella. Suunnittelualue on kokonaan Kaarinan kaupungin omistamaa aluetta. Kaavan tarkoitus on purkaa vanha koulurakennus, joka on sisäilmaongelmien takia lähes tyhjillään ja opetus tapahtuu koulun pihalla olevissa parakkirakennuksissa. Asemakaavan tarkoitus on rakentaa uusi koulu vanhan koulun pohjoispuolelle. Koulun tontti siirtyy myös nykyistä pohjoisemmaksi ja koulun pohjoispuolelle on tarkoituksena sijoittaa koulun pysäköinti ja huoltoliikenne. Nykyisen koulun tontin tilalle on tarkoitus rakentaa asuinrakennuksia. Asemakaava-alueelle on myönnetty rakennusoikeutta 12 000 kerrosneliömetriä. Asemakaava on hyväksytty alkuvuodesta 2020. (Eteläkoski 2019.)

## Sorron asemakaavan muutos

Sorron asemakaava-alue sijaitsee aivan Turku-Helsinki moottoritien läheisyydessä. Se rajoittuu moottoritien lisäksi Rakentajantien, Sorron rakennetun asuinalueen sekä Keskusliikuntapuiston pohjoispuolella sijaitsevan virkistysalueen väliin. Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa alue osayleiskaavan mukaisesti pientalo- ja virkistysalueeksi. Suunnittelualue on puoliksi yksityisten ja puoliksi kaupungin omistamaa aluetta. Asemakaavan tavoitteena on kehittää kaupungin monipuolista tonttitarjontaa. Alueelle on tarkoitus kaavoittaa noin 25-30 tonttia erillispientaloille ja muille yhtiömuotoisille pientaloille, kuten rivitaloille. Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu moottoritien meluhaitta-alueelle, sinne ei asuinrakentamista suunnata vaan se tullaan jättämään virkistysalueeksi. Asemakaava-alueen toteuttaminen vaatii myös uusia liikennejärjestelyitä ja katuja. Alueelle tullaan tekemään uusi katuverkko, joka pitää sisällään myös kevyenliikenteen väylät. Asemakaava on hyväksytty kaupungin valtuuston toimesta 2019-2020 talvella. (Laasanen 2018.)

## Ylikosken eteläosan asemakaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Uudenmaantien ja Kaarinantien risteyksen koillispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Alue on yksityisomistuksessa Kaarinan Ylikoski Oy:n omistuksessa. Asemakaavoitus aloite on tullut Ylikoski Oy:n toimesta. Yksi Kaarinan maankäytön keskeisiä tavoitteita on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja olemassa olevien taajamien laajentaminen. Turun kaupunkiseudun rakennemallissa, Ylikosken eteläosan alue kuuluu alueeseen 62. Se on uusi keskustaa tukeva kerrostalovaltainen tai tiivis pientalovaltainen alue. Rakennemallin alue 62 ulottuu Kaarinantien ja Uudenmaantien yli. Sen on tarkoitus lisätä asukasmäärää vuoteen 2025 mennessä 2500 henkilöllä ja vuoteen 2035 mennessä noin 3000 henkilöä. Alueelle on tarkoitus rakentaa yleiskaavan mukaisesti pientaloja. Asemakaava-alue vaatii myös uuden katuyhteyden avaamista. Asemakaavan on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 alussa. (Eteläkoski 2020.)

## Rauhalinnan länsiosa

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Voivalantien, Saaristotien, Rauhalinnan talokeskuksen ja Ladjakosken puron väliin rajoittuvalla alueella. Alue on kokonaan Kaarinan kaupungin omistama ja asemakaava aloite on tullut kaupungilta. Asemakaava-alue on lähes kokonaan viljeltyä tasaista peltomaata. Kaavan tavoitteena on laatia osayleiskaavan mukainen uusi asuinalue, mihin kaavoitetaan enimmäkseen kerrostalotontteja. Rauhalinnan alue on lähellä Kaarinan keskustaa ja sen palveluja. Asemakaavoituksessa on myös otettu huomioon mahdollisuus julkisen liikenteen saatavuuteen alueen kautta. Rakennemallin mukaan alueen on suunniteltu lisäävän asukasmäärää 2 600 henkilöllä. Ladjakosken purouoma on tarkoitus säästää lähivirkistysalueeksi. Myös ranta-alueita on tarkoitus kehittää virkistysalueina. Alueen kaupunkikuvan tavoitteena on säilyttää maisema- ja luontoarvo. Asemakaava on astunut voimaan vuoden 2019 helmikuussa. (Eteläkoski 2017.)

## Rauhalinnan talouskeskus

Rauhalinnan talouskeskus sijaitsee Rauhalinnan länsiosan eteläpuolella. Vähä-Rauhalinnan kiinteistön omistaja Merja Ylismäki-Nerjanto on anonut asemakaavaa omistamalleen alueelle. Loput alueesta omistaa Kaarinan kaupunki, joten maankäytösopimukset pitää tehdä kaupungin ja yksityisen omistajan välillä. Talouskeskuksen alueella toimii tällä hetkellä kaupungin varikko ja siellä on ainoastaan vuokra-asuntoja. Osa huonokuntoisista rakennuksista on tarkoitus purkaa ja loput on tarkoitus myydä. Asemakaavan tavoite on kehittää talouskeskuksen aluetta asuin- ja työpaikka-alueena. Asuinrakennukset tulevat olemaan rivitaloasuntoja. Asemakaavassa ranta-alueet varataan virkistyskäyttöön. Rauhalinnan saari ja kartanon puisto ovat luonnonsuojelualueita, joita on suojeltava, eikä kaavoitus saa ulottua edellä mainittuihin paikkoihin. Asemakaava on tullut voimaan vuoden 2016 maaliskuussa. (Eteläkoski 2014.)

## Paltan asemakaava

Paltan asemakaava-alue sijaitsee Littoisissa, se käsittää Verkatehtaan eteläpuolella olevan metsän, ja sen eteläpuolella olevan peltoalueen. Metsäalueella on valmiiksi jo kymmenen asuinkiinteistöä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 23 hehtaaria, josta Kaarinan kaupunki omistaa 9 hehtaaria. Loput maa-alueesta on yksityisten maanomistajien



omistuksessa. Asemakaavan aloite on tullut Kaarinan kaupungilta. Yksityisten maanomistajien kanssa on laadittava maankäyttösopimukset. Alue tulee muodostumaan pääosin omakotitaloista, mutta sinne on suunniteltu myös vähäinen määrä rivitaloja. Kaavoituksessa on suunnitteilla kaavoittaa 80 tonttia. Asemakaava-alueelle tuleviin asuinrakennuksiin on tarkoitus saada 2 400 uutta asukasta. Peltoalueelle on kaavoitettu 800-1000m<sup>2</sup> tontteja ja metsäalueelle on kaavoitettu 1000-1500m<sup>2</sup> tontteja. Kaavassa on myös virkistysreitti, joka kulkee Pellonpääntieltä etelään. Asemakaava on astunut voimaan heinäkuussa 2018. (Eteläkoski 2016.)

#### Eräkadun alueen asemakaava

Asemakaava-alue sijaitsee Auranlaakson ja Littoisten välissä Kultanummen kentän pohjoispuolella olevalla metsäalueella. Alueen yksityiset maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan laatimisen suhteen. Maankäyttösopimus on laadittava kaupungin ja yksityisten maanomistajien välille. Suunnittelualue on metsää, joka on tarkoitus hakata pois ja kaavoittaa metsän tilalle noin 12 tonttia pientaloille. Suunniteltu tonttikoko on 800-1000m<sup>2</sup>. Eräkadun alueen asemakaava-alue kuuluu Turun kaupunkiseudun rakennemalliin, jonka mukaan alue tulee kasvamaan noin 600 ihmisellä. Alueenlähivirkistysalueena toimii Kultanummen kenttä ja sen ympärillä kulkeva 750 metriä pitkä pururata sekä alueen itäosassa kulkeva ulkoilureitti. Asemakaavan tavoitteena on täydentää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja pitää väestönkasvu mahdollisimman tasaisena eri kaupunginosissa. Asemakaava on hyväksytty kaupungin kehityspalveluiden toimesta vuoden 2020 talvella. (Aromäki 2018.)

#### Myllyntien asemakaavan muutos

Myllyntien asemakaava-alue on suunnittelualue, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue sijaitsee Piikkiön keskustassa Myllyntien, Hadvalantien, Toripolun ja Kauppapolun välisellä alueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa As. Oy Piikkiön Kirkonkulmalla, joka myös hakee alueelle asemakaavamuutosta. Nykyisen asemakaavan toteuttaminen asuin- ja liiketiloiksi nykyiselle tontille tulisi olemaan taloudellisesti epäkannattavaa, joten uusi asemakaava käsittää olemassa olevan asuinkerrostalon ja vanhan tyhjillään olevan liiketilan. Liiketila on tarkoitus purkaa ja sen tilalle rakentaa uusi asuinkerrostalo. Kaavoituksessa asetettuja rajoitteita ovat 2 200 kerrosneliömetrin rakennus-oikeus ja asuinkerrostalon korkeus saa olla 2-3 kerrosta. Muita tiloja, kuten autokatokset

ja varastot saa olla enintään 220 kerrosneliömetriä. Asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 syksyllä. (Aromäki 2019.)

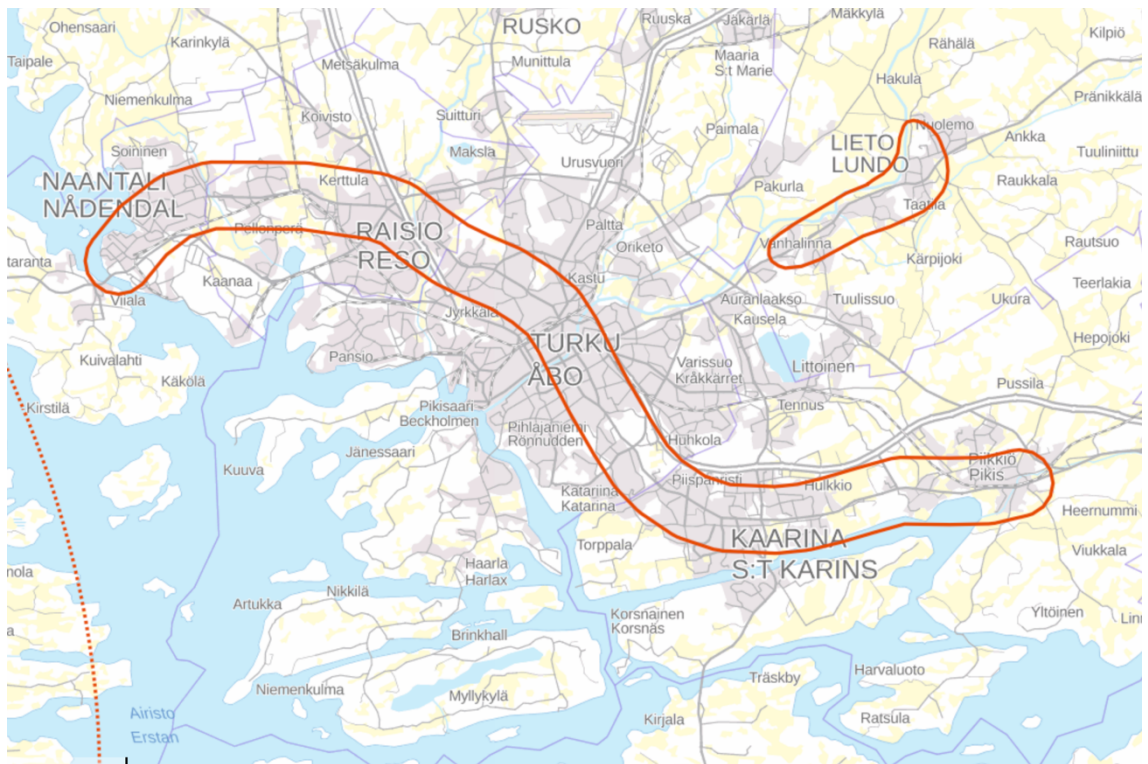
#### Katarin asemakaavan muutos

Katarin alue sijaitsee Piikkiön keskustan eteläpuolella. Asemakaava-alue on väljästi rakennettua pientaloaluetta, jotka ovat enimmäkseen omakotitaloja, mutta alueella on myös joitain pieniä rivitaloja. Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Katarin ja Puostan alueen asemakaavat ovat suurelta osin teknisesti vanhentuneita ja toteuttamattomia. Vanhassa asemakaavassa olevat kaavaratkaisut ovat vaikeita tai mahdottomia toteuttaa ja alueen kiinteistöjen rajat eivät ole asemakaavan mukaisia. Asemakaavoitus on ollut kolmiosainen prosessi. Ensimmäinen osa käsittää Piikkiön urheilukentän ja terveyskeskuksen alueen. Toinen ja kolmas osa käsittää Puostan ja Katarin teknisesti vanhentuneet asemakaava-alueet. Asemakaavan tarkoitus on tarkistaa alueen nykyisten kiinteistöjen rajat, sijainnit ja rakennusoikeudet. Alueelle on myös suunniteltu 10-15 uutta rakennuspaikkaa. (Aromäki & Laasanen 2019.)

## 5 TUTKIMUSTULOKSET

### 5.1 Turun kaupunkiseudun kasvukäytävät

Turun kaupunkiseudun kasvukäytävät (kuva 3) tukevat kaupunkiseudun rakentamista ja kehittämistä maakuntakaavan mukaisesti, luoden uusia kasvukeskuksia. Kaupunkiseutu jakautuu Turun ydinkeskustan lisäksi aluekeskuksiin ja lähikeskuksiin. Keskusta-aluevyöhykkeen on määritelty olevan noin 3 kilometriä ydinkeskustasta ja se jatkuu kasvukeskuksina alla olevan kuvan mukaisesti joukkoliikennekäytäviä pitkin Raision, Naantalin ja Kaarinan suuntaan. Toinen kasvukäytävä on Liedon alueella, alkaen Vanhalinnasta ja päättyen Nuolemoon.



Kuva 3. Kasvukäytävät (Lounaistieto 2020).

## 5.2 Kiinteistösijoittajille kiinnostavat alueet Naantalissa

Kiinteistösijoittajalle kiinnostavia alueita Naantalissa ovat Rymättyläntien eteläosa ja Luonnonmaan perhetalon alue, Tullikatu 10 sekä Porhokallion ja Virpin alueet. Uutena palvelukeskittymänä Ruonan alue on kiinnostava. Rymättyläntien eteläosa ja Luonnonmaan perhetalon sekä Porhokallion ja Virpin alueet eivät aivan sijoitu Turun kaupunkiseudun asetettuun kasvukäytävä putkeen, mutta ne ovat lähellä kasvukäytäväputken päätä.

Sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan Rymättyläntien eteläosa ja Luonnonmaan perhetalon sekä Porhokallion ja Virpin alueet ovat lähellä Naantalin keskustaa ja Rymättyläntien varrella, joten liikenneyhteydet ovat hyvät. Alueet ovat saavutettavissa autolla, sekä joukkoliikenteellä, joka kulkee Rymättyläntietä. Luonnonmaan perhetalon alueelle on asemakaavan mukaan tulossa koulu, päiväkotit, kauppa ja muita palveluita. Alue tulee siis olemaan etenkin lapsiperheiden suosiossa. Naantalin keskustan palvelut ovat vain kahden kilometrin päässä asemakaava-alueelta. Asuinalueelle on suunniteltu rakentaa viisi uutta asuinkerrostaloa, joihin muuttaisi noin 335 uutta asukasta. Kyseinen alue tulee siis jossain määrin olevan kiinteistösijoittajien keskuudessa kiinnostavaa aluetta. Etenkin alueen yksiöt ja kaksiot tulevat varmasti olemaan kovassa kysynnässä.

Porhokallion ja Virpin alueet on kaavoitettu osittain yhtiömuotoiseen pientalo asumiseen eli alueelle rakennetaan rivitaloja. Alueen kehitys ja asuntojen arvonnousu on kuitenkin todennäköistä, joten sijoitus tulee tuottamaan. Asuinalueelle on myös suunniteltu palveluja, joista ei ollut asemakaavatiedoissa enempää kerrottua. Mutta uskoisin, että ainakin päivittäistavarakauppa. Alueen rivitalot kiinnostavat työssäkäyviä pariskuntia ja perheitä. Sijainniltaan alue on hieman kauempana Naantalin keskustaa kuin Rymättyläntien eteläosan ja Luonnonmaan perhetalon alue. Alueelta on Naantalin keskustaan matkaa 6,5 kilometriä.

Tullikatu 10 sijaitsee aivan Naantalin keskustassa torin vieressä nykyisen Birgitan talon ja Osuuspankin talon kohdalla. Keskustan asemakaava alueelle on suunniteltu täydentävää asuin- ja liikerakentamista. Alueelle on suunniteltu uutta kerrostaloa. Sijainti on hyvä, keskustan ja rannan palvelut ovat aivan käden ulottuvilla. Saavutettavuus on hyvä omalla autolla ja joukkoliikenteellä. Naantalin keskusta on yksi joukkoliikenteen kannalta tärkeä paikka. Naantalista pääsee bussilla helposti Raisioon, Turkuun ja Kaarinaan. Joukkoliikenneyhteydet saaristoon ovat hyvät, sillä Naantalin keskustasta kulkee bussi Teersaloon ja sieltä pääsee lautalla saaristoon. Autolla Naantalista pääsee helposti kehätielle ja sitä kautta Helsinkiin tai Tampereelle. Kiinteistösijoittajille Tullikatu 10

asuinkerrostalo on varmasti mielenkiintoinen kohde, sillä asunnot ovat uusia ja sijainti on hyvä. Naantalın keskustassa ei ole montaa uutta kerrostaloa, joten asunnot menevät todennäköisesti kaupaksi melko nopeasti.

Ruonan alue sijaitsee Ruonan Yhdystien varrella nykyisen Ukko-Pekan K-Supermarketin kaava-alueella ja sen läheisyydessä. Asemakaava-alueelle on suunniteltu lisää monipuolista liikerakentamista. Tarkoituksena on saada alueelle kaupallisia palveluja ja työpaikkoja. Uuden palvelukeskittymän sijainti on hyvä edellä mainittujen alueiden kannalta ja Ruonan palvelut ovat helposti saavutettavissa etenkin autolla.

### 5.3 Kiinteistösijoittajille kiinnostavat alueet Raisiossa

Kiinteistösijoittajille kiinnostavia alueita Raisiossa ovat Hulvelankulma, Lumparla 3, Kerttulankulma ja Kuloistenniitty. Kaikki alueet sijoittuvat Turun kaupunkiseudun kasvukäytäväputkeen ja tukevat alueellista rakentamista maakuntakaavan mukaisesti. Kaikki alueet ovat sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan hyviä keskuskaupunkiin eli Turkuun katsottuna.

Hulvelankulman alue sijaitsee aivan Raision keskustan tuntumassa. Se on joukkoliikenneakselin varrella ja myös helposti saavutettavissa autolla. Alueelle on suunniteltu asuinkerrostalo-, liike- ja palvelurakentamisesta. Niiden tarkoituksena on tukea keskustarakentamista, sekä laajentaa Raision ydinkeskustaa Raision tehtaiden suuntaan. Hulvelankulma on kiinteistösijoittajalle kiinnostavaa aluetta, sillä alueelle rakennetaan uusia kerrostaloasuntoja, sijainniltaan hyvään paikkaan ja aivan Raision keskustan palveluiden tuntumaan. Kerrostalojen yksiöt ja kaksiot menevät todennäköisesti nopeasti kaupaksi ja niihin potentiaaliset vuokralaiset ovat yksin tai kaksin asuvia työssäkäyviä henkilöitä. Lumparla 3 asemakaava-alue sijaitsee myös aivan Raision keskustassa Hulvelankulman alueen eteläpuolella. Alueen sijainti ja saavutettavuus ovat hyviä, niin omalla autolla kuin myös julkisella liikenteellä. Alueelle on suunniteltu täydennysrakentamista ja mahdollisuuksien mukaan uusia kerrostaloja, jos niille riittää tilaa. Nykyisen hyväksytyin asemakaavan mukaan Lumparlan alueelle on tulossa 70 uutta asuntoa, noin 120:lle asukkaalle. Raision keskustan palvelut ovat aivan käden ulottuvilla ja esimerkiksi kauppaan pääsee helposti kävellen, joten alueelle muuttavan ei tarvitse omistaa autoa. Kiinteistösijoittajalle alue on kiinnostava, sillä se on sijainniltaan hyvässä paikassa ja asunnot ovat uusia, joten lähitulevaisuudessa ei ole tulossa remontteja. Yksiöt ja kaksiot käyvät todennäköisesti nopeasti kaupaksi ja kiinnostavat vuokralaisia hyvän sijaintinsa ja saavutettavuutensa puolesta.

Kerttulankulman asemakaava-alue sijaitsee aivan Raision ydinkeskustassa. Sijainti ja saavutettavuus ovat hyvät. Liikenne yhteydet Turkuun, Poriin, Helsinkiin ja Tampereelle ovat hyvät ja autolla Kerttulankulmasta pääsee nopeasti kehätielle. Joukkoliikenne ulottuu myös hyvin Kerttulankulmaan ja bussilla pääsee helposti Turkuun. Asemakaava-alueelle on tulossa yksi uusi kerrostalo vanhan liikerakennuksen tilalle. Kerrostaloon on suunniteltu 55-60 asuntoa, joiden pääpaino on yksiöissä ja kaksioissa. Kerrostaloon on arvioitu muuttavan noin 60 ihmistä. Rakennukseen on myös suunniteltu liiketilaa. Kerttulankulman kerrostaloasunnot ovat varmasti kiinnostavia kiinteistösijoittajien keskuudessa, sillä asunnot ovat pääosin yksiöitä ja kaksioita. Rakennus on uusi, joten remontteja ei ole tulossa lähitulevaisuudessa. Sijainti on hyvä ja keskustan kaikki palvelut ovat muutaman minuutin kävelymatkan päässä.

Kuloistenniityn asemakaava-alue sijaitsee Raision ja Turun rajalla. Alueen saavutettavuus on erinomainen, se sijaitsee aivan Satakunnantien varrella, joka on yksi Turun tiestöverkoston pääväylistä ja siinä kulkee vilkkaasti liikennöity joukkoliikenne. Kuloistenniitystä on bussilla noin 10 minuutin matka Turun keskustaan, Raision keskustaan pääsee noin viidessä minuutissa. Kuloistenniityn alueelle on myös suunniteltu liike- ja työpaikkarakentamista. Alueelta on lähimpään päivittäistavarakauppaan noin kilometri, isommat kaupat kuten Prisma ja K-Citymarket ovat myös melko lähellä. Kuloistenniityn alue on sijainniltaan hyvä, sillä se sijaitsee Länsikeskuksen kasvukeskuksen läheisyydessä. Satakunnantien pohjoispuolelta alkavalle alueelle on kaavoitettu kerrostalorakentamista. Kiinteistösijoittajat ovat varmasti kiinnostuneita alueen yksiöistä ja kaksioista. Alueen sijaintiarvo on hyvä ja se on tulevaa kasvukeskusta, joten asuntojen arvot nousevat todennäköisesti.

#### 5.4 Kiinteistösijoittajille kiinnostavat alueet Kaarinassa

Kiinteistösijoittajille kiinnostavia alueita Kaarinassa ovat Hovirinnan koulun alue, Sorro, Rauhalinna, Littoisissa sijaitseva Palta ja Piikkiössä sijaitseva Myllytie. Myös Torppalan ekokylä saattaa herättää kiinnostusta. Turun kaupunkiseudun kasvukäytävä putkeen sijoittuvat kaikki muut edellä mainitut alueet paitsi Torppalan ekokylä ja Paltan alue. Osa alueista on myös pelkästään rivitalopainotteista, joten ne ovat hieman riskisempiä sijoituksia kuin kerrostaloalueet.

Hovirinnan koulun asemakaava-alueelle on uuden koulurakennuksen lisäksi suunniteltu asuinkerrostaloja. Ne tulevat nykyisen koulun tilalle. Alueen sijainti Kaarinan keskustaan nähden on erittäin hyvä ja keskustan palvelut ovat aivan kivenheiton päässä.

Saavutettavuus on hyvä, niin omalla autolla kuin myös julkisella liikenteellä. 110-tietä pitkin pääsee nopeasti Turkuun ja E18-moottoritietä pitkin pääsee helposti Helsinkiin. Alueen sijaintiarvo on hyvä, sillä se on aivan Kaarinan keskustan tuntumassa. Kiinteistösijoittajat ovat todennäköisesti kiinnostuneita uusista kerrostaloista, varsinkin yksiöistä ja kaksioista.

Rauhalinnan alueelle on asemakaavassa suunniteltu uutta kerrostaloaluetta. Alueen sijainti ja saavutettavuus ovat hyvät. Rauhalinna sijaitsee noin kilometrin päässä Kaarinan keskustasta Piikkiön suuntaan. Saavutettavuus Turun, Helsingin ja Paraisten suunnasta on hyvä omalla autolla. Alue ei vielä sijaitse joukkoliikenneakselin varrella, mutta kaavoituksen yhteydessä on suunniteltu uuden joukkoliikennereitin muodostamista, jotta alue olisi saavutettavissa myös bussilla. Uudelle asuinalueelle rakentuviin kerrostaloihin on arvioitu muuttavan noin 2600 henkilöä, joten siitä on muodostumassa uusi kasvukeskus. Rauhalinnan alueella sijaitsee myös hyvät lähivirkistysalueet, jotka nostavat alueen arvostusta. Kiinteistösijoittajat ovat varmasti kiinnostuneita alueesta, sillä se on täysin uusi asuinalue, tuleva kasvukeskus ja sijainniltaan hyvässä paikassa. Rauhalinnan yksiöt ja kaksiot myydään nopeasti. Alueen arvo tulee todennäköisesti nousemaan lähivuosina. Torppalan ekokylä on sijainniltaan hieman syrjässä ja saavutettavuudeltaan ainakin tois-  
taiseksi melko huono. Omalla autolla Torppalaan pääsee, mutta julkista liikennettä sinne ei vielä kulje. Alueelle on suunniteltu pikaraitotien kolmatta vaihetta. Torppalan ekokylän alueelle rakennetaan yhtiömuotoisia pientaloja eli rivitaloja. Asuinalue tulee olemaan mielenkiintoinen ja ekokylä tukee nykyisten ilmastostandardien mukaisia vaatimuksia ja antaa alueelle hyvän imagon. Alueelle odotetaan muuttavan 2500 ihmistä, joten uudesta asuinalueesta tulee melko iso. Palveluista alueella ei kaavoituksessa ollut puhetta, mutta todennäköisesti alueelle tulee ainakin päivittäistavarakauppa. Kiinteistösijoittajan näkökulmasta alueen rivitaloasuntoihin sijoittaminen voi olla hieman riskialttiimpi sijoitus. Vuokralaisia alueen rivitaloihin todennäköisesti löytyy helposti, mutta alueen sijainti ja saavutettavuus ovat hieman hankalia. Alueen arvon nousuun vaikuttaisi suuresti pikaraitiotie hankkeen toteutuminen, mikä parantaisi alueen saavutettavuutta huomattavasti. Sorron asemakaava-alue sijaitsee aivan E18-moottoritien läheisyydessä, joten sen saavutettavuus on erittäin hyvä. Alueelle pääsee niin omalla autolla kuin myös julkisella liikenteellä. Sijainti on hyvä, sillä se on lähellä Kaarinan keskustaa, mutta moottoritiehen on sen verran matkaa, että meluhaittaa alueella ei pitäisi olla. Sorron alueelle on suunniteltu rivitalorakentamista. Asuinalueen läheisyydessä on hyvät liikunta- ja lähivirkistysalueet. Kiinteistösijoittajalle alue on sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan erittäin hyvässä

paikassa. Rivitaloasuntoihin potentiaalisia vuokralaisia ovat pariskunnat ja pienet perheet. Etenkin alueen liikuntamahdollisuudet houkuttelevat vuokralaisia.

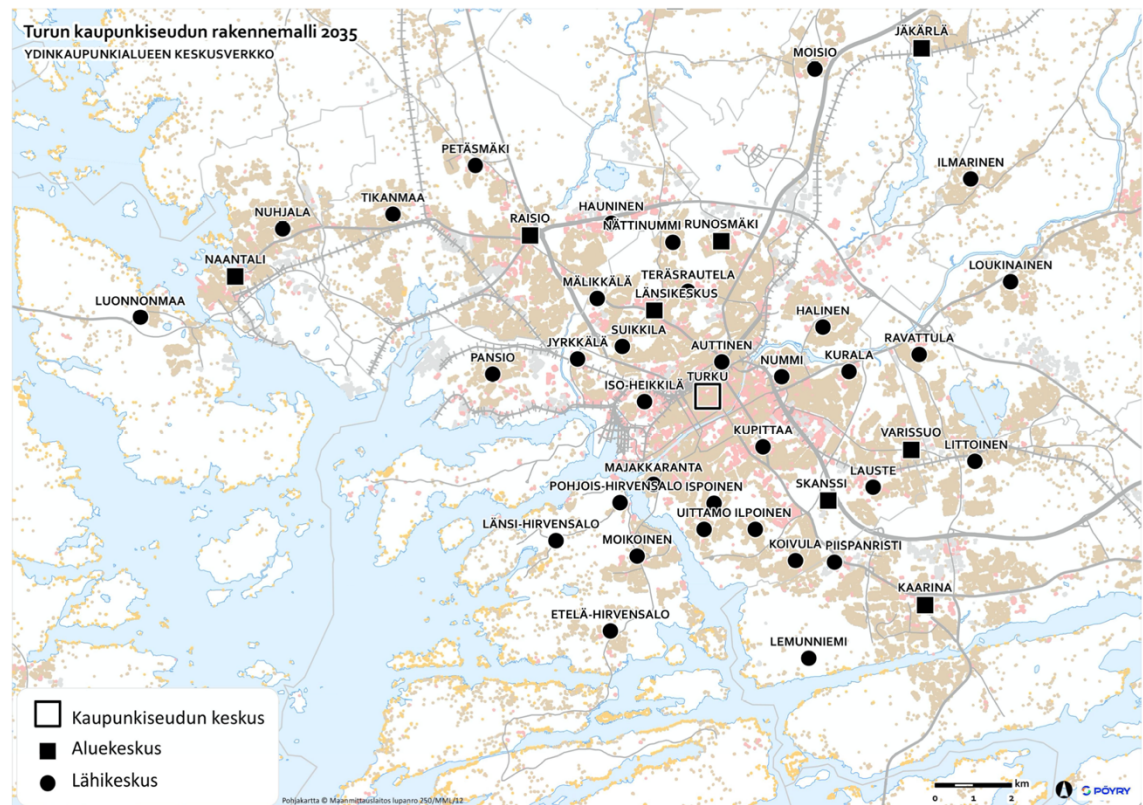
Paltan asemakaava-alue sijaitsee Littoisissa Verkakaaren eteläpuolella. Littoisten alue asuinalueena on pidettyä seutua ja se on helposti saavutettavissa Turun suunnalta, kuten myös kehätieltä Naantalin ja Helsingin suunnasta. Paltan alueelle on helppo liikkua omalla autolla, mutta myös julkinen liikenne kulkee alueen ohitse Verkakaarta pitkin. Asemakaava-alue tulee enimmäkseen koostumaan omakotitalorakentamisesta, mutta alueelle on myös suunniteltu rivitaloja, joista kiinteistösijoittajat voisivat olla kiinnostuneita. Palvelut löytyvät vähän matkan päästä Littoisten keskustasta tai sitten hieman enemmän Turkuun päin olevasta Varissuon liikekeskuksesta. Alueen rivitaloasunnot herättävät varmasti kiinnostusta pariskuntien ja pienien lapsiperheiden keskuudessa.

Myllytien asemakaava-alue sijaitsee Piikkiön keskustassa pienen kävelymatkan päässä palveluista. Myllytien alue on saavutettavissa hyvin Turusta 110-tietä pitkin tai sitten Turun kehätieltä Naantalin ja Helsingin suunnalta. Myllytielle on tarkoitus rakentaa vanhan liikerakennuksen tilalle uusi pieni asuinkerrostalo. Sijainti on hyvä ja potentiaaliset vuokralaiset tulevat todennäköisesti olemaan alueella työssäkäyviä ihmisiä. Kiinteistösijoittajalle Myllytien asunnot ovatkin hyviä sijoituskohteita. Etenkin yksiöt ja kaksiot menevät todennäköisesti nopeasti kaupaksi.



## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Turun kaupunkiseudun rakennemalliin (kuva 4) mukaan kaupunkiseudun keskus tarkoittaa Turun keskustan aluetta. Aluekeskuksia ovat Naantali, Raisio, Länsikeskus, Runosmäki, Jäkärä, Varissuo, Skanssi ja Kaarina. Jäkärä ja Runosmäki voidaan jättää tarkastelun ulkopuolelle, sillä ne eivät ole merkittäviä aluekeskuksia Naantalin, Raision eikä Kaarinan kannalta. Palvelut keskittyvät aluekeskuksiin ja lähikeskuksiin.



Kuva: Ydinkaupunkialueen keskus.

Kuva 4. Turun kaupunkiseudun rakennemalli vuonna 2035 (Saarento & Toivonen 2012, 37).

Naantalin keskustan alue on jo tiheään rakennettua ja sen asutuskapasiteetti on melko täynnä. Keskusta on sijaintina arvostettu ja vetovoimainen, mikä näkyy asuntojen niukassa tarjonnassa ja korkeissa neliöhinnoissa. Keskustan lähellä sijaitseva Luonnonmaa voisi kiinnostaa enemmän lapsiperheitä ja ihmisiä, jotka pitävät luonnon ja meren läheisyydestä. Kun verrataan Naantalin asemakaavoitettuja alueita Naantalin aluekeskukseen, niin merkittävimmät alueet ovat Rymättylätien eteläosa ja Luonnonmaan perhetalon alue, Tullikatu 10 sekä Porhokallion ja Virpin alueet. Edellä mainituista alueista

Rymättyläntien eteläosa ja Luonnonmaan perhetalon alue muodostavat Luonnonmaan lähikeskuksen. Porhokallion ja Virpin alueet ovat aivan lähikeskuksen läheisyydessä, joten ne voidaan laskea mukaan lähikeskukseen. Tullikatu 10 sijaitsee Naantalin keskustassa ja näin ollen se kuuluu Naantalin aluekeskukseen.

Raisio on viime vuosina kehittynyt vauhdilla ja kaupunki on panostanut elinkeinoelämään, työpaikkoihin sekä maineen nostattamiseen viihtyisänä monipuolisten palveluiden asuinpaikkana. Raisio on risteyskaupunkina hyvä ja sieltä on nopeat kulkuyhteydet kaikkialle. Kaupunki sijaitsee aivan Turun palveluiden lähellä ja sen hintataso on edullisempi kuin Turussa. Alueet, joista kiinteistösijoittajat todennäköisesti olisivat kiinnostuneita, sijoittuvat Raision keskustan alueelle ja kuuluvat Raision aluekeskukseen ja sen läheisyyteen. Ne ovat Hulvelankulma, Kerttulankulma, Lumparla 3 ja Kuloistenniitty. Niistä Hulvelankulma, Lumparla 3, Kerttulankulma sijaitsevat keskustan alueella. Kuloistenniityn alue sijoittuu Raision aluekeskuksen ja Länsikeskuksen lähikeskuksen väliin.

Kaarinan kiinnostavuutta alueena voisi lisätä ”Tunnin juna” -suunnitteluhankkeen toteutuminen. Turun seutu saattaa kiinnostaa Helsingissä työssäkäyviä enemmän edullisemmän hintatason ja paremman vapaana olevan asunto- ja tonttitarjonnan vuoksi. Monilla pääkaupunkiseudulla asuvilla on myös kesäasunto Paraisilla tai Nauvossa, joka nostaa Kaarinan alueellista merkitystä asuinpaikkana. Nykyään myös etätöiden osuus kasvaa ja se mahdollistaisi asumisen Kaarinassa. Kaarinan asemakaavoitetut alueet sijoittuvat Skanssin, Varissuon ja Kaarinan aluekeskusten läheisyyteen. Nämä asemakaavoitetut alueet ovat Hovirinnan koulun alue, Sorro, Rauhalinna, Torppalan ekokylä ja Littoisissa sijaitseva Palta. Hovirinnan koulun alue ja Rauhalinna ovat Kaarinan aluekeskuksen alueella. Sorron alue sijaitsee Skanssin ja Kaarinan aluekeskusten välissä ja Paltan alue sijoittuu Varissuon aluekeskuksen läheisyyteen. Torppalan ekokylän alue kuuluu Lemunniemen lähikeskuksen alueeseen.

## LÄHTEET

10 syytä valita Kaarina 2019. Viitattu 25.2.2020 <http://www.kaarinankehitys.fi/fi/valitse-kaarina/10-syyta-valita.html>.

Aamuset 2018. Raisio uudistaa ilmettään. Aamuset 16.10.2018. Viitattu 25.2.2020 <https://aamuset.fi/artikkeli/4121260/Raisio+uudistaa+ilmettaan>.

Auvaisten laajennuksen länsiosan asemakaava selostus. 2019. Viitattu 18.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A3440\\_Auvaisten\\_lansiosa/fi\\_FI/A3440\\_Auvaisten\\_laajennusalue/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A3440_Auvaisten_lansiosa/fi_FI/A3440_Auvaisten_laajennusalue/).

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2012. Turun kehätien parantaminen välillä Kausela – Kirmäki. Viitattu 16.2.2020 [https://vayla.fi/documents/20473/470506/Turun\\_kehätie\\_YS\\_ESITE\\_LRes.pdf/25e6ae7c-644e-4c7c-9f64-9054fb03e0b4](https://vayla.fi/documents/20473/470506/Turun_kehätie_YS_ESITE_LRes.pdf/25e6ae7c-644e-4c7c-9f64-9054fb03e0b4).

Eräkadun asemakaava laajennus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2018. Viitattu 22.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A1335\\_Erakatu/fi\\_FI/A1335\\_Erakatu/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A1335_Erakatu/fi_FI/A1335_Erakatu/).

Grönroos, M. Kantatie 40 2018. Viitattu 16.2.2020 [https://www.mattigrönroos.fi/w/index.php/Kantatie\\_40#Historiaa](https://www.mattigrönroos.fi/w/index.php/Kantatie_40#Historiaa).

Hovirinnan koulun asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 2019. Viitattu 19.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A5019\\_Hovirinnan\\_koulu/fi\\_FI/A5019\\_Hovirinnan\\_koulu/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A5019_Hovirinnan_koulu/fi_FI/A5019_Hovirinnan_koulu/).

Kaarina 2020. Finder. Viitattu 21.2.2020 <https://www.finder.fi/kunta/Kaarina>.

Kaarina 2020. Viitattu 21.2.2020 [https://fi.wikipedia.org/wiki/Kaarina#cite\\_note-23](https://fi.wikipedia.org/wiki/Kaarina#cite_note-23).

Kaarinan kaupunki. A3930 Ala-Lemun kartanon muutos. 2019. Viitattu 18.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A3930\\_Ala-Lemun\\_kartanon\\_muuto/fi\\_FI/A3930\\_Ala-Lemun\\_kartanon\\_muutos/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A3930_Ala-Lemun_kartanon_muuto/fi_FI/A3930_Ala-Lemun_kartanon_muutos/).

Kaarinan kaupunki. A3931 Ala-Lemun niemi. 2019. Viitattu 18.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A3931\\_Ala-Lemun\\_niemi/fi\\_FI/A3931\\_Ala-Lemun\\_niemi/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A3931_Ala-Lemun_niemi/fi_FI/A3931_Ala-Lemun_niemi/).

Kaarinan kaupunki. A3950 Torppalan ekokylä. 2019. Viitattu 18.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A3950\\_Torppalan\\_ekokyla/fi\\_FI/A3950\\_Torppalan\\_ekokyla/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A3950_Torppalan_ekokyla/fi_FI/A3950_Torppalan_ekokyla/).

Katarin asemakaavan muutos. Selostus. 2019. Viitattu 22.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A25230\\_Katari/fi\\_FI/A25230\\_Katari/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A25230_Katari/fi_FI/A25230_Katari/).

Kiiras S. & Tammilehto S. 2014. Kiinteistökehitys. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Krossi keskus 2020. Viitattu 21.2.2020 <https://www.kaarinankrossikeskus.fi>.

Lieto 2020. Finder. Viitattu 24.2.2020 <https://www.finder.fi/kunta/Lieto>.

Lieto 2020. Wikipedia. Viitattu 24.2.2020 [https://fi.wikipedia.org/wiki/Lieto#cite\\_note-vakiluku-viite-2](https://fi.wikipedia.org/wiki/Lieto#cite_note-vakiluku-viite-2).

Lintula, O. Kantatie 40 2019. Viitattu 16.2.2020 [https://fi.wikipedia.org/wiki/Kantatie\\_40](https://fi.wikipedia.org/wiki/Kantatie_40).

Lounaistieto 2019. Työllisyystiedot. Viitattu 19.2.2020 <https://www.lounaistieto.fi/tietopalvelut/tilastot/tyopaikat-ja-tyollisyys/>.

Lounaistieto. Karttapalvelu 2020. Viitattu 29.4.2020 <https://karttapalvelu.lounaistieto.fi>.

Maan arvo / vuokra kehä- ja ulosmenoväylien risteyksessä 2017. Viitattu 17.4.2020 [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/132575/opinnayte\\_aarosuvanto.pdf?sequence=1](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/132575/opinnayte_aarosuvanto.pdf?sequence=1).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2 1999/132. Annettu Helsingissä 5.2.1999. Viitattu 9.3.2020. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L4>

Myllytien muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2019. Viitattu 22.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A23004\\_Myllytien\\_muutos/fi\\_FI/A23004\\_Myllytien\\_muutos/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A23004_Myllytien_muutos/fi_FI/A23004_Myllytien_muutos/).

Naantali 2019. Naantalin kaupungin ympäristöohjelma – kuntalaiskyselyn tulokset (tiivistelmä) 2019. Viitattu 25.2.2020 [https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Naantalin%20kaupungin%20ymparistoohjelma\\_%20kuntalaiskyselyn%20tulokset%202019.pdf](https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Naantalin%20kaupungin%20ymparistoohjelma_%20kuntalaiskyselyn%20tulokset%202019.pdf).

Naantali 2019. Tilastot. Viitattu 18.2.2020 <https://www.naantali.fi/fi/naantali-tieto/tilastot>.

Naantali 2020. Viitattu 18.2.2020 <https://fi.wikipedia.org/wiki/Naantali>.

Naantali. Asemakaavan selostus. 2020. Viitattu 12.3.2020 <https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/KAAVASELOSTUS%2C%20Rymättylätien%20eteläpuolisen%20asuntoalueen%20ja%20Luonnonmaan%20perhetalon%20asemakaava%2015.1.2020.PDF>.

Naantali. Haavuorentien asemakaavamuutos 2020. Viitattu 12.2.2020 <https://www.naantali.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/vireilla-olevat-asekaavat/haavuorentien>.

Naantali. Kaavoituskatsaus 2020. Viitattu 12.3.2020 <https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Kaavoituskatsaus%202020.pdf>.

Naantali. Kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutos 2020. Viitattu 12.2.2020 <https://www.naantali.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/vireilla-olevat-asekaavat/kylpylan>.

Naantali. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 2020. Viitattu 12.3.2020 <https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/OAS%20-%20Birgitan%20ja%20Osuuspankin%20asemakaavamuutos%201.4.2019.pdf>.

Naantali. Porhokallion-Virpin alueen asemakaava ja -muutos 2020. Viitattu 12.3.2020 <https://www.naantali.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/vireilla-olevat-asekaavat/porhokallion>.

Naantali. Ruonan yhdyntien asemakaavamuutos. 2019. Viitattu 12.3.2020 <https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Kaavaselostus%2030.1.2019%20%28päivitetty%20ja%20täydennetty%209.9.2019%29%2C%20Ruonan%20yhdyntien%20asemakaavamuutos.PDF>.

Olkkonen, O.; Kaleva, H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen. Turku. Kiinteistöalouden instituutti ry.

Paltan asemakaava. Selostus. 2016. Viitattu 20.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A2662\\_Paltan\\_asekaava/fi\\_FI/A2662\\_Paltan\\_asekaava/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A2662_Paltan_asekaava/fi_FI/A2662_Paltan_asekaava/).

Raisio 2019. Talousarvio 2020. Taloussuunnitelma 2021-2022 Viitattu 19.2.2020 <http://julkaisut.raisio.fi/kokous/2019303273-9-1.PDF>.

Raisio 2020. Viitattu 19.2.2020 [https://fi.wikipedia.org/wiki/Raisio#cite\\_note-15](https://fi.wikipedia.org/wiki/Raisio#cite_note-15).

Raision kaupungin kaavoituskatsaus. 2019. Viitattu 13.2.2020 [https://www.raisio.fi/sites/default/files/media/file/kaavoituskatsaus-2019-netti\\_0.pdf](https://www.raisio.fi/sites/default/files/media/file/kaavoituskatsaus-2019-netti_0.pdf).

Raision kaupunki. Kerttulankulma. Asemakaavan muutoksen selostus. 2019. Viitattu 13.2.2020 <https://www.raisio.fi/sites/default/files/media/file/Kerttulankulma%2C%20asemakaavan%20selostus%20%28tela%207.5.2019%29.pdf>.

Raision kaupunki. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). 2019. Viitattu 13.2.2020 [https://www.raisio.fi/sites/default/files/media/file/E18%20Keskikaupunki%2C%20OAS%20%28tela16.4.2019%29-pieni\\_1.pdf](https://www.raisio.fi/sites/default/files/media/file/E18%20Keskikaupunki%2C%20OAS%20%28tela16.4.2019%29-pieni_1.pdf).

Raision kaupunki. Tammisto 2, asemakaava. 2019. Viitattu 13.2.2020 <https://www.raisio.fi/asiointi-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavoitus/tammisto-2>.

Rauhalinnan länsiosan asemakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2017. Viitattu 20.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A6163\\_Rauhalinnan\\_lansiosa/fi\\_FI/A6163\\_Rauhalinnan\\_lansiosa/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A6163_Rauhalinnan_lansiosa/fi_FI/A6163_Rauhalinnan_lansiosa/).

Rauhalinnan talouskeskuksen asemakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2017. Viitattu 20.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A6140\\_Rauhalinnan\\_talouskeskus/fi\\_FI/A6140\\_Rauhalinnan\\_talouskeskus/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A6140_Rauhalinnan_talouskeskus/fi_FI/A6140_Rauhalinnan_talouskeskus/).

Rusko 2020. Finder. Viitattu 24.2.2020 <https://www.finder.fi/kunta/Rusko>.

Rusko 2020. Viitattu 24.2.2020 [https://fi.wikipedia.org/wiki/Rusko#cite\\_note-vakilukuviite-2](https://fi.wikipedia.org/wiki/Rusko#cite_note-vakilukuviite-2).

Saarento H. & Toivonen M. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. 2012. Viitattu 28.4.2020 [https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//rm35\\_loppuraportti\\_02042012\\_final.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//rm35_loppuraportti_02042012_final.pdf).

Sorron asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 2019. Viitattu 19.3.2020 [https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A4132\\_Sorron\\_muutos/fi\\_FI/A4132\\_Sorron\\_muutos/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A4132_Sorron_muutos/fi_FI/A4132_Sorron_muutos/).

Tilastokeskus 2017. Alueella työssäkäyvät. Viitattu 24.2.2020 [https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vrm\\_\\_tyokay/statfin\\_tyokay\\_pxt\\_115h.px/table/tableViewLayout1/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__tyokay/statfin_tyokay_pxt_115h.px/table/tableViewLayout1/).

Tilastokeskus 2019. Kuntien avainluvut. Viitattu 19.2.2020 <https://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2019&active1=680&active2=680>.

Tilastokeskus 2020. PxWeb-tietokannat. Viitattu 22.2.2020  
[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien\\_avainluvut/Kuntien\\_avainluvut\\_\\_2020/kuntien\\_avainluvut\\_2020\\_viimeisin.px/table/tableViewLayout1/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut__2020/kuntien_avainluvut_2020_viimeisin.px/table/tableViewLayout1/).

Turku 2020. Viitattu 17.2.2020 <https://fi.wikipedia.org/wiki/Turku#Talous>.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Juho Savo. 2004. Viitattu 9.3.2020 <https://www.varsinais-suomi.fi/images/tiedostot/Maankaytto/2010/kaavoitus/Turunkaupunkiseutu/tksmkselostus.pdf>.

Työ- ja elinkeinoministeriö. Aluekehityksen seuranta ja ennakointi 2020. Viitattu 16.4.2020  
<https://tem.fi/aluekehityksen-seuranta-ja-ennakointi>.

Ylikosken eteläosan asemakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 2020. Viitattu 19.3.2020  
[https://www.kaarina.fi/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/kaavoitus/vireilla\\_olevat\\_kaavat/A6332\\_Ylikosken\\_etelaosa/fi\\_FI/A6332\\_Ylikosken\\_etelaosa/](https://www.kaarina.fi/kaavat_ja_kiinteistot/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/A6332_Ylikosken_etelaosa/fi_FI/A6332_Ylikosken_etelaosa/).