

Kupittaa kärki - Yritysvaikutusten arviointi

10.6.2024



ARCTOS ADVISORS OY

Tiivistelmä



Tiivistelmä raportin keskeisistä johtopäätöksistä:

- Kupittaa kärki asemakaavan muutos ja liittyvät investoinnit tukevat alueen yritystoiminnan edellytyksiä merkittävästi
- Kehityksessä muodostuu runsaasti houkuttelevia sijaintipaikkoja kuluttajakaupan ja -palveluiden yrityksille sekä mittava määrä asiantuntijatyölle houkuttelevia toimitiloja
- Tiedepuisto on jo nykyisellään vetovoimainen alue, jonka kehittäminen eteenpäin johtaa oletettavasti monipuolistuvaan elinkeinorakenteeseen
- Työvoiman hankkimisen mahdollisuudet alueella ovat nyt hyvät ja paranevat erinomaiseksi
- Alueelle ennustetaan muodostuvan hankkeen toteutumisen myötä noin 8.500 työpaikkaa
- Alueen kehittymisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä seuraavan tuottavuuden kasvun seurauksena muodostuvat työpaikat ovat osittain kokonaan uusia, eivätkä vain niiden siirtymistä toisaalta
- Alueella jo olemassa olevat oppilaitosten läheisyyteen perustuvat synergiaedut voimistuvat entisestään
- Raitiotien toteutuminen on alueen liikkumiskäytännön näkökulmasta kriittistä sen keskustaan yhdistävän vaikutuksen johdosta
- Kupittaa kärjen asemakaavan nähdään vaikuttavan positiivisesti Turun kaupungin vetovoimatekijöihin.

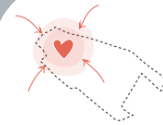
Arvio yritysvaikutuksista:

Kupittaa kärki –asemakaavan muutos on kokonaisuutena arvioiden yritystoiminnan näkökulmasta positiivinen.

Hankkeen yritysvaikutukset on kiteytettävissä seuraavasti:

1. Monipuolisten toimitilojen ja houkuttelevan sijainnin tarjoaminen
2. Yhteistyön ja innovaatioekosysteemin vahvistaminen
3. Kasvava vetovoima ja taloudellinen elinvoimaisuus

Turun kaupungin strategiaan pohjautuvat asemakaavamuutoksen sekä Kupittaa kärki -allianssin tavoitteet (alla) tukevat toteutuessaan yritystoimintaa alueella.



Yhdistävä ja
integraiva



Urbaani ja elävä



Älykäs ja kestävä



Käyttäjätavallinen
ja toimiva



Laadukkaasti
toteutuva

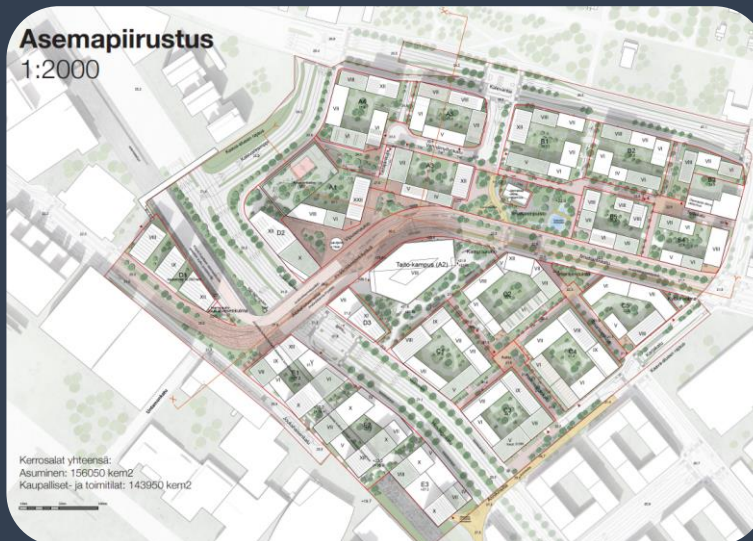
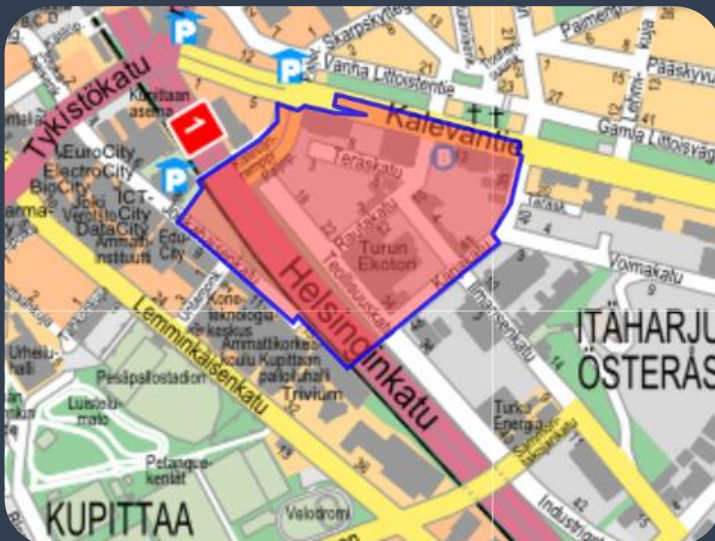
Raportin toteutus ja rakenne



Tämä yritysvaikutusten arviointi on toteutettu Kupittaa kärki asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Arvioinnin tavoitteena on ollut tunnistaa asemakaavan muutoksen mukaisen kaupunkikehityshankkeen toteutumisen vaikutuksia yritystoiminnalle alueella.

Arvioinnissa on läpikäyty aineistoa asemakaavan muutoksesta sekä alueen yritystoiminnasta. Havainnot on raportoitu Suomen Yrittäjien julkaiseman Yritysvaikutusten arvioinnin käsikirjan suosituksia kaupunkikehityshankkeeseen soveltaen.



Raportin rakenne

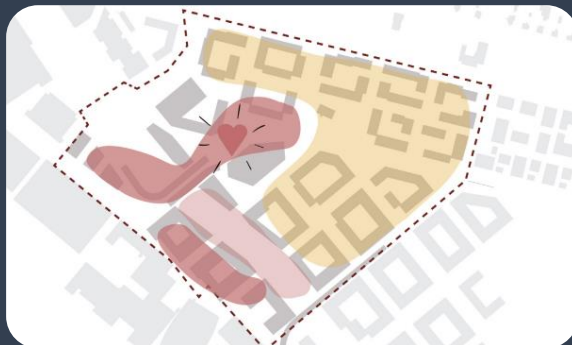
1. Yritystoiminnan edellytykset alueella
2. Elinkeinorakenteen monipuolistuminen
3. Yritysten liiketoimintamahdollisuudet
4. Yritysten mahdollisuudet hankkia työvoimaa
5. Uusien työpaikkojen syntyminen
6. Yritysilmapiiri
7. Innovaatiotoiminta ja yritysten verkostoitumismahdollisuudet
8. Yritysten logistiikka
9. Yritysten välinen kilpailu ja tasa-arvoinen kohtelu
10. Kunnan vetovoimatekijät
11. Kunnan strategisten linjausten toteutuminen
12. Aluetalous

Yritystoiminnan edellytykset



Johtopäätökset

- Kupittaaan kärki asemakaavan muutos ja liittyvät investoinnit tukevat alueen yritystoiminnan edellytyksiä merkittävästi
- Kehityksessä muodostuu runsaasti houkuttelevia sijaintipaikkoja kuluttajakaupan ja -palveluiden yrityksille sekä mittava määrä asiantuntijatyölle houkuttelevia toimitiloja
- Rakentamisen aikaiset haitat nykyiselle yritystoiminnalle nähdään kokonaisuuden hyötyihin nähden hyväksyttävänä



Palveluiden ja kaupallisten tilojen painopiste on alueen sykkivän sydämen eli Plazan ympäristössä ja osittain Helsinginkadulla (punaisella). Rauhallisia asuinvyöhykkeitä (keltaisella) elävöittävät kivijalkaliikkeet ja asukkaiden yhteistilat.

Analyysi

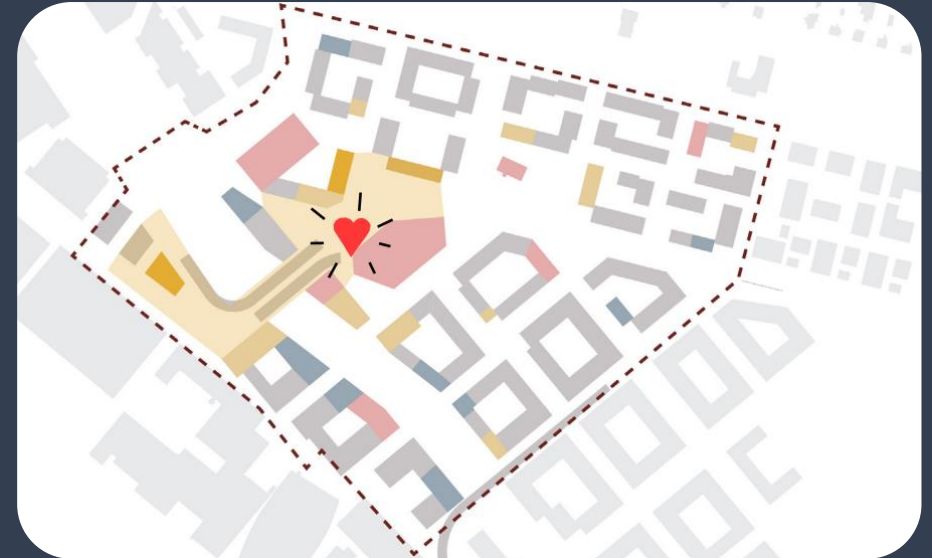
- Alueen kehittäminen monipuolisena asumisen, tutkimuksen, teknologian ja teollisuuden keskuksena sekä innovaatio- ja yritysekosysteemin vahvistaminen lisäävät alueen houkuttelevuutta yrityksille.
- Uudet toimitilat tai liikepaikat ja houkutteleva sijainti tarjoavat erinomaiset edellytykset yritysten sijoittumiselle alueelle.
- Yksityiset investoinnit, kasvava asukas- ja työpaikkamäärä sekä näiden myötä nouseva ostovoima ja verotulot parantavat sekä olemassa olevien että uusien yritysten toimintaedellytyksiä.
- Alueen houkuttelevuus kasvaa työntekijöiden ja asiakkaiden näkökulmasta paremman saavutettavuuden, lisääntyneiden palveluiden ja elävämmän kaupunkiympäristön ansiosta.
- Alue houkuttelee korkeasti koulutettuja ja mahdollisesti korkeatuloisia asukkaita, mikä kasvattaa osaavan työvoiman tarjontaa ja lisää ostovoimaa.
- Rakentamisen aikana nykyisille yrityksille muodostuvat haitat (näkyvyys, melu, jne.) voivat olla paikoin merkittäviä, mutta liittyvät eniten liikenteeseen pääasiallisen rakentamisen sijoittuessa vielä hyödyntämättömiin tontteihin
- Alueen tiivistyessä ja muuttuessa urbaanimmaksi, teollisuuden alan yritysten voi olla haastavaa löytää tiloja alueelta ja osa alueella toimivista yrityksistä voi joutua siirtämään toimintansa muualle

Elinkeinorakenteen monipuolistuminen



Analyysi

- Asemakaavaehdotus sisältää varsin sekoittuneen kaupunkirakenteen, mikä luo uusia potentiaalisia sijoittumispaikkoja suurelle määrälle yrityksiä
- Alueella on nähtävissä siellä jo vallitsevien alojen ja esimerkiksi sairaalan läheisyydestä erityisesti hyötyvien yritysten keskittymistä
- Alueen elinvoimaisuuden kasvaminen ja sen kehittäminen sekoittuneena ja monimuotoisena työnteon, asumisen, palveluiden ja tieteen keskittymänä ohjaavat kuitenkin elinkeinorakenteen monipuolistumista houkuttelemalla sinne yhä enemmän myös eri alojen yrityksiä
 - etenkin palveluiden osuus nousee aiemmasta
 - toisaalta alue ei sovellu alkutuotantoon ja jalostukseen sen tiiviin ja urbaanin luonteen vuoksi
- Suunnitelman mukainen toteutus tarjoaa toimitiloja sekä uusissa toimistorakennuksissa että asumisen yhteydessä sijaitsevilla kivijalkaliiketiloissa, mikä houkuttelee alueelle sekä pienempiä kuluttajille suunnattujen palvelujen ja tuotteiden tarjoajia että esimerkiksi asiantuntijapainotteisia ja osaamisintensiivisiä yrityksiä



Kortteleissa sijaitsee erilaisia toimintoja, kuten toimistoja, asuntoja, palveluita ja kivijalkojen liiketiloja. Sekoittunut rakenne luo kaupungista elävän.

Johtopäätökset

- Tiedepuisto on jo nykyisellään vetovoimainen alue, jonka kehittäminen eteenpäin johtaa oletettavasti monipuolistuvaan elinkeinorakenteeseen

Yritysten liiketoimintamahdollisuudet



Analyysi

- Uusi asuin- ja toimitilarakentaminen tuo alueelle merkittävästi lisää ihmisiä (arviolta 3150 uutta asukasta ja 8.500 uutta työpaikkaa), mikä lisää palveluiden kysyntää alueella.
- Alueella on tällä hetkellä heikommin muun muassa ostosmahdollisuuksia, laadukkaampia (muuta kuin pikaruoka-) ravintoloita sekä kulttuuripalveluita, ja niistä voi tarjoutua yrityksille liiketoimintamahdollisuuksia
- Sekoittunut kaupunkirakenne elävöittää aluetta eri vuorokaudenaikoina, ja yhdistettynä rakennusten kivijaloissa sijaitseviin liiketiloihin se luo palveluyrityksille erinomaisia liiketoimintamahdollisuuksia
- Kestävyyden huomioiminen alueen kehittämisessä voi edistää kestävään kehitykseen nojaavia uusia liiketoimintamahdollisuuksia alueella sekä laajemmin Turussa

Johtopäätökset

- Suuri rakentamisen volyyymi aktiivisilla kivijalkatiloilla luo tiloja ja mahdollisuuksia kuluttajalähtöiselle liiketoiminnalle
- Hankkeiden jatkokehityksessä tulee kiinnittää huomiota mekanismeihin, jotka aidosti mahdollistavat kivijalkatilojen toimivuuden, esim. yhteisoperointi

Asuntojen aktiiviset yhteistilat, asunnot ja liiketilat muodostavat aktiivisen Maantasokerroksen alueen kortteleille

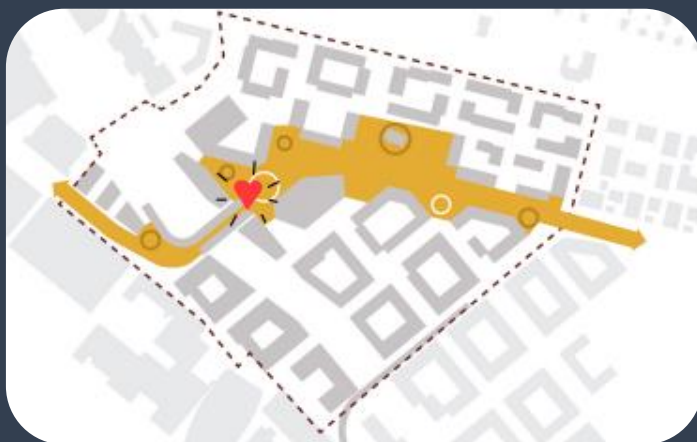


Yritysten mahdollisuudet hankkia työvoimaa



Johtopäätökset

- Työvoiman hankkimisen mahdollisuudet alueella ovat nyt hyvät ja paranevat erinomaiseksi
- Oppilaitosten läheisyys ja olemassa oleva ekosysteemi hyvä lähtökohta
- Kasvava asukasmäärä ja kehittyvä joukkoliikenne mahdollistavat positiivisen kehityksen



Toiminta ja ihmisten kohtaaminen keskittyvät joukkoliikennekäytävän varrelle

Analyysi

- Alueen kehittyessä sen tunnettuus ja vetovoima kasvaa. Muun muassa alueen elävyyden ja saavutettavuuden kehittäminen lisää alueen houkuttelevuutta asumisen ohella myös työpaikka-alueena
- Erityisesti tiettyjen alojen klusteroitumisesta alueelle voi olla hyötyä työvoiman houkuttelemisen kannalta lisäämällä yritysten arvostusta ja uskottavuutta
- Alueen kehittäminen tutkimus- ja taitopainotteisena alueena houkuttelee todennäköisesti alueelle lisää korkeasti koulutettua väestöä, josta voi löytyä osaavia työntekijöitä
- Oppilaitosten läheisyys ja niiden kanssa tehtävä tiivis yhteistyö mahdollistaa tulevaisuuden osaajien rekrytoimisen jo opintojen aikana tai valmistumisen jälkeen. Tämä tukee koulutettujen asukkaiden jäämistä Turun työmarkkinoille.
- Alueen asuntotarjonnan kasvaessa yrityksillä on paremmat mahdollisuudet houkutella työntekijöitä, jotka haluavat asua lähellä työpaikkaa
 - tällä hetkellä alueen aktiivisuus painottuu viikonpäiviin ja asema-alueelle, mikä viittaa siihen, että alueen yritysten työntekijät asuvat suurelta osin alueen ulkopuolella
- Alueen saavutettavuuden parantuminen, erityisesti raitiotien kautta, lisää työvoiman saatavuutta

Uusien työpaikkojen syntyminen



Analyysi

- Alueelle rakennetaan uutta toimitilaa yritysten käyttöön lähes 120.000 k-m² ja alueelle ennustetaan muodostuvan alueen toteutumisen myötä noin 8.500 työpaikkaa
- Mittavien julkisten investointien ohella alueen kehittyminen vetää puoleensa yksityisiä investointeja, mikä tukee työpaikkojen syntymistä
- Uuden asuinrakentamisen myötä palveluiden potentiaalinen käyttäjäkunta / kysyntä kasvaa, mikä lisää työpaikkojen määrää (yritysten tarjoamien palveluiden lisäksi myös julkisten palveluiden kasvavan kysynnän kautta)
- Saavutettavuuden paraneminen tukee uusien työpaikkojen syntymistä
- Mittava rakentaminen, laajat infrahankkeet sekä alueen muu kehittäminen luovat uusia työpaikkoja alueen kehittämisen aikana
- Alueen kehittymisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä seuraavan tuottavuuden kasvun seurauksena muodostuvat työpaikat ovat osittain kokonaan uusia, eivätkä vain niiden siirtymistä toisaalta
- Alueen innovatiivisen profiilin ja identiteetin vahvistumisella sekä oppilaitosten ja alueen muiden toimijoiden välisen yhteistyön tiivistymisellä nähdään positiivisia vaikutuksia uusien työpaikkojen syntymiseen

Johtopäätökset

- Alueelle ennustetaan muodostuvan noin 8.500 työpaikkaa
- Alueen kehittymisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä seuraavan tuottavuuden kasvun seurauksena muodostuvat työpaikat ovat osittain kokonaan uusia, eivätkä vain niiden siirtymistä toisaalta





Analyysi

- Alueella jo olemassa oleva vahvan identiteetin yritys- ja innovaatioekosysteemi on luontainen lähtökohta hyvälle yritysilmapiirille
- Alueen julkiset investoinnit, Taito-kampus sekä uudet raideyhteydet alueelle ovat yritysilmapiirin näkökulmasta positiivinen signaali
- Lisäksi myös alueelle kaavailtu toimitilarakentaminen parantaa elinvoimatekijöiden vahvistumisen kautta positiivista yritysilmapiiriä
- Asemakaavaehdotuksessa painotetaan alueen kehittämistä asumisen ohella palveluiden sekä uuden osaamisen ja työn keskittymänä
- Yhteistyömallien (mm. Quintuple Helix) tehokas hyödyntäminen ja innovatiivisuuden edistäminen tukevat yritysten kehittämistoimintaa sekä helpottavat uusien yritysten perustamista; hyötyä etenkin startup-yrityksille
- Sekoittuneet toiminnot tuovat yritystoiminnan luontevaksi osaksi kaupunkielämää ja –rakennetta ja edistävät myös työntekijöiden elämänlaatua esimerkiksi palvelutarjonnan kautta



Johtopäätökset

- Kaupungin sitoutuneisuus yritystoiminnan kannalta positiiviseen investointi-ohjelmaan yhdessä yritystoiminnan laajentumisen mahdollistavan asemakaavan kanssa luo yritystoiminnalle hyvän näkyvyyden tulevaisuuteen

Innovaatiotoiminta & yritysten verkostoitumismahdollisuudet



Johtopäätökset

- Alueella jo olemassa olevat oppilaitosten läheisyyteen perustuvat synergiaedut voimistuvat entisestään
- Tiiviissä ja saavutettavassa ympäristössä syntyy enemmän kohtaamisia ja vuorovaikutusta, mikä edistää innovaatioita. Viihtyisyys parantaa työntekijöiden hyvinvointia ja tuottavuutta, mikä on kriittistä pitkäaikaiselle innovaatiotoiminnalle.

Analyysi

- Yritysten lukumäärän kasvaminen sekä alueen yhteistyön ja innovaation ilmapiiri tukee ja edistää yritysten välistä verkostoitumista
- Erityisesti oppilaitoksilla merkittävä rooli yhteistyön ankkureina, Taito-kampus tuo lisää opiskelijoita lähelle yrityksiä ja vahvistaa siten alueen yritysten ja oppilaitosten välistä yhteistyötä entisestään
- Tiivis, sekoittunut kaupunkirakenne viihtyisine kaupunkitiloineen sekä hybridi- ja yhteistyöskentelytilat tukevat sekä yritysten että eri sektoreiden välistä verkostoitumista ja kohtaamisia
- Joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen edistää yritysten verkostoitumista sekä alueellisesti (mm. raitiotie) että valtakunnallisesti (mm. Länsi-rata) paremman saavutettavuuden kautta
- Paikallista saavutettavuutta ja siten verkostoitumista edistävät etenkin uusi kansirakenne, Helsinginkadun bulevardisointi sekä kävelypainotteinen alue
- Yhteistyö tutkimuksen ja tieteen sekä opiskelijoiden kanssa edistää innovaatioita ja tarjoaa yrityksille mahdollisuuksia löytää uutta osaavaa työvoimaa

Yritysten logistiikka ja saavutettavuus

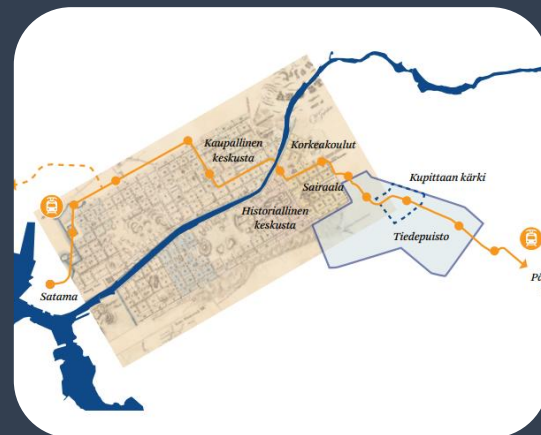


Analyysi

- Alueelle kehitettävä multimodaalinen liikkumisen solmukohta tarjoaa yritysten työntekijöille ja vierailijoille toimivat ja monipuoliset saapumismahdollisuudet kaikilla liikennemuodoilla
- Henkilöautoliikenne muuttuu nykyisestä Helsinginkadun moottoritiestä kaupunkimaiseksi liikenneverkoksi, mikä alentaa alueen ajonopeuksia.
- Autoliikenteen mahdolliseen (raideliikenteen kehittyminen tyypillisesti vähentää yksityisautoilua) kasvuun on varauduttu riittävästi, mm. kaistojen määrissä ja muissa liikenne- ja ratkaisussa
- Yritysten pysäköintitarpeet on määrällisesti hyvin huomioitu, mutta osa pysäköintijärjestelyistä toteutettavuudeltaan vaikeita (erityisesti radan ja Helsinginkadun välisissä E-kortteleissa), mikä voi heikentää niiden toteutumisedellytyksiä
- Lisäksi liikenteen mittavat muutokset (mm. Helsinginkadun siirtäminen) voivat hankaloittaa logistiikkaa muutosten aikana

Johtopäätökset

- Alueelle on helppo saapua eri suunnista ja eri kulkuvälineillä
- Pysäköintipaikkojen määrä tulee alueen olemassa oleva tarjonta huomioiden olemaan merkittävä jos suunnitelma toteutuu kaavaehdotuksen mukaisena
- Raitiotien toteutuminen on alueen liikkumisen ratkaisun näkökulmasta kriittistä sen keskusta yhdistävän vaikutuksen johdosta



Yritysten välinen kilpailu ja tasa-arvoinen kohtelu



Analyysi - kilpailu

- Asemakaavaehdotuksen mukainen toteutus tuo alueelle lisää yrityksiä ja tavoitteena on edistää entisestään alueen roolia innovaatio- ja osaamiskeskittymänä; tämä voi johtaa kilpailun lisääntymiseen
- Yritysten (sekä yritysten ja oppilaitosten) välisen tiiviimmän yhteistyön vaikutukset kilpailuun voivat olla monitahoisia ja osin keskenään vastakkaisia
- Kilpailu kiristyy oletettavasti alueelle keskittyvillä teknologian ja terveyden aloilla
- Palveluiden kysyntä kasvaa asukkaiden määrän noustessa, ja saavutettavuuden paraneminen voi houkutella käyttäjiä aiempaa laajemmalta säteeltä - toisaalta palvelujen tarjoajien määrän kasvu johtaa väistämättä tiukempaan kilpailutilanteeseen tiiviillä kaupunkialueella

Analyysi – tasa-arvoinen kohtelu

- Alueen toteutuminen lisää toimitilojen tarjontaa Turussa ja tarjoaa vaihtoehtoja sekä pieni- että suurempikokoisille yrityksille elinvoimaisella alueella
- Alueella painotettavat arvot – kuten innovatiivisuus, kestävyys, tiede, oppiminen, kokeilukulttuuri ja yhteistyö asettavat näitä arvoja toiminnassaan hyödyntävät yritykset mahdollisesti muita vahvempaan asemaan
- Konservatiivisemmat yritykset voivat puolestaan kärsiä kilpailutilanteessa ja niiden voi olla vaikeampi saada jalansijaa ja asiakkaita, jos eivät toteuta toiminnassaan alueen arvoja

Johtopäätökset

- Alueen kasvu tuo oletettavasti lisää olemassa olevan klusterin toimijoita, joka lisää kilpailua
- Kilpailun kiristyminen voi johtaa joidenkin toimijoiden haasteisiin, mutta suunnitelman mukaisessa asemakaavoituksessa ei nähdä epätasa-arvoisia elementtejä



Kunnan vetovoimatekijät



Analyysi

- **Innovatiivisuus ja yritysmönteisyys:** ainutlaatuinen oppilaitosten, teknologian ja teollisuuden keskittymä houkuttelee yrityksiä sekä osaavaa työvoimaa myös Turun ulkopuolelta
- **Urbaanius ja tiiviyys:** Kaupunkirakenteen tiivistyminen, monipuolistuminen ja parempi kytkeytyneisyys sekä keskustamaisen alueen laajeneminen voivat vaikuttaa positiivisesti koko Turun imagoon edistämällä urbaania luonnetta
- **Kasvu ja elinvoimaisuus:** rakentaminen ja alueen kehittämisen myötä alueen investoinnit luovat elinvoimaa, joka heijastuu koko Turkuun
- **Parempi palvelu- ja asuntotarjonta sekä enemmän työpaikkoja**
- **Viihtyisä elinympäristö:** alueelle syntyy laadukkaita kaupunkitiloja kohtaamisille, asioinnille ja elämiselle, mikä heijastuu alueen vetovoimana
- **Saavutettavuus ja liikenteen sujuvuus;** älykkäät ja kestävät liikennesuunnitelmat, kehittyvä raideliikenne ehkäisee ruuhkia ja vapauttaa tilaa mm. pysäköinnistä sekä vähentää liikenteestä aiheutuvaa melua sekä saasteita
- **Kestävyys:** mm. viherverkostojen suunnittelu ja monimuotoisuuden huomioiminen, ilmastoystävällisemmät liikkumisen muodot, kiertotalouden tehokas hyödyntäminen ja hiilipositiivisuus



Johtopäätökset

- Kupittaaan kärjen asemakaava-ehdotuksen nähdään vaikuttavan positiivisesti Turun vetovoimatekijöihin.
- Yleinen kaupungin vetovoiman lisäys on edellytys alueelle suuntautuville yksityisille investoinneille, jotka luovat yritystoiminnan peruslähtökohdan

Kunnan strategisten linjausten edistäminen



Kaavaehdotus ja siihen liittyvä visio seuraavat vahvasti kunnan strategisia linjauksia ja on suunniteltu pitkälti niiden pohjalta. Alla mainittu esimerkkejä keinoista, joilla kutakin strategista linjausta voidaan edistää:

- **Kestävä kasvu, mm.:**

- Muuntojoustavuus kaupunkirakenteessa
- Digitaaliset ratkaisut kaupunkikehityksessä
- Kierro- ja biotalouden ratkaisut; hiiliposiitivisuus
- Resurssiviisaus rakentamisessa
- Ilmastoystävällisten liikkumismuotojen edistäminen

- **Sujuva arki**

- Palvelutason nostaminen
- Panostukset alueen saavutettavuuteen; älykkään liikenteen solmukohdan muodostuminen
- Kävely-ystävällisyyden edistäminen kaava-alueella; helppoa ja turvallista liikkua

- **Hyvinvoivat asukkaat**

- Alueen kehittäminen yhdessä asukkaiden kanssa
- Viihtyisä ja vihreä kaupunkiympäristö, tiloja kohtaamisille

- **Laadukas koulutus**

- Taito-kampus tarjoaa uudet korkealaatuiset tilat opiskeluun
- Yritysten ja korkeakoulujen välinen yhteistyö; parantaa työvoiman ja kysynnän kohtaamista

- **Elinvoimainen ja kasvava kaupunki**

- Koulutuksen, tutkimuksen ja yritystoiminnan yhdistyminen luovat vahvan pohjan elinvoimaisuudelle, jota tukee alueen sijainti juna-aseman vieressä sekä pääliikenneväylän varrella
- Sekoittunut kaupunkirakenne; eri toiminnot tukevat toisiaan synnyttäen elinvoimaa sekä eläväistä kaupunkia
- Yhteistyöhön panostaminen edistää innovaatioita

- **Luontokaupunki Turku**

- Viherverkostojen kehittäminen alueella ja biodiversiteetin edistäminen

- **Aktiivinen kulttuuri – kaupunki:**

- Asuntojen yhteistilat paikkana kohtaamisille
- Urheilumahdollisuudet

- **Kansainvälinen Turku**

- Vetovoimainen innovaatio- osaamis-, ja tieteen keskittymä houkuttelee kansainvälisiä yrityksiä sekä opiskelijoita
- Alueen laadukas toteuttaminen sekä korkeatasoisen osaamisen keskittyminen kehittää Turun imagoa ja tunnettuutta



Analyysi

- Yritysten sekä julkisten palveluiden lukumäärän kasvu alueella lisää työpaikkoja ja taloudellista aktiviteettia alueella
- Asemakaavaehdotuksen mukainen toteutus houkuttelee alueelle investointeja
- Vetovoimainen ja innovatiivinen asuin- ja työpaikka-alue houkuttelee entistä enemmän korkeasti koulutettua ja todennäköisesti myös korkeatuloisempaa väestöä
 - osaavan työvoiman ohella parantaa alueen ostovoimaa sekä voi edistää uusien yritysten muodostumista
 - voi houkutelaa uusia työntekijöitä asukkaiksi Turun ulkopuolelta ja lisätä siten kaupungin verotuloja
- Investoinnit mm. kaupunkiympäristön laatuun ja saavutettavuuteen näkyvät kasvavana kysyntänä mm. asuntomarkkinoilla sekä nostavat jo olemassa olevien kiinteistöjen arvoa, mikä näkyy nousseina vuokratuloina
- Erityisesti pitkävaikutteiset ja ennustettavat julkisen liikenteen investoinnit myös lisäävät alueen vakautta kiinteistösijoittajien näkökulmasta
- Kupittaa Kärjen alueella merkittävä rooli saavutettavuuden parantamisessa laajemmalla alueella mm. uuden joukkoliikennekäytävän sekä Kupittaa ja Itäharjun yhdistävän kansirakenteen ansiosta:
 - kytkevät alueen yritykset tehokkaammin ympäröivään alueeseen sekä muuhun kaupunkiin
 - liikenteellinen solmukohta keskittää ihmisvirtoja alueelle ja edistää siten alueen elävyyttä ja tuo potentiaalia asiakkaita
 - mahdollistaa sujuvamat julkisen liikenteen työmatkat osalle yritysten työntekijöistä
 - alue kytkeytyy entistä tiiviimmin keskustaan vahvistaen sen urbaania luonnetta ja imagoa
 - lisäksi mahdollinen Länsirata juna-yhteys kytkee alueen ja Turun tehokkaammin pääkaupunkiseutuun



Tiivistelmä



Tiivistelmä raportin keskeisistä johtopäätöksistä:

- Kupittaa kärki asemakaavan muutos ja liittyvät investoinnit tukevat alueen yritystoiminnan edellytyksiä merkittävästi
- Kehityksessä muodostuu runsaasti houkuttelevia sijaintipaikkoja kuluttajakaupan ja -palveluiden yrityksille sekä mittava määrä asiantuntijatyölle houkuttelevia toimitiloja
- Tiedepuisto on jo nykyisellään vetovoimainen alue, jonka kehittäminen eteenpäin johtaa oletettavasti monipuolistuvaan elinkeinorakenteeseen
- Työvoiman hankkimisen mahdollisuudet alueella ovat nyt hyvät ja paranevat erinomaiseksi
- Alueelle ennustetaan muodostuvan hankkeen toteutumisen myötä noin 8.500 työpaikkaa
- Alueen kehittymisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä seuraavan tuottavuuden kasvun seurauksena muodostuvat työpaikat ovat osittain kokonaan uusia, eivätkä vain niiden siirtymistä toisaalta
- Alueella jo olemassa olevat oppilaitosten läheisyyteen perustuvat synergiaedut voimistuvat entisestään
- Raitiotien toteutuminen on alueen liikkumiskäytön näkökulmasta kriittistä sen keskustaan yhdistävän vaikutuksen johdosta
- Kupittaa kärjen asemakaavan nähdään vaikuttavan positiivisesti Turun kaupungin vetovoimatekijöihin.

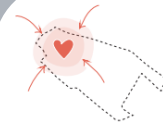
Arvio yritysvaikutuksista:

Kupittaa kärki –asemakaavan muutos on kokonaisuutena arvioiden yritystoiminnan näkökulmasta positiivinen.

Hankkeen yritysvaikutukset on kiteytettävissä seuraavasti:

1. Monipuolisten toimitilojen ja houkuttelevan sijainnin tarjoaminen
2. Yhteistyön ja innovaatioekosysteemin vahvistaminen
3. Kasvava vetovoima ja taloudellinen elinvoimaisuus

Turun kaupungin strategiaan pohjautuvat asemakaavamuutoksen sekä Kupittaa kärki -allianssin tavoitteet (alla) tukevat toteutuessaan yritystoimintaa alueella.



Yhdistävä ja
integraiva



Urbaani ja elävä



Älykäs ja kestävä



Käyttäjätasavertainen
ja toimiva



Laadukkaasti
toteutuva

Liite: Alueen markkina- analyysi



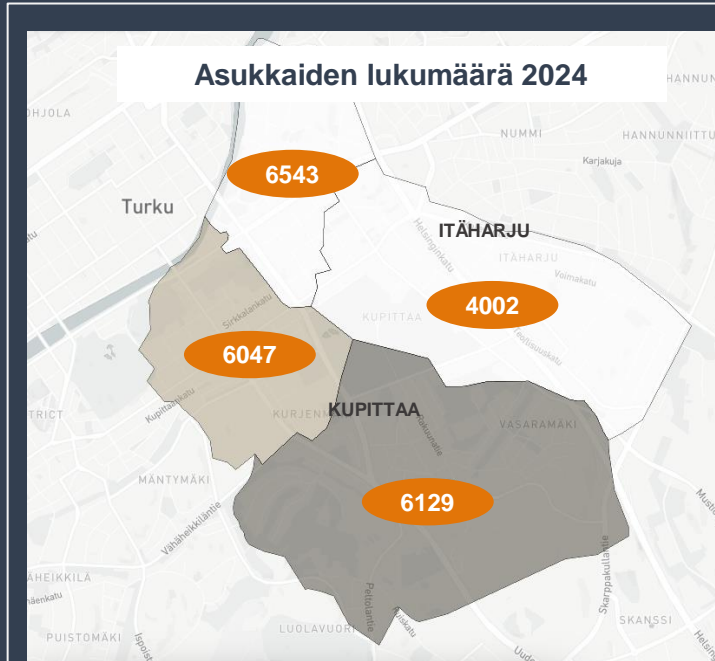
Executive summary – markkina-analyysi



- Alue on sosioekonomisilla mittareilla kasvussa, mikä voi olla heikko signaali alueen yleisen vetovoiman kasvusta.
- Nuorten aikuisten korkean ja kasvavan osuuden vuoksi alueella voi olettaa olevan nykyistä tarjontaa enemmän kysyntää esimerkiksi ravintoloille, kulttuuripalveluille ja ostosmahdollisuuksille. Lisäksi alueen kehittämisen ja uuden asuinrakennustuotannon myötä alueen palveluiden käyttäjäkunta tulee kasvamaan entisestään.
- Kasvava ostovoima sekä keskiarvoa korkeampi koulutustaso yhdessä nuorten aikuisten korkean osuuden kanssa luo merkittävää potentiaalia elävän ja innovatiivisen alueen kehittämiseksi, jossa keskiössä ovat tiede ja tutkimus.
- Alueen aktiivisuus painottuu tällä hetkellä paljolti sairaala- ja asema-alueelle ja viikonpäiviin, ja koostuu todennäköisesti siis suurelta osin työssäkävijöistä alueen ulkopuolelta.

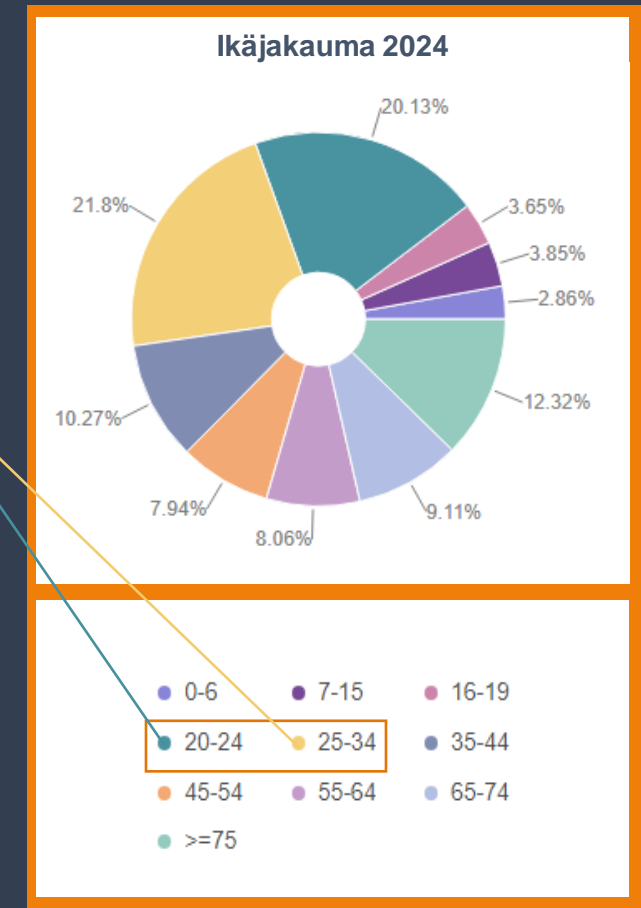
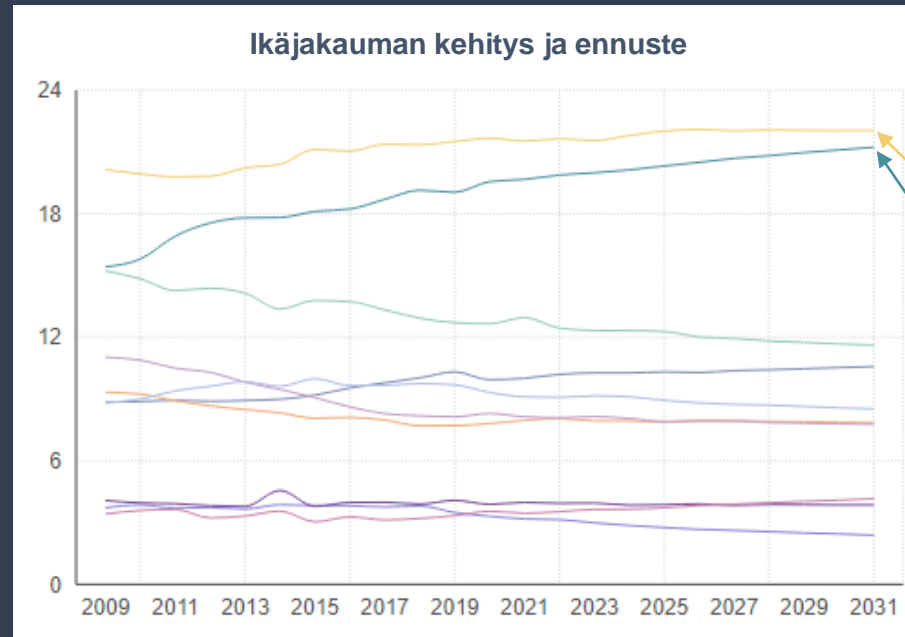


Väkiluku ja väestörakenne

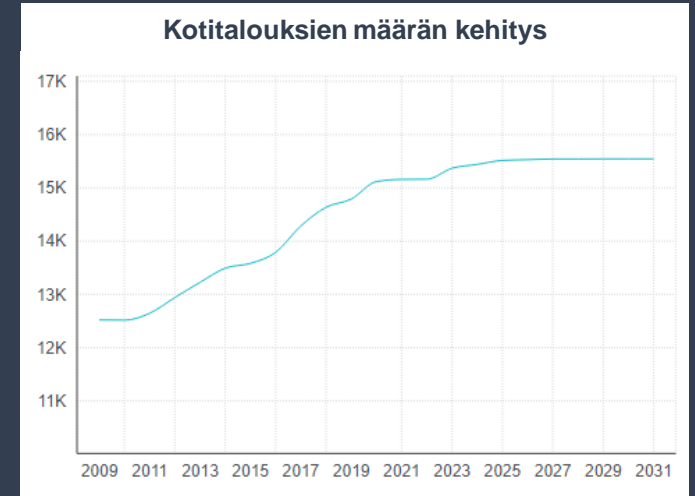
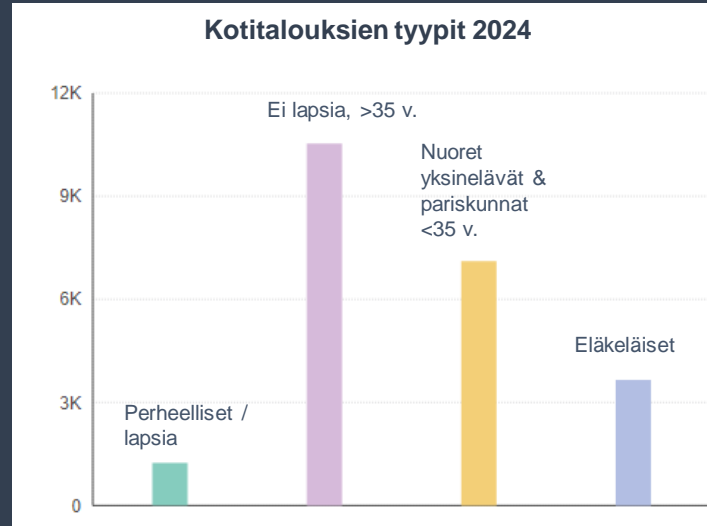
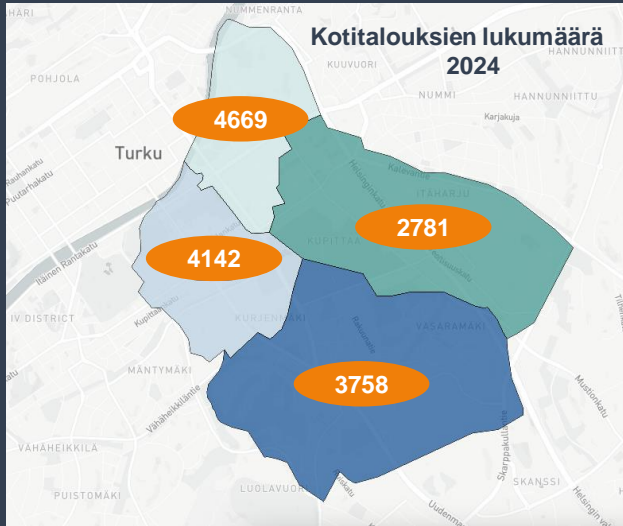


Väkiluku yhteensä: 22 721

Nuoret aikuiset (20-24 & 25-34 -vuotiaat) muodostavat alueen (kartalla) suurimmat ikäryhmät, ja molempien osuuksien ennustetaan jatkavan nousuaan. Kaikista vanhimpien väestöryhmien osuuksien puolestaan odotetaan vähenevän tulevina vuosina.

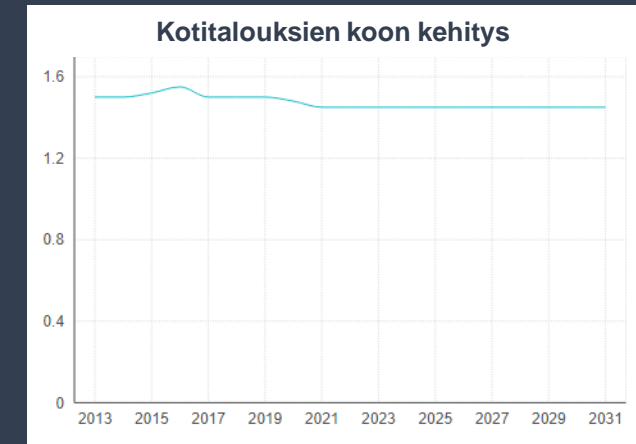


Kotitaloudet

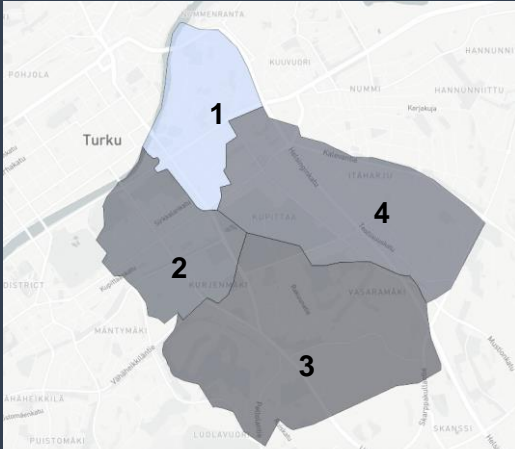


Suurimman osuuden kotitalouksista kartan tarkastelualueella muodostavat yli 35-vuotiaat joilla ei ole lapsia. Myös alle 35-vuotiaiden, lapsettomien kotitalouksien osuus on merkittävä ja se tulee ennusteen mukaan kasvamaan. Eläkeläisten osuuden puolestaan ennustetaan hieman laskevan seuraavan 7-8 vuoden ajanjaksolla.

Kotitalouksien keskimääräinen koko on 1,5 ja siinä ei ole ennusteen mukaan nähtävissä muutosta vuoteen 2031 saakka tarkasteltuna. Kotitalouksien määrä on noussut voimakkaasti vuoteen 2020 asti, mutta kasvussa on nähtävissä selkeää hidastumista ja pysähtyy ennusteen mukaan vuoteen 2025.



Väestö – koulutus, tulot ja ostovoima



Työvoima yhteensä: 20 841

Keskimääräiset tulot pienalueella

1.	22,3 t.	3.	27,7 t.
2.	27,2 t.	4.	26,9 t.

Turku: 28,7 t.

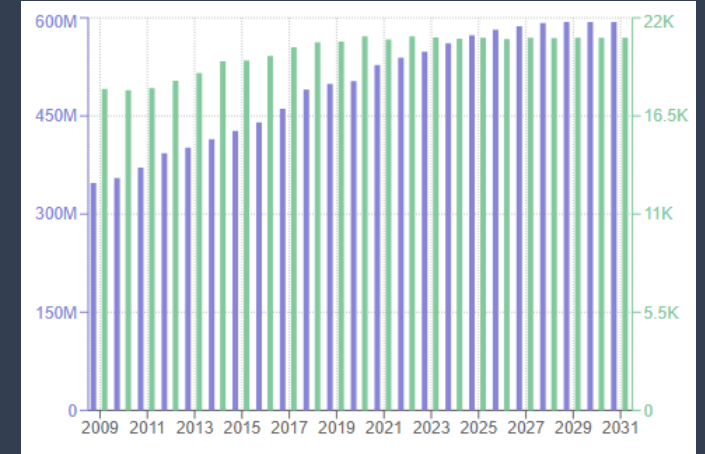
Ostovoima pienalueella

1.	149,6 M	3.	158,6 M
2.	145,4 M	4.	107,3 M

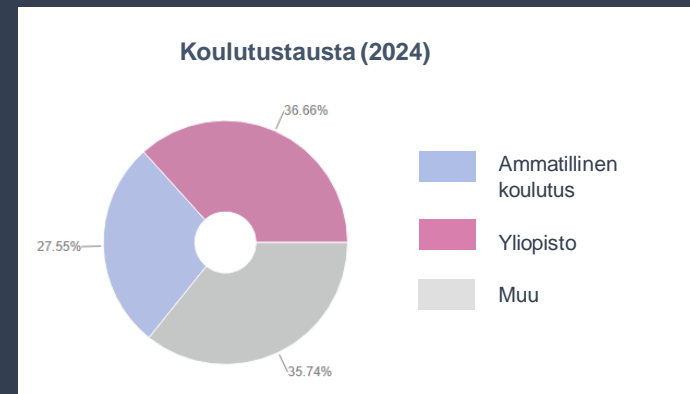
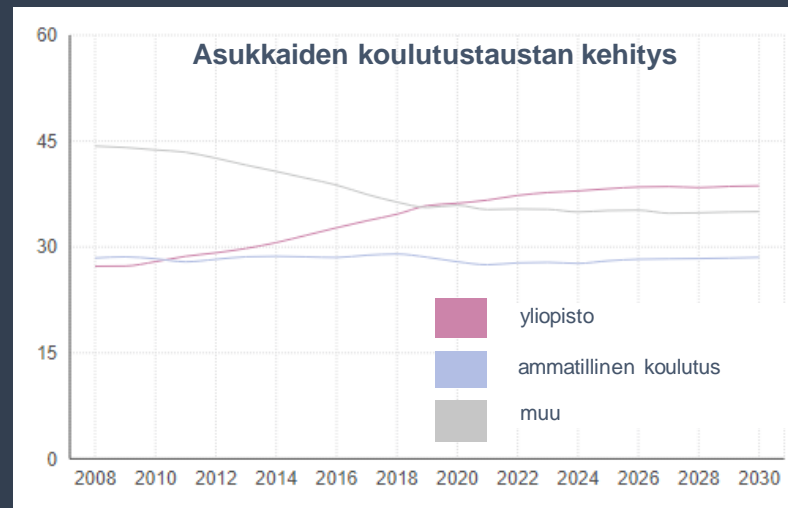
Alueen väestö on enimmäkseen (n. 58 %) **keskituloluokkaan** kuuluvaa. Tulot ovat Turun keskiarvoa alhaisemmat, mutta ne ovat olleet kasvussa tarkastelujakson alusta vuodesta 2014 saakka.

Sekä ostovoima että koulutustaso ovat kasvaneet tasaisesti viimeisen 14-15 vuoden ajan. Ostovoiman ennustetaan pysyvän suhteellisen samana tai jatkavan hienoista kasvua vuoteen 2030 mennessä.

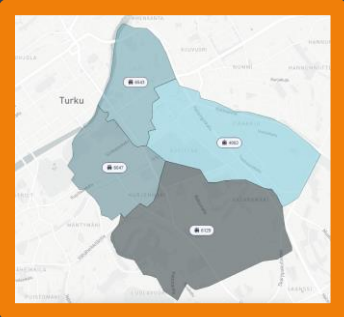
Asukkaiden yleisin **koulutustausta** on yliopistotutkinto, ja sen suorittaneiden osuus on kaupungin keskitasoa korkeampi (n. 37 %).



Työvoima Käytettävissä olevien tulojen kertymä/ostovoima

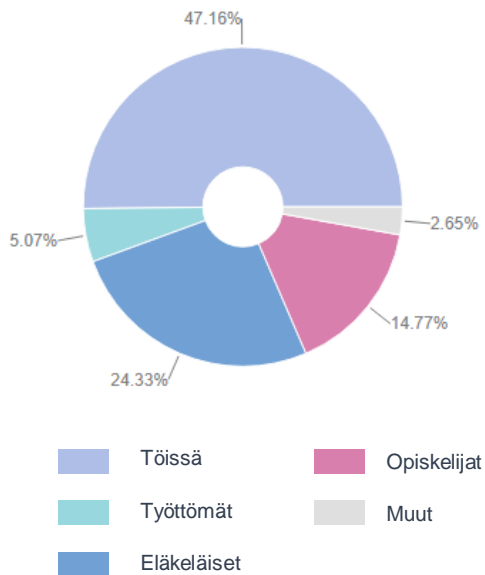


Työllisyys ja työpaikat

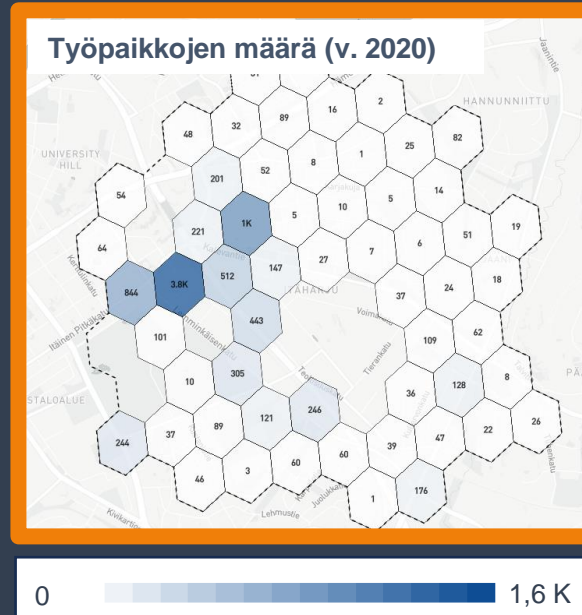


- Vajaa puolet (47 %) alueen asukkaista on töissä
- Seuraaviksi suurimmat ryhmät ovat eläkeläiset (24 %) ja opiskelijat (15 %)
- Suurin osa alueen työpaikoista sijaitsee Kupittaaan aseman ympäristössä

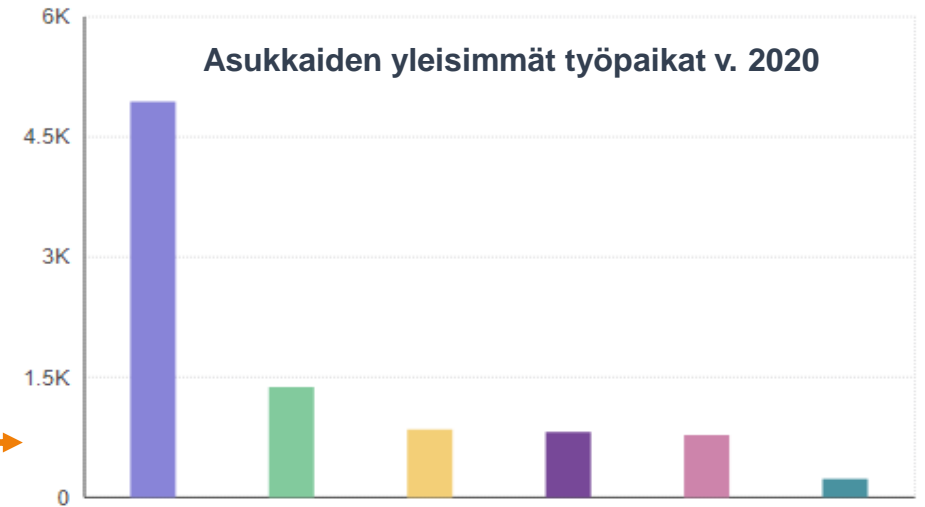
Asukkaiden pääasiallinen toiminta (2024)



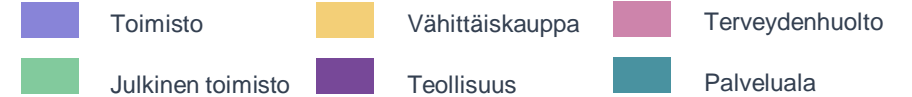
Työpaikkojen määrä (v. 2020)



Asukkaiden yleisimmät työpaikat v. 2020

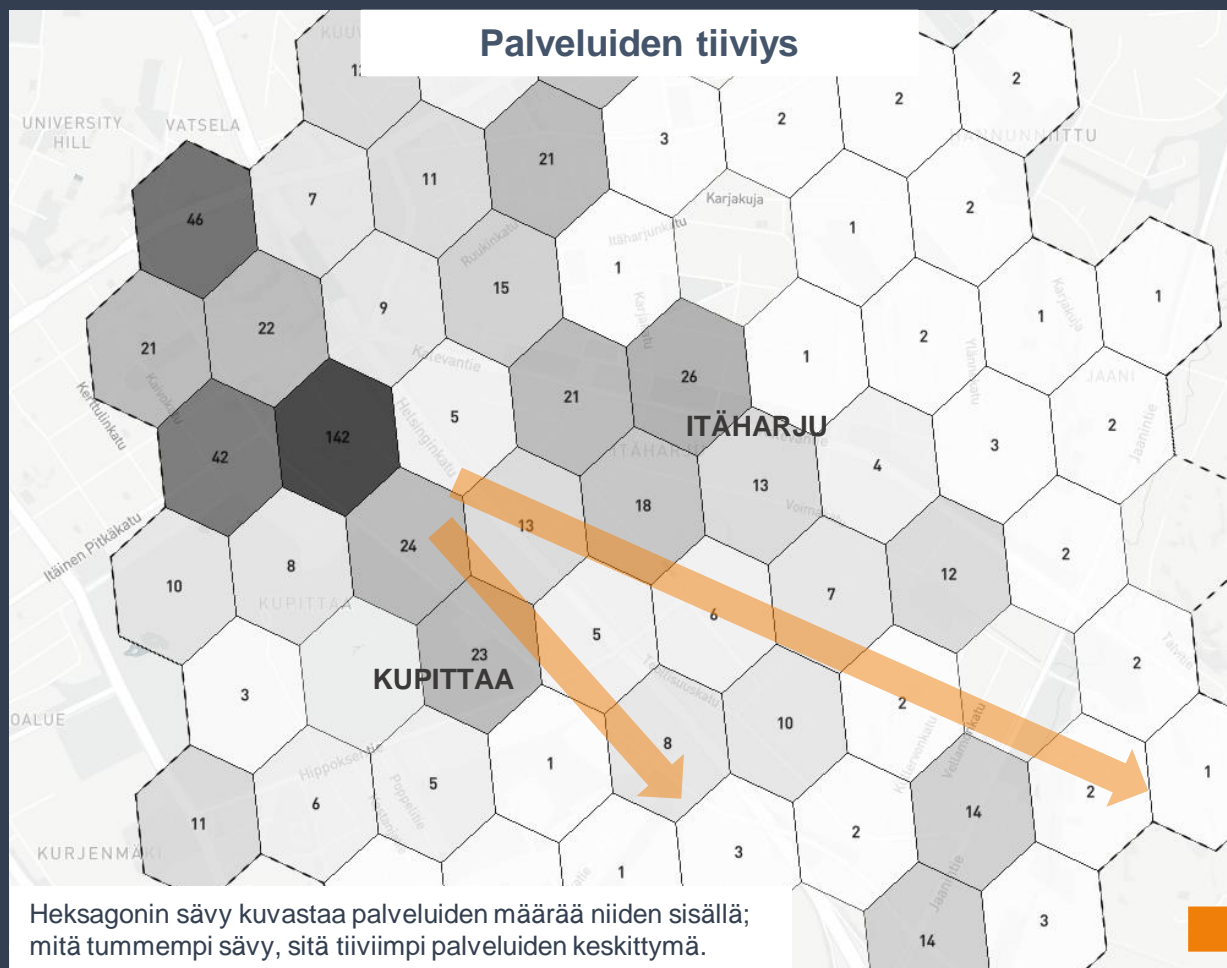


X: työpaikkakategoria Y: ihmisten määrä



Alueen asukkaiden työpaikoista selkeästi yleisin vuonna 2020 oli yksityisen sektorin toimistotyö.

Palvelut

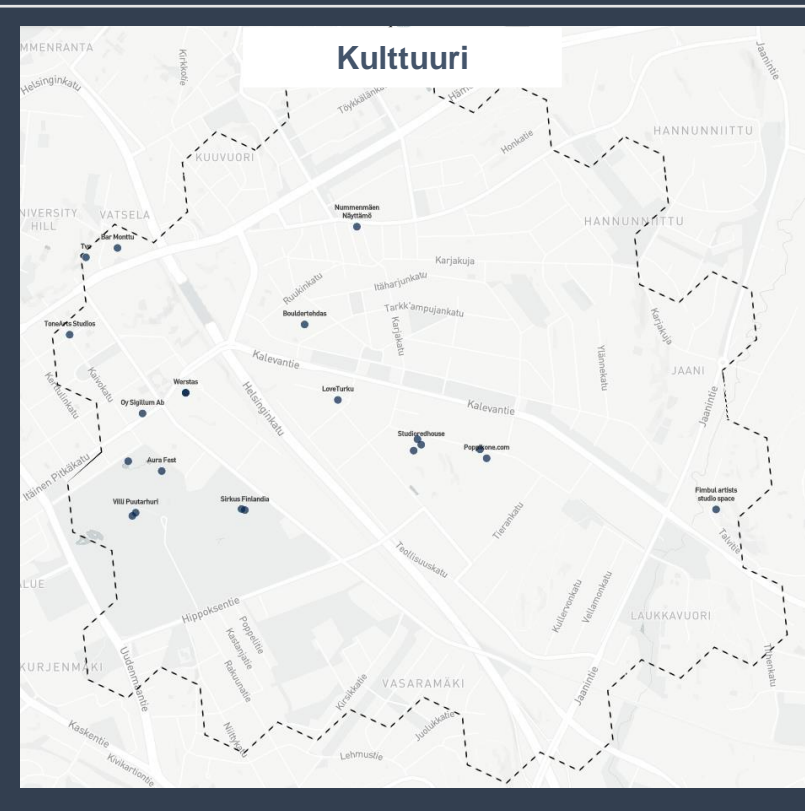
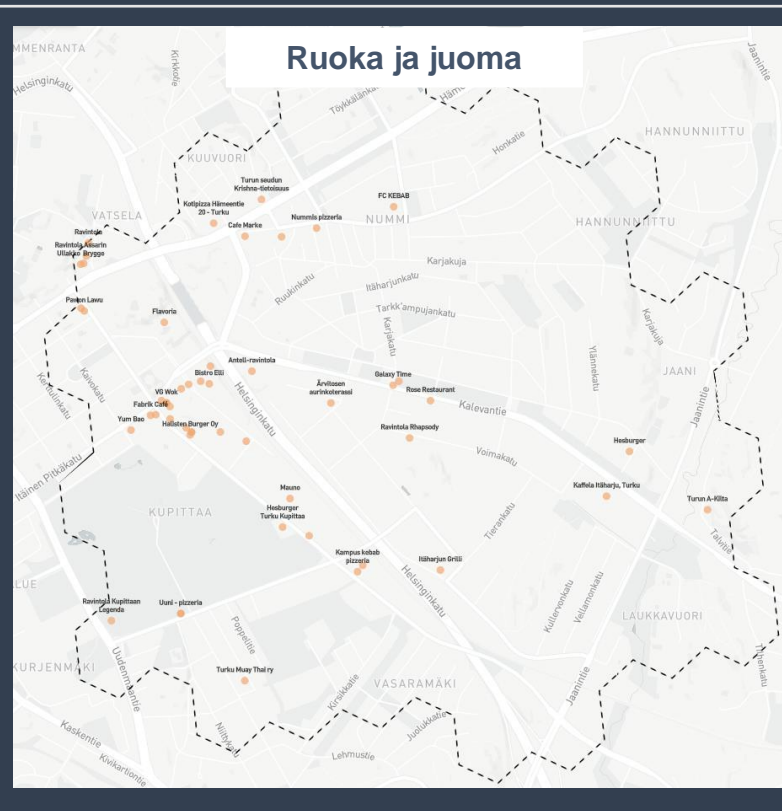


Nykyisellään alueen palvelut ovat vahvasti keskittyneet Kupittaan aseman ympärille sekä keskustaa lähempänä oleville alueille.



Alueen kehittämisen seurauksena elävä kaupunkirakenne palveluineen levittäytyy luontevasti keskustasta aseman kautta kaakkoon kohti Kupittaata ja Itäharjua.

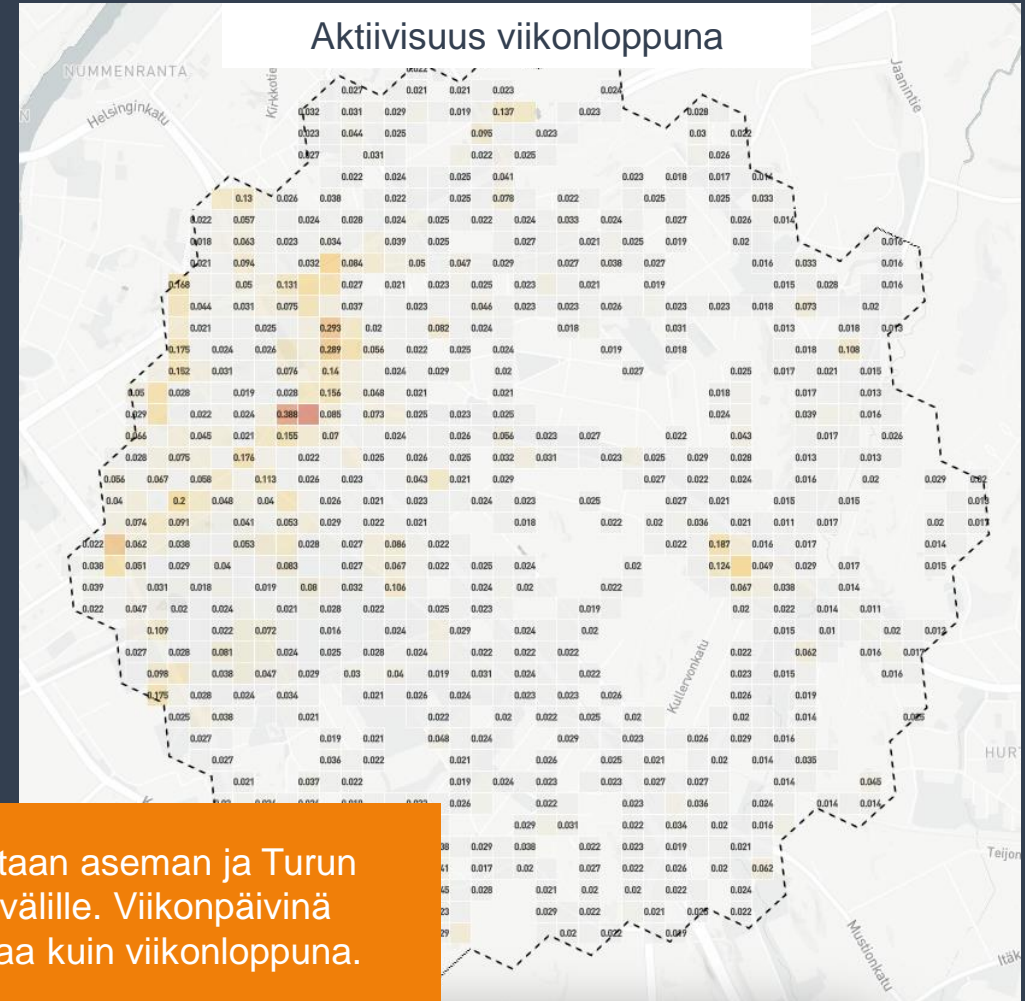
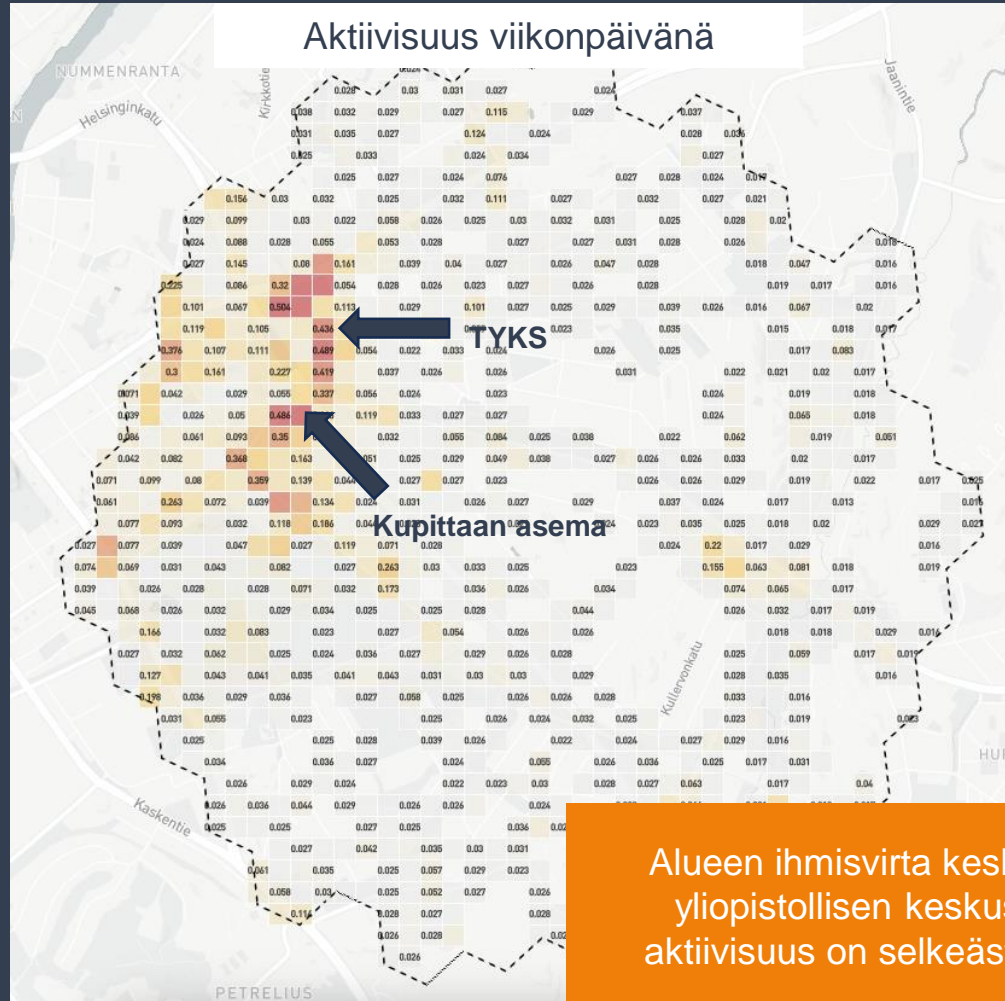
Palvelut



Alueen ostovoima: **353.7M€**
Alueen väkiluku: **15 710 (v. 2024)**
Asukkaat joilla tuloja: **13 389 (v. 2024)**
Alueen työpaikat: **9888**

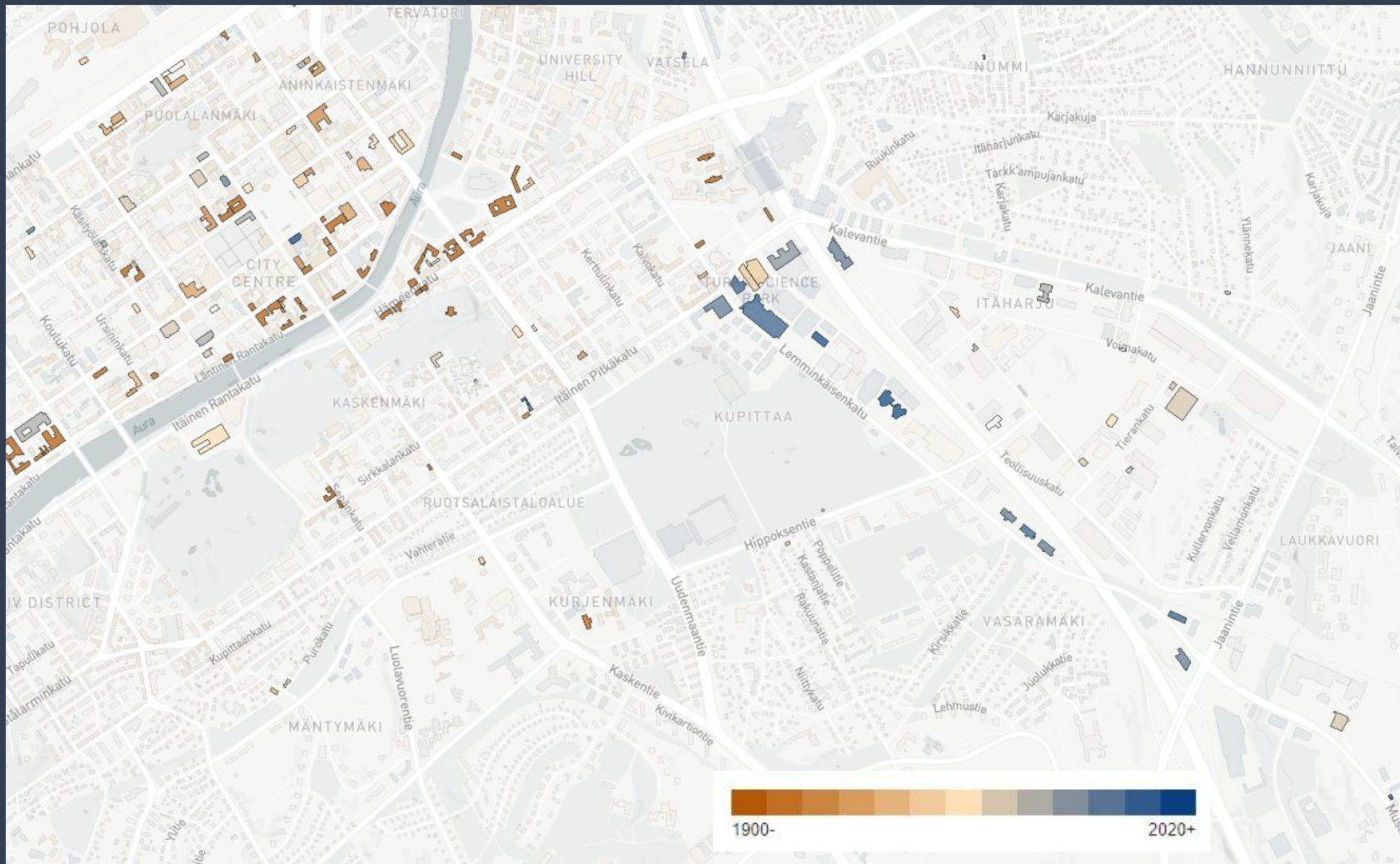
Alueen ostosmahdollisuudet ovat tällä hetkellä melko niukat ja keskittyvät lähinnä erikoisliikkeisiin, esimerkkeinä teollisuuden työkaluja myyvät kaupat. Alueella ei ole ostoskeskuksia. Alueelta ei myöskään juuri löydy kulttuuripalveluita. Ravintoloita on kohtalaisesti, mutta ne ovat paljolti pikaruokapaikkoja. Alueelta/sen läheisyydestä löytyy monipuoliset urheilumahdollisuudet, mukaan lukien esimerkiksi Kupittaan liikuntakeskus ja palloiluhalli sekä padel- ja boulderointikeskukset.

Ihmisten liikkuminen alueella

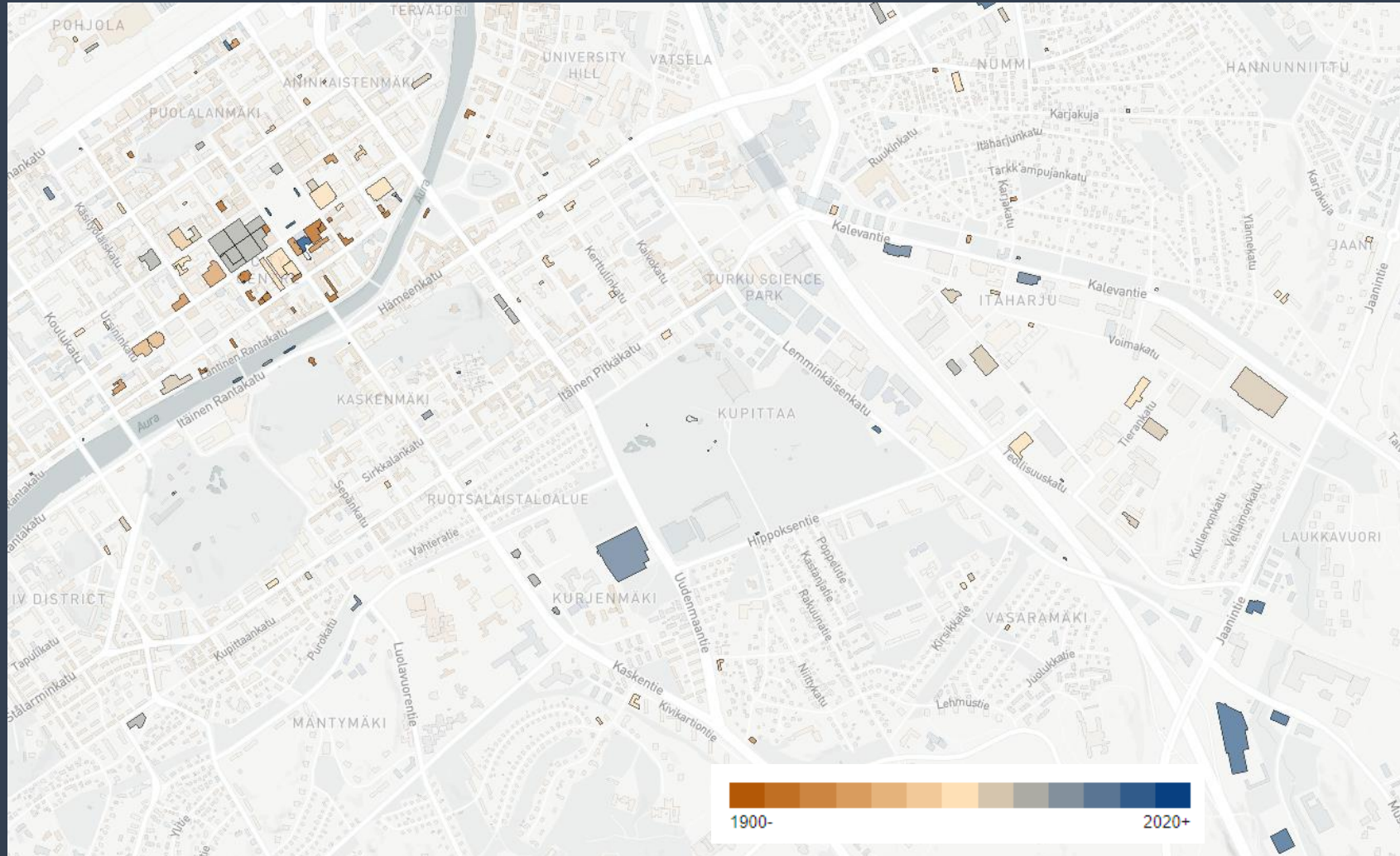


Alueen ihmisvirta keskittyy Kupittaa aseman ja Turun yliopistollisen keskussairaalan välille. Viikonpäivinä aktiivisuus on selkeästi suurempaa kuin viikonloppuna.

Toimistorakennuskanta iän mukaan



Kaupallinen rakennuskanta iän mukaan



Asuinrakennuskanta iän mukaan



Asuntomarkkinat - kysyntä ja tarjonta

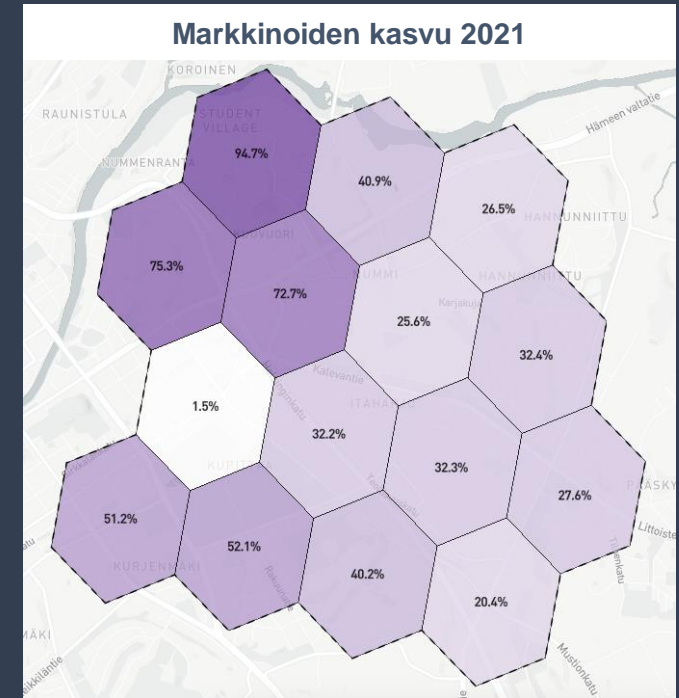
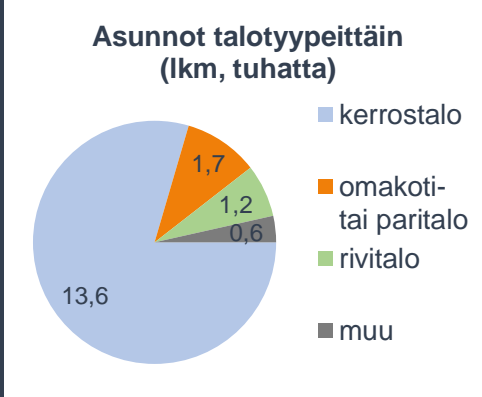
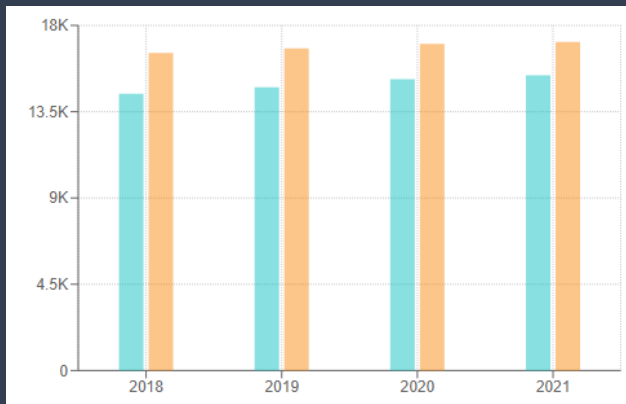


- Suurin osa alueen asutokannasta on studioita tai kaksioita, ja niiden tarjonta ylittää 1-2 hengen talouksien määrän - esimerkiksi vuonna 2012 1-2 hengen talouksien määrä oli **10,7 tuhatta** ja yksiöiden ja kaksioiden määrä **12,1 tuhatta**.
- Alueen kysynnän voi kuitenkin olettaa kasvavan merkittävästi alueen kehittymisen myötä ja houkuttelevan uusia asukkaita alueen ulkopuolelta.
- Alueen asuinrakennuskanta yhteensä v. 2021 oli **17,1 tuhatta**, joista asuttuja oli **15,4 tuhatta**.
- Suurin osa (n. 80 %) alueen asunnoista on kerrostaloja
- Myynti-ilmoitusten määrä v. 2023 oli 528 ja vuokrailmoitusten määrä 224.

*Molempien kuvaajien tiedot koskevat tämän sivun kartassa näkyvää aluetta

Asuinrakennuskanta

- Käytössä oleva
- Kokonaiskanta



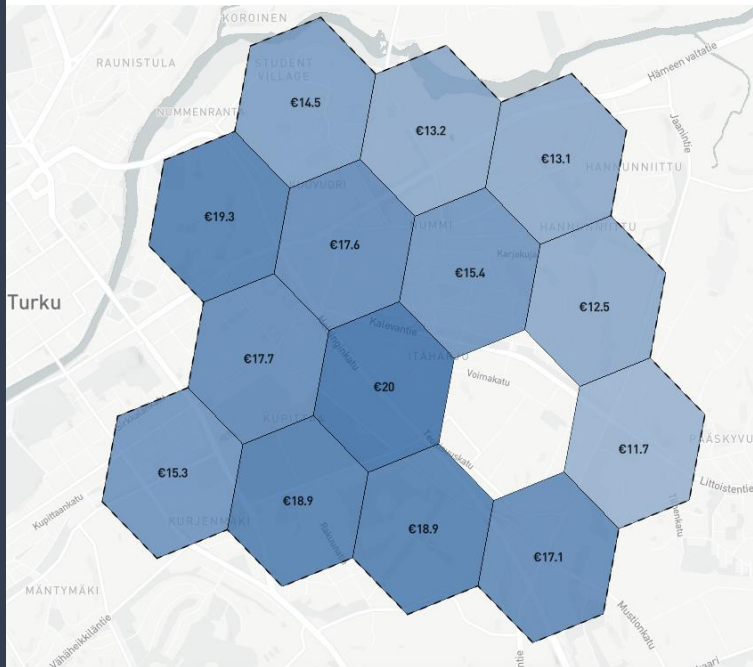
Markkinoiden kasvu on arvioitu suurimmaksi alueen luoteisosissa, erityisesti Ylioppilaskylässä.

(Luku on saatu yhdistämällä arvioidut kysynnän ja tarjonnan kasvut ja normalisoimalla se 1-100 asteikolle.)

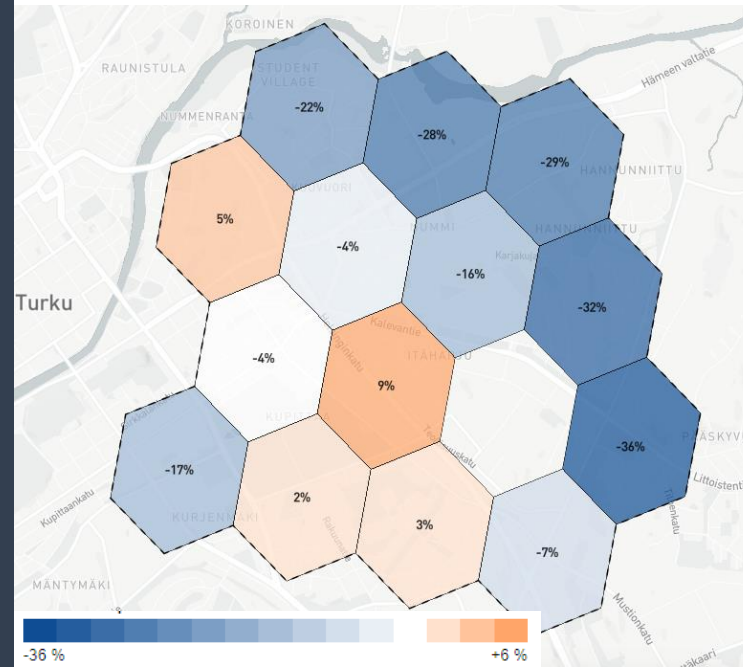
Asuntomarkkinat – vuokra ja myynti



Mediaanivuokra / m2 v. 2023



Mediaanivuokra / m2 (2023) suhteessa Turun keskiarvoon



Vuokratilastoja v. 2023

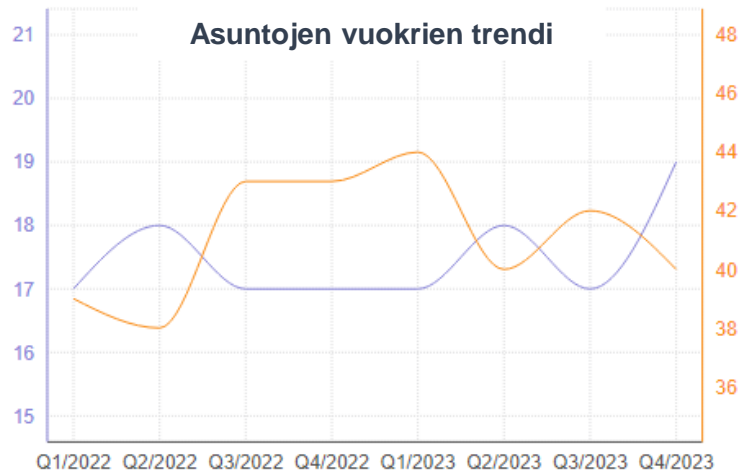
Huoneiden määrä	Keskim. koko	Mediaanivuokra / kk	Med.vuokra /m2/kk	Mainosten lkm
1	32	656	20	517
2	48	777	16,3	563
3	69	935	13,1	152
4	84	1.2 K	14,9	30
5+	150	1.4 K	12,9	5
Keskiarvo yht.	77	992	15,5	253

Vuokrien taso pinta-alaan nähden on Kupittaalla ja erityisesti Kupittaan aseman seudulla korkeampi kuin alueen koillisosissa – ero on korkeimmillaan lähes kaksinkertainen, vaikka etäisyyttä alueiden välillä on alle 2 kilometriä.

Kupittaan seudun mediaanivuokrat ovat myös korkeammat verrattuna Turun keskiarvoon, kun taas Itäharjun, Nummen ja Ylioppilaskylän alueilla vuokrat ovat koko Turun tasoon nähden alhaisemmat.

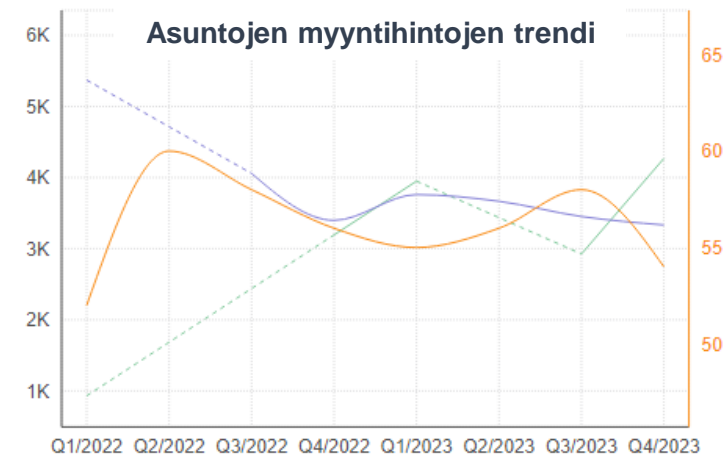
- Kaikkien asuntojen mediaanivuokrien keskiarvo oli 992 euroa vuonna 2023
- Eniten vuokrailmoituksia oli yksiöistä ja kaksioista, jotka myös muodostavat selvän enemmistön asuinrakennuskannasta.

Asuntomarkkinoiden kehitys



X: vuosineljännes Y vasen: mediaanivuokra/m2 eur
Y oik. mediaaniasuinpinta-ala, m2

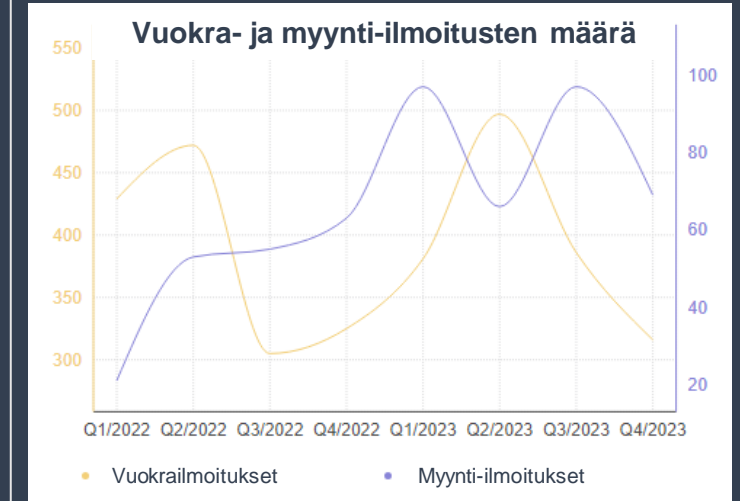
- Vuokra / m2 (eur)
- Mediaaniasuinpinta-ala (m2)



X: vuosineljännes Y vasen: mediaanimyynti- hinta/m2 eur
Y oik. mediaaniasuinpinta-ala, m2

- Myyntihinta / m2 (eur, vuokratonni)
- Myyntihinta / m2 (eur, oma tontti)
- Mediaaniasuinpinta-ala (m2)

Markkinoiden kehitys	Kehityksen suunta (2021-23)
Pyyntihinta (4,08 %)	↗
Kotitalouksien tulot (0,15 %)	↗
Kotitalouksien määrä (0 %)	→
Vuokrahinta (-2,11 %)	↘



- Vuokrailmoitukset
- Myynti-ilmoitukset

Asuntojen vuokrien sekä myyntihintojen kehityksissä ei ole nähtävissä selkeää johdonmukaista trendiä vuoden 2022 alun ja 2023 lopun välisellä ajanjaksolla, mutta keskimäärin kehitys on ollut vuokrien hinnassa laskeva ja myyntihinnoissa puolestaan hieman selkeämmin nouseva.



ARCTOS

PÄÄTÖKSIÄ,
JOITA EI TARVITSE KATUA