



Satama-Varissuo raitiotien vaikutus maankäyttöön

17.12.2020

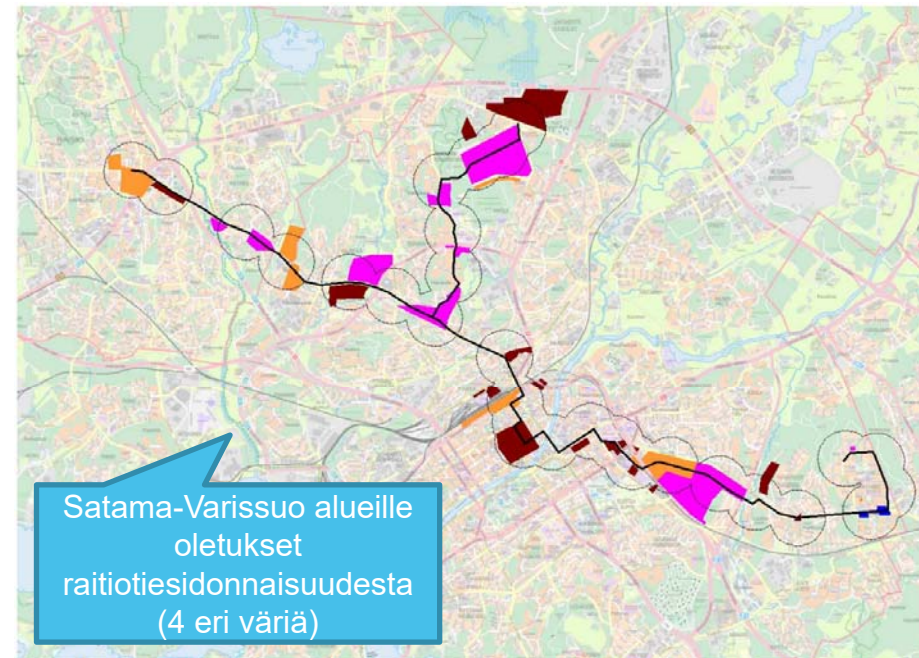
Maankäyttötarkastelut päivitetty kahden edellisen maankäyttötarkastelun ja yleiskaavavarannon perusteella

Raitiotiesidonnaisuutta on arvioitu seuraavilla periaatteilla (periaatteet ovat samat kuin Turun raitiotien yleissuunnitelmassa vuonna 2014):

- **Raitiotie ei vaikuta alueen maankäytön mitoittamiseen eikä kehitysnopeuteen** (kuvassa ruskealla, raitiotiesidonnaisuus=4)
 - Alueen arvioidaan toteutuvan täysin samanlaisena joukkoliikennetarpeista riippumatta vuoteen 2035 mennessä.
 - Märkinat ovat olleet vahvasti kiinnostuneita alueesta, mistä johtuen alueen toteutumisen nähdään johtuvan ensisijaisesti muusta kuin tehokkaasta joukkoliikenteestä (esim. keskustan tai palvelujen läheisyys)
 - Asemakaavat ovat joko lainvoimaisia tai kaavoitus on hyvin pitkällä, minkä johdosta mitoituksen muuttaminen on vaikeaa
 - Alue toteuttaa voimassa olevaa asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteita.
- **Raitiotiellä on vähäinen merkitys alueen maankäytön mitoittamiseen ja/tai kehitysnopeuteen** (kuvassa oranssilla, raitiotiesidonnaisuus=3)
 - Alueen maksimimaankäytöstä (raitiotievaihtoehto) arvioidaan toteutuvan 90 % superbussivaihtoehdolla ja 80 % nykyisen kaltaisella joukkoliikennetarpeilla.
 - Märkinöiden kiinnostus on heräämässä tai keskustellaan alueiden kehittämisperiaatteista.
 - Korkeatasoista joukkoliikennetarpeita voidaan hyödyntää alueiden suunnittelussa
 - esim. pysäköintinormi eroaa vakituneista mitoituskäytännöistä kun lähellä korkeatasoista joukkoliikennettä, ei tarvita yhtä paljon pysäköintipaikkoja
 - Alueet saattavat olla jo käytössä ja/tai vaikeasti rakennettavissa, mutta korkeatasoisen joukkoliikenne voi kasvattaa alueen arvoa ja siten luoda painetta kehittämislle.

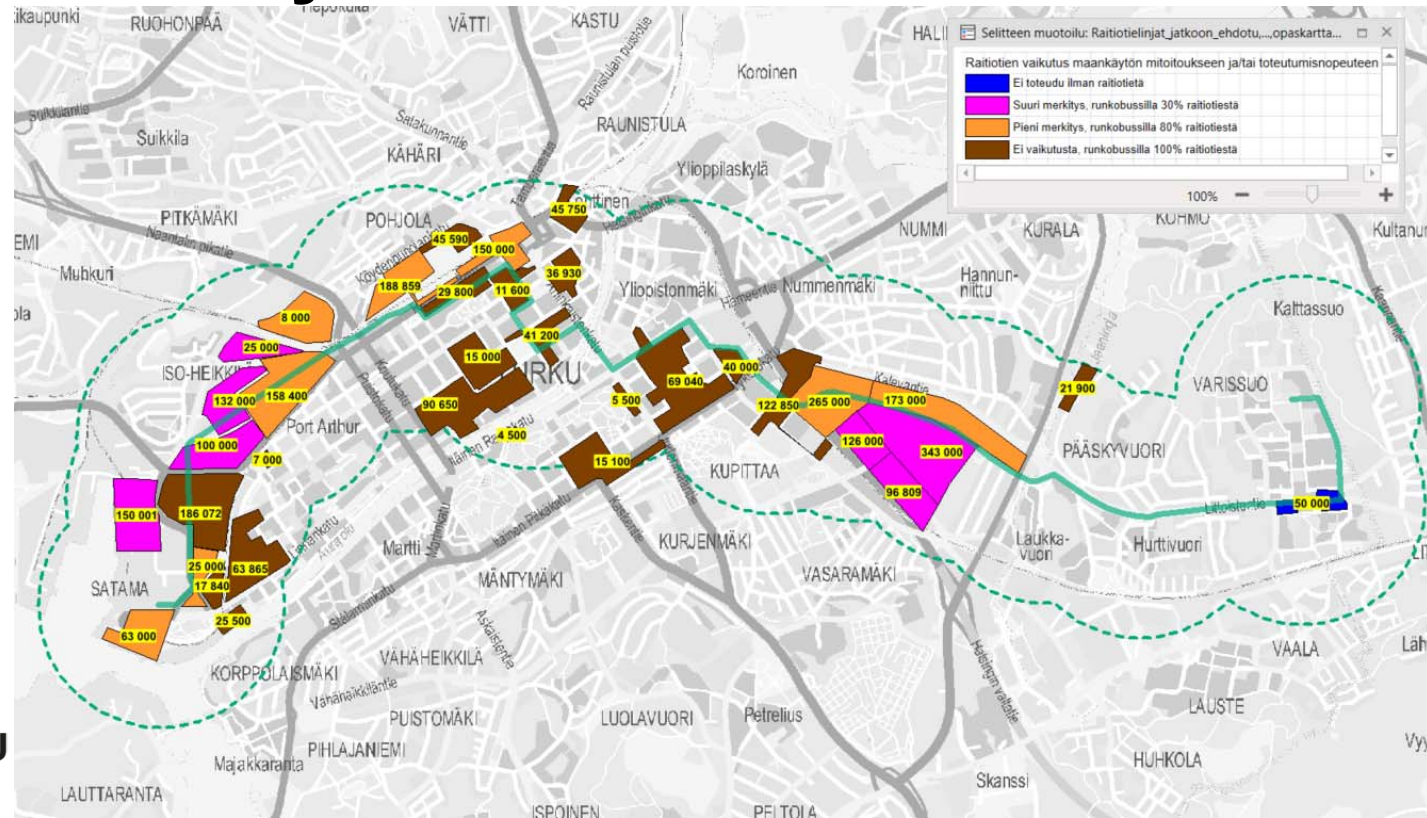
- **Raitiotiellä on merkittävä vaikutus alueen maankäytön mitoittamiseen ja/tai kehitysnopeuteen** (kuvassa magentalla, raitiotiesidonnaisuus=2)
 - Alueen maksimimaankäytöstä (raitiotievaihtoehto) arvioidaan toteutuvan 80 % superbussivaihtoehdolla ja 30 % nykyisen kaltaisella joukkoliikennetarpeilla.
 - Raitiotie vaikuttaa volyymia/kehitysnopeutta voimastavasti erityisesti esikaupunkialueilla, mutta myös muuntuvan käytön alueilla lähempänä keskustaa. Lähempänä keskustaa raitiotien vaikutus käyttötarkoituksiin on erityisen suuri kaupallisten toimintojen, palveluiden ja työpaikkavaltaiten yritysten hakeutuksessa käytävän varrella.
 - Alueet saattavat olla jo käytössä ja/tai vaikeasti rakennettavissa, jolloin kannattava rakentaminen edellyttää tehokasta toteuttamista.
 - Korkeatasoisen joukkoliikenne voi kasvattaa alueen arvoa ja siten luoda painetta kehittämislle.
 - Toteutumisajankaus voi aikaistaa merkittävästi korkeatasoisen joukkoliikenteen vuoksi, jolloin suurempi osa alueen maankäytöstä ehtii toteutumaan tarkasteluvuoteen 2050 mennessä
 - Ilman korkeatasoista joukkoliikennettä alueen maankäyttö saattaa toteutua huomattavasti tehottomampana (esim. pien-talovaltaisena). Korkeatasoisen joukkoliikenne edellyttää tiivistä maankäyttöä kaupunkiympäristön viihtyisyys huomioiden.
 - Alueiden arvioidaan korkeatasoisen joukkoliikenteen myötä nousevan korkeammalle kehittämissuunnitelmassa ja muututtavan siten pitkän aikavälin maankäytön kehittämissuunnitelmassa.

- **Raitiotiellä on merkittävä vaikutus alueen maankäytön mitoittamiseen ja/tai kehitysnopeuteen** (kuvassa sinisellä, raitiotiesidonnaisuus=1)
 - Alueen maksimimaankäytöstä (raitiotievaihtoehto) arvioidaan toteutuvan 60 % superbussivaihtoehdolla ja 15 % nykyisen kaltaisella joukkoliikennetarpeilla.
 - Raitiotie vaikuttaa volyymia/kehitysnopeutta voimastavasti erityisesti esikaupunkialueilla, mutta myös muuntuvan käytön alueilla lähempänä keskustaa. Lähempänä keskustaa raitiotien vaikutus käyttötarkoituksiin on erityisen suuri kaupallisten toimintojen, palveluiden ja työpaikkavaltaiten yritysten hakeutuksessa käytävän varrella.
 - Alueiden asemakaavat ovat olleet valmiina pitkään, mutta rakentaminen ei ole toteutunut kysynnän puuttuessa.
 - Alueet saattavat olla jo käytössä ja/tai vaikeasti rakennettavissa, mutta korkeatasoisen joukkoliikenteen arvioidaan lisäävän mm. parantuvan joukkoliikennepalvelun ja imagon kautta kysyntää ja alueen arvoa sekä siten luoda painetta kehittämislle.
 - Toteutumisajankaus voi aikaistaa merkittävästi korkeatasoisen joukkoliikenteen vuoksi, jolloin suurempi osa alueen maankäytöstä ehtii toteutumaan tarkasteluvuoteen 2050 mennessä

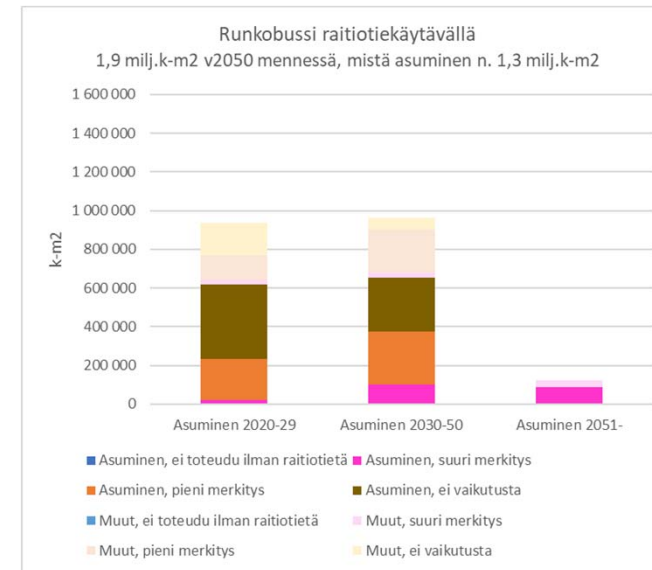
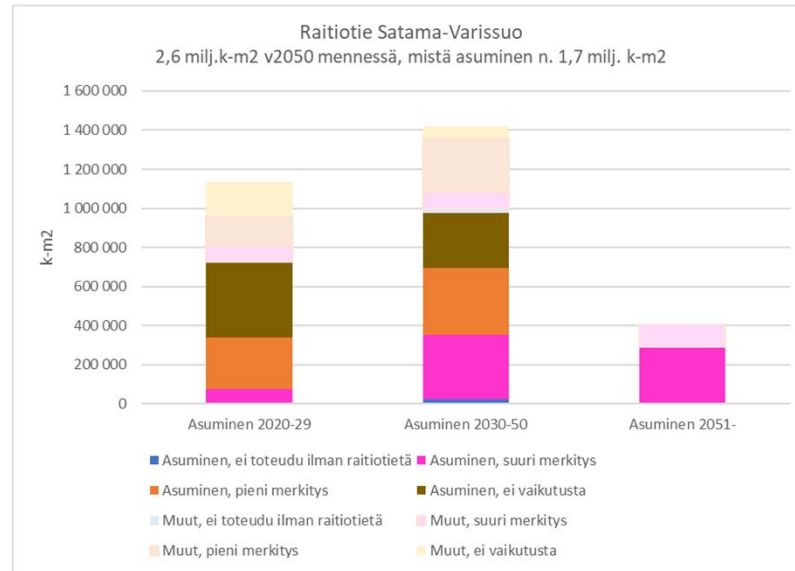


Kuva. Alueiden raitiotiesidonnaisuus (ruskea = raitiotie ei vaikuta maankäytön mitoittamiseen, oranssi = raitiotiellä vähäinen merkitys maankäytön mitoittamiseen, magenta = raitiotiellä merkittävä vaikutus alueiden toteutumiseen ja/tai maankäytön mitoittamiseen), sininen = raitiotiellä merkittävä vaikutus alueiden toteutumiseen ja/tai maankäytön mitoittamiseen). Yleissuunnitelmassa esitettyjen raitiotiepysäkkien ympärillä 400 metrin puskurivyöhyke (ei sis. pysäkkivarauksia).

Maankäytön kehitys raitiotiekäytävä Varissuo-Satama



Maankäytön kehitys raitiotiekäytävä Varissuo-Satama



Raitioteillä oletetaan toteutuvan noin 650.000 kerrosneliömetriä (35%) enemmän Satama-Varissuo käytävän vaikutusalueelle v2050 mennessä. Tästä puolet arvioidaan olevan lisärakentamista ja puolet siirtyvän muualta Turusta.

VTT Turun raitiotien vaikutusten arviointi 01/07/2019

Elinvoima, vetovoima ja imago VTT

- Raideliikenneinvestoinneilla varmistetaan kaupungin kiinnostavuus niin uusien asukkaiden kuin myös investoijien ja yritysten sekä asukkaiden ja matkailijoiden silmissä.
- Erityisesti nuoret koulutetut aikuiset suosivat raideliikennettä ja se onkin keino houkuttaa kaupunkiin tietotalouden yrityksiä.
- Hankkeessa ei siis ole kysymys olemassa olevan hyvinvoinnin uusjaosta, vaan kaupungin uudistamisesta ja houkuttelevuuden parantamisesta.
- Kehittyneen joukkoliikennetkaisuun puute voi olla vakava rajoite talouskasvulle.

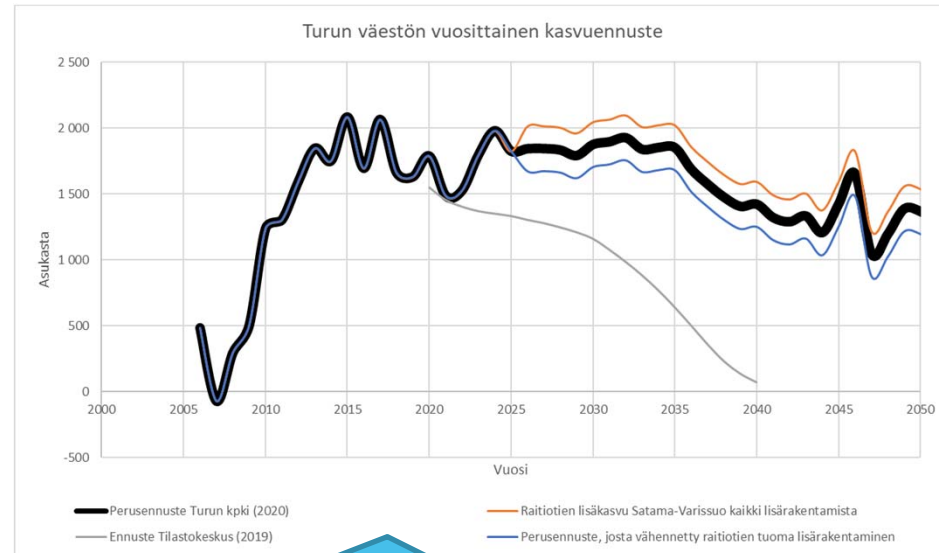
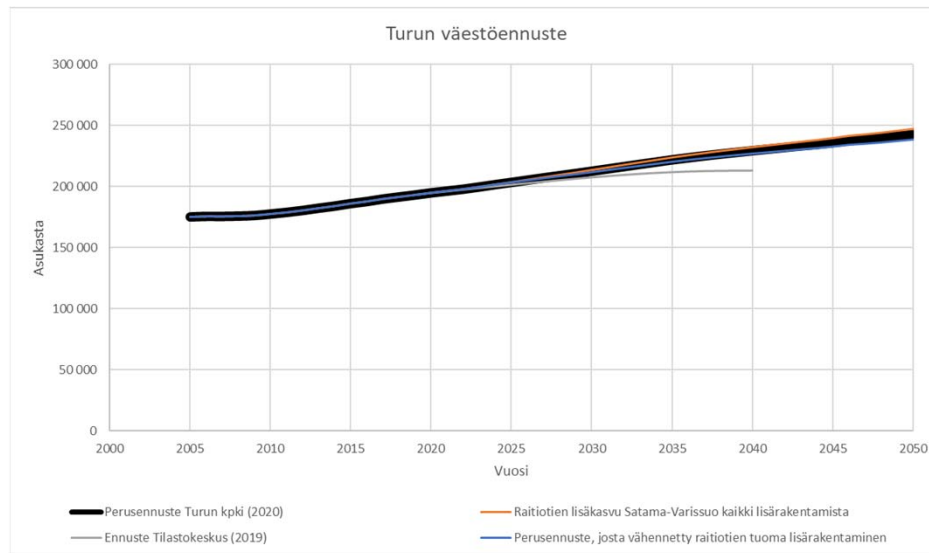
01/07/2019 14

- ”Raidehankkeita toteuttaneissa suomalaisissa kaupungeissa (Espoo, Vantaa, Tampere) väestönkasvu on ollut suurempaa kuin Turussa. Samoin on tapahtunut myös eurooppalaisissa raideliikennehankkeita toteuttaneissa kaupungeissa. **On perusteltua lukea raidehankkeiden hyödyksi arvonnousun lisäksi myös rakentamisen määrän kasvu.**” (s.5)

https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/vtt_turun_raitiotien_vaikutukset.pdf

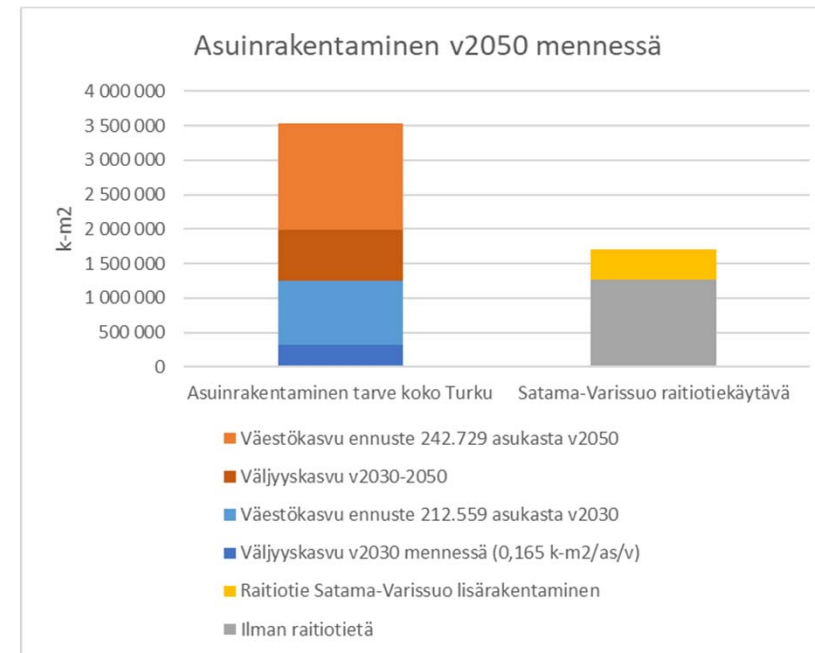
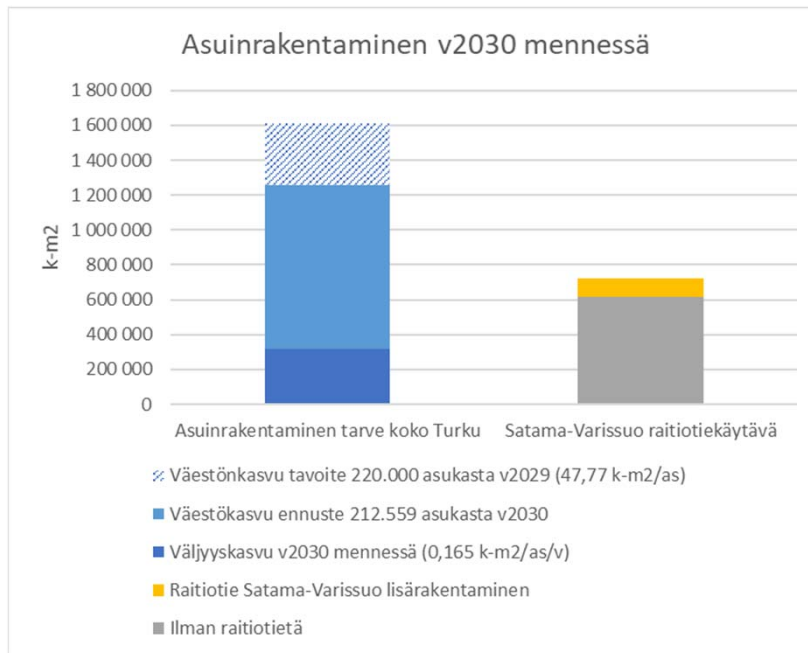


Väestönkasvuennuste koko Turku



Oletus, että Turun kaupungin väestöennuste toteutuu Satama-Varissuo raitiotien myötä (musta käyrä). Mikäli raitiotietä ei toteuteta, oletetaan puolet raitiotiekäytävän lisärakentamisesta jäävän toteutumatta (sininen käyrä). Turun väestöennusteessa Turussa noin 211.000 asukasta v2029 ja 243.000 asukasta v2050. Ilman raitiotietä v2050 Turussa oletetaan olevan noin 4300 asukasta vähemmän (-170 asukasta/vuosi v2025 alkaen).

Satama-Varissuo raitiotiekäytävän osuus koko Turun väestöennusteen asuinrakentamisesta noin 36-48%



Johtopäätökset

- Raitiotien vaikutusta alueiden toteutumismopeuteen/tehokkuuteen on arvioitu asiantuntija-arviona alueittain.
- Satama-Varissuo raitiotiekäytävällä arvioidaan rakentuvan 1,9-2,6 miljoonaa k-m² vuoteen 2050 mennessä.
- **Asuinrakentamisen osalta rakentamisennuste perustuu Turun väestöennusteeseen.** 2,6 miljoonasta k-m²:stä asuinrakentamista 1,7 milj.k-m².
- Koko Turun asuinrakentamispotentiaalin arvioidaan olevan 3,5 miljoonaa k-m² vuoteen 2050 mennessä. Raitiotiekäytävän osuus koko Turun rakentamisesta arvioidaan olevan kaikesta rakentamisesta noin 31% ja asuinrakentamisesta 36-48%.
- **Satama-Varissuo raitiotien arvioidaan aiheuttavan noin 650.000 k-m² enemmän rakentamista raitiotiekäytävälle vuoteen 2050 mennessä.**
- **Puolet raitiotiekäytävän lisärakentamisesta arvioidaan siirtyvän muualta Turusta ja puolet olevan lisärakentamista.**

