

Turun Kaupunki / Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus / kirjaamo
PL 355
20101 Turku

LAUSUNTO SATAMA-VARISSUO RAITIOTIESTÄ

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä, mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja muita kiinteistönomistajayhteisöitä. Jäsenenämme on yli 3.000 taloyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista n 1.400 Turun Kaupungissa.

Yleistä

Turun raitiotie on kaupungin mukaan laaja ja pitkäjänteinen kaupunkikehityshanke, jonka tarkoitus on ohjata kaupungin kasvua ja liikkumista vuosikymmenten päähän. Samalla tuoreet vaikutusarviot ennakoivat raitiotien lisäävän joukkoliikenteen kapasiteettia ja käyttöä, vahvistavan kiinteistökehitystä reitin varrella sekä parantavan kaupungin veto- ja pitovoimaa. Taloyhtiöpäättäjille suunnatun kyselymme perusteella raitiotiehankkeeseen suhtaudutaan pääosin kriittisesti. Enemmistö vastaajista ei kannata hanketta, vaan vaihtoehtoiset joukkoliikennratkaisut saivat selvästi enemmän kannatusta kuin raitiotie.

Joukkoliikenteen tulee parantaa alueen liikenneyhteyksiä ja helpottaa asukkaiden matkustamista kaupungin eri osien välillä. Taloyhtiön arvon ja asukkaiden päivittäisen elämän kannalta ratkaisujen ennakoitavuus on tärkeä. Ratkaisulla voi olla vaikutuksia asukkaiden päivittäiseen liikkumiseen ja mahdolliseen autottomuuteen.

Pidämme tärkeänä, että joukkoliikenteen kehittämisessä tehdään kokonaisuuteen liittyviä ratkaisuja ja investointeja. Yksittäisten linjojen synkronointi muuhun järjestelmään tai muihin järjestelmiin tulee toimia hyvin.

Taloyhtiö on pysyväisluonteinen kiinteistönomistaja, jonka osakkailla voi olla erilaisia tarpeita oman asumisensa järjestämiseen. Kiinteistöalalla puhutaan paljon myös muuntojoustavuudesta, jolla tarkoitetaan rakennuksen kykyä vastata sen käyttäjien muuttuviin tarpeisiin myös tulevaisuudessa ilman, että itse rakennukseen tarvitsee tehdä isoja muutoksia. Muuntojoustavuus vaikuttaa merkittävästi rakennuksen hiilijalanjälkeen ja nähdään positiivisena arvona.

Raitiotie on pysyväisluonteinen ratkaisu, jonka muuntojoustavuus on vähäisempää bussiliikenteeseen nähden. Asuinalueilla tapahtuvien muutosten vuoksi asukkaat näkevät bussiliikenteen joustavuuden usein suurempana arvona, kuin raiteiden kiinteyden.

Jäsenkysely

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi toteutti neutraalin kyselyn jäsentaloyhtiöiden edustajille. Kyselyyn saatiin 689 vastausta 27.1.-13.2.2026 välisenä aikana. Kysely lähetettiin 5800 vastaajalle, jotka olivat pääsääntöisesti taloyhtiöiden hallitusten jäseniä. Otoksen laajuuden vuoksi vastausten voi

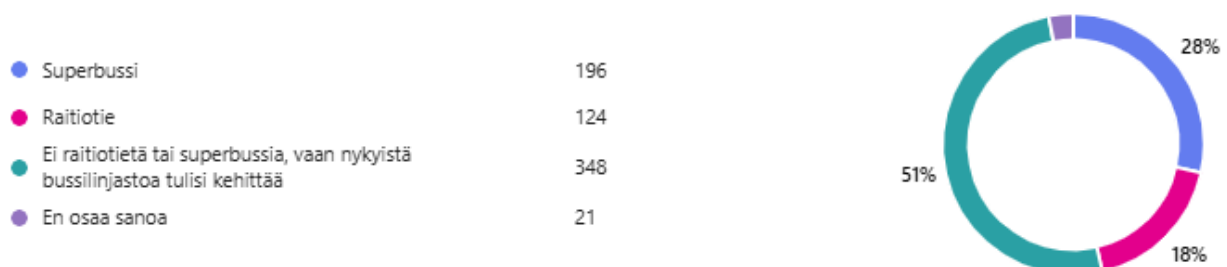
tulkita laajemminkin heijastavan kansalaismielipidettä. Valtaosa vastaajista 84 % vastasi Turussa sijaitsevan taloyhtiön näkökulmasta. 75 % kaikista vastaajista ja 74 % Turun vastaajista ei pidä raitiotietä taloyhtiönsä kannalta kannatettavana hankkeena. 20100 postinumeroalueella kielteisesti suhtautuvien osuus oli 67 % (N 159).

Kuva 1: Onko raitiotie taloyhtiönne näkökulmasta kannatettava hanke? N 689



Noin puolet vastaajista oli sitä mieltä, että joukkoliikennettä tulisi kehittää nykyistä bussilinjastoa kehittämällä. Valtaosa vastaajista 79 % kannattaa joustavaa joukkoliikennetähtäisua.

Kuva 2: Joukkoliikennetähtäisua tulisi taloyhtiömme kannalta toteuttaa seuraavalla tavalla N 689



Miten näette raitiotien vaikuttavan Turun ja seudun kehitykseen muun muassa elinvoiman, kaupunkikehityksen ja liikkumisen osalta, joille Turun kaupunki, seutu ja valtio on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita?

Turun kaupungin virallisten vaikutusarvioiden mukaan raitiotien odotetaan lisäävän joukkoliikenteen matkustajamääriä noin 12 % Turussa ja 9 % seudulla vuoteen 2050 mennessä bussivaihtoehtoon verrattuna, sekä vahvistavan raitiotien vaikutusalueen väestö- ja työpaikkakeskittymää merkittävästi.

Taloyhtiövastaajien näkemys elinvoimasta on poikkeava. Kyselyn vastaukset osoittavat, että taloyhtiöiden enemmistö ei usko raitiotien tuottavan koko Turun elinvoimaa vahvistavia vaikutuksia. Vastauksissa nousi esiin toistuvasti huoli kaupungin taloudellisesta kantokyvystä, hankkeen rahoituksesta, verorasituksen kasvusta ja siitä, että hyödyt kohdistuvat vain kapealle kaupunkikäytävälle. Raitiotien pelätään kiristävän verotusta, lisäävän asumisen kustannuksia ja

siten kiristävän taloyhtiöiden taloutta. Elinvoimahyödyt nähdään epävarmoina, mutta kustannukset varmoina ja välittöminä.

Turun kaupungin mukaan raitiotie on keskeinen väline kaupunkirakenteen tiivistämisessä ja pitkän aikavälin kehityksessä. Reitin varrelle ennakoidaan merkittävää täydennysrakentamista ja kiinteistökehitystä. Taloyhtiöiden näkökulmasta keskeisiä huolia ovat keskustan kapeiden katujen ja savisen maaperän aiheuttamat kustannus- ja toteuttamisriskit, rakentamisen pitkäkestoiset haitat sekä hyötyjen rajoittuminen rajatulle alueelle. Kyselyssä raitiotien kaupunkikehitysvaikutusten keskiarvo oli vain 2,69/5, kun vastaavasti superbussi sai keskiarvoksi 3,31/5.

Kuva 3: Vertaa asteikolla 1-5, millainen merkitys raitiotiellä on mielestäsi yleiseen kaupunkikehitykseen tai seudun elinvoimaan? (1-Selkeästi negatiivinen, 2-Jonkin verran negatiivinen, 3-Neutraali, 4-Jonkin verran positiivinen, 5- Erittäin positiivinen) N 683



Kuva 4: Vertaa asteikolla 1-5, millainen merkitys superbussilla on mielestäsi yleiseen kaupunkikehitykseen tai seudun elinvoimaan? (1-Selkeästi negatiivinen, 2-Jonkin verran negatiivinen, 3-Neutraali, 4-Jonkin verran positiivinen, 5- Erittäin positiivinen) N 685



Turun Kaupunki arvioi raitiotien tuovan joukkoliikenteeseen lisäkapasiteettia ja täydentävän Föli-järjestelmää osana matkaketjuja. Raitiovaunujen korkea kuljetuskapasiteetti ja ennakoitu palvelutaso nähdään kaupungin vaikutusarvioissa perusteina hankkeelle. Taloyhtiövastaajien enemmistön mukaan raitiotie ei kuitenkaan paranna saavutettavuutta suurimmalle osalle asukkaista. Vastauksissa korostui huoli liikenteen ruuhkautumisesta, järjestelyjen turvallisuudesta ja siitä, ettei raitiotie palvele monia asuinalueita lainkaan.

Turun Kaupungin vaikutusarviot ja taloyhtiövastaajien näkemykset poikkeavat toisistaan huomattavasti. Raitiotie nähdään kaupungin toimesta strategisena, pitkän aikavälin kasvua ja kestävästä liikkumisesta tukevana runkoinvestointina. Taloyhtiövastaajien näkökulmasta hankkeen hyödyt ovat kuitenkin rajallisia suhteessa kustannuksiin ja riskeihin.

Keskeinen haaste on hankkeen hyötyjen ja kustannusten epätasainen jakautuminen: hyödyt painottuvat raitiotien vaikutusalueelle, kun taas kustannukset jakautuvat laajasti koko kaupungille.

Kannatatteko raitiotien rakentamista satama-Varissuo reitille?

Keskusta alueen vastaajien kriittisyys raitiotielle ei merkittävästi poikennut kaikkien vastaajien mielipiteestä. Varissuon 20610 alueella vastaajia oli pienempi otos (N 33). Kielteisesti suhtautuvien osuus oli Varissuolla keskimääräistä pienempi 58 %. Varissuon näkökulmasta keskimääräistä useampi näkee raitiotien asuinalueen arvoa ja saavutettavuutta parantavana hankkeena.

Miten suhtaudutte raitiotien laajentamiseen seudulliseksi Turun naapurikuntiin?

Fölin kokemukset osoittavat, että seudullinen järjestelmä on kokonaisuuden kannalta tehokkain ja palvelee laajemmin koko alueen asukkaita. Investointien näkökulmasta on seurattava tarkasti missä kohdassa väestömäärä on riittävä, kun seudullista liikennejärjestelmää kehitetään ja siihen investoidaan. Näkemyksemme mukaan raitiotien rakentamisesta ja kehittämisestä ylipäättään olisi syytä olla nykyistä laajempi seudullinen yhteisymmärrys, jotta hankkeen kannattavuutta voitaisiin arvioida. Toimiva raitiotielinja voisi olla Naantali-Raisio-Turku (-Turun Satama) -Kaarina. Tällainen suora kokoojalinja vastaisi idealtaan ja väestöpohjaltaan paremmin vertailukohtaa eli Tamperetta.

Lisäksi on huomioitava, että lyhyellä aikavälillä Tampereen elinvoimainvestoinnit eivät ole lisänneet verotuloja vaan aiheuttaneet enemmän kustannuksia. Pitkän aikavälin tulojen ennustaminen on epävarmaa, koska muuttuvia tekijöitä ilmaantuu aina. Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjausten perusteella kaupunki pyrkii pitämään maaomistuksen itsellään. Kiinteistönomistajan mahdollisuudet hallita kiinteistöomaisuuttaan ja sen aiheuttamia kustannuksia on rajallisempi emmekä pidä tällaista kehitystä hyvänä. Kiinteistönomistajalla tulisi aina olla mahdollisuus lunastaa vuokralla oleva tontti.

Muita havaintoja

Liikennejärjestelmien rakentamisen aikana on perehdyttävä siihen, miten maapohjan muutokset, mahdolliset räjäytykset ym. vaikuttavat kiinteistöjen perustuksiin. Samalla tulee välttää ja ehkäistä joukkoliikenteen mahdollisia tärinävaikutuksia lähellä oleviin rakennuksiin.

Erityisesti Turun keskustassa autopaikkojen tilanne on niukka ja joukkoliikenteen lisääminen vähentää entisestään saavutettavuutta yksityisautoilun näkökulmasta. Asukkaiden näkökulmasta tilanne on jo nyt paikoitellen kestämaton. Pysäköintipaikkojen vähentyessä tulee panostaa riittävän asukaspysäköinnin järjestämiseen.



Yhteenveto

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on huolissaan raitiotien aiheuttamien kustannusriskien hallinnasta. Ensimmäisen vaiheen hyödyt ovat liian kapea-alaisia, eivätkä palvele suurta osaa asumisesta ja kiinteistökannasta. Rakentamisen häiriöt ja keskustan rakenteelliset realiteetit muodostavat merkittävän riskin asumiselle, yrityksille ja kiinteistöjen arvolle. Vaihtoehtoja (superbussi, bussiverkoston kehittäminen) tulee tarkastella tasavertaisesti ja läpinäkyvästi. Taloyhtiövastaajien laajan kielteisen suhtautumisen vuoksi hankkeen sosiaalinen hyväksyttävyys on tällä hetkellä perustellusti kriittinen.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Seppo Kosola
puheenjohtaja

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja