



Porvoon Länsirannan Taidetehtaan alue Hypermarketin kaupallisten vaikutusten arviointi

29.2.2016

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
1. Selvityksen tausta ja tavoitteet	3
2. Kaupan nykytila Porvoossa	4
2.1. Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti Porvoossa.....	4
2.2. Ostovoiman siirtymät Porvoossa	5
2.3. Päivittäistavarakaupan verkko Porvoossa	5
2.4. Porvoon kaupallinen rakenne	7
3. Kaupan markkinoiden kehitys.....	11
3.1. Väestön kehitys.....	11
3.2. Ostovoiman kehitys.....	13
3.3. Liiketilän lisätarve.....	15
4. Kaupan hankkeita Porvoossa.....	17
5. Kaupalliset vaikutukset.....	20
5.1. Suunnitelmien vertailua liiketilän lisätarpeeseen	20
5.2. Vaikutukset päivittäistavarakaupan palveluverkkoon ja kilpailuun	21
5.3. Vaikutukset keskustaan ja sen kehittämiseen	22
5.4. Vaikutukset asiointiin ja palveluiden alueelliseen saatavuuteen	23
6. Johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset	25

2. Kaupan nykytila Porvoossa

Porvoon kaupan nykytilaa analysoidaan tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat. Myynnin ja ostovoiman avulla lasketaan ostovoiman siirtymät, eli se kuinka hyvin alueen kauppa myy suhteessa paikalliseen ostovoimaan.

Kaupan sijoittumista Porvoossa analysoidaan kartoituksen pohjalta. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden käytössä olevista liikepinta-aloista.

2.1. Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti Porvoossa

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen ostovoimaan, joka myös pitää sisällään arvonlisäveron. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2014.

Mikäli jollakin toimialalla on alle kolme toimipaikka, ei myyntitietoja ole saatavilla. Nämä myyntitiedot on arvioitu toimialojen keskimyyntien pohjalta niin, että vähittäiskaupan kokonaissumma on sama kuin vähittäiskaupan myynti Tilastokeskuksen tilastossa.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontaistuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppa-luokassa ovat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajantavaravalikoiman myymälät.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyvät rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikkakauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy keskusta-hakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot. Vähittäiskaupan lisäksi tarkastellaan autokauppaa ja ravintolatoimintaa. Autokauppa sisältää autokaupan, varaosakaupan, autohuollon ja huoltamotoiminnan (pl. automaattiasemat).

Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikat ja myynti Porvoossa 2014

	Toimi- paikat	Myynti milj. e
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	58	170
Tavaratalokauppa	5	68
Tilaa vaativa kauppa	43	106
Muu erikoiskauppa	141	98
Erikoiskauppa yhteensä	184	204
Vähittäiskauppa yhteensä	247	442
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	46	135
Huoltamot (ei automaatteja)	11	9
Auton huolto ja korjaus	69	35
Autokauppa yhteensä	126	180
Ravintolat ja kahvilat	128	58

Lähde: Tilastokeskus

Vuonna 2014 Porvoossa oli lähes 250 vähittäiskaupan toimipaikkaa. Autokaupan toimipaikkoja oli yhteensä 126 ja ravintola- ja kahvilapalveluiden suurin piirtein saman verran. Vähittäiskaupan myynti Porvoossa oli vuonna 2014 yhteensä noin 440 miljoonaa euroa. Edellisvuoteen verrattuna on vähittäiskaupan myynti Porvoossa kehittynyt hyvin positiivisesti verrattuna yleiseen kehitykseen. Kasvua vuoteen 2013 verrattuna on jopa 8 %.

2.2. Ostovoiman siirtymät Porvoossa

Ostovoima kuvaa yksityisen kulutuksen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen paikallisväestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin, mutta ei sitä, missä asukkaat todellisuudessa rahansa käyttävät, eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten Porvoon vähittäiskauppa palvelee kaupunkilaisiaan. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asioinnit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan kauempaakin. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja niihin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Myös tilaa vaativa kauppa ja autokauppa keskittyvät omille alueilleen, yleensä keskustojen ulkopuolelle hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin.

Porvoossa ostovoiman siirtymät ovat positiiviset. Porvoo on markkina-alueensa pääkeskus, jonne siirtyy ostovoimaa läheisistä kunnista. Nettomääräinen siirtymä on Porvoossa 75 miljoonaa euroa eli 20 % kaupunkilaisen ostovoimaan verrattuna. Todellisuudessa positiivinen siirtymä on tätä suurempi, koska myös porvoolaisten ostovoimaa siirtyy jonkin verran pääkaupunkiseudulle. Ostovoiman siirtymät Porvooseen ovat kasvaneet, koska vähittäiskaupan myynti Porvoossa on viime vuosina ollut hyvässä kasvussa.

Ostovoiman siirtymät ovat suurimmat tilaa vaativassa kaupassa, mutta ne ovat myös suuret erikoiskaupassa. Muiden kauppamatkojen ohella myös päivittäistavarakaupan asiointia suuntautuu Porvooseen lähikunnista, mutta päivittäistavarakaupassa Porvoo palvelee pääosin omia asukkaitaan.

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät Porvoossa 2014

	Myynti milj.€	Ostovoima milj. €	OV-siirtymä milj.€ % ov:sta	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	170	164	6	3 %
Tilaa vaativa kauppa	110	73	37	50 %
Muu erikoiskauppa	162	130	32	25 %
Erikoiskauppa yhteensä	272	203	69	34 %
Vähittäiskauppa yhteensä	442	367	75	20 %

Lähde: Tilastokeskus, Santasalo Ky

2.3. Päivittäistavarakaupan verkko Porvoossa

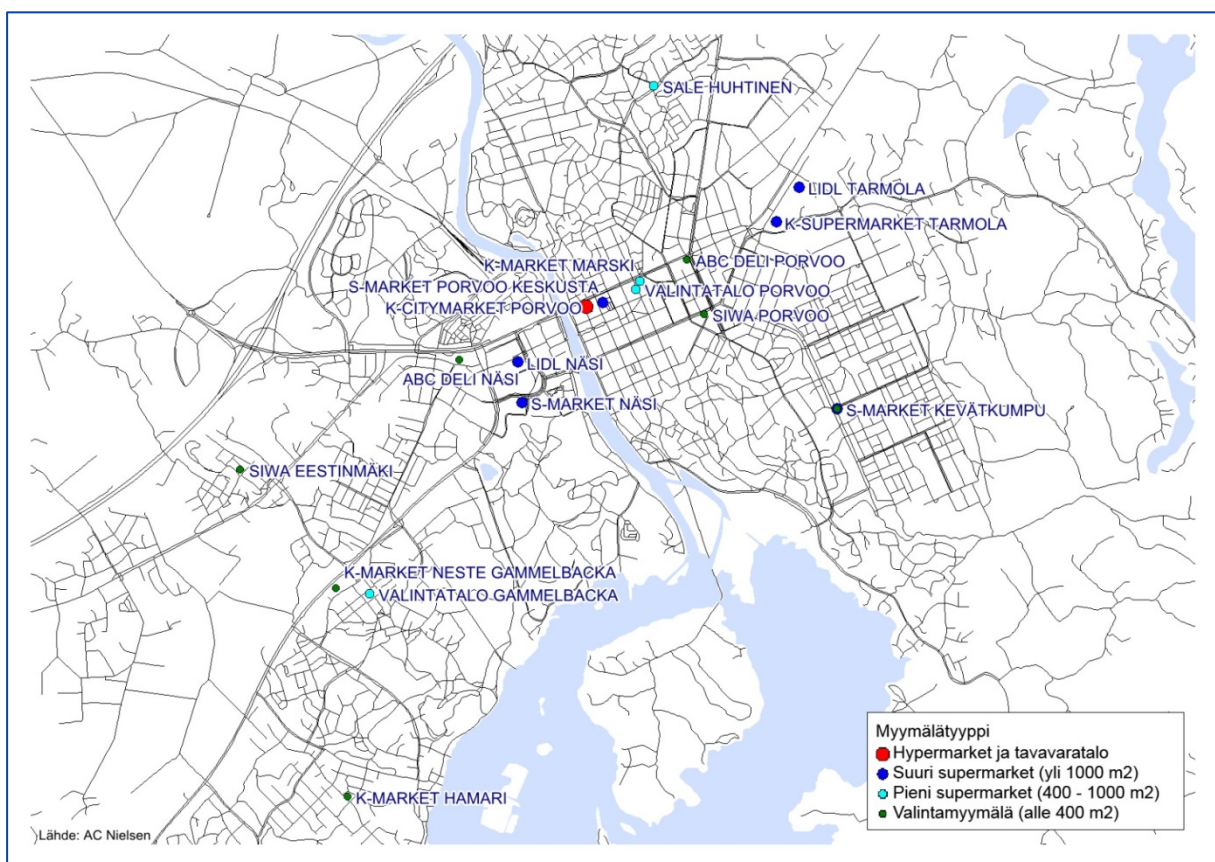
Päivittäistavarakauppa on Porvoossa keskittynyt kantakaupunkiin. Suurin osa päivittäistavara-kaupoista on alle kolmen kilometrin päässä Porvoon keskustasta, mutta samoin ovat myös asukkaat keskittyneet kaupungissa. Päivittäistavarakauppoja on Porvoon keskustassa, Näsissä, Tarmolassa, Gammelbackassa, Huhtisissa, Kevätkummussa ja Hamarissa. Kyläkauppoja löytyy myös Porvoon eteläosista mm. Emäsalosta, Pellingistä ja Tirmosta.

Päivittäistavarakaupan verkon tilastoanalyysi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2014. Porvoossa on myymälärekisterin mukaan yhteensä 37 päivittäistavarakauppaa, joista 12 on erikoiskaupan myymälöitä eli herkkukauppoja, leipomoita, kalakauppoja

tai luontaistuotekauppoja. Varsinaisia päivittäistavarakauppoja eli hypermarketteja, supermarketteja, lähikauppoja ja kyläkauppoja on kaupungissa myymälärekisterin mukaan 25. Mukana ei ole mm. Alkoa, kioskeja eikä etnisiä ruokakauppoja, jotka vastaavasti sisältyvät Tilastokeskuksen alueellisen yritystilaston toimipaikkamääriin.

A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Tiedot on esitetty alueittain indeksinä, ja koko kuntaa koskevaa lukua kuvataan indeksillä 100. Porvoon on jaettu kahteen osaan ja rajana aluejaossa toimii Porvoonjoki. Alueet on jaettu luontevan päivittäisasiointin ja tilastollisen aluejaon pohjalta. Toki lähiasiointia hoidetaan omassa lähikaupassa, mutta monipuoliset päivittäistavarakaupan ostokset hoidetaan Porvoon keskustassa, Näsissä tai Tarmolassa, jonne ovat keskittyneet suuret supermarketit. Tilastotarkastelu kattaa varsinaiset päivittäistavarakaupat, mutta ei päivittäistavaroiden erikoiskauppoja.

Mikäli alueella indeksi on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden alueella enemmän kuin kaupungissa keskimäärin. Mikäli teho on yli 100, on myyntiteho alueella parempi kuin kaupungissa keskimäärin.



Päivittäistavarakaupat Porvoossa 2014 (pl. päivittäistavaroiden erikoiskaupat)

Lähde: A.C. Nielsen, Myymälärekisteri 2014

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 10/2015

Päivittäistavarakaupan myynti jakautuu varsin tasaisesti väestön suhteen itäisen ja läntisen Porvoon välillä, joskin hienoisesti itäiseen osaan painottuen. Myyntialaa on kuitenkin itäisessä Porvoossa suhteessa asukasmäärään selvästi enemmän. Näistä johtuen myyntiteho eli myynti pinta-alaa kohden on läntisellä alueella selvästi parempi kuin itäisellä alueella. Korkea myyntiteho voi kertoa siitä, että alueelta puuttuu kilpailua ja että alueella on kaupan laajennuspaineita. Koko Suomeen verrattuna Porvoon päivittäistavarakaupan myynti on keskimääräistä, mutta myyntialaa on asukasta kohden keskimääräistä vähemmän, jolloin myyntiteho on keskimääräistä korkeampi.

Päivittäistavarakauppa Porvoossa vuonna 2014

Porvoo = ind. 100

Alue	Myymälä- määrä	Myyntiala m ² Per asukas Ind. 100 =		Myynti Per asukas Ind. 100 =		Teho Ind. 100 =	Väestö- osuus
		Osuus	Porvoo	Osuus	Porvoo	Porvoo	
Itäinen Porvoo	16	59 %	107	55 %	101	95	55 %
Läntinen Porvoo	9	41 %	92	45 %	98	107	45 %
Porvoo	25	100 %	100	100 %	100	100	100 %
Koko Suomi	3 157		120		101	83	

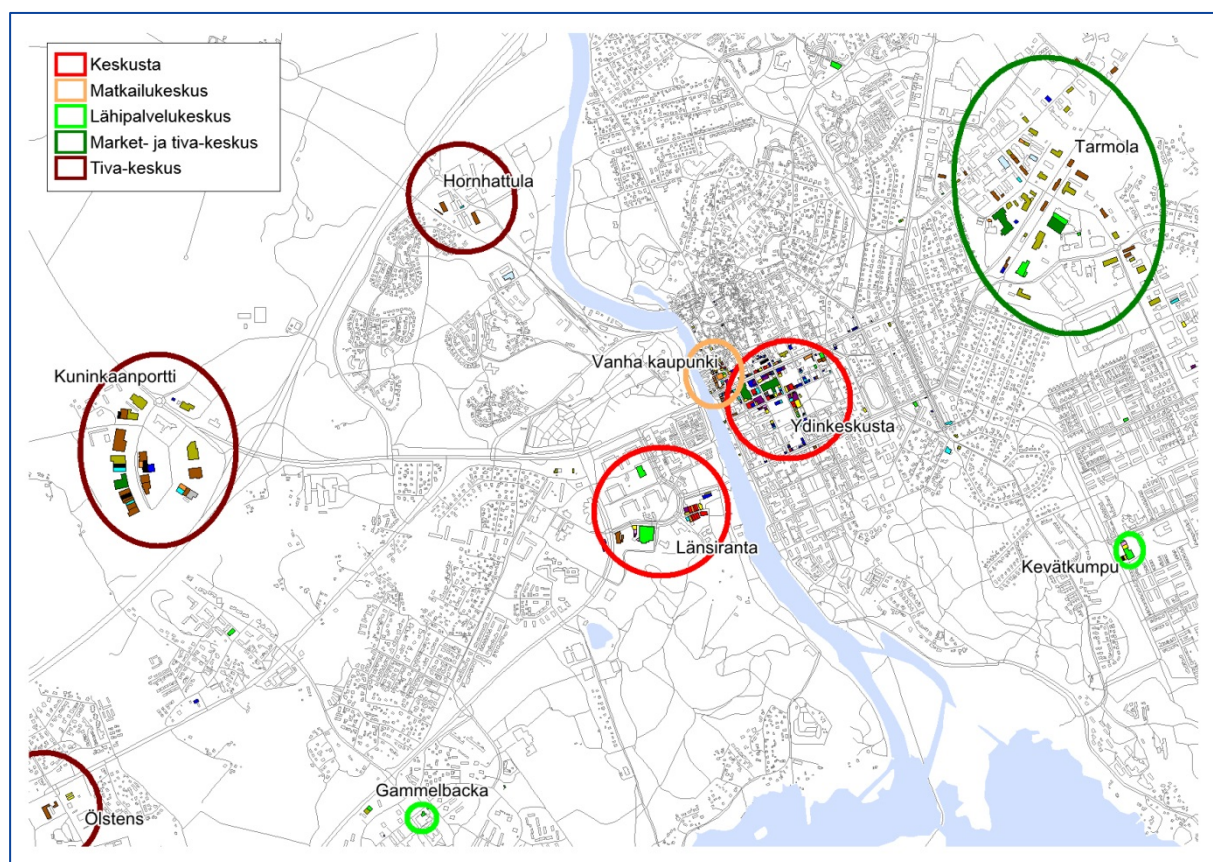
*Ei sisällä päivittäistavaran erikoiskauppoja (kauppahalli, leipomot, luontaistuotekaupat, makeiskaupat)

Lähde: A.C. Nielsen

2.4. Porvoon kaupallinen rakenne

Porvoon kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitukset on keskustassa tehty vuosina 2009 ja 2011 ja Tarmolassa 2011. Keskustan keskeisimmät korttelit on päivitetty syksyllä 2015 samoin kuin Tarmolassa tapahtuneet suurimmat muutokset. Kuninkaanportti ja Länsiranta on kartoitettu syksyllä 2015. Kartoitus kuvaa tähän työhön riittävällä tarkkuudella Porvoon kaupallista rakennetta.

Kartoitus kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Tilanne kuitenkin elää, liikkeet lopettavat, tilalle tulee uusia tai liikkeet vaihtavat paikkaa. Uusien liikeytilojen rakentaminen on kuitenkin pidempiaikainen prosessi, joten kokonaiskuva alueen liikeytilakannasta pysyy kohtalaisen vakaana pidemmän aikaa.

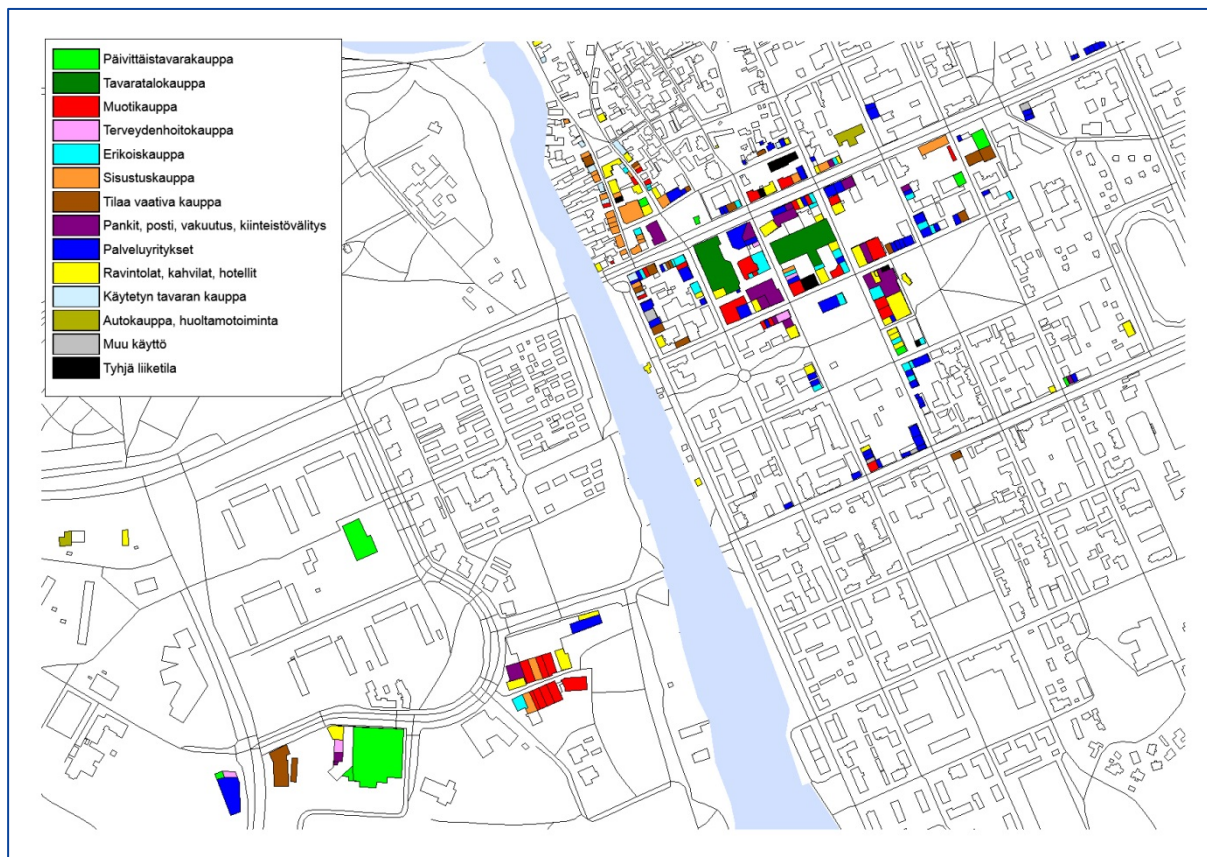


Porvoon kaupalliset keskukset

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 10/2015

Porvoon keskusta on toiminnallisesti jakautunut kolmeen erityyppiseen osaan, joita täydentää keskustan reunoille sijoittuneet kaupan alueet Kuninkaanportti ja Tarmola. Lisäksi Hornhattulassa ja Ölstensissä on jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa. Lähipalveluita on mm. Kevätkummussa ja Gammelbackassa ja yksittäisiä päivittäistavarakauppoja mm. Eestinmäessä, Huhtisissa ja Hamarissa.

Ydinkeskustaan on sijoittunut tavaratalokauppaa sekä erikoiskauppaa ja palveluita. Alueella on myös päivittäistavarakauppaa, S-market ja Citymarket sekä pieni K-market Mannerheiminkadun varressa keskustasta Loviisaan päin. Palvelut ovat keskittyneet varsin tiiviisti kahteen kortteliin Citymarketin ja Lundin kortteliin. Muissa kortteleissa on lähinnä kadunvarsien kivijalkakauppoja.



Porvoon keskustan kaupallinen rakenne 2009/2011/2015

Lähde: Kartoitukset WSP ja Santasalo Ky

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 10/2015

Vanhaan kaupunkiin on sijoittunut pienimuotoista sisustus- ja lahjatavarakauppaa sekä ravintola- ja kahvilatoimintaa. Sen kaupallinen rakenne eroaa ydinkeskusta rakenteesta. Alueella ei ole lainkaan suuria ketjumuymälöitä eikä päivittäistavarakauppaa. Alue on vetovoimainen matkailukohde kapeine kujineen ja vanhoine rakennuksineen.

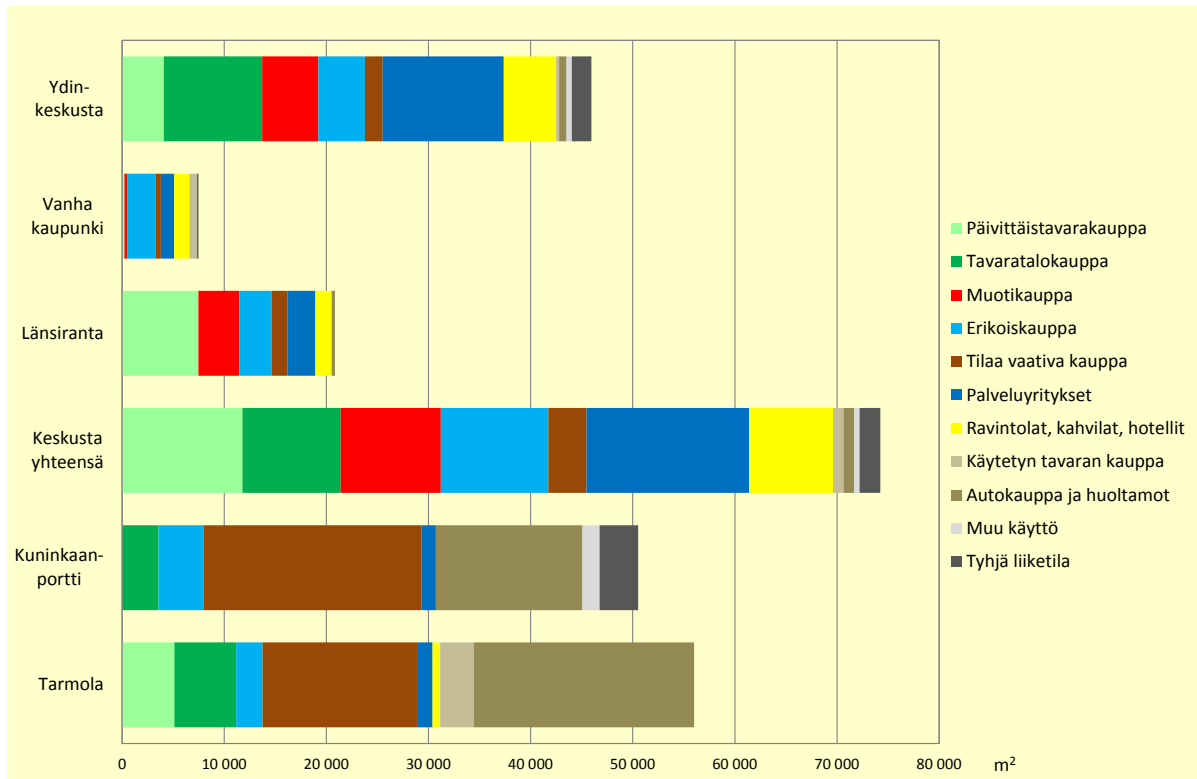
Länsirannalla kauppa on keskittynyt yksittäisiin pisteisiin. Taidetehtaan alueelle on keskittynyt muotikauppaa, lähinnä ketjumuymälöitä, sekä kahvila- ja ravintolatoimintaa. S-markettia täydentää puutarhamyymälä ja muutama lähipalvelu. S-marketin viereen Tolkkistentien länsipuolelle on vastikään valmistunut Lääkäritalo, jossa on terveystieteiden palveluita, apteekki ja R-kioski. Näissä on myös Lidlin myymälä.

Kuninkaanporttiin on sijoittunut pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa suuriin yksiköihin. Alueella on jonkin verran erikoiskauppaa ja yksi laajan tavaravalikoiman myymälä, mutta ei lainkaan päivittäistavarakauppaa. Alue on yhtenäinen kaupan alue, eikä alueella ole kaupan ohella juuri muuta toimintaa lukuun ottamatta Itä-Uudenmaan pelastuslaitosta.

Tarmola on rakentunut työpaikka-alueen muuttuessa pikku hiljaa kaupan alueeksi. Alueella on autokauppaa ja muuta tilaa vaativaa kauppaa. Alueella on myös päivittäistavarakauppa sekä pari laajan tavaravalikoiman myymälää. Tarmolassa kaupalliset palvelut ovat levittyneet hyvin laajalle alueelle.



Porvoon vanha kaupunki on idyllinen matkailukohde ja kaupalliselta luonteeltaan täysin erityyppinen kuin uusi keskusta



Kaupallisten palveluiden pinta-ala Porvoon suurimmissa kaupan keskuksissa 2015

Lähde: Kartoitukset WSP 2015, Santasalo Ky 2009-2011

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Hotelleista on karttaan piirretty ensimmäinen kerros. Pinta-ala ei ole yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.

Porvoon kaupallisissa keskuksissa on liikepinta-alaa yhteensä yli 200.000 kerrosneliömetriä. Keskustassa on pinta-alaa yhteensä noin 75.000 kerrosneliömetriä, josta ydinkeskustan osuus on yli 60 %. Vanhassa kaupungissa on liikepinta-alaa kohtalaisen vähän ja Länsirannalla noin puolet ydinkeskustasta.

Keskusta on kaupallisilta toiminnoiltaan hyvin monipuolinen, samoin Länsiranta. Kuninkaanportissa on pääosa liikepinta-alasta tilaa vaativan kaupan käytössä samoin kuin Tarmolassa. Erikoiskauppaa ja palveluita alueilla on vähän, Tarmolassa lähinnä kotiin liittyvää kauppaa ja Kuninkaanportissa eläintarvikekauppaa sekä eräkauppaa. Jonkin verran keskustakauppaa on alueilla laajan tavaravalikoiman myymälöissä.

Liiketilat Porvoossa 2009/2011/2015

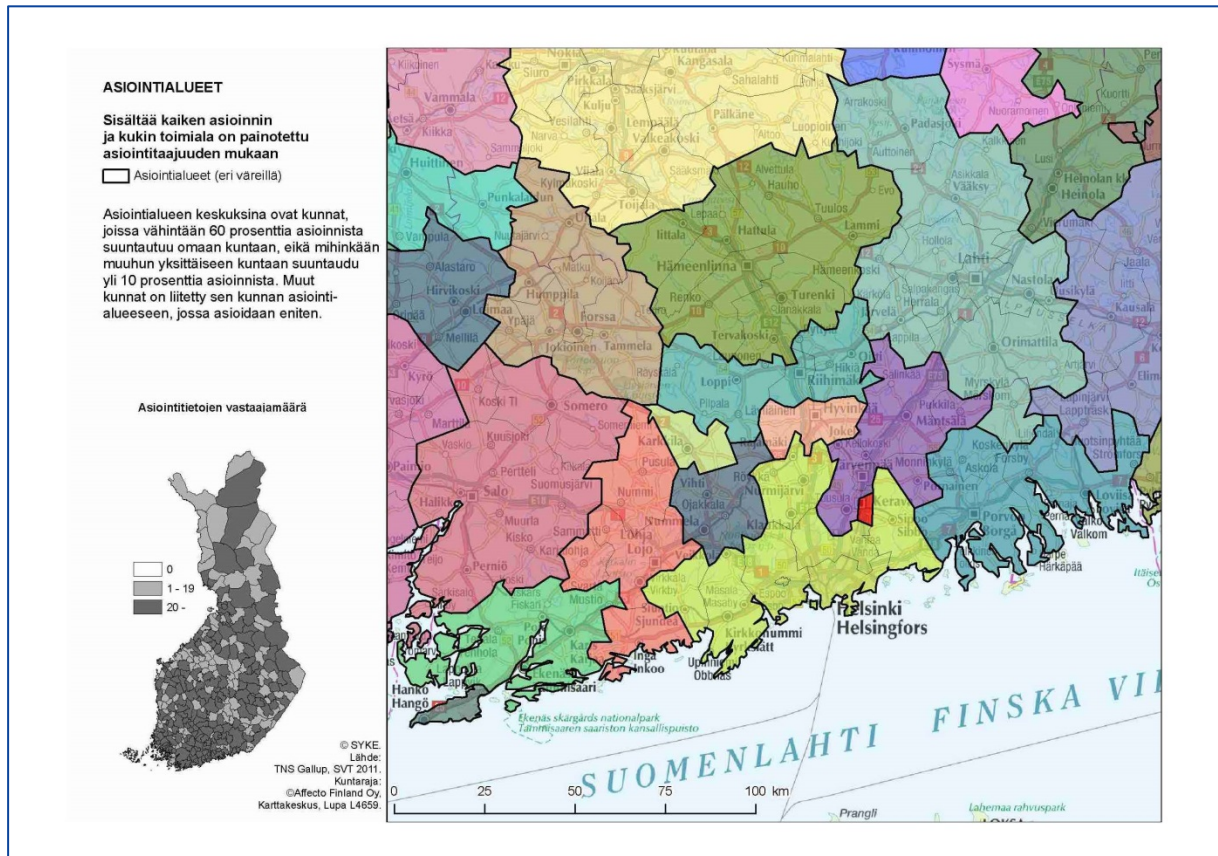
m ²	Ydinkeskusta	Vanha kaupunki	Länsiranta	Kuninkaan-portti	Tarmola	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 100	200	7 500	0	5 100	6 000	22 900
Tavaratalokauppa	9 600	0	0	3 600	6 000	0	19 200
Muotikauppa	5 500	300	4 000	0	0	0	9 800
Erikoiskauppa	4 600	2 800	3 200	4 400	2 600	1 800	19 400
Tilaa vaativa kauppa	1 700	500	1 500	21 300	15 100	8 100	48 200
Vähittäiskauppa yhteensä	25 500	3 800	16 200	29 300	28 800	15 900	119 500
Autokauppa ja huoltamot	700	0	300	14 400	21 600	1 500	38 500
Ravintolat, kahvilat, hotellit	5 100	1 500	1 600	0	800	1 700	10 700
Käytetyn tavarankauppa	300	800	0	0	3 300	1 300	5 700
Muut palveluyritykset	11 900	1 300	2 800	1 400	1 500	900	19 800
Palvelut yhteensä	17 300	3 600	4 400	1 400	5 600	3 900	36 200
Kauppa ja palvelut	43 500	7 400	20 900	45 100	56 000	21 300	194 200
Muu käyttö	500	0	0	1 700	0	0	2 200
Tyhjä	1 900	100	0	3 800	0	200	6 000
<i>Tyhjien osuus</i>	<i>4 %</i>	<i>1 %</i>	<i>0 %</i>	<i>8 %</i>	<i>0 %</i>	<i>1 %</i>	<i>3 %</i>
Liiketilat yhteensä	45 900	7 500	20 900	50 600	56 000	21 500	202 400

Muut alueet: Keskustan itäreuna, Hornhattula, Gammelbacka, Kevätkumpu

Lähde: WSP Kartoitus 2015, Santasalo kartoitukset 2009-2011

3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän kannalta. Kysyntää kuvataan markkina-alueen ostovoimalla. Porvoon markkina-alueeseen kuuluu Suuren vaikutusalueetutkimuksen 2011 (TNS Gallup Oy) mukaan Porvoon kaupungin lisäksi Askola ja Loviisa, mutta päivittäistavarakaupan asiointialueeseen kuuluu ainoastaan Porvoon kaupunki.



Asiointialueet Uudellamaalla

Lähde: TNS Gallup, Suuri vaikutusalueetutkimus 2011

3.1. Väestön kehitys

Väestö Porvoossa on kasvussa. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen mukaan vuonna 2025 Porvoossa on asukkaita lähes 52.000 ja vuonna 2040 yhteensä 54.000. Porvoossa varaudutaan kuitenkin tätä suurempaan väestönkehitykseen eli noin prosentin väestönkasvuun, joka on linjassa sekä kaupungin strategian että Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kanssa. Kaupungin oman kasvuennusteen mukaan Porvoossa on vuonna 2025 asukkaita 55.000 ja vuonna 2040 yhteensä 64.000.

Tässä selvityksessä käytetään kaupungin omaa varautumislukua, kun tarkastellaan ostovoiman kehitystä. Koko Porvoon markkina-alueella on asukkaita vuonna 2025 yli 76.000 ja vuonna 2040 lähes 86.000.

Väestön kehitys Porvoon markkina-alueella

				Muutos 2014-2025		Muutos 2014-2040		Vuosi- muutos
	2014	2025	2040	lkm	%	lkm	%	
Tilastokeskus	49 728	51 976	54 029	2 248	5 %	4 301	9 %	0,3 %
Oma varautumisluku	49 728	55 000	64 000	5 272	11 %	14 272	29 %	1,0 %

Lähde: Tilastokeskus ja Porvoon kaupunki

				Muutos 2014-2025		Muutos 2014-2040		Vuosi- muutos
	2014	2025	2040	lkm	%	lkm	%	
Porvoo	49 728	55 000	64 000	5 272	11 %	14 272	29 %	1,0 %
Askola	5 064	5 568	5 903	504	10 %	839	17 %	0,6 %
Loviisa	15 480	15 544	15 671	64	0 %	191	1 %	0,0 %
Markkina-alue yht.	70 272	76 112	85 574	5 840	8 %	15 302	22 %	0,8 %

Lähde: Tilastokeskus ja Porvoon kaupunki

Porvoon itäisissä osissa, kun rajana pidetään Porvoonjokea, on asukkaita tällä hetkellä noin 27.000 ja läntisissä osissa 22.300. Väestön kasvu kohdistuu lähes tasaisesti itäisen ja läntisen osan välille, mutta kuitenkin hieman painottuen läntisiin osiin. Kasvavia kaupungin osa-alueita Porvoonjoen länsipuolella ovat mm. Näsi, Hornhattula, Eestinmäki sekä Treksilän seutu ja itäpuolella Skaftkärr ja Tarkkinen.

Väestön kehitys Porvoossa

				Muutos 2014-2025		Muutos 2014-2040		Vuosi- muutos
	2014	2025	2040	lkm	%	lkm	%	
Itäinen*	26 962	30 200	34 400	3 238	12 %	7 438	28 %	0,9 %
Läntinen**	22 292	24 800	29 600	2 508	11 %	7 308	33 %	1,1 %
tuntematon	474							
Porvoo	49 728	55 000	64 000	5 272	11 %	14 272	29 %	1,0 %

* Porvoonjoen itäpuoli

** Porvoonjoen länsipuoli

Lähde: Tilastokeskus ja Porvoon kaupunki

3.2. Ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakaupan.

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti sekä ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on hiipunut ja myynnin taso on jäänyt paikalleen, määrällinen myynti jopa hieman laskenut. Edelliskerran kaupan myynti supistui vuonna 2009, mutta lasku jäi vain noin vuoden mittaiseksi.

Toimialoittaiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin kasvavat kodinkonekauppa, terveystarvikkeiden kauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantumaa ei siten odoteta olevan merkittävä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Yleisesti taantumaa seuraa aina jossain vaiheessa kasvu, taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Mitä pidemmälle ennusteita tehdään, sitä epävarmempia ennusteet ovat.

Ostovoiman kasvua on arvioitu kahden eri mallin pohjalta, ns. perinteisen kasvuennusteen sekä hitaan kasvun pohjalta. Perinteisessä kasvuennusteessa ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin pari prosenttia vuodessa. Hitaan kasvun mallissa ostovoima kasvaa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin prosentin vuosivauhdilla. Perinteisen kasvun mallin mukaisia ennusteita käytettiin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohtana.

Ostovoiman kehitys Porvoossa

per asukas/vuosi	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1,0 %	0,5 %
Tilaa vaativa kauppa	1,9 %	0,9 %
Muu erikoiskauppa	2,0 %	1,0 %
Erikoiskauppa yhteensä	1,9 %	0,9 %
Vähittäiskauppa yhteensä	1,5 %	0,7 %
Autokauppa ja huoltamot	1,7 %	0,8 %
Ravintolat	1,0 %	0,5 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	1,5 %	0,7 %

Ennusteet ovat positiivisia mutta realistisia, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun kehityslukuihin tuskin kuitenkaan päästään pitkällä aikajaksolla. Ennusteet on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastuminen/pysähtyminen sekä kasvun vuosivaihtelut, jolloin ennusteet eivät ole herkkiä yksittäisille taantumavuosille. Tähän mennessä vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut jatkuvassa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan kuitenkin enemmän palveluihin.

Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota. Koska väestö kasvaa Porvoossa, kasvaa myös ostovoima. Pääosa kasvusta johtuu asukasmäärän kasvusta, mutta myös kulutuksen rakenteen muutos kasvattaa ostovoimaa.

Tässä selvityksessä on päivittäistavarakaupan ostovoimalla ja sen kehityksellä suurin painoarvo. Päivittäistavarakaupan markkina-alueena Porvoossa on oma kaupunki, joten huomio kohdistuu tähän. Asemakaavan vaikutuksia tarkastellaan pääosin suhteessa lähivuosien ostovoiman kehitykseen. Päivittäistavarakaupan ohella on kuitenkin tarkasteltu myös koko markkinoiden kehitystä aina vuoteen 2040 saakka.

Tällä hetkellä Porvoossa on päivittäistavarakaupan ja Alkon ostovoimaa noin 164 miljoonaa euroa ja ostovoiman arvioidaan kehittyvän vuoteen 2025 mennessä 190 - 200 miljoonaan euroon riippuen ostovoiman vuosittaisesta kasvuvauhdista.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Porvoon markkina-alueella

2014

milj. euroa	Porvoo	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	164	69	233
Tilaa vaativa kauppa	73	30	103
Muu erikoiskauppa	130	53	183
Erikoiskauppa yhteensä	203	83	286
Vähittäiskauppa yhteensä	367	152	519
Autokauppa ja huoltamot	168	69	237
Ravintolat	73	28	101
Kauppa ja palvelut yhteensä	607	249	856

Muu ma-alue: Askola, Loviisa

Lähde: Santasalo Ky

2025

Perinteinen ostovoiman kasvu

milj. euroa	Porvoo	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	202	79	280
Tilaa vaativa kauppa	97	37	134
Muu erikoiskauppa	177	67	243
Erikoiskauppa yhteensä	274	104	378
Vähittäiskauppa yhteensä	476	183	658
Autokauppa ja huoltamot	221	84	305
Ravintolat	90	32	122
Kauppa ja palvelut yhteensä	786	299	1 085

Hidas kasvu

Porvoo	Muu ma- alue	Yhteensä
191	74	266
88	34	122
159	60	219
247	94	341
439	168	607
202	77	279
85	30	115
725	276	1 001

2040

milj. euroa	Porvoo	Muu ma- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	272	93	365
Tilaa vaativa kauppa	151	51	202
Muu erikoiskauppa	279	92	371
Erikoiskauppa yhteensä	430	143	573
Vähittäiskauppa yhteensä	702	236	939
Autokauppa ja huoltamot	334	112	446
Ravintolat	121	38	159
Kauppa ja palvelut yhteensä	1 158	386	1 544

Muu ma-alue: Askola, Loviisa

Porvoo	Muu ma- alue	Yhteensä
240	82	321
117	40	157
214	71	285
331	110	442
571	192	763
266	89	355
106	34	140
943	315	1 258

3.3. Liiketilän lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilän lisätarvetta Porvoon kaupungissa. Laskelma pohjautuu alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun. Liiketilän lisätarve on laskettu vuosille 2025 ja 2040. Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilöiden pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Liiketilän lisätarve on laskettu keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Koska tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole, ja koska kaavoituksen tulee pikemmin olla mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ei tässä selvityksessä ole oletettu myyntitehokkuuden kasvavan. Oletuksena on, että kaupan kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvulle.

Käytetty myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * Myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6 800	8 500
Tilaa vaativa kauppa	2 400	3 000
Muu erikoiskauppa	3 200	4 000
Autokauppa ja huoltamot	7 700	9 700
Ravintolat	2 800	3 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	3 600	4 500

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla laskettua suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismitoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta

Laskema kertoo, kuinka paljon uutta kaupan liiketilaa tarvitaan Porvoossa, jos koko ostovoiman kasvu toteutuu uutena kaupan tilana omissa kaupungissa. Päivittäistavarakaupan osalta Porvoossa tulee tavoitella oman kaupungin asukkaiden pohjalta lasketun liiketilän lisätarpeen toteutumista, mutta erikoiskaupan osalta tarvetta voi suuntautua Porvooseen myös markkina-alueen muista kunnista.

Vuoteen 2025 porvoolaisten ostovoiman kasvun pohjalta tarvitaan lisää päivittäistavarakaupan liiketilaa ostovoiman kasvusta riippuen 7000 – 10.000 k-m². Vuoteen 2040 mennessä lisätarve päivittäistavarakaupassa on yhteensä 11.000 – 15.000 k-m². Koko markkinoiden kaupallisten palveluiden liiketilän lisätarve vuoteen 2025 on 70.000 – 130.000 k-m² ja vuoteen 2040 noin 110.000 – 190.000 k-m² ostovoiman kasvusta riippuen.

Liiketilän lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilän lisätarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta.

Liiketilän lisäatarve Porvoon markkina-alueella vuoteen 2025

Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

k-m ²	Porvoo	Muu ma- alue	yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	10 100	2 100	12 200
Tilaa vaativa kauppa	22 400	5 200	27 600
Muu erikoiskauppa	31 600	7 600	39 200
Erikoiskauppa yhteensä	54 000	12 800	66 800
Vähittäiskauppa yhteensä	64 100	14 900	79 000
Autokauppa ja huoltamot	14 600	3 400	18 000
Ravintolat	11 100	2 100	13 200
Muut kaupalliset palvelut	12 800	3 000	15 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	102 600	23 400	126 000

Liiketilän lisäatarve Porvoon markkina-alueella vuoteen 2040

Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

k-m ²	Porvoo	Muu ma- alue	yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	15 500	3 500	19 000
Tilaa vaativa kauppa	33 200	8 100	41 300
Muu erikoiskauppa	46 600	11 800	58 400
Erikoiskauppa yhteensä	79 800	19 900	99 700
Vähittäiskauppa yhteensä	95 300	23 400	118 700
Autokauppa ja huoltamot	21 500	5 400	26 900
Ravintolat	17 100	3 600	20 700
Muut kaupalliset palvelut	19 100	4 700	23 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	153 000	37 100	190 100

Muu ma-alue: Askola, Loviisa

Ostovoiman hidas kasvu

Porvoo	Muu ma- alue	yhteensä
6 900	1 100	8 000
13 300	2 300	15 600
17 800	3 300	21 100
31 100	5 600	36 700
38 000	6 700	44 700
8 500	1 500	10 000
7 600	1 100	8 700
7 600	1 300	8 900
61 700	10 600	72 300

Ostovoiman hidas kasvu

Porvoo	Muu ma- alue	yhteensä
10 900	1 900	12 800
20 500	3 900	24 400
27 400	5 600	33 000
47 900	9 500	57 400
58 800	11 400	70 200
13 100	2 500	15 600
11 900	1 900	13 800
11 800	2 300	14 100
95 600	18 100	113 700

4. Kaupan hankkeita Porvoossa

Porvoossa on vireillä useita kaupan hankkeita. Tässä tarkastellaan Länsirannan hypermarketin lisäksi lähinnä muita päivittäistavarakaupan hankkeita, koska niillä on merkitystä suunnitelmissa olevan Länsirannan hypermarketin kannalta.

Suunnitelmissa oleva Taidetehtaan hypermarket koostuu hypermarketista sekä sen yhteyteen tulevista asunnoista ja hotellista. Hypermarket sijoittuu katutasolle ja sisäänkäynnit Aleksanterinaukiolle. Alustavien suunnitelmien mukaan hypermarketiin ei rakennu etumyymälöitä. Päivittäistavarakaupan osuus myymälästä on noin 3000 k-m². Pysäköinti sijoittuu kellaritasoon ja on yhdistettävissä Taidetehtaan pysäköinnin kanssa. Hotelli ja asunnot sijoittuvat kerroksiin.

Suunnitelmissa on että Citymarket siirtyy keskustasta Länsirannalle, mutta tavoitteena on että keskusta jää myös K-ryhmän päivittäistavarakauppa. Suunnitelmia nykyisen Citymarketin kiinteistön kehittämisestä ei ole ollut esillä.



Taidetehtaan alueen hypermarketin 1. kerros
Luonnos ARRAK Arkkitehdit Oy 18.12.2013



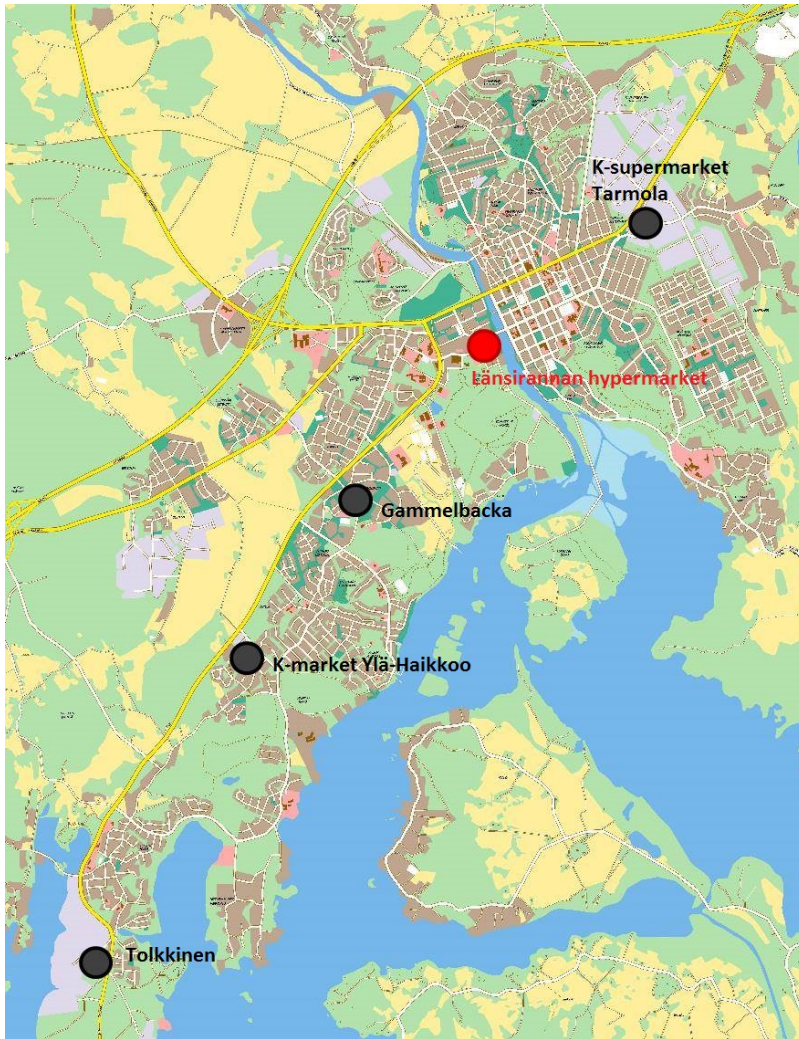
Porvoon Taidetehtas ja alue, ote asemapiirroskaaviosta
Arrak Arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy 11.10.2015

Taidetehtaan hypermarketin lisäksi Porvoossa on vireillä myös muita päivittäistavarakaupan hankkeita. Hankkeita on sekä itäpuolella että länsipuolella. Suurin hanke Länsirannan jälkeen on K-supermarketin laajennus Tarmolassa. Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan pinta-alaa on supermarketissa noin 2000 k-m², ja sitä ollaan laajentamassa 1700 k-m²:lla. Kiinteistössä toimii tällä hetkellä myös Alko ja uusia etumyymälöitä marketin yhteyteen suunnitellaan noin 1000 k-m².

Gammelbackassa on suunnitelmissa ostoskeskuksen kehittäminen. Ostoskeskukseen tavoitellaan noin 2400 kerrosneliömetrin laajennusta, josta päivittäistavarakauppaa on noin 1500 kerrosneliömetriä. Varsinaista hanketta ei Gammelbackassa ole vireillä, mutta kaupparyhmät ovat kiinnostuneita kehittämään alueen päivittäistavarakauppaa.

Ylä-Haikkoossa nykyinen K-market ollaan sulkemassa ja market siirtyy lähelle uuteen sijaintipaikkaan. Tuleva liikerakennus on kooltaan noin 1300 k-m², joten päivittäistavarakaupan laajennus alueella on noin 500 k-m². Tolkkiin suunnitellaan myös uutta lähikauppaa, kooltaan noin 400 k-m². Näiden lisäksi Paikallinen osuuskauppa suunnittelee ABC-liikenneaseman rakentamista Kullooseen. Liikenneasemaan sijoittuisi myös market, kooltaan enintään 600 k-m². Hanke ei ole edennyt. Kulloon kylässä on myös suunnitelmia lähikaupan perustamisesta vanhalle huoltoasemalle. Todennäköisesti vain toinen näistä toteutuu.

Lidl on myös kiinnostunut sijoittamaan Porvooseen kolmannen myymälän. Tarkkoja sijaintisuunnitelmia eikä hanketta vielä ole vireillä.



Päivittäistavarakaupan hankkeita Porvoossa

Lähde: Porvoon kaupunki

Päivittäistavarakaupan hankkeiden lisäksi Porvoossa on myös muita suunnitelmia kaupan kehittämiseksi, mutta niillä ei ole käytännössä merkitystä Länsirannan hypermarketin näkökulmasta. Tarmolassa on vireillä tilaa vaativan kaupan hankkeita ja myös Kuninkaanportissa on mahdollisuuksia tilaa vaativan kaupan laajentumiselle. Kuninkaanporttiin voi voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa myös yhden 2000 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan, mutta kauppaliikkeet eivät ole olleet kiinnostuneita tästä mahdollisuudesta. Keskustassa Elannon korttelissa on uusi asemakaava, mutta kaupan kehittäminen ei korttelissa ole edennyt. Toiveena olisi myös Kevätkummun ostoskeskuksen kehittäminen.

5. Kaupalliset vaikutukset

Taidetehtaan alueen hypermarketin kaupallisten vaikutusten arvioinnin pohjana ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko, ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat sekä hypermarketin suunnitelmat. Lisäksi tarvittavissa määrin otetaan huomioon muut päivittäistavarakaupan hankkeet markkina-alueella.

Vaikutuksia selvitetään lähialueella sekä koko Porvoossa, jonne uudella kaupan rakentamisella on vaikutusta. Hypermarketin rakentamisella ei arvioida oleva merkittäviä vaikutuksia Porvoon ulkopuolella, koska rakentamisen määrä on vähäinen ja Citymarket on jo olemassa oleva yksikkö, joka vain muuttaa sijaintipaikkaansa.

5.1. Suunnitelmien vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Hypermarketin suunnitelman liiketilamäärää verrataan liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen, joka on esitetty luvussa 3.3. Hypermarketin lisäksi otetaan huomioon myös muut kaupan hankkeet Porvoossa. Tarkastelu keskittyy päivittäistavarakauppaan, koska erikoiskaupan lisäys suhteessa erikoiskaupan lisätarpeeseen jää alhaiseksi. Hypermarketin myötä uutta erikoiskaupan pinta-alaa tulee markkinoille 4000 kerrosneliometriä ja erikoiskaupan (pl tilaa vaativa kauppa) liiketilatarve Porvoon markkina-alueella on vuoteen 2025 mennessä yhteensä 23.000 – 43.000 k-m².

Porvoossa on päivittäistavarakaupan suunnitelmia yhteensä noin 7700 k-m², josta Taidetehtaan hypermarket on 3000 k-m². Koska hypermarket siirtyy keskustasta, ei uuden liiketilan määrä välttämättä ole yhtä suuri kuin Taidetehtaan alueelle sijoittuvan hypermarketin päivittäistavarakaupan kokoala. Uuden pinta-alan määrä riippuu siitä, kuinka suuri päivittäistavarakauppa jää keskustaan. Tällä hetkellä Citymarketin päivittäistavarakaupan pinta-ala on arvioin mukaan noin 2000 k-m². Vertailussa on oletettu, että keskustaan jää nykyisen marketin suuruinen yksikkö, mutta keskustan yksikön koko saattaa nykyisestä myös pienentyä, jolloin uuden liiketilan määrä on kaupungissa vähäisempi kuin 3000 k-m². Lidlin tavoitteet puuttuvat yhteissummasta, koska varsinaista suunnitelmaa tai varisnaista hanketta ei kaupungissa ole vireillä. Tyypillinen Lidlin myymäläkoko on alle 2000 k-m². Jos Lidl lasketaan mukaan päivittäistavarakaupan hankkeisiin, on Porvoossa hankkeita yhteensä alle 10.000 k-m².

Uusi päivittäistavarakaupan pinta-ala kaupan hankkeissa Porvoossa

	k-m ²
Taidetehdas hypermarket	3 000
K-supermarket Tarmola	1 700
Gammelbacka	1 500
K-market Ylä-Haikkoo	500
Tolkkinen	400
Kulloo ABC / Kyläkauppa	600
	7 700

Lähde: Porvoon kaupunki

Päivittäistavarakaupan lisätarve Porvoossa**

k-m ²	min	max
Vuoteen 2025	6 900	10 100
Vuoteen 2040	10 900	15 500

** Porvoolaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu

Vuoteen 2025 mennessä uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa tarvitaan kaupungissa yhteensä 7000 – 10.000 k-m². Näin ollen päivittäistavarakaupan hankkeiden kokonaismäärä on suhteessa liiketilatarpeeseen oikean suuruinen. Nykyinen päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus Porvoossa on korkea, mikä kasvattaa ostovoiman kasvun lisäksi uuden liiketilan kysyntää Porvoossa.

Erikoiskaupan (pl tilaa vaativa kauppa) liiketilan lisätarve Porvoossa on vuoteen 2025 mennessä 18.000 – 32.000 k-m² ja koko Porvoon markkina-alueella 21.000 – 39.000 k-m². Citymarketissa käyttötavaran osuus on noin 4000 k-m². Tämä ei kokonaan ole uutta, vaan nykyiseltä paikalta siirtyvää kauppaa. Citymarketin siirron myötä vapautuu korttelista tilaa uudelle erikoiskaupalle ja palveluille. Ostovoiman kasvun pohjalta näille on myös tarvetta. Keskustakauppa Porvoossa palvelee koko Porvoon markkina-aluetta.

Erikoiskaupan lisätarve Porvoon markkina-alueella

(pl. Tiva ja autokauppa)

k-m ²	Porvoossa		Koko ma-alueella	
	min	max	min	max
Vuoteen 2025	17 800	31 600	21 100	39 200
Vuoteen 2040	27 400	46 600	33 000	58 400

Vertailussa tulee ottaa huomioon, että laskennallinen liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavan mitoituksessa tulee ottaa huomioon joustovara. Kaavat eivät yleensä toteudu täysmääräisinä. Näin voi myös tapahtua suunnitelmissa oleville kaupan hankkeille. Myös kilpailun näkökulmasta katsottuna, kaavojen tulee olla riittävän väljiä, ja kaupalle tulee osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jotka mahdollistavat toimivan kilpailun kaupungissa.

5.2. Vaikutukset päivittäistavarakaupan palveluverkkoon ja kilpailuun

Taidetehtaan hypermarketin suunnitelmien myötä Länsirantaan saadaan lisää päivittäistavarakaupan tarjontaa. Tällä hetkellä Länsirannan alueella on jo S-market ja Lidl. Taidetehtaan yhteydessä ei ole päivittäistavarakauppaa, vaikka alun perin Taidetehtaan kortteliin sitä suunniteltiin. Lidl ja S-market ovat Taidetehtaan alueesta hieman irrallaan.

Porvoon läntisessä osassa on päivittäistavarakaupan vajaan suhteessa asukasmäärään ja verrattuna Porvoon itäisiin osiin. Hypermarket täydentää alueen nykyistä tarjontaa uuden kaupparyhmän marketilla. Tarmolassa K-supermarket on laajentumassa, mikä vahvistaa vastaavasti edelleen itäisten osien tarjontaa. Taidetehtaan hypermarket tasapainottaa päivittäistavarakaupan alueellista tarjontaa Porvoon itäisten ja läntisten osien välillä.

Hypermarketin sijoittaminen Länsirantaan vahvistaa Porvoon keskustan päivittäistavarakaupan tarjontaa. Asukasmäärä on keskustan läheisyydessä sekä nimenomaan keskustan länsipuolella merkittävässä kasvussa, joten uusi tarjonta vastaa lähialueen kysyntään.

Länsipuolella on vireillä myös muita kaupan hankkeita, mutta ne ovat lähinnä lähikauppatyyppisiä lähialueen asukkaita palvelevia hankkeita, eivätkä vaikuta suuressa mittakaavassa päivittäistavarakaupan verkkoon. Vaikutukset toteutuvat hankkeiden lähialueella parantaen lähialueen päivittäistavarakaupan tarjontaa.

Ostovoiman kasvun pohjalta kaikille Porvoon päivittäistavarakaupan hankkeille löytyy kysyntää, joten tältä pohjalta tarkasteltuna hypermarket-hankkeella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia nykyiseen päivittäistavarakaupan palveluverkkoon. Näsin S-market ja Lidl saavat uuden kilpailijan alueelle. Molemmat ovat myynniltään kuitenkin erittäin vahvoja toimijoita markkinoilta ja näiltä osin alueelle kaivataankin kilpailijaa. Ostovoiman kasvu myös lisää markkinoiden kilpailuedellytyksiä.

Pieniin lähikauppoihin ei Citymarketin siirrolla arvioida olevan vaikutusta. Tilanne ei merkittävästi muutu, koska uutta hypermarkettia ei kaupunkiin tule ja hypermarket vain täydentää Länsirannan nykyistä monipuolista tarjontaa. Asiointi lähikaupoissa on myös toisentyypistä kuin suurissa marketeissa, ja lähikauppoja käytetään markettien rinnalla. Monipuoliset päivittäistavaraostokset tehdään valtaosin suurissa marketeissa pari kertaa viikossa, kun taas lähikaupat ovat kuluttajien arkiostospaikkoja ja täydennysostopaikkoja. Lisäksi ne ovat myös autottomien ja pientalouksien pääasiointipaikkoja. Asiakkaat ovat valtaosin kuitenkin samoja molemmissa myymälöissä, mutta tarpeen mukaan valitaan sopivampi myymälä. Kaupunkirakenteessa tarvitaan molempia kauppatyyppejä ja molemmille kauppatyypeille riittää Porvoossa kysyntää.

Kaikille kaupan hankkeille löytyy kysyntää ostovoiman kasvun pohjalta. Näin ollen hypermarket-hankkeella ei arvioida olevan vaikutuksia muiden hankkeiden toteutumiselle ostovoiman riittävyyden kannalta. Tarmolan supermarketin laajennus vastaa Porvoon itäosien kasvuun. Tolkisten ja Haikkoon lähikauppahankkeet vastaavat lähialueen kysyntään ja lähikauppatarpeeseen, eikä niiden toteutumiseen tai aikatauluun hypermarketilla arvioida olevan vaikutusta.

Gammelbackan hanke on "lähihankkeista" suurin ja se myös kilpailee alueellisesti eniten Länsirannan hypermarketin kanssa. Mutta vastaavasti Gammelbackan uusi market kilpailee samoin myös olemassa olevien Näsin S-marketin ja Lidlin kanssa. Länsirannan hypermarketin markkinat ovat Gammelbackan keskustan markkinoita suuremmat, joten Länsirannan hankkeen toteutuminen on lyhyellä aikavälillä markkinalähtöisesti todennäköisempää kuin Gammelbackan uuden supermarketin. Useampi kaupparyhmä on Gammelbackasta kuitenkin kiinnostunut, eikä kilpailun koventuminen aina hidasta hankkeita vaan taustalla vaikuttaa myös kilpailu markkinaosuuksista. Gammelbackan markkinoihin vaikuttavat merkittävästi myös lähialueen väestönkehitys sekä lähialueen muut mahdolliset kehityssuunnitelmat. Pitkällä aikavälillä sekä Gammelbackan että Länsirannan hypermarketille löytyy markkinoita.

Porvoon vireillä olevissa päivittäistavarakaupan hankkeissa on K-ryhmän hankkeita kaikkein eniten, ja kaksi suurinta ovat Keskon hankkeita. S-ryhmä on kuitenkin juuri laajentanut keskustan ja Kevätkummun S-markettia. Lisäksi S-ryhmä on uudistanut Näsin S-markettia ja perustanut uuden Sale-myyvälän Huhtisiin. K-ryhmällä uudistukset ovat nyt vireillä. Citymarketin uudistaminen nykyisissä tiloissaan ei ole mahdollista, koska kaupan konsepti ei sovi tiiviiseen korttelirakenteeseen. Näin ollen uudistamisen edellytys on uusi sijaintipaikka.

Suuret supermarketit ja hypermarketit ovat merkityksellisiä markkina-osuustarkastelussa. Pienet lähikaupat täydentävät markkinaosuuksia, mutta niiden avulla ei markkinaosuutta voida kasvattaa merkittävästi. Tällä hetkellä Porvoossa on Keskolla kaksi suurta supermarketia/hypermarkettia, S-ryhmällä kolme ja Lidlillä kaksi. Taidetehtaan hypermarketin toteutumisen jälkeen Kesko pääsee samaan lukumäärään kuin S-ryhmä, mikäli keskustaan jää yhä K-ryhmän suuri market. Myös Lidl tavoittelee kolmatta markettia Porvooseen.

Porvoon läntisissä osissa on myyntitehokkuus (myynti/myyntiala) on korkeampi kuin itäisissä osissa. Tämä lisää kilpailijoiden kiinnostusta aluetta kohden. Länsipuolella ei ole lainkaan K-ryhmän suurta markettia, joten kilpailun tasoittamisen kannalta on luontevaa saada alueelle myös K-ryhmän päivittäistavarakauppa.

5.3. Vaikutukset keskustaan ja sen kehittämiseen

Suunnitelmien mukaan Citymarket siirtyy ydinkeskustasta Länsirannan puolelle Taidetehtaan alueelle. Länsirannan kaupallinen tarjonta vahvistuu Citymarketin siirtymisen myötä. Hypermarketin vaikutukset ydinkeskustaan ovat suuresti riippuvaisia siitä, mitä Citymarketin tilalle keskustassa tulee.

Ydinkeskustassa kaupallisesti tärkeimmät korttelit ovat tällä hetkellä Citymarketin ja Kauppakeskus Lundin korttelit. Citymarketin korttelin sijainti on ratkaiseva vanhan kaupungin ja ydinkeskustan välillä. Tällä hetkellä yhteys alueiden välillä ei ole toimiva, koska Citymarket ei avaudu vanhan kaupungin suuntaan ja näkymä vanhasta kaupungista ydinkeskustaan on varsin tyly. Citymarketin siirtyminen mahdollistaa vanhan kaupungin ja ydinkeskustan välisen yhteyden parantamisen.

Uutta keskustakauppaa on viime vuosina Porvoossa syntynyt suurelta osin Länsirannan puolelle, koska alueelle on rakentunut Taidetehtaan kaupallinen keskittymä. Ydinkeskustassa kehitystä on tapahtunut Lundin korttelissa. Citymarketin korttelin kehittäminen ei ole mahdollista niin kauan kuin Citymarket toimii korttelissa. Kortteli ei ole hyvä hypermarketratkaisulle, koska market vie liian suuren osan korttelin pinta-alasta ja sulkeutuu kaupunkitilasta pois. Hypermarket-tyyppinen tarjonta ei myöskään ole varsinaista keskustakauppaa, ja eikä se luontevasti sovi ydinkeskustan keskeisimpään kortteliin. Citymarketin siirtyminen pois ydinkeskustasta mahdollistaa keskeisen korttelin kehittämisen sekä keskustakaupan eli erikoiskaupan ja palveluiden tarjonnan lisäämisen keskustassa.

Riskinä Citymarketin siirtymisellä Länsirannan puolelle voi olla ydinkeskustan palvelutarjonnan heikentyminen. Tämä voi toteutua, mikäli Citymarketin kiinteistöä ei aktiivisesti kehitetä. Nykyisessä muodossaan se ei herkästi houkuttele korvaavaa toimintaa tilalle. Jotta kortteliin saadaan uutta keskustakauppaa, liikepaikat tulee uudistaa. Myös korttelin pysäköinnin kehittäminen on tärkeää.

Citymarketin myötä ydinkeskustasta siirtyy pois myös yksi monipuolinen päivittäistavarakauppa. Vaikutukset ydinkeskustaan ovat riippuvaisia siitä, tuleeko tämän tilalle korvaavaa tarjontaa. K-ryhmällä on tavoitteena säilyttää päivittäistavarakauppa myös ydinkeskustassa, lisäksi ydinkeskustassa on S-market. Mikäli K-ryhmä sijoittaa ydinkeskustaan vain lähikauppatyyppisen pienen marketin, jää keskustaan kuitenkin monipuolista päivittäistavarakaupan tarjontaa S-marketin myötä ja pieni kauppa vastaavasti täydentää tarjonnaltaan suurta S-markettia. Mikäli K-ryhmä sijoittaa ydinkeskustaan suuren supermarketin, ei päivittäistavarakaupan tarjonta keskustassa oleellisesti muutu nykyisestä. Päivittäistavarakaupan ratkaisuihin ydinkeskustassa vaikuttaa sopivan liikepaikan löytyminen keskustasta.

5.4. Vaikutukset asiointiin ja palveluiden alueelliseen saatavuuteen

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan paljon uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

Hypermarketin siirtyminen Länsirantaan monipuolistaa palveluita Porvoon läntisissä osissa ja parantaa palvelujen saavutettavuutta lähialueella eli lähinnä läntisissä osissa Porvoota. Asiointimatkat hypermarkettiin lyhenevät Porvoon länsipuolelta, ja vastaavasti pitenevät Porvoon itäpuolelta. Itäiseltä puolelta löytyy kuitenkin vastaavan tyyppistä tarjontaa sekä keskustasta että Tarmolasta. Myös länsipuolelta löytyy jo tälläkin hetkellä monipuolista kaupan tarjontaa, joten kokonaisuuden kannalta palvelujen saavutettavuus ei oleellisesti muutu Porvoossa hypermarketin siirtymisen vuoksi.

Nykyisen Citymarketin saavutettavuus on ollut jo pitkään huono ja sijainti tiiviissä keskustakorttelissa on heikentänyt myös koko ydinkeskustan kaupallista toimivuutta. Taidetehtaan alueella Citymarketin saavutettavuus on nykyistä sijaintia parempi. Citymarketin katuverkon toimivuustarkastelu on tehty erillisenä selvityksenä (Trafik Oy), jossa on myös laadittu toimenpide-ehdotuksia liikenteen toimivuuden varmistamiseksi.

Hypermarketilla ei arvioida olevan vaikutuksia olemassa olevaan lähikauppaverkkoon ja myös keskustassa säilyy päivittäistavarakauppa. Näin ollen päivittäistavarakaupan saavutettavuus ei Porvoossa heikkene Länsirannan hypermarketin myötä.

Länsirannan hypermarket ei muuta merkittävästi asiointia koko kaupungin mittakaavassa, koska yksikkö ei ole uusi kaupungissa. Asiointi kokonaisuudessaan ei kaupungissa kasva, mutta asiointi voi kuitenkin muuttua hypermarketin uuden sijainnin myötä. Koska asiointimatkat Porvoon läntisistä osista Citymarkettiin lyhenevät, asiointi uudessa hypermarketissa todennäköisesti kasvaa. Länsirannan alueella asioidaan kuitenkin jo nyt, kun etsitään monipuolista päivittäistavarakaupan tarjontaa ja asutaan lähellä tai liikutaan lähialueella. Hypermarket täydentää tarjontaa kilpailumielessä, jolloin

asiakkailla on enemmän valinnan mahdollisuuksia eri kaupparyhmien välillä. Vastaavasti hypermarketin siirtyminen Länsirantaan voi vähentää jonkin verran itäisten osien asukkaiden asiointia hypermarketissa, koska asiointimatka hypermarkettiin kasvaa. Tarmolan K-supermarketin laajennuksen myötä Tarmolan vetovoima suhteessa Citymarketin uuteen sijaintipaikkaan kasvaa.

Taidetehtaan sijainti ja saavutettavuus ovat hyviä hypermarket-tyyppiselle ratkaisulle erityisesti verrattuna nyky sijaintiin ydinkeskustassa. Taidetehtaan alue vahvistuu ja sen kilpailuedellytykset suhteessa ydinkeskustaan paranevat. Citymarketin siirtyminen monipuolistaa Taidetehtaan alueen tarjontaa sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan osalta. Tämä lisää asiointia Länsirannassa mahdollisesti ydinkeskustan kustannuksella. Kaupalla on myös pitkään ollut kiinnostusta sijoittaa hypermarket Kuninkaanporttiin, ja sijainti Länsirannassa on yhdyskuntarakenteen kannalta tätä vaihtoehtoa huomattavasti parempi. Tällä varmistetaan hypermarket-kaupan säilyminen keskusta-alueella, jossa on merkittävä määrä lähiasutusta.

Ydinkeskustan asiointimääriin vaikuttaa merkittävästi se, mitä Citymarketin korttelin tulee hypermarketin tilalle. Tällä hetkellä kortteli on vilkas asiointipaikka hyvän päivittäistavarakaupan sekä ilmaisen pysäköinnin johdosta. Asiointi korttelissa vähenee, kun korttelista poistuu suuri päivittäistavarakauppa. Vastaavasti pysäköintiä korttelissa vapautuu muuhun keskusta-asiointiin, mikä parantaa muiden keskustapalveluiden saavutettavuutta.

Kun Citymarketin korttelia kehitetään ja keskustakaupan palveluiden tarjonta korttelissa vahvistuu, keskustan palvelutaso ja kiinnostavuus kasvaa. Monipuolisen päivittäistavarakaupan säilyminen keskustassa vahvistaa keskustatarjontaa. Citymarketin vanha pysäköintilaitos ja sen mahdollinen uudistaminen myös osaltaan helpottavat keskustassa asiointia ja saavutettavuutta.

6. Johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset

Porvoossa ovat sekä asukasmäärä että ostovoima kasvussa. Kaupungissa tarvitaan lisää liiketilaa kaupalle ja kaupallisille palveluille. Päivittäistavarakaupassa on tällä hetkellä vähemmän pinta-alaa asukasta kohden sekä myös päivittäistavarakaupan myyntiä kohden kuin keskimäärin Suomessa. Kysyntää löytyy uusille päivittäistavarakaupoille. Taidetehtaan hypermarket on kuitenkin suurelta osin nykyisen hypermarketin korvaamista uudella yksiköllä, joten hankkeen myötä kaupunkiin tulee melko vähän uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa.

Tällä hetkellä kaupungin läntisissä osissa on päivittäistavarakaupan myyntiä suhteessa asukasmäärään suurin piirtein saman verran kuin itäisissä osissa, mutta pinta-alaa selvästi vähemmän. Alueella on kaupan laajennuspaineita ja kysyntää kilpailulle. Taidetehtaan hypermarket tasapainottaa päivittäistavarakaupan markkinoita itäisen ja läntisen Porvoon välillä. Tavoitteena K-ryhmällä on myös päivittäistavarakaupan säilyttäminen keskustassa, joten keskustaan jää yhä monipuolista päivittäistavarakaupan tarjontaa.

Hypermarketin myötä Taidetehtaan alueen kaupallinen tarjonta vahvistuu ja alueen vetovoima kasvaa. Tällä hetkellä Länsirannan alueen päivittäistavarakaupat ovat hieman irrallaan Taidetehtaan alueesta. Uusi hypermarket sijoittuu nykyisten palveluiden yhteyteen, jolloin kaikki kauppa-asiointi hoituu yhdellä pysäköinnillä. Länsirannan kaupan vahvistuminen ja toimintojen tiivistyminen parantaa alueen toimivuutta, ja kauppohen kosketuspinta asiakkaisiin paranee. Myös hypermarketin saavutettavuus uudella sijaintipaikalla paranee merkittävästi nykyisestä.

Ydinkeskustassa päivittäistavara-asiointi voi jonkin verran vähentyä, mutta keskustakorttelin saavutettavuus paranee, kun pysäköintiä vapautuu muuhun keskusta-asiointiin. Citymarketin siirtyminen pois ydinkeskustasta Länsirantaan mahdollistaa keskustan kehittämisen ja kaupan tarjonnan monipuolistamisen keskustassa. Keskustan kehittäminen on erittäin tärkeää keskustan vetovoiman vahvistamiseksi.

Porvoon keskusta jakautuu toiminnallisesti kolmeen erityyppiseen keskustaan. Ydinkeskustan ja Länsirannan kaupan tarjonta on hyvin pitkälle samantyyppistä, mutta ne ovat varsin etäällä toisistaan eikä niiden yhdistäminen yhden pysäköinnin varaan käytännössä toimi. Kesällä yhteys voi toimia joenrannan kautta, jolloin joenrannan elävöittäminen ja kehittäminen tukevat yhteyden muodostumista. Tämä edellyttää myös ydinkeskustan ja joenrannan välisen fyysisen yhteyden kehittämistä, eli lisää toiminnallisuutta ydinkeskustan ja joenrannan väliin, luontevia kävelyreittejä sekä opastusta. Joenrannan elävöittäminen myös Länsirannan puolella vahvistaa Länsirannan kiinnostavuutta ja luontevampaa yhteyttä rantojen välillä.

Vaikka keskustan ja Länsirannan kaupallisessa tarjonnassa on yhteneväisyyksiä mm. ketjukauppojen ja osin myös ravintola- ja kahvilatarjonnan suhteen, on keskustan tarjonta kuitenkin monipuolisempaa kokonaisuudessaan kuin Länsirannan. Ydinkeskustan vahvuus löytyykin nimenomaan hyvin monipuolisesta kaupallisesta tarjonnasta. Ydinkeskustassa on ketjukauppojen lisäksi merkittävä määrä pieniä erikoiskauppoja ja kaupallisia palveluita. Myös tori on keskustassa vahva vetovoimatekijä. Citymarketin siirtyminen Länsirantaan tulee nähdä ydinkeskustaa vahvistavana tekijänä, koska vetovoimaisen keskustan vahvuus ei voi painottua hypermarket-kauppaan ja siirtyminen mahdollistaa keskeisen korttelin kehittämisen keskustakaupan lähtökohdista. Hypermarketille vastaavasti väljempi sijaintipaikka nykyisessä yhdyskuntarakenteessa on keskustaa toimivampi paikka.

Keskustan kortteleiden ja kauppakatuja ilmeen uudistaminen ja kävelypainotteisuuden lisääminen vahvistavat ydinkeskustan keskustamaisuutta, mikä on edellytyksenä keskustan vetovoimaisuuden säilymiselle. Rauhankatu on jo uusittu jokin aika sitten ja vastaavan tyyppistä uudistusta ja kaipaavat myös muut keskustan kauppakadut. Kävely-ympäristön kohentaminen lisää viihtyisyyttä ja keskustassa viihtymistä. Keskustan ilmettä uudistamalla ja toiminnallisuutta sekä keskustakauppaa vahvistamalla keskusta poikkeaa riittävästi Länsirannan tarjonnasta, jolloin alueet eivät liikaa kilpaile keskenään vaan täydentävät toisiaan ja pystyvät kehittämään itsenäisinä kaupan alueina kumpikin

omilla vahvuuksillaan. Tärkeää on myös varmistaa autolla tuleminen helppous keskustaan, mikä edellyttää mm. pysäköinnin kehittämistä Citymarketin korttelin uudistamishankkeessa.

Vanhan kaupungin ja ydinkeskustan kaupallinen rakenne on hyvin erityyppinen ja ne täydentävät hyvin toisiaan. Vaikka alueet ovat lähekkäin, niin välinen tunne-etäisyys on suuri. Etäisyyttä alueiden välille synnyttää vilkasliikenteinen Mannerheiminkatu sekä marketin umpinainen rakenne vanhan kaupungin suuntaan. Korttelin avaaminen nykyisen Citymarketin kohdalta, Rihkamatorin kehittäminen sekä Mannerheiminkadun uudistaminen kävelijäystävällisemmäksi Rihkamatorin ja CM:n korttelin kohdalla parantavat vanhan kaupungin ja ydinkeskustan välistä yhteyttä. Myös Runeberginkadun uudistaminen ja katuympäristön kehittäminen vanhan kaupungin ja Lundinkadun välillä parantaisi vanhankaupungin ja ydinkeskustan yhteyttä, mutta tämä edellyttäisi myös Citymarketin korttelin voimakasta avautumista katutilaan. Mikäli pysäköintiä pystytään Citymarketin korttelissa kehittämään riittävästi, voi uudistunut pysäköintilaitos palvella myös vanhassa kaupungissa asiointia.

Vanhan kaupungin ja Länsirannan etäisyys toisistaan on suuri. Yhteys toimii jotenkuten joenrantaa pitkin, ja joenrannan kehittäminen samoin kuin ydinkeskustan kehittäminen toimivat myös vanhan kaupungin ja Länsirannan välisen yhteyden kehittäjänä. Vanha kaupunki toimii matkailijoiden vetovoimakohteena ja samoin myös joenranta. Ydinkeskusta sekä Länsiranta voivat myös hyötyä matkailijavirroista, kun yhteydet alueiden välillä saadaan nykyistä vetovoimaisimmiksi.