

Porvoon kaupunki

**KUNINKAANPORTIN JA EESTINMÄEN ALUEEN
KAUPALLISTEN RATKAISUJEN VAIKUTUSTEN
ARVIOINNIN PÄIVITYS JA LISÄSELVITYS**

Loppuraportti 2.12.2011



Finnish Consulting Group



ALKUSANAT

Tässä selvityksessä päivitetään vuonna 2008 valmistunut selvitys Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutuksista. Samalla päivitetään aiemman selvityksen väestön ja ostovoiman kehitysarviot ja kaupan nykytilanne.

Työssä otetaan huomioon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan (maakuntakaavan uudistaminen) luonnos sekä maaliskuussa 2011 hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain muutos kaupan osalta.

Selvitys tehtiin Porvoon kaupungin toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Selvitystä varten muodostettiin työtä ohjaava ohjausryhmä, joka kokoontui työn aikana kolme kertaa. Työn ohjausryhmään kuuluivat Porvoon kaupungista Eero Löytönen, Maija-Riitta Kontio, Antero Antila, Pekka Mikkola ja Hanna Linna-Varis. Selvityksestä vastasivat Kimmo Koski, Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä. Liikenteeseen liittyvistä laskelmista vastasi Matti Keränen Trafix Oy:stä.

SISÄLTÖ

ALKUSANAT	1
1 TYÖN TAUSTA JA TARKOITUS	4
2 KESKEISET KAUPAN KÄSITTEET	5
3 KUNINKAANPORTTI JA TARKASTELUALUE	8
3.1 Kuninkaanportti	8
3.2 Tarkastelualue	9
4 KAAVOITUSTILANNE	10
5 VÄESTÖ JA OSTOVOIMA	11
5.1 Väestömäärä ja väestöennuste	11
5.2 Ostovoima ja ostovoiman kasvuarvio	12
6 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	15
6.1 Vähittäiskaupan palveluverkko	15
6.1.1 Päivittäistavarakaupan myymäläverkko	15
6.1.2 Erikoiskaupan myymäläverkko	17
6.2 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät	19
6.2.1 Vähittäiskaupan myynti ja myyntitehokkuus	19
6.2.2 Porvoon kaupungin kaupan keskittymät	24
6.2.3 Ostovoiman siirtymät	26
6.3 Kaupan kehitysnäkymät	29
6.3.1 Kaupan kehitystrendit	29
6.3.2 Kaupan sijainnin ohjaus	31
6.3.3 Kaupan laskennallinen lisätilantarve	32
6.3.4 Merkittävimmät vireillä olevat kaupan hankkeet	34
7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	36
7.1 Tarkasteluvaihtoehdot	36
7.2 Vaikutusten arviointi	39
7.2.1 Liiketilan lisäys toimialoittain ja alueittain	39
7.2.2 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen	39
7.2.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	41
7.2.4 Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät	44
7.2.5 Palvelujen saavutettavuus	45
7.2.6 Liikenteelliset vaikutukset	47
7.2.7 Porvoon keskustan kehitys	47
7.2.8 Muiden Porvoon kaupan keskittymien kehitys	48
7.2.9 Porvoon asuinalueiden lähipalvelujen kehitys	49
7.2.10 Työllisyysvaikutukset	49
7.3 Vaihtoehtojen vertailun yhteenveto	49
7.4 Outlet Village	51
7.4.1 Kaupallinen konsepti	51
7.4.2 Sijoittumisvaihtoehdot	53
7.4.3 Toiminnallisesti soveltuvin sijoittumispaikka	57
7.5 Yhteenveto	59
8 TOIMENPIDE-EHDOTUKSET	65
8.1 Porvoon kaupan alueiden profiilit ja työnjako	65
8.2 Kuninkaanportin kaupallinen konsepti	65
8.3 Porvoon keskustan kaupallinen kehittäminen	69
8.4 Asuinalueiden lähipalvelujen turvaaminen	69
9 LÄHDELUETTELO	71
Liite 1. Vähittäiskaupan toimialat	72
Liite 2. A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit	74
Liite 3. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (maakuntakaavan uudistaminen)	75

1 TYÖN TAUSTA JA TARKOITUS

Työn tarkoituksena on päivittää FCG Oy:n vuonna 2008 laatima Porvoon Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten palvelujen arviointi siten, että työssä otetaan huomioon uusi maankäyttö- ja rakennuslaki, maakuntakaavatilanne ja uuden maakuntakaavaluonnoksen kaupan ratkaisut. Keskeisten kaupan toimijoiden näkemykset selvitettiin kyselyllä ja haastatteluilla. Samalla päivitetään aiemman selvityksen väestön ja ostovoiman kehitysarviot ja kaupan nykytilanne.

Työssä arvioidaan Kuninkaanporttiin soveltuvan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan luonne, tarkistetaan Kuninkaanportin kaupallisten palvelujen mitoitus ja arvioidaan kaupan palvelujen vaikutukset.

Tavoitteena on, että Kuninkaanportti ja Porvoon keskusta eivät kilpaile keskenään vaan tukevat ja täydentävät toisiaan. Kaupan nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin sekä vaikutusten arvioinnin tulosten pohjalta esitetään toimenpide-ehdotuksia Porvoon keskustan kaupalliseksi kehittämiseksi, asuinalueiden palvelujen kehittämiseksi ja Kuninkaanportin kaupallisen konseptin kehittämiseksi.

2 KESKEISET KAUPAN KÄSITTEET

Kaupan toimialat

Päivittäistavarakauppa. Pohjoismaisella termillä päivittäistavara tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavaroihin luetaan siten ruoka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka. Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittujen päivittäistavaroiden koko sortimentin valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa market-tyyppistä elintarvikemyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä on noin 80 %.

Erikoiskauppa. Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin, mutta voi myös keskittyä päivittäisten tavaroiden eli elintarvikkeiden myyntiin. Erikoiskaupalle on tyypillistä keskeinen sijainti, joka ymmärretään kaavoituksessa pääosin keskustatoiminnoiksi. Erikoiskauppa-käsitteen alle kuuluvat kuitenkin myös kaupat, jotka hakeutuvat ja myös paremmin soveltuvat keskustojen ulkopuolelle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Näitä ovat paljon tilaa vaativat erikoiskaupat.

Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan luetaan seuraavat erikoiskaupan toimialat:

- Moottoriajoneuvojen kauppa
- Moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa
- Rengaskauppa
- Venekauppa
- Veneilytarvikkeiden kauppa
- Matkailuvaunujen kauppa
- Huonekalukauppa
- Sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus)
- Rautakauppa
- Rakennustarvikekauppa
- Maatalouskauppa
- Puutarha-alan kauppa
- Kodintekniikkakauppa

Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät eivät aiemmin kuuluneet maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen piiriin. Huhtikuussa 2011 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja. Lakia sovelletaan tilaa vaativaan erikoiskauppaan kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Vähittäiskaupan toimialaryhmät

Tässä selvityksessä vähittäiskauppaa tarkastellaan jaoteltuna päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan (tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) ja autokauppaan. Tavaratalo- ja hypermarketkaupan ostovoima- ja myyntitiedot sisältyvät päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan. Toimialat esitetään tarkemmin liitteessä 1.

Erilaisia myymälätyyppejä

Vähittäiskaupan suuryksikkö. Suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan suurmyymälää. Suuryksiköitä ovat hypermarketit, tavaratalot, suuret halpahintamyymälät, suuret supermarketit sekä erikoiskaupan suurmyymälät. Vähittäiskaupan tilastoinnissa ei käytetä määritteenä kerrosneliömetrejä vaan myyntineliömetrejä. 2 000 kerrosneliömetriä vastaa noin 1 500 myyntineliömetriä. Porvoossa vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat keskustan alueella toimivat Citymarket, S-market Näsi ja Sokos, Tarmolan alueella toimivat Porvoon Mikrokulma Oy ja Säästötalo Robinhood. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikköjä ovat myös tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (autokaupat, rautakaupat ym.), joita Porvoossa on useita.

Hypermarket. Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä, pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva myymälä, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 neliömetriä. Elin- tarvikkeiden osuus on alle puolet (<50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elin- tarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet, kyseessä on suuri supermarket. Hypermarket voi sijaita keskustassa tai keskustan lähialueella, kauppakeskuksessa, hypermarket-keskuksessa tai keskustan ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Myymälä toimii yleensä yhdessä tasossa ja kassat ovat uloskäynnin yhteydessä. Yleensä pysäköintitiloja on runsaasti ja ne sijaitsevat maan tasossa. Tämän määritelmän mukaisia hypermarketteja ei ole tällä hetkellä Porvoossa. Porvoon keskustan Citymarket on A.C.Nielsenin luokittelun mukaan hypermarket. A.C.Nielsenin myymälätyyppien luokittelut esitetään liitteessä 2.

Supermarket. Pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva ruoan myyntiin keskittyvä päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 400 neliömetriä (pieni supermarket 400 - 999 m² ja iso supermarket yli 1 000 m²). Supermarketissa elintarvikkeiden osuus on yli puolet (>50 %) myyntipinta-alasta. Supermarket voi sijaita asuntoalueilla, keskuksissa tai niiden ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla. Yli 2 000 k-m²:n supermarketit (myyntiala yli 1 500 m²) ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tällaisia suuryksiköiksi luokiteltuja isoja supermarketteja on Porvoossa S-market Näsi. Alle 2 000 k-m²:n isoja supermarketteja toimi Porvoossa vuoden 2010 lopussa viisi: Näsin Lidl, S-market Porvoo, Tarmolan Lidl, K-supermarket Tarmola ja S-market Kevätkumpu. Porvoossa toimivia pieniä supermarketteja ovat M-market Huhtinen, Valintatalo Porvoo, K-market Marski ja Valintatalo Gammelbacka.

Valintamyymälä. Valintamyymälät voidaan jakaa myyntipinta-alan mukaan pieniin (100 - 199 m²) ja suuriin (200 - 399 m²) myymälöihin. Valintamyymälöiden myynnistä 2/3 on elintarvikemyyntiä. Valintamyymälät ovat luonteeltaan lähikauppoja. Porvoossa toimivista myymälöistä valintamyymälöitä ovat esimerkiksi K-Extrat ja Siwat.

Tavaratalo. Monen eri alan tavaroita myyvä myymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 1 000 neliömetriä. Tavaratalossa minkään tavararyhmän osuus myyntipinta-alasta ei ylitä puolta ja eri osastot vastaavat alansa erikoisliikkeiden valikoimaa. Tavaralajitelmaan kuuluvat elintarvikkeiden ohella yleensä vapaa-aikaan, pukeutumiseen, asumiseen, kosmetiikkaan sekä kirja- ja paperialaan liittyvät tavarat. Mikäli jonkun tavararyhmän myyntipinta-ala on vähintään 50 %, on kyseessä ao. toimialalla toimiva erikoiskaupan suurmyymälä (erikoistavaratalo). Tavaratalo voi sijaita kaupungin ydinkeskustassa tai aluekeskuksessa. Tavaratalossa on korkea palveluaste. Pysäköintitiloja saattaa olla varsin rajoitetusti. Kassat sijaitsevat eri osastoilla. Tavaratalos-

sa on yleensä useita myymäläkerroksia. Tavarataloiksi luokiteltuja myymälöitä on Porvoossa yksi: Sokos.

Laajan tavaravalikoiman myymälä (halpahintamyymälä). Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat hyvin erityyppisiä. Joidenkin myymälöiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja joidenkin keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Päivittäistavaroiden osuus myyntipinta-alasta on yleensä pieni (alle 10 %), mutta viime vuosina osuus on kasvanut ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Osa laajan tavaravalikoiman myymälöistä muistuttaakin tuotevalikoimaltaan jo hypermarketteja (erityisesti Minimani ja Halpahalli). Porvoossa toimivia laajan tavaravalikoiman myymälöitä ovat Porvoon Mikrokulma Oy, Säästötalokas Robinhood ja Hong Kong.

Kaupallisten keskusten määritelmiä

Kauppakeskus. Kauppakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusauiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5000 h-m². Kauppakeskuksessa on vähintään 10 myymälää. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankkuri- tai veturiyritys ja joukko avainyrityksiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Palvelut voivat olla joko kaupallisia tai julkisia. Yksittäisen ankkuriyrityksen osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 %:ia.

Hypermarket-keskus. Hypermarketkeskus muodostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on hypermarket ja vähintään kymmenen muuta myymälää tai muita palveluja. Ne kaikki aukeavat katetulle käytävälle. Hypermarketkeskus toimii tavallisesti yhdessä tasossa. Hypermarketin osuus on yli 50 prosenttia liiketilan kokonaismäärästä. Hypermarket-keskuksia ei ole tällä hetkellä Porvoossa.

Erikoiskauppojen keskus (Retail park). Erikoiskauppojen keskus muodostuu useammasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimii lähinnä erikoiskaupan suurmyymälöitä. Erikoiskauppojen keskus sijaitsee yleensä keskusta-alueen ulkopuolella yhdessä tasossa ja aukeaa ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Liikeidea perustuu toimialojen keskittymiseen, mikä lisää kaupan keskuksen vetovoimaa. Esim. vapaa-ajan tuotteiden, asumisen, sisustamisen ja rakentamisen tuotemaailmat muodostavat ehjän, kuluttajaa kiinnostavan kokonaisuuden. Tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi tällaiseen keskittymään sijoittuu usein myös pienempiä erikoiskauppoja kuten urheiluliikkeitä. Suomen Retail Park -keskusten koko vaihtelee markkinoista ja kilpailutilanteesta riippuen. Pienimmät sijoittuvat kokoluokkaan 15 000 k-m² ja suunnitteilla olevat suurimmat keskukset ovat 70 000 - 80 000 k-m².

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymällä tarkoitetaan yksittäistä liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä tai usean liikerakennuksen muodostama kokonaisuus, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja kuten yhteinen pysäköintialue tai kokonaisuudella on yhteinen johto ja markkinointi. Sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän toteuttamiseen, joka vaikutuksiltaan vastaa vähittäiskaupan suuryksiköä, sovelletaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä.

Factory Outlet Center eli merkkituotemyymälöiden keskus. Merkkituotemyymälöiden keskus muodostuu useasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimii tyypillisesti yksittäisten tuotemerkkien myyntiin keskittyneitä erikoistavaramyymälöitä. Keskuksen edullinen hintataso perustuu siihen, että tuotevalikoimaan ei kuulu uusimpia mallistoja. Merkkituotemyymälöiden keskus toimii keskustan ulkopuolella ja keskuksella on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään merkkituotemyymälöiden keskustaa.

3 KUNINKAANPORTTI JA TARKASTELUALUE

3.1 Kuninkaanportti

Kuninkaanportti sijaitsee E18-moottoritien läntisen liittymän ja Porvoon sisääntulotien risteysalueen lähiympäristössä. Porvoon keskusta on matkaa kaksi kilometriä. Alueen vetovoima nojautuu mm. saavutettavuuteen ja vilkkaisiin liikennevirtoihin. Moottoritie ja Mäntsäläntie jakavat Kuninkaanportin -alueen neljään sektoriin, joilla kullakin on oma luonteensa. Lounaissektori on kaupan palveluiden alue, kaakkoissektori koulutustoimintojen alue, luoteissektori yrityspuiston alue ja koillissektori yrityspuiston laajentumisalue (www.kuninkaanportti.fi).

Tällä hetkellä Kuninkaanportin alueella toimii yksi liikenneasema (384-7), lasten seikkailupuisto HopLop (2002-7) sekä 22 erikoiskaupan myymälää (numerointi viittaa kuvassa 1 esitettäviin kortteleihin) (Porvoon kaupunki 2011):

- Autotalo Laakkonen (2001-4)
- Plantagen (2001-5)
- Etola, Etra Megacenter, Onninen sekä Musti ja Mirri (2001-6)
- Vepsäläinen ja Masku (2002-6)
- Eurokangas ja PetPoint (2002-7)
- K-Rauta (2003-1)
- Unikulma (2003-2)
- Hong Kong (2003-3)
- Gigantti, MustaPörssi, Kvik, Domus, Jysk, Hemtex ja Expert (2003-4)
- Autosalpa (2005-1)
- Hirvox (2005-2)



Kuva 1. Ilmakuva vuodelta 2009 ja ajantasa-asemakaavayhdistelmä (Porvoon kaupunki 2011).

Kuninkaanportin alueelle on osoitettu kaupan rakennusoikeutta yhteensä noin 91 000 k-m². Rakennusluvan mukaista kerrosalaa on noin 54 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on siten noin 37 000 k-m², josta noin 10 000 k-m² on keskuskorttelin (kortteli 2002) alueella ja loput rakennetuissa kortteleissa. Kuninkaanportin rakentamistilanne kortteleittain on seuraava (Porvoon kaupunki 2011):

- kortteli 2001 on kokonaan rakennettu, mutta rakennusoikeutta on jäljellä
- korttelissa 2002 on rakennettu kaksi tonttia ja neuvotteluja hankkeiden käynnistämiseksi käydään
- kortteli 2003 on kokonaan rakennettu (muutama tyhjä huoneisto)
- kortteli 2005 on kokonaan rakennettu (muutama tyhjä huoneisto)

Selvityksen yhteydessä tehdyn keskeisille kaupan toimijoille suunnatun kyselyn mukaan Kuninkaanportin keskeinen vahvuus on liikenteellinen sijainti. Heikkoutena pidetään huonoa saavutettavuutta moottoritiltä ja alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä. Myös kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä Kuninkaanportin saavutettavuutta pidetään huonona. Kyselyn mukaan Kuninkaanportin ongelmana on myös toimintojen sijoittuminen hajalleen, jolloin erityisesti alueen sisäisten liikennejärjestelyjen toimivuuden merkitys korostuu. Aluetta luonnehdittiin myös keskeneräiseksi ja liikevalikoimaltaan suppeaksi, mikä omalta osaltaan heikentää alueen vetovoimaisuutta.

3.2 Tarkastelualue

Kuninkaanportin vaikutukset ulottuvat laajimmillaan koko Itä-Uudellemaalle ja alueen ulkopuolellekin. Vaikutusalueen laajuuden ratkaisevat Kuninkaanportin palvelujen määrä ja monipuolisuus, saavutettavuus sekä kilpailevat kaupan keskittymät.

Tarkastelualueena on Uudenmaan maakuntakaavan uudistamisen yhteydessä määritelty Itä-Uusimaa, joka koostuu Porvoon seudusta (Askola, Myrskylä, Porvoo ja Pukkila) ja Loviisan seudusta (Lapinjärvi ja Loviisa).

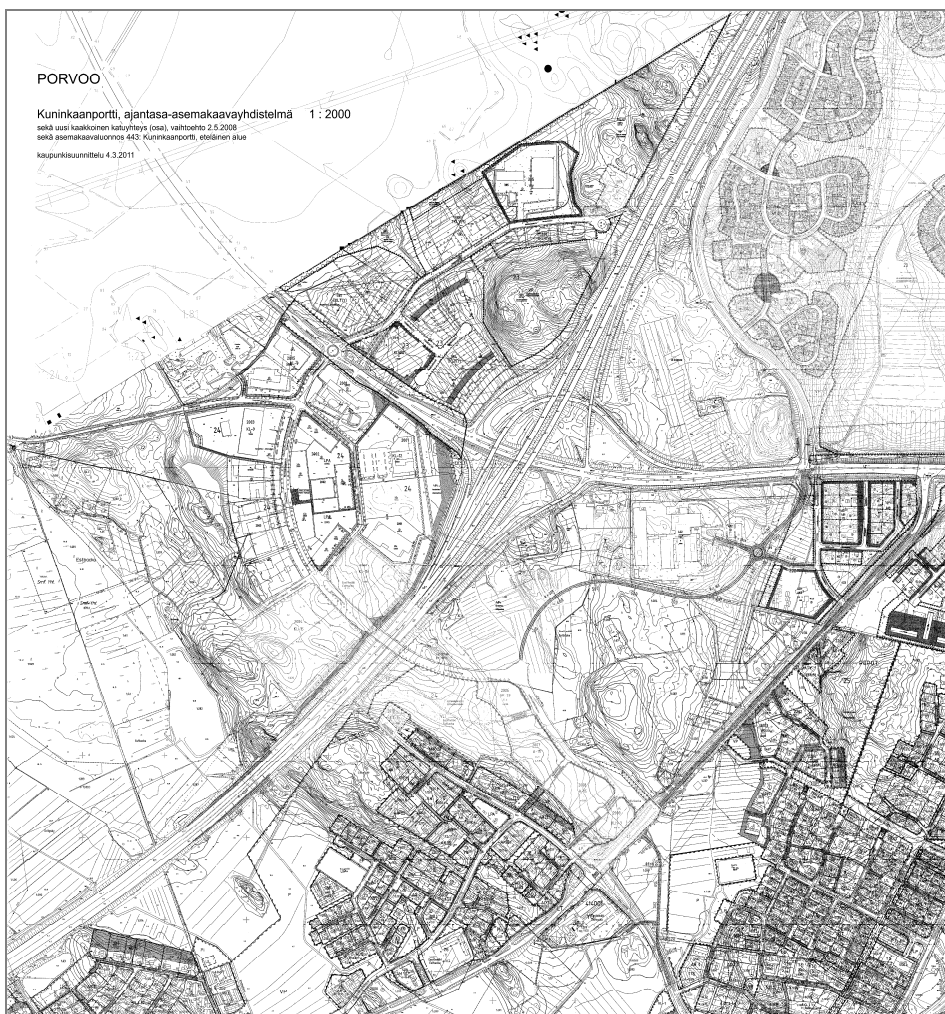
Vuonna 2008 valmistuneessa selvityksessä Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutuksista tarkastelualue käsitti myös Sipoon. Tässä päivitystyössä Sipoo ei ole mukana. Tämä merkitsee sitä, että Sipoon nykyinen myymäläverkko ei ole mukana tarkasteluissa, mutta myöskään Sipoon ostovoiman kasvu ja siitä aiheutuva liiketilan lisäystarve eivät ole mukana Kuninkaanporttia mitoitettaessa. Sipoo voi kehittää omaa kaupan palveluverkkoaan oman ostovoimansa kasvuun nojaten.

4 KAAVOITUSTILANNE

Itä-Uudenmaan maakuntakaava alistettiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi vuoden 2008 alussa. Ympäristöministeriö jätti vahvistamatta kaavasta neljä vähittäiskaupan suuryksikköä (Kuninkaanportti, Pernajan Vanhakylä, Loviisan Määrilahti ja Lapinjärven Pukaro), eikä KHO muuttanut päätöstä. Vahvistettu maakuntakaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamista Porvoon Kuninkaanporttiin. Vähittäiskaupan suuryksikköjä voidaan Itä-Uudellamaalla rakentaa Porvoon ja Loviisan keskustoihin sekä Porvoon Tarmolaan ja Loviisan Valkontien risteykseen.

Uudenmaan maakuntakaavan uudistaminen (2. vaihemaakuntakaava) käynnistyi vuonna 2010 ja kaavaluonnos tuli nähtäville toukokuussa 2011. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy maakuntakaavan joulukuussa 2012 (www.uudenmaanliitto.fi). Maakuntakaavaluonnoksen vähittäiskauppaa koskevat ratkaisut esitetään liitteessä 3.

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2004. Kuninkaanportin alue jätettiin kaavassa selvitysalueeksi. Kaupunki käynnisti Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaavan laatimisen vuonna 2007. Kaavaluonnos tulee nähtäville vuoden 2011 aikana. Kuninkaanportin ajantasa-asemakaavayhdistelmä esitetään kuvassa 2.



Kuva 2. Kuninkaanportin ajantasa-asemakaavayhdistelmä ja asemakaavaluonnos.

5 VÄESTÖ JA OSTOVOIMA

5.1 Väestömäärä ja väestöennuste

Porvoon seudulla asui vuoden 2010 lopussa noin 57 700 asukasta, joista Porvoossa noin 48 800 asukasta (85 %). Loviisan seudulla asukkaita oli noin 18 500, joista Loviisassa asui noin 15 600 asukasta (85 %). Koko tarkastelualueen väestömäärä oli noin 76 100 asukasta. Porvoon kaupungin osuus koko Itä-Uudenmaan asukkaista oli 64 %. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä on Porvoossa ja Porvoon seudulla hieman suurempi kuin koko maassa keskimäärin. Vastaavasti yli 65-vuotiaiden osuus on Porvoossa ja Porvoon seudulla hieman pienempi kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko 1. Tarkastelualueen kuntien väestömäärä ja väestön ikärakenne vuonna 2010 (Tilastokeskus).

	Väestö 2010	Ikärakenne, %				
		0-6 v.	7-15 v.	16-64 v.	65-74 v.	75 v. -
Porvoon seutu	57 662	8	11	65	9	7
Askola	4 864	9	13	64	8	6
Myrskylä	2 006	7	11	60	12	10
Porvoo	48 768	8	11	65	9	7
Pukkila	2 024	8	13	60	11	8
Loviisan seutu	18 467	7	10	62	11	11
Lapinjärvi	2 872	7	9	61	12	11
Loviisa	15 595	7	10	62	11	10
Itä-Uusimaa	76 129	8	11	64	9	8
Koko maa	5 375 276	8	10	65	9	8

Porvoon kaupungin alueella väestö keskittyy kaupunkitaajamaan, jossa asuu noin 37 100 asukasta eli 76 % koko kaupungin väestöstä. Kylä- ja haja-asutusalueella asuu noin 11 100 asukasta (23 %).

Taulukko 2. Porvoon kaupungin väestömäärä osa-alueittain vuonna 2010 (Tilastokeskus/Porvoon kaupunki).

Väestö 2010	lkm	%
Keskeinen alue	37 084	76,0 %
Keskeinen alue, länsi	16 716	
Keskeinen alue, itä	20 368	
Kylät ja haja-asutusalue	11 113	22,8 %
Kylät ja haja-asutusalue, länsi	4 890	
Kylät ja haja-asutusalue, itä	6 223	
Sköldvik	84	0,2 %
Muu	487	1,0 %
Porvoon kaupunki	48 768	100 %

Uudenmaan maakuntakaavaluonnoksen valmistelussa on arvioitu alustavasti seuduittaisia väestömääriä vuodelle 2035. Luvut eivät ole varsinaisia ennusteita vaan varautumislukuja, joiden pohjana on käytetty alustavia kuntatason tarkasteluja väestömäärien muutoksista. Luvut tarkentuvat maakuntakaavaehdotusta laadittaessa. Tarkastelualueen kuntien varautumisluvut esitetään taulukossa 3.

Taulukko 3. Uudenmaan liiton väestönkehityksen varautumisluvut kunnittain vuoteen 2035 (Uudenmaan liitto 2011).

	Väestö 2035	Muutos 2010-2035	
		lkm	%
Porvoo	61 091	12 323	25
Porvoon seutu	71 786	14 124	24
Loviisan seutu	21 340	2 873	16
Itä-Uusimaa	93 126	16 997	22

Tarkastelualueen väestömäärän lisäys vuodesta 2010 vuoteen 2035 on noin 17 000 asukasta (+22 %). Väestömäärän kasvusta 73 % kohdistuu Porvooseen ja 15 % Loviisaan. Väestönkasvu arvio vuoteen 2035 koko Uudellemaalle on yli 400 000 asukasta. Maakuntakaavassa varaudutaan "Uudenmaan alueelliset väestö- ja työpaikkaprojektiot vuoteen 2035"-selvityksessä (Uudenmaan liitto 2009) esitettyyn nopeaan kasvun vaihtoehtoon. Näin kuntakohtaiset luvut ovat jonkin verran tilastokeskuksen ennustetta suurempia.

5.2 Ostovoima ja ostovoiman kasvu arvio

Ostovoima arvioitiin vuoden 2010 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Kulutuslukuina käytettiin Uudenmaan maakuntakaavaluonnoksen kaupan selvitystä vastaavia kulutuslukuja, jotka muutettiin vuoden 2010 hintatasoon indeksoimalla. Autokaupan ja huoltamoiden osalta kulutusluku on arvioitu koko maan vuoden 2009 toteutuneen myynnin mukaan. Ostovoiman kehitys arvioitiin kuntien väestönkehityksen varautumislukujen ja yksityisen kulutuksen kasvu arvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvu arvioiden käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi, erikoiskaupassa 2 %/vuosi sekä autokaupassa ja huoltamoilla 2 %/vuosi.

Taulukko 4. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä €/asukas/vuosi (vuoden 2010 rahassa).

	Kulutusluku, €/asukas		
	2010	2025	2035
Päivittäistavarakauppa	2 550	2 960	3 270
Erikoiskauppa yhteensä	4 084	5 497	6 701
- tilaa vaativa erikoiskauppa	1 460	1 965	2 395
- muu erikoiskauppa	2 625	3 533	4 306
Vähittäiskauppa yhteensä	6 634	8 458	9 971
Autokauppa ja huoltamot	2 331	3 137	3 824

Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvu arviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytettyjä kasvu arvioita voidaan pitää realistisina pitkän aikavälin arvioina. Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä.

Porvoossa koko vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) ostovoima oli vuonna 2010 noin 324 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 124 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 199 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa 71 milj. € ja muu erikoiskauppa 128 milj. €). Vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuosina 2010 - 2035 on arvion mukaan noin 286 miljoonaa euroa, josta noin 75 miljoonaa euroa eli neljäsosa on päivittäistavara-

kaupan ostovoiman kasvua ja loput erikoiskaupan ostovoiman kasvua. Autokaupan ja huoltamoiden osalta ostovoima oli vuonna 2010 noin 114 miljoonaa euroa ja kasvu vuoteen 2035 mennessä on noin 120 miljoonaa euroa.

Taulukko 5. Vähittäiskaupan ostovoiman kehitys vuosina 2010 - 2035.

Porvoo	Ostovoima, milj. €			Muutos 2010-2035
	2010	2025	2035	
Päivittäistavarakauppa	124	166	200	75
Erikoiskauppa yhteensä	199	309	409	210
- tilaa vaativa erikoiskauppa	71	110	146	75
- muu erikoiskauppa	128	198	263	135
Vähittäiskauppa yhteensä	324	475	609	286
Autokauppa ja huoltamot	114	176	234	120

Porvoon seutu	Ostovoima, milj. €			Muutos 2010-2035
	2010	2025	2035	
Päivittäistavarakauppa	147	196	235	88
Erikoiskauppa yhteensä	236	364	481	246
- tilaa vaativa erikoiskauppa	84	130	172	88
- muu erikoiskauppa	151	234	309	158
Vähittäiskauppa yhteensä	383	559	716	333
Autokauppa ja huoltamot	134	208	275	140

Loviisan seutu	Ostovoima, milj. €			Muutos 2010-2035
	2010	2025	2035	
Päivittäistavarakauppa	47	60	70	23
Erikoiskauppa yhteensä	75	111	143	68
- tilaa vaativa erikoiskauppa	27	40	51	24
- muu erikoiskauppa	48	71	92	43
Vähittäiskauppa yhteensä	123	171	213	90
Autokauppa ja huoltamot	43	63	82	39

Itä-Uusimaa	Ostovoima, milj. €			Muutos 2010-2035
	2010	2025	2035	
Päivittäistavarakauppa	194	256	305	110
Erikoiskauppa yhteensä	311	475	624	313
- tilaa vaativa erikoiskauppa	111	170	223	112
- muu erikoiskauppa	200	305	401	201
Vähittäiskauppa yhteensä	505	730	929	423
Autokauppa ja huoltamot	177	271	356	179

Porvoon seudulla vähittäiskaupan ostovoima vuonna 2010 oli noin 383 miljoonaa euroa. Vuonna 2035 vähittäiskaupan ostovoima on noin 716 miljoonaa euroa eli kasvua vuodesta 2010 kertyy noin 333 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa 88 milj. € ja erikoiskauppa 246 milj. €). Loviisan seudulla vähittäiskaupan ostovoima oli noin 123 miljoonaa euroa ja kasvua vuoteen 2035 kertyy noin 90 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa 23 milj. € ja erikoiskauppa 68 milj. €). Autokaupan ja huoltamoiden ostovoima oli Porvoon seudulla noin 134 miljoonaa euroa ja Loviisan seudulla noin 43 miljoonaa euroa vuonna 2010. Ostovoiman kasvu vuoteen 2035 mennessä on Porvoon seudulla noin 140 miljoonaa euroa ja Loviisan seudulla noin 39 miljoonaa euroa.

Koko Itä-Uudellamaalla ostovoima vuonna 2010 oli noin 505 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 194 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 311 miljoonaa euroa. Ostovoiman kasvu vuo-

teen 2035 on päivittäistavarakaupassa noin 110 miljoonaa euroa ja erikoiskaupassa noin 313 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa 112 milj. € ja muu erikoiskauppa 201 milj. €) ja koko vähittäiskaupassa siis noin 423 miljoonaa euroa. Autokaupan ja huoltamoiden vuoden 2010 noin 177 miljoonan euron ostovoima kasvaa vuoteen 2035 mennessä noin 179 miljoonalla eurolla.

6 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

6.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

6.1.1 Päivittäistavarakaupan myymäläverkko

Vuoden 2010 lopussa Porvoon seudulla toimi yhteensä 36 päivittäistavaramyymälää, joista kolme oli päivittäistavaran erikoismyymälöitä kuten luontaistuotekauppoja ja konditorioita. Porvoon seudun päivittäistavaramyymälöistä noin 80 % eli 29 myymälää toimi Porvoon kaupungin alueella. Päivittäistavaramyymälöiden määrässä Porvoossa ei 2000 -luvulla ole tapahtunut suuria muutoksia, sillä vuonna 2003 myymälöitä oli 26 ja vuonna 2006 myymälämäärä oli 25 (Porvoon kaupunki 2008). Vuoden 2010 aikana Porvoossa lopetti toimintansa yksi pieni valintamyymälä. Muulla Itä-Uudellamaalla myymäläpoistumia tapahtui ainoastaan Askolassa, jossa kaksi isoa valintamyymälää lopetti toimintansa. Loviisan seudun myymälämäärä vuoden 2010 lopussa oli 24. Myymälöistä 20 toimi Loviisassa.

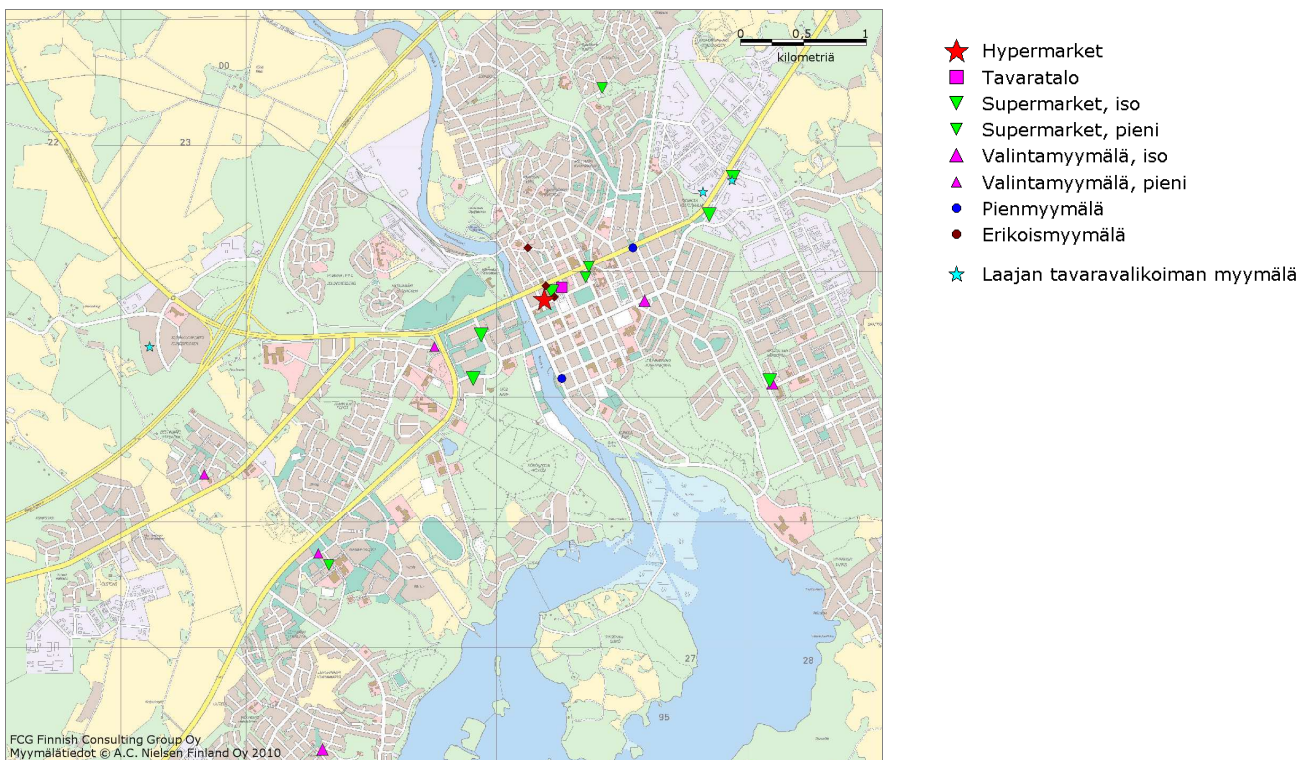
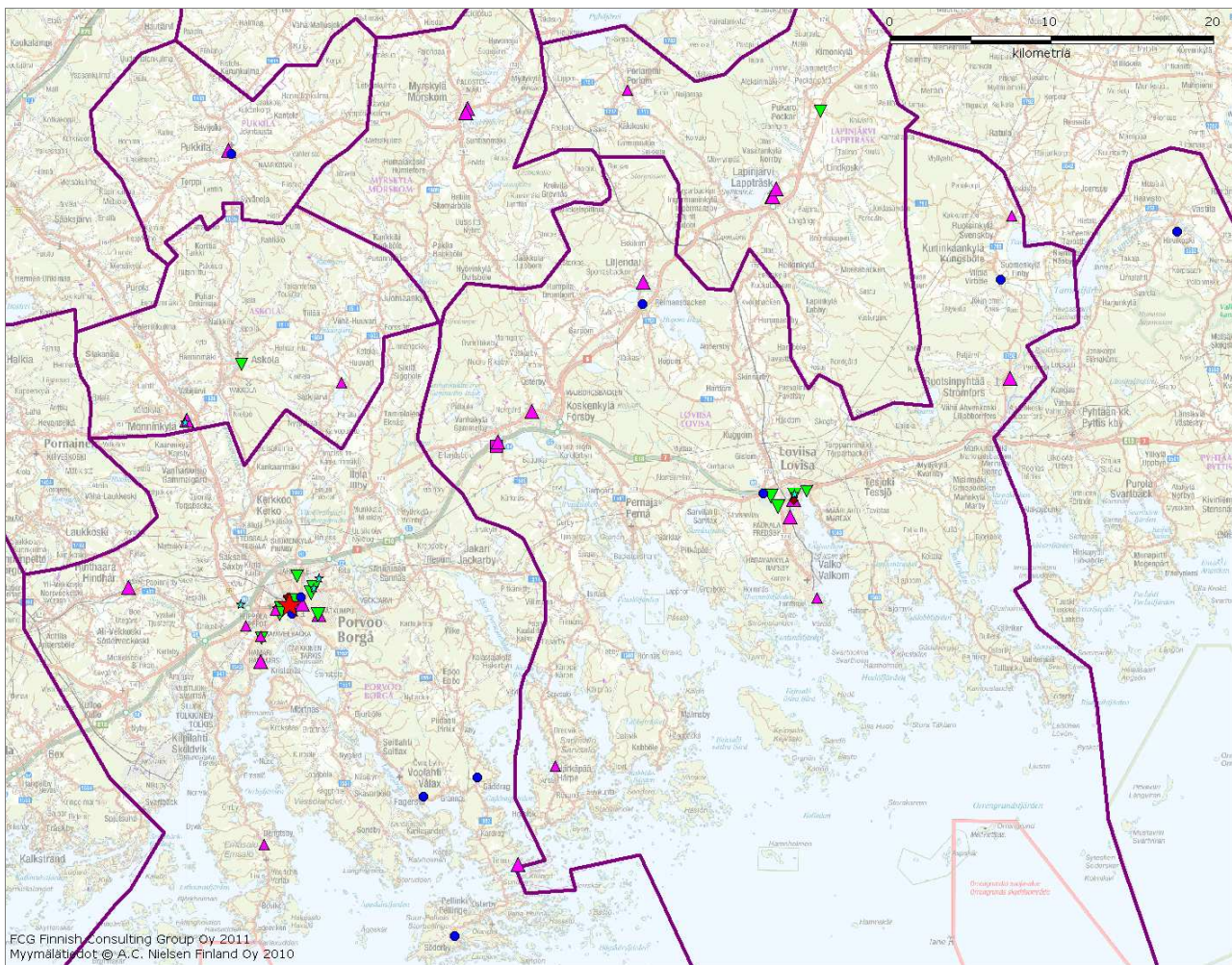
Asukaslukuun suhteutettuna Porvoon seudulla oli keskimäärin 1602 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä on vähemmän kuin koko maan keskiarvo (1 637 asukasta/myymälä). Vähiten asukkaita yhtä myymälää kohti oli Myrskylässä (1 003 asukasta/myymälä) ja eniten Porvoossa (1 682 asukasta/myymälä). Loviisan seudulla asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli 769 (Lapinjärvi 718 ja Loviisa 780). Koko Itä-Uudellamaalla oli keskimäärin 1 269 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti.

Taulukko 6. Päivittäistavaramyymälät 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	Hyper-market (>2500 m ²)	Tavaratalo (>1000 m ²)	Supermarket		Valintamyymälä		Pien- myymälä	Erikois- myymälä	Yhteensä
			Iso (>1000 m ²)	Pieni (400-999 m ²)	Iso (200-399 m ²)	Pieni (100-199 m ²)			
Porvoon seutu	1	1	6	5	9	5	6	3	36
Askola	0	0	0	1	1	1	0	0	3
Myrskylä	0	0	0	0	2	0	0	0	2
Porvoo	1	1	6	4	5	4	5	3	29
Pukkila	0	0	0	0	1	0	1	0	2
Loviisan seutu	0	1	3	2	8	4	4	2	24
Lapinjärvi	0	0	0	1	2	1	0	0	4
Loviisa	0	1	3	1	6	3	4	2	20
Itä-Uusimaa	1	2	9	7	17	9	10	5	60

Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Itä-Uudenmaan päivittäistavarakaupan myymäläverkko koostuu pääosin pienistä myymälöistä: kooltaan alle 400 m²:n myymälöiden osuus kokonaisyymälämäärästä oli 68 % (Porvoon seudulla 64 % ja Loviisan seudulla 75 %). Porvoossa pienten myymälöiden osuus oli 59 %. Lukumääräisesti eniten Itä-Uudellamaalla oli isoja valintamyymälöitä, joita toimi kaikissa kunnissa. Hypermarketteja maakunnassa oli yksi (Porvoossa), tavarataloja kaksi (Porvoossa ja Loviisassa) ja isoja supermarketteja yhdeksän (Porvoossa ja Loviisassa).

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään kioskeissa, huoltoasemilla ja halpahalleissa. Vuoden 2010 lopussa Porvoon seudulla toimi yhteensä 21 huoltoasemaa (Askolassa 1, Lapinjärvellä 2, Loviisassa 8 ja Porvoossa 10) ja viisi halpahallia (Askolassa 1, Loviisassa 1 ja Porvoossa 3), joissa myyntiin päivittäistavaroita. Kioskeista ei enää ole saatavilla A.C.Nielsenin rekisteriaineistoja.



Kuva 3. Tarkastelualueen ja Porvoon keskustan päivittäistavaramyymälät vuoden 2010 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy, pohjakartta © Porvoon kaupunki).

6.1.2 Erikoiskaupan myymäläverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Porvoon seudulla toimi yhteensä 239 erikoiskaupan myymälää vuonna 2009. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi Porvoon seudulla yhteensä 64 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla Porvoon seudulla toimi 175 myymälää. Muuhun erikoiskauppaan kuuluvat Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikauppa, tietotekninen kauppa sekä ns. pienet erikoiskaukat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat. Autokauppoja ja huoltamoita toimi Porvoon seudulla yhteensä 66 vuonna 2009.

Porvoossa toimi vuonna 2009 yhteensä 221 erikoiskaupan myymälää. Erikoiskaupan myymälöiden määrä on lisääntynyt Porvoossa 27 myymälällä vuosina 2002 - 2008. Vuonna 2002 Porvoossa toimi 194 ja vuonna 2005 yhteensä 189 erikoiskaupan myymälää. Autokauppoja ja huoltamoita Porvoossa oli 54 vuonna 2009. Määrä on lisääntynyt vuodesta 2002 yhteensä 16 myymälällä (38 autokauppaa ja huoltamoita vuonna 2002 ja 45 vuonna 2005) (Porvoon kaupunki 2008).

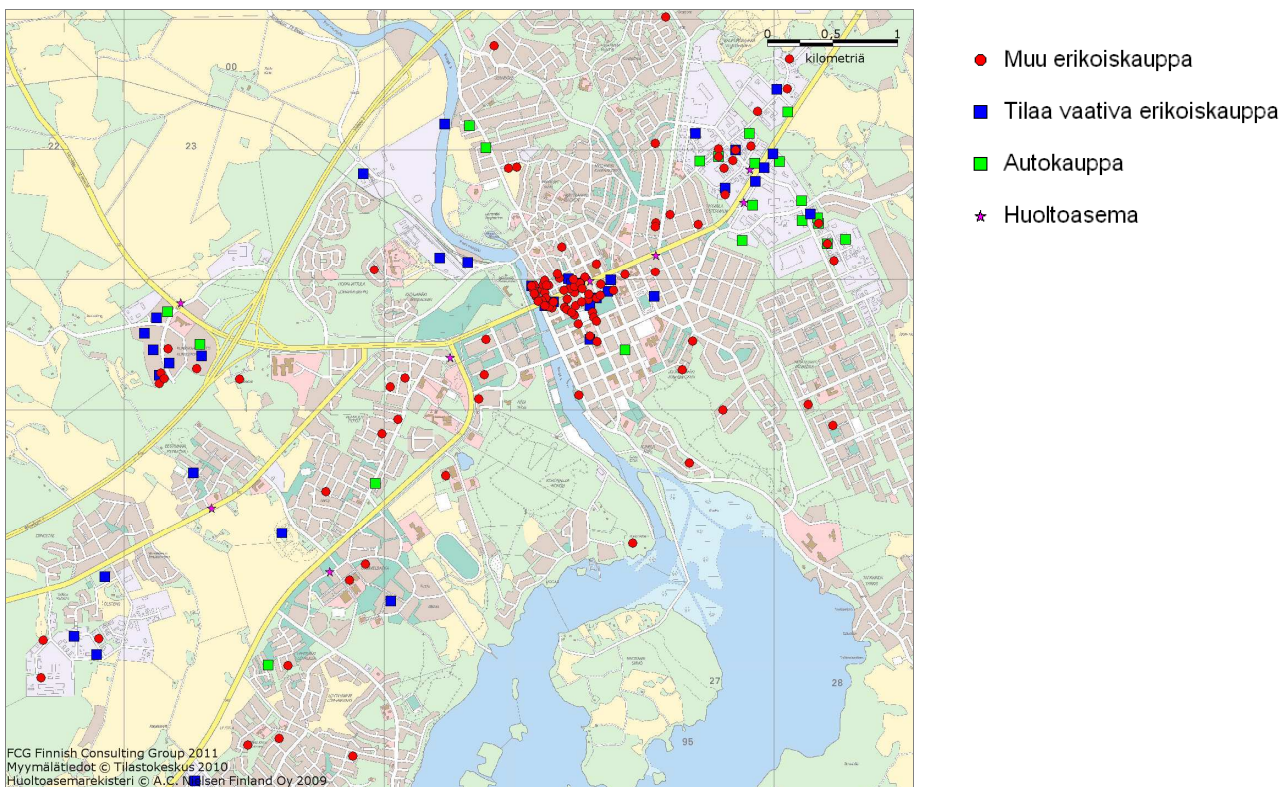
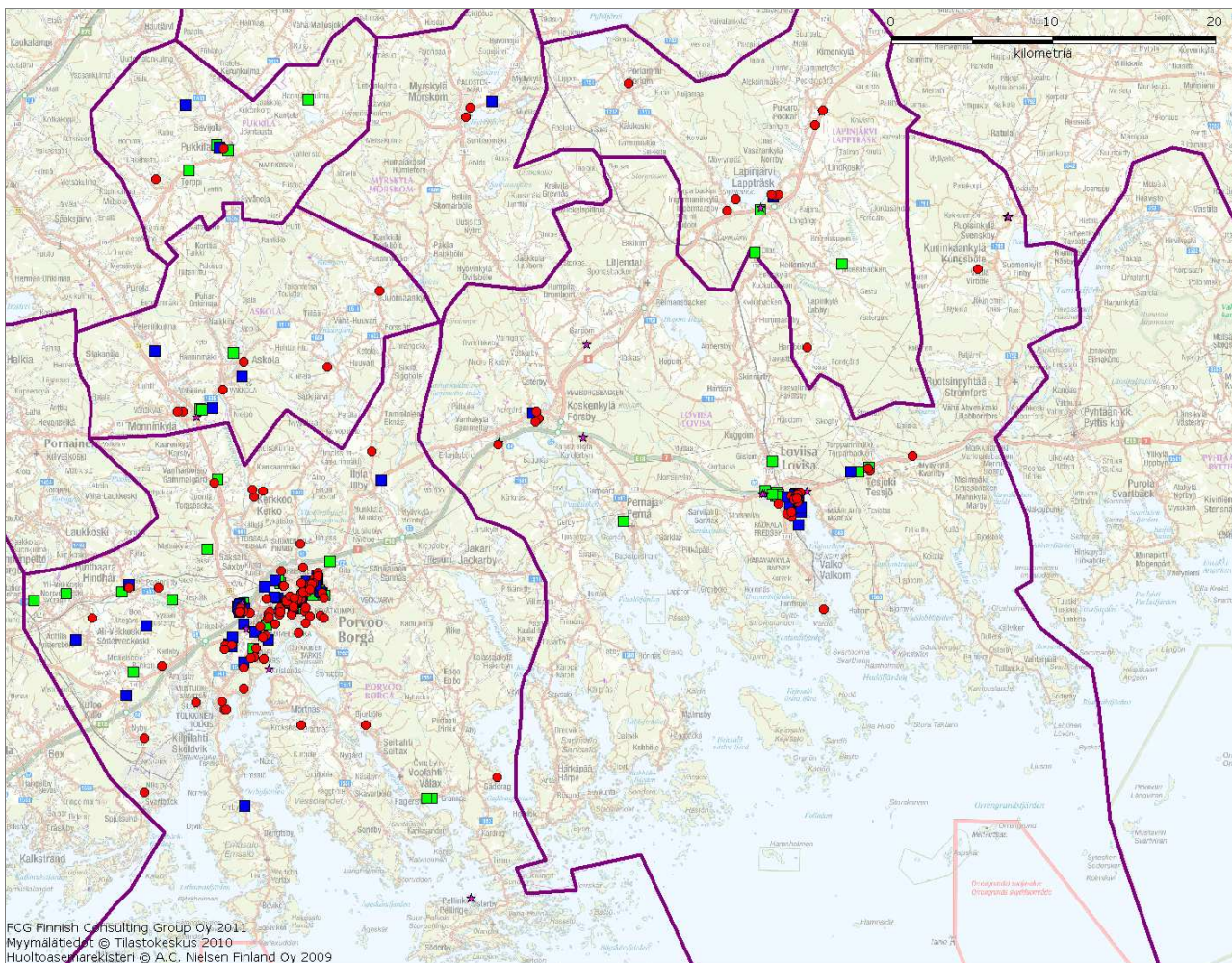
Loviisan seudulla toimi yhteensä 68 erikoiskaupan myymälää vuonna 2009. Myymälöistä 15 oli tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä ja 53 muun erikoiskaupan myymälöitä. Valtaosa myymälöistä (59) sijoittui Loviisan kaupungin alueelle. Autokauppoja ja huoltamoita Loviisan seudulla toimi 21, joista 19 Loviisassa.

Asukaslukuun suhteutettuna Itä-Uudellamaalla oli keskimäärin 247 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Tämä on jonkin verran vähemmän kuin koko maan keskiarvo (265 asukasta/myymälä) eli maakunnan myymäläverkko oli hieman kattavampi kuin koko maassa keskimäärin. Porvoon seudulla asukasmäärä myymälää kohti oli 240 ja Loviisan seudulla 272. Kunnittain tarkasteltuna vähiten asukkaita yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli Porvoossa (220) ja eniten Askolassa (537).

Taulukko 7. Erikoiskaupan myymälät 2009 (Tilastokeskus).

	MUU ERIKOISKAUPPA				TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA				Erikoiskaupan yhteensä	Autokauppa ja huoltamot
	Alkot, apteekit ym.	Muotikauppa	Tietotekninen kauppa	Muu erikoiskauppa	Huonekalukauppa	Kodin-kone-kauppa	Rautakauppa	Muu tilaa vaativa kauppa		
Porvoon seutu	19	31	15	110	13	8	31	12	239	66
Askola	1	1	0	4	0	0	2	1	9	7
Myrskylä	1	2	0	0	0	0	1	0	4	2
Porvoo	16	28	15	105	13	8	25	11	221	54
Pukkila	1	0	0	1	0	0	3	0	5	3
Loviisan seutu	3	9	5	36	1	1	9	4	68	21
Lapinjärvi	1	1	0	5	0	0	1	1	9	2
Loviisa	2	8	5	31	1	1	8	3	59	19
Itä-Uusimaa	22	40	20	146	14	9	40	16	307	87

Erikoiskauppa keskittyy voimakkaasti Porvooseen, sillä siellä toimi 92 % Porvoon seudun ja 72 % Itä-Uudenmaan myymälöistä. Porvoossa erikoiskauppa keskittyy ydinkeskustaan. Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin on sijoittunut erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa on myös Ölstensissä, mutta huomattavasti vähemmän kuin Tarmolassa ja Kuninkaanportissa. Gammelbackassa toimii muutama erikoiskaupan myymälä. Toimialoittain tarkasteltuna voimakkaimmin Porvooseen ovat keskittyneet huonekalukauppa ja kodinkonekauppa. Muissa Itä-Uudenmaan kunnissa erikoiskauppa on keskittynyt kuntakeskuksiin. palvelutarjonta on kuitenkin Loviisaa lukuun ottamatta suhteellisen vaatimatonta.



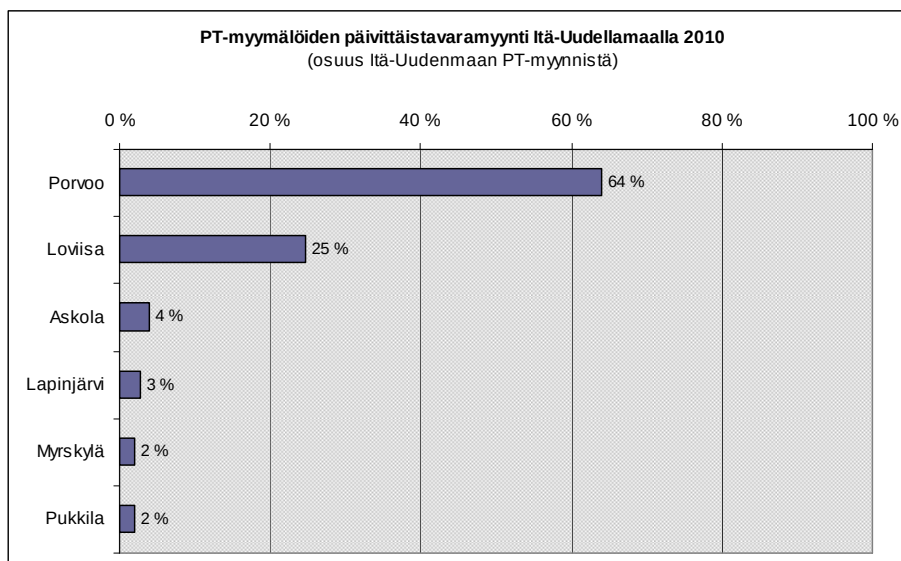
Kuva 4. Tarkastelualueen ja Porvoon erikoiskaupan myymälät 2009 (Tilastokeskus, pohjakartta © Porvoon kaupunki).

6.2 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät

6.2.1 Vähittäiskaupan myynti ja myyntitehokkuus

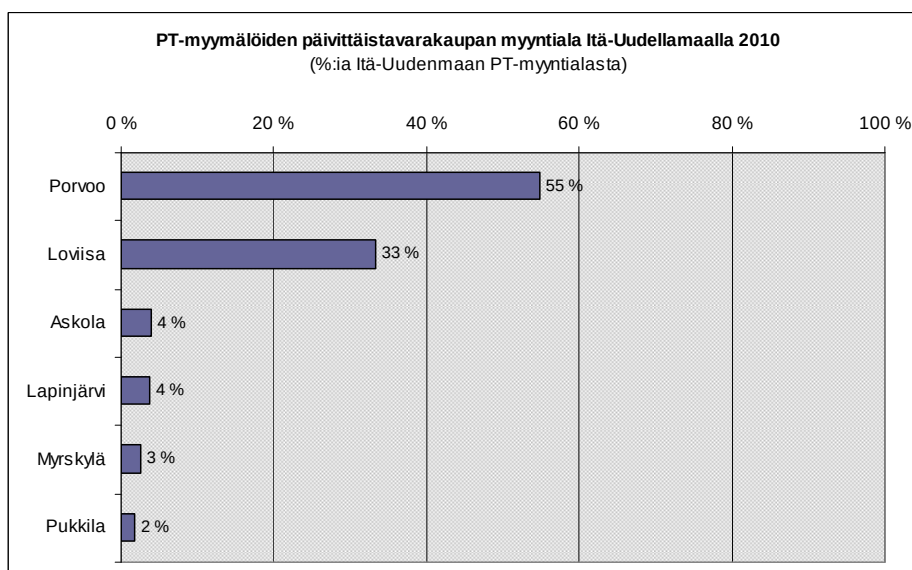
Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Itä-Uudenmaan vuoden 2010 päivittäistavarakaupan myynnistä 72 % toteutui Porvoon seudulla ja 28 % Loviisan seudulla. Porvoon osuus Itä-Uudenmaan päivittäistavarakaupan myynnistä oli noin 64 % ja Loviisan noin 25 %. Muiden kuntien myyntiosuudet olivat alle 5 %.



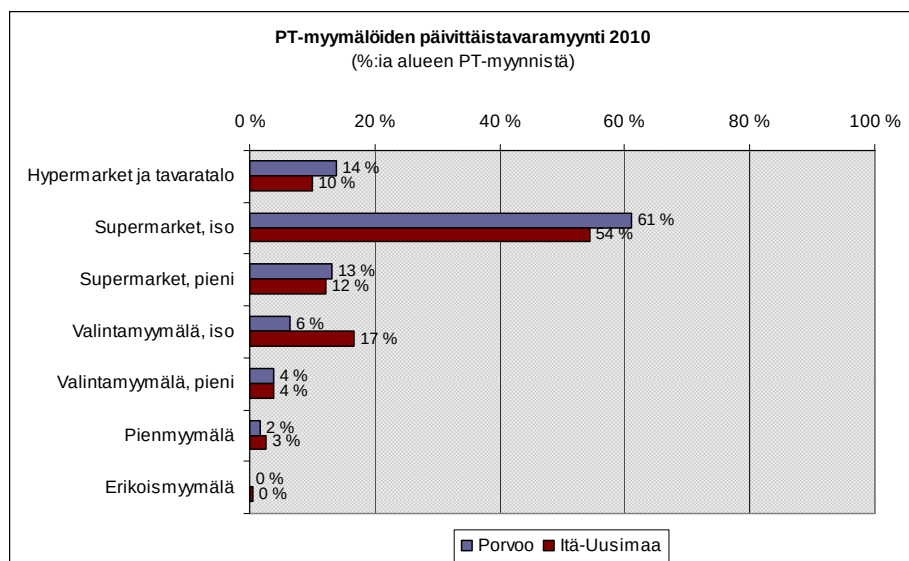
Kuva 5. Päivittäistavaramyyni kunnittain 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Itä-Uudenmaan päivittäistavarakaupan myyntialasta 63 % oli Porvoon seudulla ja 37 % Loviisan seudulla. Porvoon osuus myyntialasta oli 55 % ja Loviisan osuus 33 %. Muiden kuntien osuudet päivittäistavarakaupan myyntialasta olivat alle 5 %. Porvoon kaupungin päivittäistavarakaupan myyntiala on lisääntynyt vuodesta 2003 noin 33 % (Porvoon kaupunki 2008).



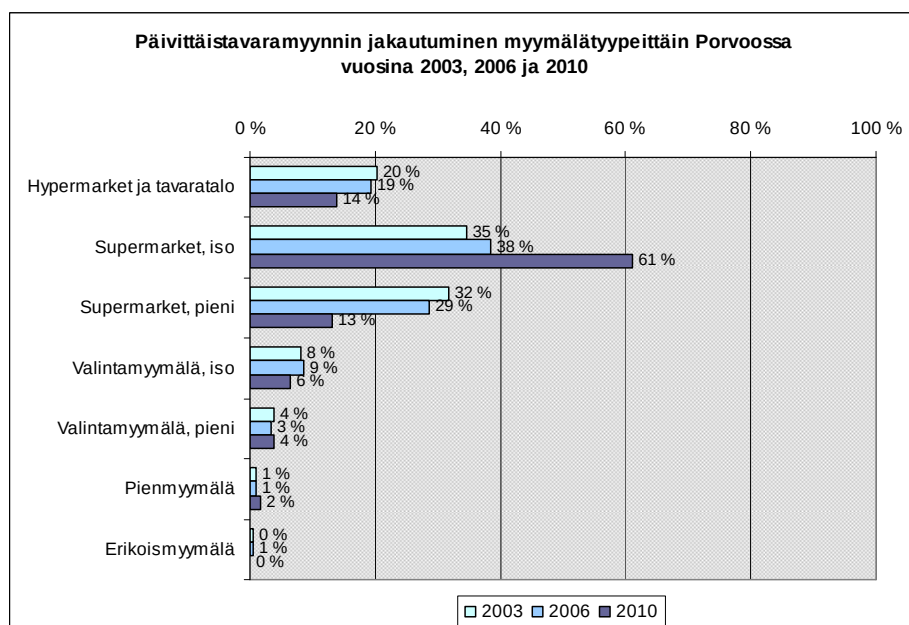
Kuva 6. Päivittäistavaroiden myyntipinta-ala kunnittain 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Myymlätyypeittäin tarkasteltuna Porvoon kaupungin vuoden 2010 päivittäistavaramyynnistä 61 % toteutui isoissa supermarketeissa. Seuraavaksi suurin myyntiosuus oli hypermarketeilla ja tavarataloilla (14 %) sekä pienillä supermarketeilla (13 %).



Kuva 7. Päivittäistavaramyynnin osuudet myymälätyypeittäin Porvoossa ja Itä-Uudellamaalla vuonna 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

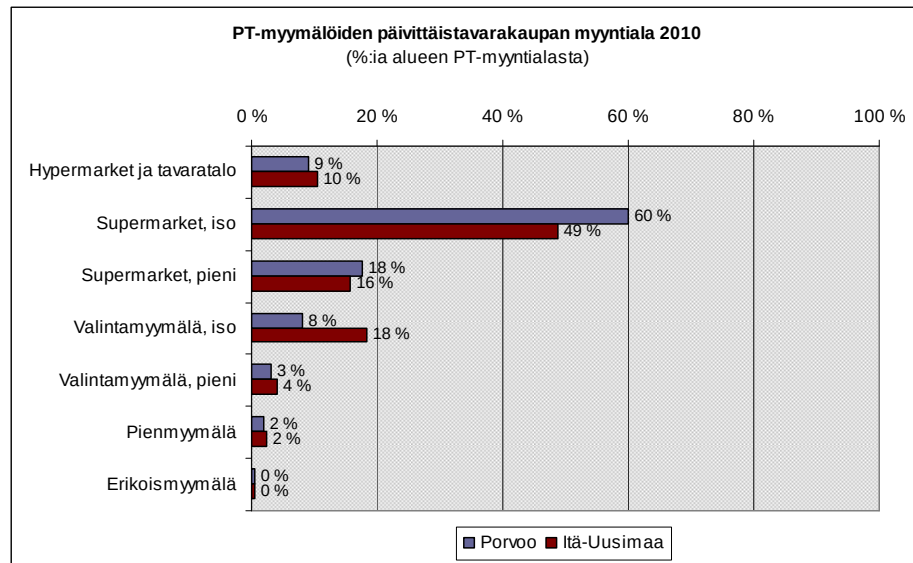
Myyntiosuudella mitattuna isojen supermarkettien osuus Porvoon päivittäistavaramyynnistä on lisääntynyt merkittävästi vuoden 2006 jälkeen. Vastavasti hypermarkettien ja tavaratalojen, pienten supermarkettien sekä isojen valintamymälöiden myyntiosuus on pienentynyt.



Kuva 8. Päivittäistavaramyynnin jakautuminen myymälätyypeittäin Porvoossa vuosina 2003, 2006 ja 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Porvoon kaupunki 2008).

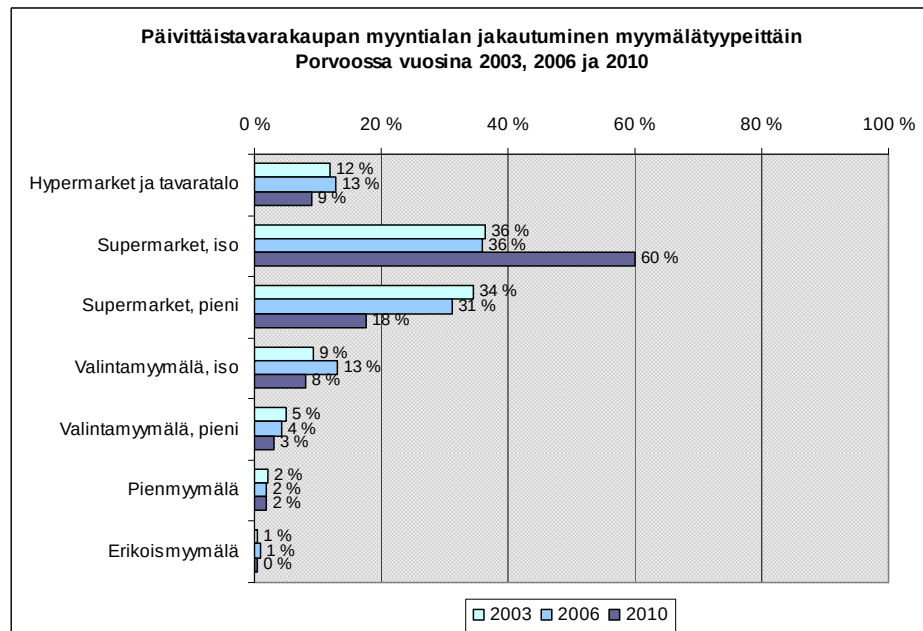
Porvoon päivittäistavarakaupan myyntialasta 60 % oli isoissa supermarketeissa vuoden 2010 lopussa. Seuraavaksi eniten myyntialaa oli pienissä su-

permarketeissa (18 %), hypermarketeissa ja tavarataloissa (9 %) sekä isoissa valintamyymälöissä (8 %).



Kuva 9. Päivittäistavaroiden myyntipinta-alan osuudet myymälätyypeittäin Porvoossa ja Itä-Uudellamaalla 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Vuoteen 2006 verrattuna isojen supermarkettien osuus Porvoon päivittäistavarakaupan myyntialasta on kasvanut merkittävästi. Hypermarkettien ja tavaratalojen ja erityisesti pienten supermarkettien myyntialan osuus on vastaavasti pienentynyt.



Kuva 10. Päivittäistavaroiden myyntipinta-alan jakautuminen myymälätyypeittäin Porvoossa vuosina 2003, 2006 ja 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Porvoon kaupunki 2008).

Vuonna 2010 päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli Porvoossa ja Porvoon seudulla selkeästi pienempi kuin koko maassa keskimäärin. Lo-viisassa ja Loviisan seudulla päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti sen sijaan oli huomattavasti enemmän kuin koko maassa keskimäärin. Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Porvoon seudulla al-

haisempi ja Loviisan seudulla suurempi kuin koko maassa keskimäärin. Porvoossa myynti asukasta kohti oli lähellä maan keskitasoa. Selvästi keskimääräistä suurempi myynti/asukas kertoo yleensä osaltaan siitä, että alueelle tulee ostovoimaa sen ulkopuolelta. Selvästi keskimääräistä alhaisempi myynti/asukas puolestaan kertoo ostovoiman vuodosta alueen ulkopuolelle.

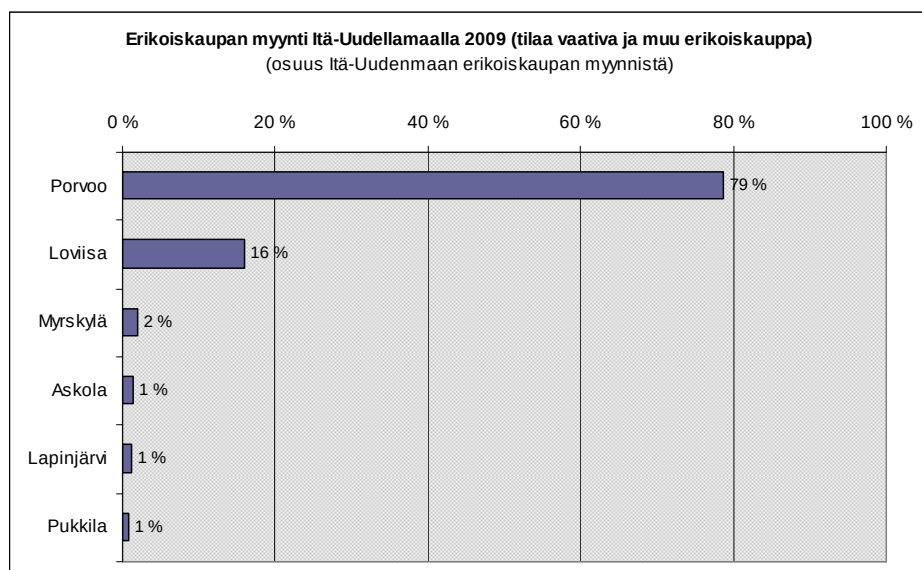
Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Porvoossa ja Porvoon seudulla selvästi korkeampi kuin koko maan keskiarvo. Loviisassa ja Loviisan seudulla puolestaan myyntitehokkuus oli selvästi alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Lisäksi esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esimerkiksi loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 8. Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntitehokkuus 2010 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho (€/my-m ² /v)
Porvoon seutu	79	93	118
Askola	58	66	115
Myrskylä	92	89	96
Porvoo	81	97	120
Pukkila	60	68	112
Loviisan seutu	145	110	76
Lapinjärvi	95	72	76
Loviisa	154	117	76
Itä-Uusimaa	95	97	103

Erikoiskaupan myynti (tilaa vaativa ja muu erikoiskauppa)

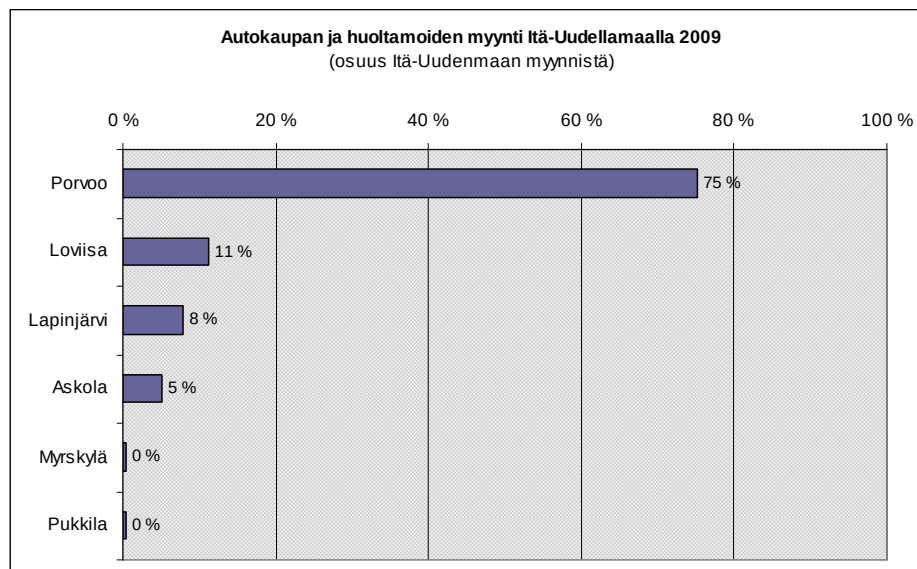
Itä-Uudenmaan vuoden 2009 erikoiskaupan myynnistä 83 % toteutui Porvoon seudulla ja 17 % Loviisan seudulla. Porvoon osuus koko Itä-Uudenmaan erikoiskaupan myynnistä oli 79 % ja Loviisan 16 %. Muiden kuntien myyntiosuudet olivat 1 - 5 %.



Kuva 11. Itä-Uudenmaan erikoiskaupan myynti 2009 (Tilastokeskus).

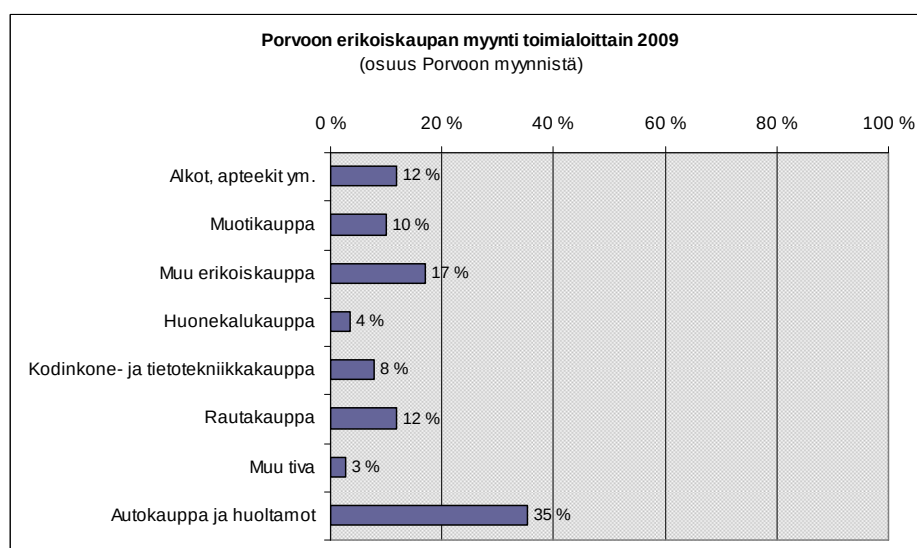
Autokaupan ja huoltamoiden myynti

Itä-Uudenmaan autokaupan ja huoltamoiden myynnistä 81 % toteutui Porvoon seudulla ja 19 % Loviisan seudulla vuonna 2009. Porvoon osuus Itä-Uudenmaan autokaupan ja huoltamoiden myynnistä oli 75 % ja Loviisan osuus 11 %. Muiden kuntien myyntiosuudet vaihtelivat Pukkilan ja Myrskylän alle prosentista Lapinjärven kahdeksaan prosenttiin.



Kuva 12. Itä-Uudenmaan autokaupan ja huoltamoiden myynti kunnittain 2009 (Tilastokeskus).

Vuonna 2009 Porvoon kaupungin erikoiskaupan myynnistä 35 % oli auto-kaupan ja huoltamoiden myyntiä. Seuraavaksi suurimmat toimialaryhmät myynnillä mitattuna olivat muu erikoiskauppa (17 %), rautakauppa (12 %), alkot, apteekit ym. (12 %) ja muotikauppa (10 %).



Kuva 13. Porvoon kaupungin erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden myynnin osuudet toimialoittain 2009 (Tilastokeskus).

6.2.2 Porvoon kaupungin kaupan keskittymät

Valtaosa Porvoon kaupallisista palveluista on sijoittunut keskusta-alueeseen, joka jakautuu Vanhaan Porvooseen ja ydinkeskusta-alueeseen. Vanhassa Porvoossa liikkeet ovat pieniä ja rakenne painottuu matkailua palveleviin toimintoihin. Vanhan Porvoon erottaa ydinkeskustasta Rihkamatori ja Mannerheiminkatu. Ydinkeskustassa kaupan painopiste on Citymarket/Nimbus ja Sokos/Kauppakeskus Lunda -kortteleissa. Nämä korttelit ovat myös sisäosiltaan kaupallisesti aktiivisia, joskaan kortteleiden sisäosia ei ole hyödynnetty täysimääräisesti kaupallisena tilana. Keskusta-alue on laajentunut ja laajenemassa Länsirannalle (Porvoon kaupunki 2003).

Tarmolan alue on merkittävä tilaa vaativan kaupan alue, jonne on sijoittunut mm. autokauppaa, huonekalukauppaa ja rautakauppaa. Myös Ölstensin on sijoittunut tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta huomattavasti vähemmän kuin Tarmolaan. Kuninkaanportista on viime vuosina muodostunut merkittävä tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymä.

Lähipalvelukeskuksia ovat Kevätkumpu ja Gammelbacka, joissa on päivittäistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita kuten ravintoloita. Päivittäistavarakaupan palveluita on lisäksi mm. Eestinmäessä, Huhtisissa, Hamarissa, Emäsalossa, Hintharassa, Pellingissä ja Voolahdessa.

Vuoden 2003 lopussa Porvoossa oli kaupallisten palvelujen käytössä liiketilaa yhteensä lähes 124 000 k-m². Liiketilasta noin 69 000 k-m² eli runsas puolet oli sijoittunut keskusta-alueelle. Tilaa vaativan kaupan alueilla oli kaupallisten palveluiden käytössä noin 44 000 k-m² eli runsas kolmannes ja alakeskuksissa noin 11 000 k-m² eli noin 10 % liiketilan kokonaismäärästä. Liiketilasta noin 21 000 k-m² oli päivittäistavarakaupan, noin 2 000 k-m² kioskien, noin 38 000 k-m² tilaa vaativan erikoiskaupan ja noin 63 000 k-m² muun erikoiskaupan käytössä (Porvoon kaupunki 2008).

Vuoden 2007 lopulla kaupallisten palvelujen käytössä oleva liiketila oli Porvoossa noin 156 500 k-m² eli noin 32 500 kerrosneliömetriä enemmän kuin vuonna 2003. Alueittain tarkasteltuna liiketila lisääntyi vuosina 2003 - 2007 Kuninkaanportissa ja Tarmolan-Kaupunginhan alueella, mutta vähentyi Keskustan ja Länsirannan alueella sekä alakeskuksissa. Toimialoittain tarkasteltuna erikoiskaupan (tilaa vaativa kauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) liiketila lisääntyi, mutta päivittäistavarakaupan liiketila vähentyi (Porvoon kaupunki 2008).

Toimialoittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan liiketila vähentyi vuosina 2003 - 2007 keskusta-alueella ja alakeskuksissa ja lisääntyi Tarmolan-Kaupunginhan alueella. Tilaa vaativan erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden liiketila lisääntyi Kuninkaanportissa ja vähentyi Tarmolan-Kaupunginhan ja keskustan alueilla. Muun erikoiskaupan liiketila lisääntyi kaikilla alueilla, määrällisesti ja suhteellisesti eniten Tarmolan-Kaupunginhan alueella (Porvoon kaupunki 2008).

Vuoden 2011 alussa Porvoon kaupallisten palvelujen liiketilamäärä oli 181 500 k-m². Vuoteen 2007 verrattuna kerrosala on kasvanut 24 000 kerrosneliömetrillä ja vuoteen 2003 verrattuna 56 500 kerrosneliömetrillä. Alkuvuonna 2011 liiketilasta 36 % sijoittui keskusta-alueelle, 34 % Tarmola-Kaupunginhakaan, 26 % Kuninkaanporttiin ja 5 % alakeskuksiin. Vuoteen 2007 verrattuna liiketilamäärä on kasvanut noin 10 000 k-m² Tarmola-Kaupunginhan ja noin 17 000 k-m² Kuninkaanportissa. Keskustassa kerrosala on vähentynyt 1 400 k-m² ja alakeskuksissa 1 800 k-m².

Taulukko 9. Kaupan käytössä olevan liiketilan (k-m²) jakautuminen toimialoittain ja alueittain Porvoossa vuoden 2011 alussa (Porvoon kaupunki 2011, kerrosalat sisältävät myös kahviloiden ym. palvelujen liiketilaa).

	Päivittäis- tavara- kauppa	Tiva-kauppa, autokauppa ja huoltamot	Muu erikois- kauppa ja palvelut	Yhteensä
Kuninkaanportti	0	44 500	1 700	46 200
Tarmola-Kaupunginhaka ym. ¹⁾	3 800	39 600	18 100	61 500
Keskusta-alue ²⁾	9 000	2 500	52 900	64 400
Alakeskukset ³⁾	4 700	600	3 100	8 400
Yhteensä	17 500	87 200	75 800	180 500

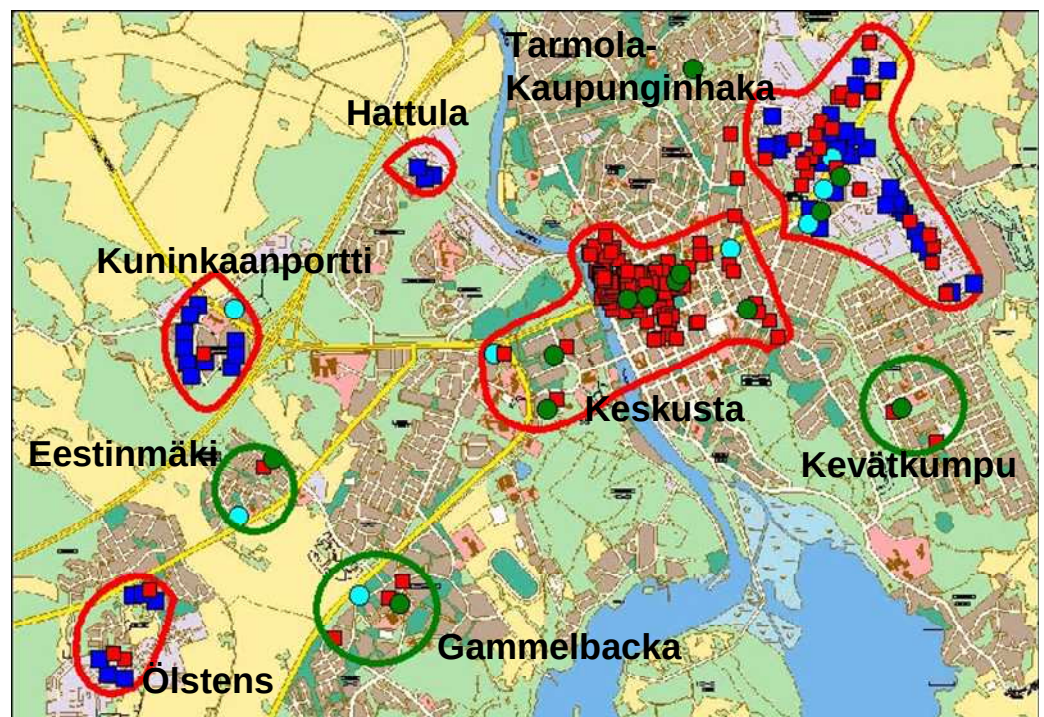
¹⁾ Muut Tiva-alueet Tarmola-Kaupunginhaka, Hattula ja Ölstens

²⁾ Keskusta, Länsiranta ja Vanha Porvoo

³⁾ Gammelbacka, Kevätkumpu, Eestinmäki, Hamari ja muut alakeskukset

Vuoden 2011 alun kaupan käytössä olevasta liiketilasta 10 % oli päivittäistavarakaupan käytössä, 48 % tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamoiden käytössä ja 42 % muun erikoiskaupan käytössä. Vuoteen 2007 verrattuna eri toimialojen osuus on kasvanut tilaa vaativassa ym. kaupassa (+10 %), mutta laskenut päivittäistavarakaupassa (-3 %) ja muussa erikoiskaupassa (-7 %).

Vuoteen 2007 verrattuna päivittäistavarakaupan kerrosala on kasvanut Tarmola-Kaupunginhaassa 1 900 k-m², mutta vähentynyt sekä keskustassa että alakeskuksissa 2 200 k-m². Tilaa vaativassa ym. kaupassa kerrosala on lisääntynyt kaikilla alueilla: keskustassa ja alakeskuksissa alle 1 000 kerrosneliömetrillä, Kuninkaanportissa 15 600 kerrosneliömetrillä ja Tarmola-kaupunginhaassa 9 600 kerrosneliömetrillä. Muun erikoiskaupan kerrosala on kasvanut Kuninkaanportissa 1 500 k-m², vähentynyt Tarmola-kaupunginhaassa 1 400 k-m², pysynyt ennallaan keskustassa ja vähentynyt alakeskuksissa 200 k-m².



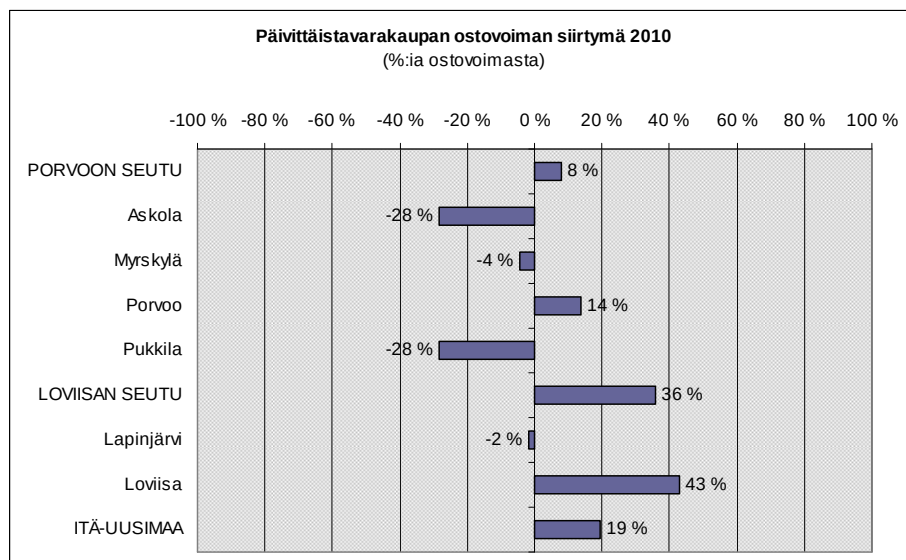
Kuva 14. Kaupan keskittymät Porvoossa vuonna 2011 (Porvoon kaupunki).

6.2.3 Ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

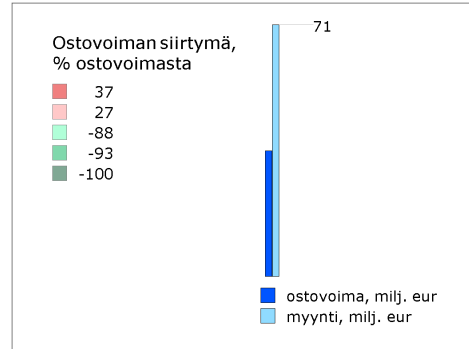
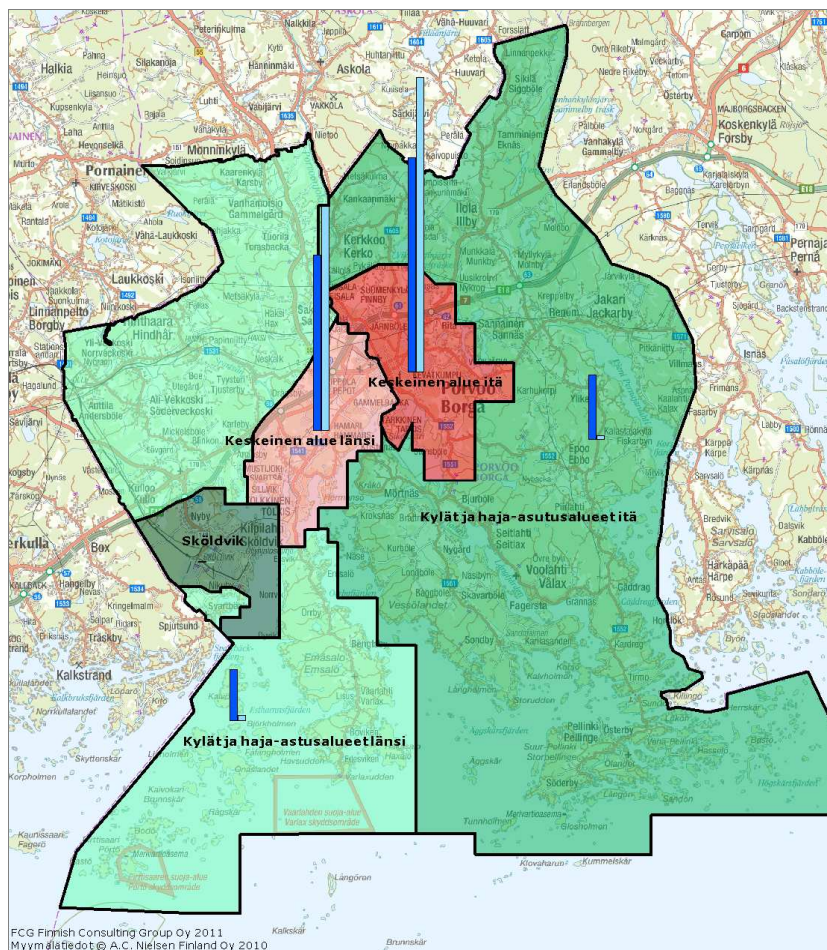
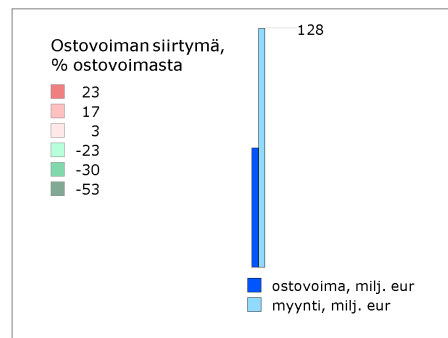
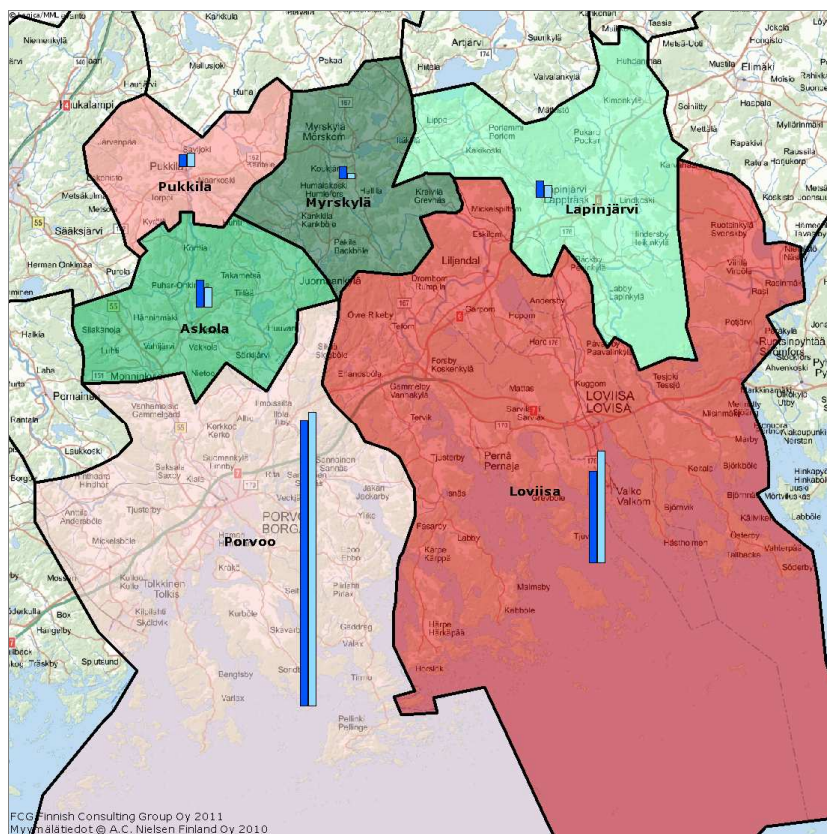
Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä

Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen Porvoossa (+14 %) ja Loviisassa (+43 %). Muissa kunnissa ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen, eniten Askolassa ja Pukkilassa, joissa päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli -28 %. Porvoon seudulla ja Loviisan seudulla kuten myös koko Itä-Uudellamaalla päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen.



Kuva 15. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä seuduittain ja kunnittain vuonna 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

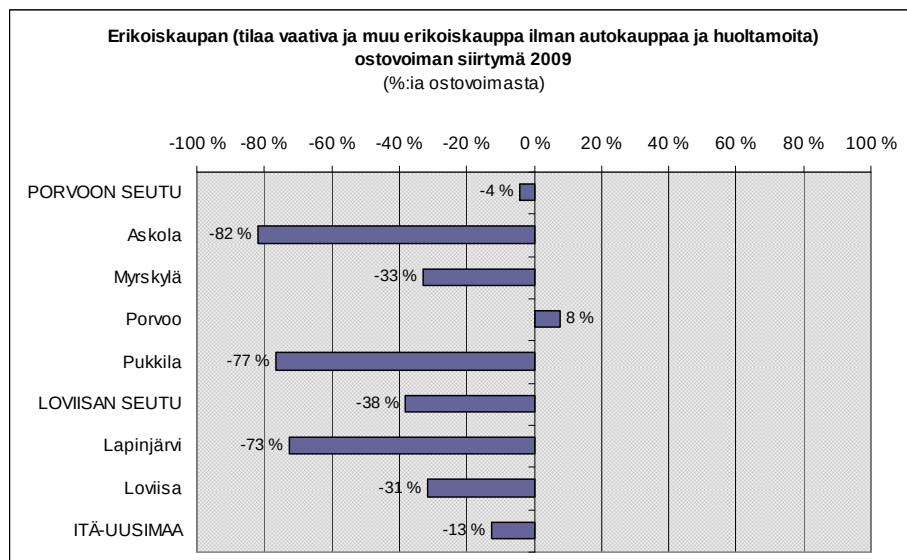
Porvoon kaupungin alueella päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen sekä läntisellä (+27 %) että itäisellä (+37 %) keskeisellä alueella. Kylissä ja haja-asutusalueilla sekä Sköldvikissä siirtymä oli negatiivinen (-88 ... -100 %).



Kuva 16. Itä-Uudenmaan (yllä) ja Porvoon (alla) päivittäistavarakaupan ostovoima, myynti ja ostovoiman siirtymä 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

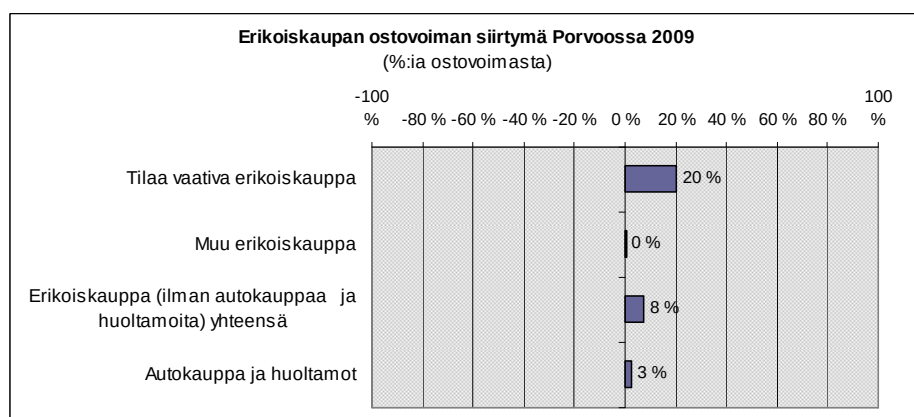
Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä

Vuonna 2009 erikoiskaupan (tilaa vaativa ja muu erikoiskauppa ilman autokauppaa ja huoltamoita) ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen ainoastaan Porvoossa (+8 %). Muissa kunnissa, Porvoon ja Loviisan seuduilla ja koko Itä-Uudellamaalla erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Koko Itä-Uudenmaan tasolla 13 % erikoiskaupan ostovoimasta siirtyi alueen ulkopuolelle.



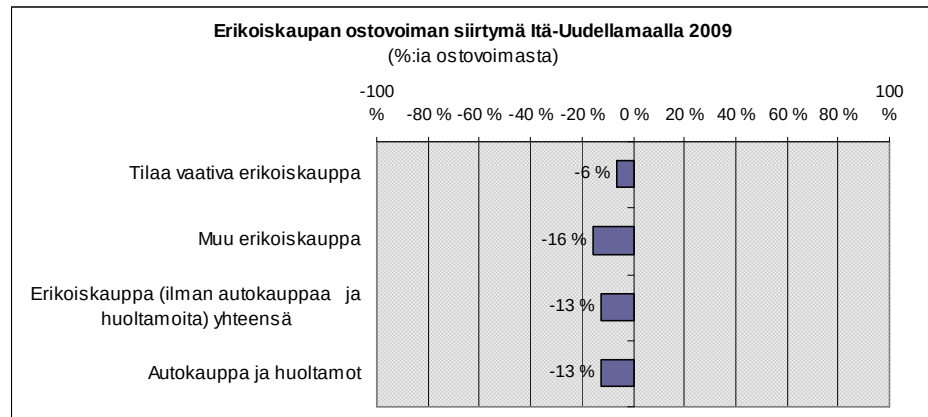
Kuva 17. Erikoiskaupan ostovoiman (ilman autokauppaa ja huoltamoita) nettosiirtymä seuduittain ja kunnittain vuonna 2009 (A.C. Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Porvoon tilaa vaativassa erikoiskaupassa positiivinen (+20 %). Muussa erikoiskaupassa kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa eli ostovoiman siirtymä oli 0 %. Autokaupassa ja huoltamotoiminnassa ostovoiman siirtymä oli +3 %.



Kuva 18. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä Porvoossa toimialaryhmittäin vuonna 2009 (Tilastokeskus).

Itä-Uudellamaalla erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli kaikissa toimialaryhmissä negatiivinen. Vuonna 2009 ostovoimaa siirtyi alueen ulkopuolelle tilaa vaativassa erikoiskaupassa 6 %, muussa erikoiskaupassa 16 % ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 13 %.



Kuva 19. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä Itä-Uudellamaalla toimialaryhmittäin vuonna 2009 (Tilastokeskus).

6.3 Kaupan kehitysnäkymät

6.3.1 Kaupan kehitystrendit

Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima on kasvamassa ja erikoiskauppaa lisäämällä etenkin kuntien keskukset ja alakeskukset voivat lisätä kaupallista painoarvoaan ja vetovoimaansa. Keskusten mahdollisuudet perustuvat etenkin erikoistumiseen tiettyihin kaupan toimintoihin, koska kaupan voimakas keskittyminen pääkaupunkiseudulle vaikuttaa erikoiskaupan kehitysedellytyksiin koko maakunnassa. Voimakkaimmin kasvavia aloja ovat todennäköisesti erikoiskaupan keskukset, tilaa vaativa erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman myymälät (ns. halpahintamyymälät).

Päivittäistavarakaupassa hypermarketit ja isot supermarketit ovat olleet vahvoja tekijöitä ja ne säilyttävät asemansa myös lähitulevaisuudessa. Hypermarkettien koko ei kuitenkaan enää kasva oleellisesti ja markkinoille tulee myös aiempaa pienempiä hypermarketteja. Päivittäistavarakaupassa viime vuosien kehityspiirteisiin on kuulunut myös se, että on alettu perustaa uusia pienmyymälöitä, etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla. Laadukkaiden pienmyymälöiden merkitys on ollut kasvussa ja kasvaa edelleen tulevaisuudessa. Suurten ja pienten myymälöiden merkityksen kasvaessa keskikokoisten päivittäistavaramyymälöiden asema heikkenee. Kehityksessä on kuitenkin alueellisia eroja.

Kuluttajarakenteen muutosten (ikäntyminen, pienet kotitaloudet, auton käyttö jne.) myötä asuinalueiden lähikauppojen tarve lisääntyy. Myös myymälöiden erikoistumisen ja profiloitumisen merkitys kasvaa ja liikenneasemamyymälöiden, Deli-tyyppisten myymälöiden ja 24/7-kauppa-ketjujen kysyntä kasvaa. Viime aikoina myös lähellä tuotetun ruoan kysyntä on ollut kasvussa ja kasvun voidaan olettaa jatkuvan edelleen. Myös etnisten myymälöiden merkitys kasvaa maahanmuuton lisääntyessä, etenkin Uudellamaalla.

Nettikaupan merkitys tulee pitkällä ajanjaksolla kasvattamaan merkitystään myös päivittäistavarakaupassa. Edellytyksenä kuitenkin on, että kuljetuspalvelut saadaan logistisesti ja taloudellisesti kannattavaksi ja että myös tavaroiden vastaanottopää kehittyy. Tämä tarkoittaa sitä, että taloissa on riittävät ja tarkoitukseen soveltuvat tavaroiden vastaanottotilat. Esimerkiksi Espoon Suurpeltoon rakentuvalla uudella asuinalueella osa kerrostaloista varustetaan tuotteiden vastaanottotiloilla, ns. palveluteisillä.

Erikoiskaupassa nettikauppa vahvistuu nopeammin ja selkeämmin kuin päivittäistavarakaupassa, vaikka eri toimialojen välillä onkin eroja. Etenkin kansainvälinen nettikauppa kasvaa. Suomeen saattaa myös tulla nettikaupan näytemyymälöitä (esim. "tavarataloja", joissa on vain vaatteiden sovituskappaleet ja tuotteet tilataan netin välityksellä). Tällaisia näytemyymälöitä on jo esimerkiksi Saksassa. Myös ns. monikanavakaupat lisääntyvät. Monikanavakaupassa verkkokaupan sähköisiä palveluja yhdistetään tavanomaiseen myymälässä tapahtuvaan ostamiseen.

Erikoiskaupassa myymälöiden valikoimat monipuolistuvat ja kasvavat. Tämä merkitsee mm. sitä, että myymäläkoko kasvaa ja kauppakeskukset vahvistuvat. Samalla erikoistuminen, niin yksittäisten myymälöiden kuin pienten kauppakeskustenkin, lisääntyy. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa on kehittynyt myös myymälöitä, joissa oman alan tuotevalikoiman lisäksi myydään muita tuotteita, esimerkiksi polkupyöriä kodinkoneliikkeessä. Myös "avaimet käteen -periaate" yleistyy (esimerkiksi kirjahyllyn kuljetus ja kokoaminen asiakkaan kotona). Nähtävissä on myös, että Suomeen tulee muutama suuri Outlet -keskus ja että hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluihin sekä elämyksellisyyteen liittyvä kauppa lisääntyy.

Uudellamaalla kaupan yleisenä kehitystrendinä on muun maan tapaan ollut kaupan keskittyminen ja palveluyksiköiden koon kasvu. Lisäksi pääteiden varsiin on syntynyt ja syntymässä pääasiassa vapaa-ajan asukkaiden tarpeisiin uutta palvelutarjontaa sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Kaupallisten keskittymien merkitys koko maassa on kasvanut ja kasvaa edelleen samalla kun irrallaan olevien myymälöiden asema heikkenee. Etenkin kaupunkirakenteeseen liittyvät kauppakeskukset ja kaupan keskittymät menestyvät. Päivittäistavara-kauppojen ja vetovoimaisten erikoiskaupan ketjujen sijoittuminen keskusten yhteyteen parantaa niiden toimintaedellytyksiä.

Tilaa vaativa erikoiskauppa ml. laajan tavaravalikoiman myymälät (halpahintamyymälät) on tällä hetkellä ja tulevaisuudessakin voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala. Tilaa vaativan kaupan alalle tulee jatkuvasti uutta tarjontaa ja uusia toimialakeskittymiä rakennetaan. Myös Uudellamaalla tilaa vaativaan erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima on voimakkaassa kasvussa.

Kaupan palvelujen liikenteellinen saavutettavuus on yksi menestyvän kaupapaikan avaintekijöistä. Viime aikoina on alettu yhä enemmän kiinnittää huomiota henkilöautolla saavutettavuuden lisäksi myös hyvään saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen/pyöräillen. Tämä tukee kaupunkirakenteeseen liittyvien kauppapaikkojen menestymismahdollisuuksia. Saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kävellen/pyöräillen on tulevaisuudessa entistä tärkeämpää pyrittäessä hillitsemään ilmastonmuutosta ja vähentämään liikennettä.

Ostovoiman kasvun vuoksi kaupan ja erityisesti erikoiskaupan liiketilan tarve kasvaa. Tilantarpeen lisäys voidaan ratkaista sekä nykyisiä tiloja laajentamalla että uusia yksiköitä ja kaupan keskittymiä rakentamalla. Kaupan uusiutumissykli on muuta rakentamisen sykliä nopeampaa, noin 15 vuotta. Tämän vuoksi yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevan suurmyymälän ympärille syntyvä muu rakentaminen saattaa jäädä "isännättömäksi" (uusiokäyttö hankalaa), kun suuryksikön elinkaari päättyy. Nykyiseen rakenteeseen liittyvät suurinvestoinnit ovat tässä mielessä "turvallisempia".

Porvoon kaupan kehitysnäkymät ovat kaiken kaikkiaan hyvät. Päivittäistavara-kaupan myymäläverkosto on tällä hetkellä kattava ja vastaa kohtuullisen hyvin nykyiseen kysyntään. Porvoon myymäläverkosto koostuu kuitenkin

pääosin pienistä ja keskikokoisista myymälöistä, mikä luo tarpeen sekä suurrempien myymälöiden että pienten uuden ajan lähimyymälöiden kehittämiseen. Kuluttajien kysyntään vastaamiseksi päivittäistavarakaupan pinta-alaa tarvitaan lisää jo lähitulevaisuudessa. Erikoiskaupassa erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden merkitys kasvaa. Voimakkaimmin kasvavia kauppapaikkoja tulevat edelleen olemaan Porvoon ydinkeskusta, Kuninkaanportti ja Tarmola.

Porvoon kaupan palvelujen kehitysedellytyksiä vahvistaa väestömäärän kasvu ja sijainti lähellä pääkaupunkiseutua. Pääkaupunkiseutu muodostaa selkeän maakunnallisen kaupan pääkeskuksen, joka tarjoaa nyt ja tulevaisuudessa monipuolisesti vähittäiskaupan palveluja myös porvoolaisille. Muut kaupungit ja kunnat alakeskuksineen muodostavat palveluverkon, jossa kullakin keskuksella on oma alueellinen ja/tai seudullinen roolinsa ja merkityksensä. Porvoon on Itä-Uudenmaan seutukeskus. Porvoon kaupan kehitystä ajatellen pääkaupunkiseudun ohella myös Sipoossa ja Östersundomissa tapahtuvalla kaupan palvelujen kehityksellä on merkitystä ja vaikutusta kaupungin vähittäiskaupan kehittämiseen.

6.3.2 Kaupan sijainnin ohjaus

Eduskunta hyväksyi maaliskuussa 2011 esityksen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta (HE 309/2010). Lakimuutos tuli voimaan 15.4.2011. Säännösten keskeisinä tavoitteina ovat kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen sekä keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja. Lakia sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (esim. auto-, rauta-, kodinkone- ja huonekaluliikkeit) kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Maankäyttö- ja rakennuslain 71c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esimerkiksi toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon.

Maankäyttö ja rakennuslain 71d §:n mukaan merkitykseltään seudullisen suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Jos asemakaavassa halutaan osoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää se sitä, että maakuntakaavassa on sijoittamisen mahdollistava merkintä. Muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kohdalla tulee ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus.

6.3.3 Kaupan laskennallinen lisätilantarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan mitoitusarve arvioitiin ostovoiman kasvun perusteella muuttamalla kasvu liiketilan lisätarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Liiketilan lisätarvearvio perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/my-m²
- liiketilan poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen ja myymäläkannan poistuma lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja on korkein suurissa yksiköissä. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Seuraavassa esitettyjä lukuja tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio on suuntaa-antava ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa lisätilan tarvetta. Erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa liiketilan lisätarpeen arvioissa ei ole mukana liiketilan poistumaa, joten todellinen liiketilan lisätarve on esitettyä suurempi. Päivittäistavarakaupan arviossa ei ole huomioitu liiketilan poistumaa, koska kaupan myyntiala ei ole vähentynyt Porvoossa viime vuosina.

Porvoon kaupungin vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035 on noin 132 000 k-m². Päivittäistavarakaupassa tilantarve on noin 18 000 k-m² ja erikoiskaupassa yhteensä noin 114 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 41 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 73 000 k-m²). Auto-

kaupan ja huoltamotoiminnan liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä on Porvoossa noin 24 000 k-m².

Taulukko 10. Kaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2010 - 2035.

Porvoo	Liiketilan lisätarve, k-m ²	
	2010-2025	2010-2035
Päivittäistavarakauppa	10 000	18 000
Erikoiskauppa yhteensä	59 000	114 000
- tilaa vaativa erikoiskauppa	21 000	41 000
- muu erikoiskauppa	38 000	73 000
Vähittäiskauppa yhteensä	69 000	132 000
Autokauppa ja huoltamot	13 000	24 000

Porvoon seutu	Liiketilan lisätarve, k-m ²	
	2010-2025	2010-2035
Päivittäistavarakauppa	11 000	20 000
Erikoiskauppa yhteensä	70 000	133 000
- tilaa vaativa erikoiskauppa	25 000	48 000
- muu erikoiskauppa	45 000	85 000
Vähittäiskauppa yhteensä	81 000	153 000
Autokauppa ja huoltamot	15 000	28 000

Loviisan seutu	Liiketilan lisätarve, k-m ²	
	2010-2025	2010-2035
Päivittäistavarakauppa	3 000	5 000
Erikoiskauppa yhteensä	19 000	37 000
- tilaa vaativa erikoiskauppa	7 000	13 000
- muu erikoiskauppa	12 000	24 000
Vähittäiskauppa yhteensä	22 000	42 000
Autokauppa ja huoltamot	4 000	8 000

Itä-Uusimaa	Liiketilan lisätarve, k-m ²	
	2010-2025	2010-2035
Päivittäistavarakauppa	14 000	25 000
Erikoiskauppa yhteensä	89 000	170 000
- tilaa vaativa erikoiskauppa	32 000	61 000
- muu erikoiskauppa	57 000	109 000
Vähittäiskauppa yhteensä	103 000	195 000
Autokauppa ja huoltamot	19 000	36 000

Porvoon seudulla vähittäiskaupan liiketilaa tarvitaan lisää vuoteen 2035 mennessä noin 153 000 kerrosneliometriä. Päivittäistavarakaupan osuus lisätarpeesta on noin 20 000 k-m² ja erikoiskaupan noin 133 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 48 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 85 000 k-m²). Loviisan seudulla liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa noin 5 000 k-m² ja erikoiskaupassa noin 37 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 13 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 24 000 k-m²). Autokaupan ja huoltamoiden lisätilantarve on Porvoon seudulla noin 28 000 k-m² ja Loviisan seudulla noin 8 000 k-m².

Koko Itä-Uudellamaalla vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeen suuruusluokka on noin 195 000 kerrosneliometriä, josta noin 25 000 k-m² on päivittäistavarakaupan lisätilantarvetta ja 170 000 k-m² erikoiskaupan lisätilantarvetta. Erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta noin 61 000 k-m² kohdistuu tilaa vaativaan erikois kauppaan ja noin 109 000 k-m² muuhun erikois kauppaan. Autokaupan ja huoltamoiden lisätilantarve on noin 36 000 k-m².

Liiketilantarvetta lisää omalta osaltaan pyrkimys ostovoiman vuodon vähentämiseen. Porvoon seudun ja koko Itä-Uudenmaan päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2010 positiivinen, joten liiketilan lisätarve syntyy kokonaan ostovoiman kasvun kautta. Porvoon seudun erikoiskaupan ostovoimasta 4 % eli noin 10 miljoonaa euroa ja autokaupan ja huoltamoiden ostovoimasta 6 % eli noin 9 miljoonaa euroa siirtyi seudun ulkopuolelle vuonna 2009. Mikäli tavoitteeksi asetetaan ostovoiman vuodon vähentäminen nolnaan, Porvoon seudun keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna erikoiskaupassa tarvitaan edellä esitetyn liiketilan lisätarpeen lisäksi noin 6 000 k-m² ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin 2 000 k-m² uutta liiketilaa.

Merkittävä osa Porvoon seudun ja koko Itä-Uudenmaan asukkaista hakee tällä hetkellä erityisesti erikoiskaupan palveluja Porvoosta. Todennäköistä on, että myös tulevaisuudessa suuri osa Porvoon seudun ja Itä-Uudenmaan ostovoimasta suuntautuu Porvooseen. Tämä siitäkin syystä, että väestöpohjaltaan pienissä kunnissa mahdollisuudet uusien palvelujen perustamiselle ovat rajalliset, joten niiden palvelutarjonta ei tule merkittävästi kasvamaan nykyisestä. Tämän vuoksi myös suuri osa Porvoon seudun ja koko maakunnan liiketilantarpeesta tulee kohdistumaan Porvooseen.

Koko Itä-Uudenmaan erikoiskaupan ostovoimasta 13 % eli noin 38 miljoonaa euroa ja autokaupan ja huoltamoiden ostovoimasta 13 % eli noin 22 miljoonaa euroa siirtyi maakunnan ulkopuolelle vuonna 2009. Mikäli tavoitteeksi asetetaan ostovoiman ulosvirtauksen nollaus, Itä-Uudellamaalla tarvitaan edellä esitetyn liiketilan lisätarpeen lisäksi erikoiskaupassa noin 21 000 k-m² ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin 4 000 k-m² uutta liiketilaa.

6.3.4 Merkittävimmät vireillä olevat kaupan hankkeet

Porvoon keskustassa on vireillä kaksi hanketta. Sokoksen ja S-Marketin liikerakennusta laajennetaan vuosina 2011 - 2012 siten, että kortteliin tulee lisää päivittäistavarakaupan kerrosalaa 1 200 k-m² ja erikoiskaupan kerrosalaa 1 000 k-m². Toinen hanke sijoittuu ns. Elannon tontille, jossa Sokoksen erikoiskaupan osastoja laajennetaan arviolta noin 4 500 kerrosneliömetrillä. Hanke toteutunee vuosina 2014 - 2015.

Porvoon Länsirannan Taidetehtaan alueella on rakenteilla Taidetehtasrakenuksen uusi eteläsiipi. Valmistuttuaan vuonna 2012 eteläsiivessä on uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa 2 000 k-m². Taidetehtaan alueen "kaupakujan eteläreunalle" on vireillä toimisto- ja liikerakennus, johon tulee uutta erikoiskaupan kerrosalaa 2 600 k-m². Hankkeen arvioitu valmistumisaika on vuosi 2012. Kuninkaanportin jo rakennettuihin, mutta tällä hetkellä tyhjinä oleviin tiloihin on tulossa mahdollisesti uusia yrittäjiä.

Uudenmaan maakuntakaava-alueen valmistelun yhteydessä alkuvuonna 2011 tehdyn kyselyn mukaan Myrskylässä ja Pukkilassa ei ole vireillä kaupan hankkeita. Askolan Monninkylässä on vireillä asemakaavan muutos, jossa alueelle ollaan osoittamassa enintään 2 000 kerrosneliömetriä liikerakentamiseen. Lapinjärvellä on ollut vireillä erikoiskaupan suuryksikköhanke Pukarolla, mutta Itä-Uudenmaan maakuntakaavan ko. alueen suuryksikkömerkintää ei vahvistettu ympäristöministeriössä. Loviisassa on kaupan suuryksikköjen sijoittumisen mahdollistavat kaavat keskustan länsipuolella ja sisääntulotien liittymässä, mutta hankkeet eivät vielä ole konkretisoituneet. Lisäksi keskustan supermarketille on suunniteltu laajennusta.

Muun Itä-Uudenmaan hankkeiden vaikutus kaupan liiketilaan on koko maakunnan tasolla suhteellisen vähäinen. Porvoon kaupan kehitystä ajatellen merkittävimmät hankkeet sijoittuvat maakunnan ulkopuolelle, pääkaupunkiseudulle ja erityisesti sen itäosiin. Helsingissä ja Vantaalla on vireillä useita hankkeita mm. Herttoniemeen, Vuosaareen ja Tammisto-Pakkalaan. Östersundomin tulevat kaupan ratkaisut ovat vielä avoinna. Sipoossa ei tällä hetkellä ole vireillä uusia kauppahankkeita. Nykyisten myymälöiden laajennukset ovat kuitenkin todennäköisiä erityisesti Nikkilässä ja Söderkullassa (Sipoon kunta 2010).

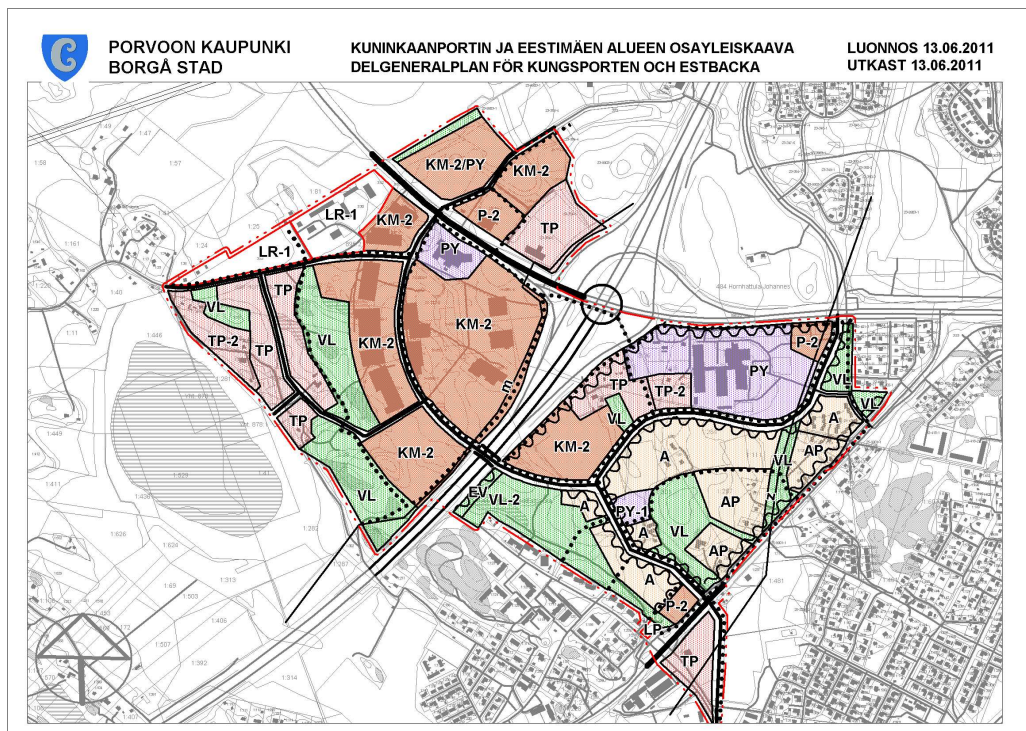
7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Tarkasteluvaihtoehdot

Vaikutusarvioinnin tarkoituksena on selvittää Kuninkaanportin alueelle soveltuvan kaupan mitoitus ja luonne. Arvioinnissa tarkastellaan kahta erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdoissa on mukana Kuninkaanportin alueen lisäksi koko Porvoon alue, jotta Kuninkaanportin kaupalliselle kehittämiselle löydetään koko Porvoon kaupan palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisin ratkaisu.

Vaihtoehtotarkastelun lähtökohtana oli koko Porvoon vähittäiskaupan kaavavaranto eri alueilla. Nollavaihtoehto pohjautuu voimassa oleviin asemakaavoihin. Vaihtoehto 1 "maksimivaihtoehto" pohjautuu asemakaavavarantoon ja Kuninkaanportin alustavaan osayleiskaavaluonnokseen 13.6.2011. Maksimivaihtoehdossa on lisäksi sijoitettu Tarmolaan, keskusta, Kevätkumpuun ja Gammelbackaan uutta kaupallista kerrosalaa, ja tämä edellyttää asemakaavamuutoksia näillä alueilla. Vaihtoehtoja mitoitettaessa keskitettiin Kuninkaanporttiin, koska kyseessä on Kuninkaanportin, ei koko kaupungin yleiskaavaa palveleva selvitys.

Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin kautta oli tarkoituksena etsiä suositeltavia mitoituksia eri alueille ja kaupan tyypeille. Vaikutusten arvioinnin perusteella luvussa 8 esitetään toimenpide-ehdotuksia maankäytön jatkosuunnittelulle.



Kuva 20. Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavaluonnos.

Vaihtoehto 1 "maksimivaihtoehto" (131 300 k-m²)

- Kuninkaanportti 79 000 k-m²
 - nykyiset kaavat yhteensä 13 800 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa
 - kaavan laajennukset yhteensä 32 600 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa
 - kaavamuutos yhteensä 23 800 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa (ml. autokauppa) ja muuta erikoiskauppaa
 - päivittäistavarakauppaa yhteensä 8 800 k-m²
- Tarmola/Kaupungihaka 34 000 k-m²
 - nykyiset kaavat yhteensä 21 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa
 - kaavamuutos yhteensä 10 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa
 - päivittäistavarakauppaa yhteensä 3 000 k-m²
- Keskusta/Länsiranta 15 300 k-m²
 - Osla-Elannon kortteli, lisärakentaminen yhteensä 6 700 k-m² muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa
 - Länsiranta, Taidetehtaan ympäristö yhteensä 4 600 k-m² muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa
 - muu kaavareservi (keskusta ja Länsiranta) yhteensä 2 000 k-m² muuta erikoiskauppaa
 - uusia hankkeita torin, Rihkamatorin ja Mannerheiminkadun varrella yhteensä 2 000 k-m² muuta erikoiskauppaa
- Gammelbackan keskustan uudistaminen 1 500 k-m² päivittäistavarakauppaa
- Kevätkumpu 1 500 k-m² päivittäistavarakauppaa

Vaihtoehdossa 1 on päivittäistavarakaupan kerrosalaa yhteensä 18 000 k-m², tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa yhteensä 83 700 k-m² ja muun erikoiskaupan kerrosalaa yhteensä 29 600 k-m².

0-vaihtoehto "nykyiset asemakaavat toteutuvat" (48 100 k-m²)

- Kuninkaanportti 13 800 k-m²
 - nykyiset kaavat yhteensä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa
- Tarmola / Kaupunginhaka 21 000 k-m²
 - nykyiset kaavat yhteensä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja muuta erikoiskauppaa
- Keskusta / Länsiranta 13 300 k-m²
 - Osla-Elannon kortteli, lisärakentaminen yhteensä 6 700 k-m² muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa
 - Länsiranta, Taidetehtaan ympäristö yhteensä 4 600 k-m² muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa
 - muu kaavareservi (keskusta ja Länsiranta) yhteensä 2 000 k-m² muuta erikoiskauppaa

Nollavaihtoehdossa on päivittäistavarakaupan kerrosalaa yhteensä 3 200 k-m², tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa yhteensä 27 500 k-m² ja muun erikoiskaupan kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m².

Kuninkaanporttiin sijoittuvaksi suunniteltua erikoiskaupan Outlet Village-keskittymää (12 000 k-m²) ei ole sisällytetty suoraan kumpaankaan tarkasteluvaihtoehtoon. Sen sijaan vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan Outlet Villagen vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja (Kuninkaanportti, Keskusta ja Tarmola) kummassakin vaihtoehdossa.

Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetyt pinta-aratiedot sekä niiden pohjalta tehdyt arviot myyntialasta ja myynnistä esitetään taulukossa 11. Koska kaikilta osin ei ole tietoa toimialoista, on myyntiarviot laskettu käyttäen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Perustiedot on laskettu käyttäen seuraavia tunnuslukuja:

- kerrosalan muunto myyntialaksi kertoimella 0,80
- päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²

Vaihtoehdossa 1 liikerakentamisen kerrosala on 131 300 k-m², myyntiala 105 000 my-m² ja myyntiarvio 373 miljoonaa euroa. Nollavaihtoehdossa liikerakentamisen kerrosala on 48 100 k-m², myyntiala 38 600 my-m² ja myyntiarvio 126 miljoonaa euroa.

Taulukko 11. Vaihtoehtojen sekä Outlet Villagen kerrosala, myyntiala ja myyntiarvio.

	Yhteensä	Päivittäis- tavara- kauppa	Tilaa vaativa erikois- kauppa	Muu erikois- kauppa
KERROSALA, k-m²				
VAIHTOEHTO 1 "maksimivaihtoehto"	131 300	18 000	83 700	29 600
- Kuninkaanportti	79 000	8 800	61 500	8 700
- Tarmola / Kaupunginhaka	34 000	3 000	22 200	8 800
- Keskusta / Länsiranta	15 300	3 200	0	12 100
- Gammelbacka	1 500	1 500	0	0
- Kevätkumpu	1 500	1 500	0	0
0-VAIHTOEHTO "nykyiset kaavat toteutuvat"	48 100	3 200	27 500	17 400
- Kuninkaanportti	13 800	0	12 900	900
- Tarmola / Kaupunginhaka	21 000	0	14 600	6 400
- Keskusta / Länsiranta	13 300	3 200	0	10 100
MYYNTIALA, my-m²				
VAIHTOEHTO 1 "maksimivaihtoehto"	105 000	14 400	67 000	23 600
- Kuninkaanportti	63 100	7 000	49 200	6 900
- Tarmola / Kaupunginhaka	27 200	2 400	17 800	7 000
- Keskusta / Länsiranta	12 300	2 600	0	9 700
- Gammelbacka	1 200	1 200	0	0
- Kevätkumpu	1 200	1 200	0	0
0-VAIHTOEHTO "nykyiset kaavat toteutuvat"	38 600	2 600	22 000	14 000
- Kuninkaanportti	11 100	0	10 300	800
- Tarmola / Kaupunginhaka	16 800	0	11 700	5 100
- Keskusta / Länsiranta	10 700	2 600	0	8 100
MYYNTIARVIO, milj.€				
VAIHTOEHTO 1 "maksimivaihtoehto"	373	101	201	71
- Kuninkaanportti	218	49	148	21
- Tarmola / Kaupunginhaka	91	17	53	21
- Keskusta / Länsiranta	47	18	0	29
- Gammelbacka	8	8	0	0
- Kevätkumpu	8	8	0	0
0-VAIHTOEHTO "nykyiset kaavat toteutuvat"	126	18	66	42
- Kuninkaanportti	33	0	31	2
- Tarmola / Kaupunginhaka	50	0	35	15
- Keskusta / Länsiranta	42	18	0	24
Outlet Village				
- kerrosala, k-m ²	12 000	0	0	12 000
- myyntiala, my-m ²	9 600	0	0	9 600
- myyntiarvio, milj. €	29	0	0	29

7.2 Vaikutusten arviointi

7.2.1 Liiketilän lisäys toimialoittain ja alueittain

Vuoden 2011 alussa Porvoossa oli kaupallisten palvelujen käytössä yhteensä 180 500 k-m² liiketilaa. Päivittäistavarakaupan osuus kerrosalasta oli 17 500 k-m² ja erikoiskaupan osuus 163 000 k-m². Liiketilasta noin kolmasosa sijoittui keskusta-alueelle, noin kolmasosa Tarmolaan ja noin neljäsosa Kuninkaanporttiin.

Tarkasteluvaihtoehdossa 1 sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan kerrosala lisääntyy merkittävästi (erikoiskauppa 113 300 k-m² ja päivittäistavarakauppa 18 000 k-m²). Nollavaihtoehdossa kerrosalan lisäys on maltillisempaa (erikoiskauppa 44 900 k-m² ja päivittäistavarakauppa 3 200 k-m²). Alueittain tarkasteltuna vaihtoehdossa 1 valtaosa kerrosalalisäyksestä kohdistuu Kuninkaanporttiin. Nollavaihtoehdossa lisäys jakautuu tasaisemmin Kuninkaanportin, Tarmolan ja keskustan kesken. Vuoden 2011 alun tilanteesta Kuninkaanportin pinta-ala lisääntyy vaihtoehdossa 1 noin 79 000 k-m² ja nollavaihtoehdossa noin 13 800 k-m².

7.2.2 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua laskennallista liiketilän lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi liikerakentaminen tulee. Koko vähittäiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden laskennallinen liiketilantarve on Porvoon kaupungissa noin 156 000 k-m², Porvoon seudulla noin 181 000 k-m², Loviisan seudulla noin 50 000 k-m² ja koko Itä-Uudellamaalla noin 231 000 k-m². Liiketilantarpeessa ei ole mukana erikoiskaupan liiketilapoistumaa, joten todellinen liiketilantarve on esitettyä suurempi. Myös ostovoiman vuodon vähentäminen lisää liiketilän tarvetta.

Päivittäistavarakaupan kerrosala lisääntyy vaihtoehdossa 1 noin 18 000 k-m² ja nollavaihtoehdossa noin 3 200 k-m². Porvoon kaupungin oman väestön ostovoiman kasvuun perustuva lisäliiketilantarve vuoteen 2035 on noin 18 000 k-m², mikä riittää kattamaan vaihtoehdon 1 mukaisen päivittäistavarakaupan liiketilän lisäyksen. Nollavaihtoehtoa voidaan pitää alimitoitettuna liiketilän lisätarpeeseen nähden.

Päivittäistavarakaupassa Kuninkaanportin kerrosala on vaihtoehdossa 1 noin 9 000 k-m², nollavaihtoehdossa alueelle ei sijoitu päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Uudenmaan maakuntakaavan luonnoksessa Kuninkaanportin kaltaisille alueille ei sallita seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Seudullisesti merkittävän kaupan alarajaa (kerrosalaa) ei kuitenkaan ole määritetty. Kuninkaanportin osalta kyse on siis siitä, kuinka suuren kerrosalan voidaan katsoa olevan paikallista päivittäistavarakauppaa.

Kaupan myymäläkokoon vaikuttavat merkittävimmin toimiala/toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus, joka on verrannollinen myymälän kokoon: suuri myymälä tarvitsee suuren markkina-alueen, pieni pärjää vähemmällä. Kooltaan suuri myymälä ei kuitenkaan aina ja automaattisesti ole seudullisesti merkittävä myymälä. Isokin myymälä voi palvella maantieteellisesti pientä aluetta ja olla luonteeltaan paikallinen.

Seudullista/paikallista merkittävyyttä lähestyttiin tarkastelemalla sekä myymälöiden toiminnan edellyttämää alueellista väestöpohjaa että myymälöiden päivittäistavaramyyntiin alaan perustuvaa väestöpohjaa. Väestöpohjalla tar-

koitetaan tässä sitä väestömäärää, jonka päivittäistavarakaupan myymälä tarvitsee saavuttaakseen päivittäistavaramyyntinsä vuositasolla. Porvoossa on kolme päivittäistavaramyymälää, joiden myynti on selvästi muita suurempi. Paikallisuuden ylärajaa määriteltäessä lähtökohdaksi otettiin näiden kolmen myymälän väestöpohja, koska Porvoon muita myymälöitä voidaan myyntimäärien pohjalta pitää luonteeltaan paikallisina. Tarkastelun lähtökohtana olevien kolmen myymälän päivittäistavaroiden vuosimyyntin edellyttämä väestöpohja on 5 600 - 13 400 asukasta. Näitä väestöpohjia ei kuitenkaan voi käyttää suoraan, koska Porvoon saa päivittäistavarakaupan ostovoimaa muista kunnista.

Myymälöiden toiminnan kannalta on tärkeää, että niiden lähellä asuu riittävästi perusasiakaskuntaa. Lähialueelta eli markkina-alueelta voidaan edellyttää löytyvän noin 70 % tarvittavasta väestöpohjasta. Loppuosa asiakaskunnasta on asuinpaikaltaan vaikeasti määritettäviä liikkuvia asiakkaita. Jos jo perusasiakaskunta edellyttää asiakkaita useamman kunnan alueelta, myymälää voidaan lähtökohtaisesti pitää seudullisesti merkittävänä. Tarkastelun lähtökohtana olevien kolmen päivittäistavaramyymälän lähialueen väestöpohja on 4 000 - 9 400.

Tarkastelun lähtökohtana olevien kolmen myymälän väestöpohjien keskiarvo on 8 600 asukasta. Jos tätä lukua vähennetään Porvoon muista kunnista saamalla ostovoimalla (8 % ostovoimasta), väestöpohjaksi tulee 7 900. Muista kunnista Porvooseen tulevan ostovoiman "poistaminen" tuottaa siis edellä olevaan vaihteluväliin osuvan tuloksen. Myymälöiden päivittäistavaramyyntin alan mukaan määräytyvän väestöpohjan arviointi perustuu yhtä kerrosneliömetriä kohti laskettuun myyntitehokkuuteen ja keskimääräiseen kulutuslukuun. Myyntitehokkuuden avulla laskettiin myynti ja kulutusluvun avulla väestömäärä, jolla myynti täyttyy.

Kuninkaanportissa päivittäistavaroiden kerrosalaa voi olla enintään 6 000 k-m², jotta se voidaan katsoa paikalliseksi. Ratkaisu perustuu siihen, että yhden myymälän edellyttämä lähialueen väestöpohja on enimmillään 9 400 asukasta, mikä vastaa kooltaan 6 000 kerrosneliömetrin kokoista päivittäistavaramyyntin alaa. Kyseessä on siis päivittäistavaroiden kerrosala, ei päivittäistavaramyymälöiden kerrosala. Kuninkaanportin päivittäistavaramyymälät eivät voi olla hypermarketteja, joissa myydään paljon myös erikoiskaupan tuotteita (vaatteet, kodinkoneet jne.). Erikoistavaramyyntin myötä ne olisivat maakuntakaavaluonnoksen mukaan luonteeltaan seudullisia kauppajoja, jotka eivät voi sijoittua Kuninkaanporttiin. Kuninkaanportin päivittäistavaramyymälät voivat siten olla ajanmukaisia, elintarvikkeiden myyntiin keskittyviä kauppajoja - lähinnä supermarketteja.

Edellä esitettyä paikalliseksi katsottavaa enimmäiskerrosalaa voidaan tarkastella myös suhteessa Kuninkaanportin lähiympäristön väestömäärään. Tällä hetkellä kilometrin etäisyydellä Kuninkaanportista asuu noin 1 200 asukasta, kahden kilometrin etäisyydellä noin 6 500 asukasta, kolmen kilometrin etäisyydellä noin 12 500 asukasta ja viiden kilometrin etäisyydellä noin 31 500 asukasta. Kymmen kilometrin etäisyydellä Kuninkaanportista asuu yli 40 000 asukasta, jotka kaikki ovat porvooolaisia. Myös näiden asukasmäärien valossa Kuninkaanporttiin enimmillään sijoittuvaa 6 000 kerrosneliömetriä voidaan pitää paikallisena, sillä myyntin edellyttämä väestöpohja löytyy jo alle kolmen kilometrin etäisyydellä Kuninkaanportissa.

Tilaa vaativan erikoiskaupan (ml. autokauppa ja huoltamot) kerrosala kasvaa vaihtoehdossa 1 noin 83 700 k-m² ja nollavaihtoehdossa noin 27 500 k-m². Tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalalisäys alittaa nollavaihtoehdossa, mutta ylittää vaihtoehdossa 1 Porvoon kaupungin vuoteen 2035 lasketun

liiketilän lisätarpeen (65 000 k-m²). Vaihtoehtoon 1 tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa voidaan pitää suurena Porvoon kaupungin laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen nähden. Porvooseen suunnitteilla olevat kaupan hankkeet ovat kuitenkin luonteeltaan seudullisia ja palvelevat koko maakunnan väestöä. Koko Itä-Uudenmaan tilaa vaativan erikoiskaupan (ml. autokauppa ja huoltamot) ostovoiman kasvu ja liiketilän lisätarve vuoteen 2035 on noin 97 000 k-m², mikä kattaa vaihtoehtoon 1 mukaisen liiketilän lisäyksen.

Muun erikoiskaupan kerrosala lisääntyy vaihtoehtossa 1 noin 29 600 k-m² ja nollavaihtoehtossa noin 17 400 k-m². Porvoon kaupungin oman väestön ostovoiman kasvu ja liiketilän lisätarve vuoteen 2035 riittävät hyvin kattamaan molempien vaihtoehtojen kerrosalalisäyksen. Etenkin nollavaihtoehtossa, mutta myös vaihtoehtossa 1 muun erikoiskaupan kerrosalaa voidaan kuitenkin pitää vähäisenä suhteessa tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaan ja ostovoiman kasvun edellyttämään liiketilän lisätarpeeseen nähden. Vaihtoehtojen mukaiset kerrosalat eivät turvaa riittävästi Porvoon ja etenkin Porvoon keskustan muun erikoiskaupan toimintaedellytyksiä tulevaisuudessa.

7.2.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Porvoon kaupungin oman väestön ostovoiman kasvu ja liiketilän laskennallinen lisätarve vuoteen 2035 riittävät kattamaan sekä nollavaihtoehtoon että vaihtoehtoon 1 mukaisen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalalisäyksen sekä mahdollistavat kaupan liiketilän lisääntymisen myös muissa kunnissa. Näiltä osin vaihtoehtojen toteuttamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Myymälöiden toiminnan lopettamiset eivät ole todennäköisiä Porvoossa eivätkä Porvoon seudulla.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa kaupungin oma liiketilän lisätarve ei riitä kattamaan vaihtoehtoon 1 mukaista kerrosalalisäystä. Koska Porvoon on Uudenmaan maakuntakaavaluonnoksessa osoitettu seutukeskukseksi, vaihtoehtoon 1 tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisäystä on tarkoituksenmukaista verrata koko Itä-Uudenmaan liiketilantarpeeseen. Tätä tarkastelua tukee omalta osaltaan myös se, että Porvoon vetää tällä hetkellä ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa asiakkaita koko Itä-Uudeltamaalta, jolloin myös muiden kuntien liiketilantarpeesta osa kohdistuu Porvooseen. Itä-Uudenmaan ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu liiketilän lisätarve vuoteen 2035 kattaa vaihtoehtoon 1 mukaisen uuden liiketilän, kuten jo edellä todettiin. Myöskään vaihtoehtoon 1 tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilarakentaminen ei siten heikennä ratkaisevasti olemassa olevien tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiä.

Sipoon ostovoiman kasvua ja siihen pohjautuvaa liiketilän lisätarvetta ei ole laskettu mukaan vaihtoehtojen mitoittamiseen. Vaihtoehtojen mukaista kaupan rakennetta toteutettaessa ja Kuninkaanporttia kehitettäessä ei siis ”syödä” Sipoon ostovoimaa, vaan Sipoo voi kehittää kaupan palveluverkkoaan oman ostovoimansa kasvuun nojautuen.

Vaikka ostovoiman kasvu mahdollistaa liiketilän lisäyksen, vaikuttaa uusien myymälöiden perustaminen aina kilpailutilanteeseen erityisesti lyhyellä tähtämellä. Kilpailutilanteen kiristymisen mahdolliset kielteiset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin yrityksiin. Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti

myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

Kaupan kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Porvoon vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptiaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti paljon tilaa vaativa kauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan hyviä sijaintipaikkoja keskustan ulkopuolelta. Tällöin uudet kaupan hankkeet nopeuttavat uudistumiskehitystä ja tarjoavat korvaavia sijaintipaikkoja porvoolaisille ja laajemmassa mittakaavassa koko Itä-Uudenmaan yrityksille.

Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastataan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Vaikutukset päivittäistavarakauppaan Porvoossa ja Porvoon seudulla

Porvoon seudulla oli vuonna 2010 yksi päivittäistavaramyymälä, jonka toimintaedellytykset olivat huonot (vuonna 2006 tällaisia myymälöitä oli kolme). Kaiken kaikkiaan Porvoon ja koko Porvoon seudun päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus on tällä hetkellä korkea koko maan keskimääräiseen tasoon verrattuna. Tämä kertoo päivittäistavarakaupan pinta-alan alimitoituksesta kysyntään nähden sekä kilpailun puuttumisesta.

Alueellisesti tarkastellen Porvoon päivittäistavaramyymälät jakautuvat epätasaisesti, sillä kaupungin 29 päivittäistavaramyymälästä vain 8 sijoittuu Porvoonjoen länsipuolelle. Keskeisen kaupunkialueen väestöstä kuitenkin noin 17 000 henkilöä eli yli 40 % asuu joen länsipuolella. Vaihtoehdon 1 mukaiset päivittäistavaramyymälät Kuninkaanportissa ja Gammelbackassa tasapainottaisivat tätä tilannetta.

Porvoon kaupungin päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2035 on sama kuin vaihtoehdon 1 mukainen liiketilan lisäys. Tämä ei kuitenkaan aiheuta ongelmia, sillä päivittäistavarakaupan kerrosalaa sijoittuu Kuninkaanporttiin, Tarmolaan, keskustaan, Gammelbackaan ja Kevätkumpuun. Koska uusien myymälöiden avaaminen vaikuttaa kuitenkin aina kilpailutilanteeseen, on mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi syytä toteuttaa vaihtoehdon 1 mahdollistama kerrosalalisäys vaiheittain ja alueellisesti tasapainoinen kehitys huomioon ottaen.

Korkea myyntitehokkuus sekä Porvoon ja koko seudun ostovoiman kasvu ja liiketilarakentaminen huomioon ottaen päivittäistavarakaupan pinta-alalisäys vaihtoehdossa 1 ei tule aiheuttamaan päivittäistavaramyymälöiden lopettamisia Porvoossa eikä Porvoon seudulla. Mikäli päivittäistavaramyymälöitä lopetetaan, se tapahtuu kaupan normaalin kehityksen ja rakennemuutoksen tai muiden syiden seurauksena. Nollavaihtoehto ei mahdollista päivittäistavarakaupan riittävää kehittymistä pitkällä aikavälillä.

Vaikutukset erikoiskauppaan Porvoossa ja Porvoon seudulla

Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti uuden liikerakentamisen mitoituksen lisäksi sen jakautuminen tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan voi heikentää Porvoon ydinkeskustan erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Nollavaihtoehdossa Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan sijoittuu yhteensä noin 7 000 k-m² ja keskustaan noin 10 000 k-m² uutta muun erikoiskaupan kerrosalaa. Haitallisia vaikutuksia ei ole odotettavissa myöskään vaihtoehdossa 1, jossa Kuninkaanportin ja Tarmolan yhteinen muun erikoiskaupan lisäkerrosala on noin 17 500 k-m² ja keskustan lisäkerrosala noin 12 000 k-m².

Jo Porvoon kaupungin oma liiketilan lisätarve vuoteen 2035 riittää kattamaan molempien vaihtoehtojen muun erikoiskaupan pinta-alalisäyksen eikä estä kaupan liiketilan lisääntymistä Porvoon seudulla. Erityisiä haitallisia vaikutuksia muun erikoiskaupan toimintaedellytyksiin ei siis tämän vuoksi ole odotettavissa. Toisaalta voidaan todeta, että seudun muiden kuntien väestöpohjan pienuuden vuoksi niihin ei todennäköisesti ole syntymässä merkittävässä määrin uusia erikoiskaupan liikkeitä ja tavoitteena tulee olla nykyisen palveluvarustuksen säilyttäminen.

Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus vaihtoehdon 1 mukaisesti ylittää jonkin verran Porvoon seudun, mutta ei koko Itä-Uudenmaan vuoteen 2035 arvioitua tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilantarvetta. Näin ollen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilarakentamisen toteuttaminen vaihtoehdon 1 mukaisesti ei todennäköisesti heikennä olemassa olevien tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiä. Käytännössä tapahtunee lisäksi niin, että osa tilaa vaativan erikoiskaupan suunnitellusta pinta-alasta on muualta siirtyvää tai jää toteuttamatta tai toteutetaan vuoden 2035 jälkeen.

Ostovoiman kasvuun, tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalamäärään ja Porvoon muun erikoiskaupan kehittymismahdollisuuksiin nähden molempien vaihtoehtojen muun erikoiskaupan kerrosalamäärää voidaan pitää alhaisena. Muun erikoiskaupan kerrosalaa tarvittaisiin lisää pääasiassa Porvoon keskustassa, jotta keskusta säilyisi jatkossakin houkuttelevana kauppapaikkana. Maankäytön suunnittelun edetessä olisikin hyvä kiinnittää huomiota muun erikoiskaupan toimintaedellytysten parantamiseen ja kerrosalan lisäämiseen Porvoon keskustassa.

Keskustan muun erikoiskaupan kerrosalaa mitoitettaessa on kuitenkin otettava huomioon realistiset kehittämismahdollisuudet. Uuden liiketilan mittava sijoittaminen keskustaan on haastavaa ensinnäkin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaamisen kannalta - keskustaan tullaan asioimaan myös autolla. Kehittämismahdollisuuksia rajoittaa myös se, että tarjolla ei ole tyhjiä tontteja ja mahdollisuudet tonttien käyttötarkoitusten muutoksiin ovat rajalliset. Pitkällä ajanjaksolla tarkastellen keskustaan voi tulla rakentamismahdollisuuksia, joista ei vielä ole tietoa ja jotka eivät ole tällä hetkellä ennustettavissa. Kaikkea erikoiskauppaa ei myöskään ole tarpeen yrittää mahduttaa keskustaan, sillä keskustan tarjontaa täydentävä erikoiskauppa Kuninkaanportissa ja Tarmolassa tukee kaupan toimintaedellytyksiä Porvoossa.

Toimintansa luonteen vuoksi keskustaan sopimattoman tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitusta ei ole välttämätöntä pienentää, mutta mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi olisi tärkeää, että uusi liikerakentaminen toteutetaan vaiheittain. Pitempi toteutusaika antaa nykyisille myymälöille paremmat mahdollisuudet sopeuttaa omaa toimintaansa uuteen kilpai-

lutilanteeseen. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää myös se, että uuden liikerakentamisen myötä Porvoon kaupallinen tarjonta lisääntyy, jolloin Porvoon houkuttelee lisää asiakkaita nykyistä laajemmalla alueella uusiin ja myös nykyisiin liikkeisiin.

7.2.4 Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymällä tarkoitetaan jonkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotusta - se siis kuvaa alueen kaupallista vetovoimaa. Mikäli alueen myynti on suurempi kuin ostovoima, tapahtuu ostovoiman sisäänvirtausta eli ostovoimaa tulee alueelle sen ulkopuolelta. Mikäli myynti on ostovoimaa pienempi, tapahtuu ostovoiman ulosvirtausta eli alueen asukkaat asioivat oman alueen ohella myös jossakin muualla.

Porvoon päivittäistavarakaupan tarjonta on ostovoiman siirtymien valossa suhteellisen hyvä. Nykyiset myymälät ovat pystyneet tarjoamaan palvelutason, joka on pitänyt valtaosan asukkaiden ostoseuroista omassa kunnassa ja houkutellut ostovoimaa myös muualta. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että tilanne säilyisi samana jatkossakin. Myös erikoiskaupassa ostovoiman siirtymä on positiivinen, mutta se on pienentynyt vuodesta 2006.

Vaikutukset Porvoon kaupungissa

Porvoon päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonta täydentyy ja monipuolistuu merkittävästi vaihtoehdossa 1. Erikoiskaupan palvelutarjonta monipuolistuu myös nollavaihtoehdossa, mutta päivittäistavarakaupan osalta nollavaihtoehto ei vastaa Porvoon kaupungin oman väestön kasvuaan kysyntään eikä anna riittävästi mahdollisuuksia päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan parantamiseen. Nollavaihtoehdossa päivittäistavarakaupan kerrosalaa tulee lisää vain keskustaan, vaihtoehdossa 1 kerrosala lisääntyy keskustan lisäksi myös Kuninkaanportissa, Tarmolassa, Gammelbackassa ja Kevätkummussa.

Nollavaihtoehdossa Porvoon päivittäistavarakaupan vetovoima todennäköisesti heikkenee nykyiseen verrattuna. Vaihtoehdossa 1 Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu, mikä puolestaan houkuttelee Porvooseen paitsi lisää asiakkaita myös uusia kaupan toimintoja. Porvoon vetovoima erityisesti suhteessa kilpaileviin kaupan keskittymiin (Loviisa ja pääkaupunkiseutu ja tulevaisuudessa myös Östersundom ja Sipoo) vahvistuu.

Porvoosta asioidaan tällä hetkellä paljon erityisesti pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa. Pääkaupunkiseudun kaupan vetovoimaan vastaaminen edellyttää Porvoon kaupalta jatkuvaa uudistumista. Kuninkaanportin, Porvoon keskustan ja Tarmolan liikerakentaminen tukevat osaltaan tätä kehitystä. Asiakkaat ovat tottuneet asioimaan ja asioivat tulevaisuudessa entistä enemmän mahdollisimman monipuolisissa kaupallisissa keskittymissä. Päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonnan lisääntyessä pääkaupunkiseudulle nykyisin suuntautuvasta ostovoimasta merkittävä osa voi jäädä Porvooseen.

Vaikutukset Porvoon seudulla

Porvoon päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonta täydentyy ja monipuolistuu merkittävästi vaihtoehdossa 1. Koska Porvoon seudun asukkaat hakevat päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluja Por-

voosta, merkitsee Porvoon palvelutarjonnan paraneminen monipuolisempia palveluja myös Porvoon seudun asukkaille. Koska seudun ostovoiman kasvu mahdollistaa uuden liikerakentamisen, on todennäköistä, että Porvoon seudun muiden kuntien nykyinen palvelutarjonta säilyy.

Nollavaihtoehdossa ei tapahdu merkittäviä muutoksia seudun nykyisiin ostovoiman siirtymiin. Tosin Porvoon kaupallisen vetovoiman mahdollinen heikkeneminen päivittäistavarakaupassa voi osaltaan lisätä Porvoon seudun ostovoiman virtausta pääkaupunkiseudulle ja muihin kaupan keskittymiin. Vaihtoehdossa 1 Porvoon kaupallinen vaikutusalue laajenee ja ostovoimaa suuntautuu Porvooseen nykyistä laajemmalla alueella. Porvoon seudun kuntien (pl. Porvoo) ostovoiman vuoto seudun ulkopuolelle vähenee tai voi jopa muuttua positiiviseksi. Porvoon seudulla ostovoiman virtaus seudun muista kunnista Porvooseen jatkuu. Todennäköistä on, että osa Porvoon seudulta tällä hetkellä pääkaupunkiseudulle suuntautuvasta ostovoimasta suuntautuu Porvoon palvelutarjonnan paranemisen seurauksena Porvooseen.

7.2.5 Palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan ja erityisesti päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus. Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella koettuna saavutettavuutena (eli vaivana, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan) ja fyysisenä saavutettavuutena eli etäisyytenä myymälään. Molempiin vaikuttavat mm. myymälöiden sijaintitekijät, palvelun laatu ja väestön ominaisuudet.

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska niissä asioidaan harvemmin. Fyysistä saavutettavuutta tärkeämpi on tarjonnan monipuolisuus ja vertailumahdollisuudet.

Vaikutukset päivittäistavarakaupan saavutettavuuteen Porvoossa ja seudulla

Vaihtoehdossa 1 Porvoon päivittäistavarakaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa seudulta asioivien näkökulmasta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee Porvoon ja koko seudun asukkaille, kun pääkaupunkiseudun myymälöiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida Porvoossa.

Porvoon kaupan palvelut sijoittuvat tällä hetkellä pääosin keskeiselle alueelle. Koska myös huomattava osa kaupungin väestöstä asuu näillä alueilla, 80 % väestöstä asuu enintään kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavarakaupasta. Alle kilometrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavarakaupasta asuu 65 % kunnan väestöstä. Koko Uuteenmaahan verrattuna lähin kauppa on keskimääräistä kauempana, sillä alle kilometrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavarakaupasta asuu 83 % ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä 95 % koko maakunnan asukkaista. Tiedot perustuvat Uudenmaan maakuntakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä keväällä 2011 tehtyihin tarkasteluihin.

Myymälöiden sijoittuminen Porvoon keskustaan mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kaikilla kulkutavoilla. Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen/pyöräillen ja linja-autolla. Tarmola on keskustaa heikommin saavutettavissa kevyen ja julkisen liikenteen keinoin. Henkilöautolla tehtävien

asiointimatkojen kannalta ongelmaksi nousee liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys niin Porvoon keskustassa kuin Tarmolassakin. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus on merkittävä tekijä Porvoon keskustan ja Tarmolan saavutettavuuden parantamisessa ja sitä kautta kaupallisen vetovoiman turvaamisessa.

Kuninkaanportissa myymälöiden sijoittuminen perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Asiointi linja-autolla on kuitenkin mahdollista, sillä alueen kautta kulkee päivittäin 27 linja-autovuoroa ja koulupäivisin vielä viisi vuoroa enemmän. Kevyen liikenteen yhteyksiltään Kuninkaanporttia voidaan verrata Tarmolaan. Hornhattulan asukkaille Kuninkaanportin tulevat päivittäistavaramyymälät toimivat luontevina lähikauppoina, samoin Eestinmäen asukkaille, kun Ratsumestarinkadun silta toteutetaan. Uusi katuyhteys Kuninkaanportin kaupan alueelta eteläkaakkoon kytkee myös Gammelbackan aluekeskuksen sujuvasti Kuninkaanporttiin. Tämä tasapainottaa nykyistä tilannetta, jossa kaupungin 29 päivittäistavaramyymälästä vain 8 sijoittuu Porvoonjoen länsipuolelle.

Porvoon ja Porvoon seudun päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvu ja liiketilantarve riittävät kattamaan molempien tarkasteluvaihtoehtojen mukaisen päivittäistavarakaupan pinta-alalisäyksen, joten uusien hankkeiden toteuttamisen seurauksena ei ole odotettavissa erityisiä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Mikäli lähimyymlöitä lopetettaisiin, se tapahtuisi todennäköisesti ilman uusia myymälöitäkin. Näin ollen asuinalueiden lähipalvelujen lopettamisista ei ole odotettavissa, joten myös palvelujen saavutettavuus tältä osin säilyy hyvänä.

Vaikutukset erikoiskaupan saavutettavuuteen Porvoossa ja seudulla

Molemmissa tarkasteluvaihtoehdoissa Porvoon tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu, tosin vaihtoehdossa 1 selvästi nollavaihtoehtoa enemmän. Tämä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa seudulta ja maakunnasta asioivien näkökulmasta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun pääkaupunkiseudun liikkeiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä Kuninkaanportissa, Porvoon keskustassa ja Tarmolassa. Myös muussa erikois kaupassa vaihtoehto 1 tukee nollavaihtoehtoa paremmin kaupan kehittymisedellytyksiä. Kummassakaan vaihtoehdossa liiketilan lisäys ei kuitenkaan vastaa ostovoiman kasvun edellyttämään liiketilan lisätarpeeseen. Ongelma kohdistuu erityisesti Porvoon keskustaan: jos keskustan erikoiskaupan palvelut eivät kehity riittävästi, saavutettavuuden muutokset saattavat jäädä suhteellisen vähäisiksi asioinnin suuntautuessa jatkossakin osin pääkaupunkiseudulle.

Kuninkaanporttiin sijoittuu pääosin tilaa vaativaa erikois kauppaa, jonka palveluja haetaan tuotteiden suuren koon vuoksi lähinnä henkilöautolla. Myymälöiden sijoittuminen Kuninkaanporttiin perustuukin hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Kuninkaanportin liikenteellinen saavutettavuus on erinomainen Porvoon kaupungin eri osista ja myös koko Porvoon seudulta ja maakunnasta asioiville. Myös Tarmolassa valtaosa uudesta liikerakentamisesta on paljon tilaa vaativaa erikois kauppaa, mutta henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta ongelmaksi nousee liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys. Tämä koskee myös keskustaa, mutta sinne ei sijoitu uutta paljon tilaa vaativaa erikois kauppaa ja sinne on hyvät kulkuyhteydet myös julkisella ja kevyellä liikenteellä.

7.2.6 Liikenteelliset vaikutukset

Liikennetarkastelu tehtiin Trafix Oy:ssä liikenne-ennustemallin avulla. Vuonna 2008 laadittu Kuninkaanportin ennuste vuodelle 2025 päivitettiin uusien tarkasteluvaihtoehtojen maankäyttöarvioiden mukaisiksi.

Kun ajoneuvosuoritemuutokset skaalataan tarkasteluvaihtoehdoittain vertailukelpoiseksi maankäytön osalta ja lasketaan muutokset vuorokauden ajalle ja edelleen vuoden aikajaksolle saadaan vertailukelpoiset vuosittaiset ajosuoritesäästöt. Alla olevassa taulukossa on verrattu vaihtoehtoa 1 nollavaihtoehtoon. Taulukon luvut osoittavat vaihtoehdon 1 säästävän vuodessa yli 25 500 ajotuntia ja yli 11,5 miljoonaa ajoneuvokilometriä: mallitarkasteluiden perusteella vaihtoehdon 1 mukainen maankäyttö on liikkumisen kannalta edullisempi kuin nollavaihtoehto.

Taulukko 12. Ajoneuvosuoritesäästöt, vaihtoehto 1 verrattuna nollavaihtoehtoon.

	Iltahuipputunti	Vuorokausi	Vuosi
Tuntia	-20,4	-102,2	-25 554
1000 km	-9,2	-46,2	-11 543

Mallitarkasteluilla ei saada vastausta kysymykseen, kuinka paljon asiointiliikenne pääkaupunkiseudulle vähenee Kuninkaanportin kaupan palvelujen kehittämisen vuoksi. On kuitenkin selvää, että Porvoon lisääntyvä palvelutarjonta vähentää porvoolaisten ja Porvoon seudun asukkaiden tarvetta asioida pääkaupunkiseudulla, mikä osaltaan myös vähentää liikenteen kokonaissuoritetta. Asiantuntija-arvio pääkaupunkiseudulle suuntautuvan liikenteen vähenemisestä vaihtoehdossa 1 on 1 000 - 2 500 automatkaa päivässä.

7.2.7 Porvoon keskustan kehitys

Kuninkaanportin ja Tarmolan kaupan palvelut täydentävät Porvoon keskustan kaupan tarjontaa eivätkä aiheuta uhkaa keskustan kehitykselle, mikäli niiden liiketilan mitoitus ei ole liian suuri ja/tai alueille ei sijoitu liikaa sellaisia toimialoja ja toimintoja, jotka kilpailevat keskustan kanssa. Porvoon keskustan kehityksen kannalta keskeinen merkitys on Kuninkaanportin ja Tarmolan erikoiskaupan mitoituksella ja sillä, miten erikoiskaupan liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken. Nollavaihtoehdon mukaisella liikerakentamisella ei ole odotettavissa kielteisiä vaikutuksia Porvoon keskustan kehitykselle. Toisaalta nollavaihtoehto ei välttämättä myöskään vahvista keskustan kehitysedellytyksiä, vaikka siinä Kuninkaanportin ja Tarmolan liiketilamitoitus on pienempi kuin vaihtoehdossa 1.

Vaihtoehdossa 1 sekä Kuninkaanporttiin että Tarmolaan sijoittuu noin 7 000 neliometriä muun erikoiskaupan myyntialaa. Erikoiskaupan keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna tämä merkitsee noin 42 miljoonan euron vuosimyyntiä. Porvoon asukkaiden muun erikoiskaupan ostovoima vuonna 2035 on noin 263 miljoonaa euroa, jolloin edellä mainittu myynti kattaisi noin 16 % muun erikoiskaupan ostovoimasta. Myöskään vaihtoehdon 1 mukaisella muun erikoiskaupan liikerakentamisella ei voida katsoa olevan kielteisiä vaikutuksia Porvoon keskustan kehitykselle. Etenkin, kun edellä oleva tarkastelu perustuu vain Porvoon omien asukkaiden tulevaan ostovoimaan. Siinä ei ole otettu huomioon Porvooseen kaupungin ulkopuolelta tulevaa asiakasvirtaa.

Oma vaikutuksensa keskustaan on myös sillä, että Kuninkaanportin kaupallisen vetovoiman vahvistuminen houkuttelee alueelle todennäköisesti lisää kaupan toimijoita, joista osa voi olla Porvoon keskustan nykyisiä liikkeitä ja palveluyrityksiä. Kaupan pinta-alan erittäin nopea lisäys Kuninkaanportissa voi lyhyellä tähtäimellä aiheuttaa sen, että Porvoon keskustan uudistukset ja liikerakentaminen jäävät osittain tai kokonaan toteutumatta, mikä entisestään lisää keskustan liikkeiden muuttohalukkuutta. Maankäytön jatkosuunnittelussa tulisi harkita muun erikoiskaupan kerrosalan lisäämistä Porvoon keskustassa tonttitarjonnan ja liikenteen toimivuuden mahdollistamisessa puitteissa. Tämä tarkoittaa myös keskustan kehittämistoimenpiteitä nimenomaan muun erikoiskaupan sijoittumisen mahdollistamiseksi ja myymälöiden toimintamahdollisuuksien edistämiseksi. Isot päivittäistavarakaupat ja tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät eivät mahdu keskustaan toimintansa luonteen ja liikenteellisten vaikutustensa vuoksi.

Porvoon keskustan ja Vanhan Porvoon kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Toisaalta keskustan kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muut tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö sekä liikkeiden vetovoima ja aukioloajat. Lisäksi on muistettava, että uuden liikerakentamisen mitoituksista ja sijoittumisesta riippumatta on kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava keskustan jatkuvasta kehittämisestä.

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää se, että uudet hankkeet vahvistavat Porvoon kaupallista vetovoimaa ja houkuttelevat Porvooseen lisää asiakkaita. Osa asiakkaista asioi Kuninkaanportin ja Tarmolan lisäksi myös keskusta-alueen liikkeissä ja käyttää keskusta-alueen palveluja, jolloin myös niiden asiakasmäärät lisääntyvät.

7.2.8 Muiden Porvoon kaupan keskittymien kehitys

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa saavutettavuuden merkitys ja alueellinen keskittyminen ovat olleet voimistuva kehityssuunta viime vuosina. Mikäli maankäytön suunnittelu antaa mahdollisuuden, tilaa vaativan kaupan hankkeet sijoittuvat jo olemassa oleville tai uusille vetovoimaisille ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleville palvelualueille.

Kuninkaanportti vastaa erinomaisesti tilaa vaativan erikoiskaupan vaatimuksiin ja tarjoaa yrityksille kilpailukykyisen ja vetovoimaisen sijaintipaikan. Myös Tarmola soveltuu tilaa vaativalle erikoiskaupalle, mutta sijainti syrjässä pääväylistä ja liikenteellisesti ahdas alue rajoittavat alueen kehittymistä tilaa vaativan kaupan alueena.

Vaihtoehdon 1 mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus Kuninkaanportissa merkitsee todennäköisesti sitä, että Porvoosta kauppapaikkaa hakevat yritykset tulevat sijoittumaan Kuninkaanporttiin, joka on sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan Tarmolaa vetovoimaisempi vaihtoehto. Nollavaihtoehdossa Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan sijoittuva tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosala on samaa suuruusluokkaa. Tämä jakaa uusien yritysten alueellisia sijoittumismahdollisuuksia ja samalla vähentää Kuninkaanportin vetovoimaisuutta kauppapaikkana.

7.2.9 Porvoon asuinalueiden lähipalvelujen kehitys

Porvoossa on kaksi vahvaa lähipalvelukeskusta, Kevätkumpu ja Gammelbacka. Molemmissa on päivittäistavarakauppa ja muita kaupallisia palveluita. Päivittäistavarakaupan palveluita on lisäksi mm. Eestinmäessä, Huhtisissa, Hamarissa, Emäsalossa, Hinthaarassa, Pellingissä ja Voolahdessa. Vaikutukset lähipalvelukeskusten kehitykselle ja asuinalueiden lähipalveluille syntyvät pääosin päivittäistavarakaupan kautta.

Porvoon päivittäistavarakaupan myymäläverkko on tällä hetkellä suhteellisen kattava, mutta koostuu pääosin pienistä myymälöistä. Päivittäistavarakaupan kerrosalan kasvu tarkasteluvaihtoehdossa 1 mahdollistaa ajanmukaisemmat myymälät ja lisää kaupungin kaikkien asukkaiden asiointivaihtoehtoja. Asuinalueilla merkittävimmät muutokset tapahtuvat Gammelbackassa ja Kevätkummussa, joissa päivittäistavarakaupan palvelut paranevat uuden kerrosalan myötä. Kuninkaanportin päivittäistavaramyymälöiden myötä lähipalvelut paranevat myös Eestinmäen ja Hornhattulan asukkaille. Vaikutukset muiden alueiden lähipalveluille ovat vähäiset, koska lähimyymälöiden toiminta perustuu paikalliseen kysyntään ja ne toimivat jo tälläkin hetkellä lähinnä täydennysostopaikkoina. Nollavaihtoehdossa päivittäistavarakaupassa ei tapahdu merkittäviä positiivisia tai negatiivisia muutoksia asuinalueiden kannalta, sillä päivittäistavarakaupan uusi kerrosala sijoittuu keskustaan.

7.2.10 Työllisyysvaikutukset

Uuden liikerakentamisen toteuttaminen merkitsee karkeasti arvioiden noin 170 miljoonan euron investointia talonrakennukseen vaihtoehdossa 1 ja noin 63 miljoonan euron investointia nollavaihtoehdossa, kun keskimääräisenä rakennuskustannuksena on 1 300 €/k-m². Panos-tuotoskertoimien mukaan vaihtoehdon 1 mukainen investointi aikaansaa noin 1 000 henkilötyövuoden ja nollavaihtoehdon mukainen investointi noin 400 henkilötyövuoden välittömän työllisyysvaikutuksen rakennustoiminnassa. Mikäli otetaan huomioon myös välilliset vaikutukset, työllisyysvaikutus on vaihtoehdossa 1 noin 2 000 henkilötyövuotta ja nollavaihtoehdossa noin 800 henkilötyövuotta. Työllisyysvaikutus jakautuu koko rakennusajalle.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus näkyy kaupan alan työpaikkojen lisäyksenä. Kaupan keskimääräisten tunnuslukujen mukaan uuden liikerakentamisen myötä syntyvät liikkeet työllistävät kaupan alalla karkeasti arvioiden vaihtoehdossa 1 noin 1 200 henkilöä ja nollavaihtoehdossa noin 400 henkilöä vuodessa. Työntekijöistä osa on kokonaikaisia ja osa osa-aikaisia. Koska osa uusista toiminnoista on todennäköisesti muualta vaikutusalueelta siirtyvää, nettotyöllisyysvaikutus on edellä esitettyä pienempi.

7.3 Vaihtoehtojen vertailun yhteenveto

Itä-Uudenmaan ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve vuosina 2010 - 2035 riittävät kattamaan päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan (ml. autokauppa) ja muun erikoiskaupan suunnitellun pinta-alan lisäyksen sekä nollavaihtoehdossa että vaihtoehdossa 1. Näin ollen odotettavissa ei ole erityisiä kielteisiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimintaedellytyksiin Porvoossa, Porvoon seudulla eikä Itä-Uudellamaalla. Koska vaihtoehtojen mitoitus ei perustu Sipoon ostovoiman kasvuun, vaihtoehdot eivät "syö" myöskään Sipoon mahdollisuuksia kehittää kaupan palveluverkkoa oman ostovoimansa kasvuun nojautuen.

Päivittäistavarakaupassa pinta-alan lisäys vaihtoehdossa 1 vastaa kasvavaa kysyntää ja Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu. Nollavaihtoehdossa päivittäistavarakaupan pinta-alan lisäys ei vastaa Porvoon kysynnän kasvua ja Porvoon kaupallinen vetovoima heikkenee. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa palvelutarjonta paranee merkittävästi etenkin vaihtoehdossa 1 ja Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu. Porvoon kaupallinen vaikutusalue laajenee ja ostovoimaa suuntautuu Porvooseen nykyistä laajemmalla alueella. Tämä ei kuitenkaan lisää liikenteen kokonaismäärää, koska Porvoossa asioidaan paljon jo nyt ja asiointi pääkaupunkiseudulle vähentyy.

Muussa erikoiskaupassa uutta liiketilaa on vähän suhteessa tilaa vaativaan erikois kauppaan ja ostovoiman kasvun edellyttämään liiketilan lisätarpeeseen. Tämä koskee molempia vaihtoehtoja, mutta nollavaihtoehto tukee vaihtoehtoa 1 heikommin muun erikoiskaupan kehittymismahdollisuuksia. Maankäytön suunnittelua jatkettaessa olisikin hyvä miettiä muun erikoiskaupan kerrosalan lisäämistä Porvoon keskustassa.

Keskustan erikoiskaupan kerrosalan mitoituksen on kuitenkin perustuttava realistisiin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ja tonttitarjonnan huomioiviin kehittämismahdollisuuksiin. Kaikkea erikois kauppaa ei myöskään ole tarpeen yrittää mahdollistaa keskustaan, sillä keskustaa täydentävä erikoiskauppa Kuninkaanportissa ja Tarmolassa tukee koko Porvoon kaupan toimintaedellytyksiä. Kuninkaanportin osalta olisi myös syytä miettiä uuden liiketilan rakentamisen ajoittamista mahdollisten haitallisten vaikutusten hillitsemiseksi.

Molemmissa vaihtoehdoissa palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen merkitsevät palvelujen koetun saavutettavuuden parantumista. Myös fyysinen saavutettavuus parantuu asiointietäisyyksien lyhentyessä: pääkaupunkiseudun sijasta ja rinnalla voidaan asioida entistä enemmän Porvoossa. Vaihtoehto 1 on saavutettavuuden myönteisen kehityksen kannalta nollavaihtoehtoa parempi ratkaisu. Vaihtoehdossa 1 myös asiointiliikenteen määrä on nollavaihtoehtoa pienempi ja pääkaupunkiseudulle suuntautuva liikenne vähenee 1 000 - 2 500 automatkalla päivässä.

Kuninkaanportin toteutus pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan alueena täydentää Porvoon keskustan palvelutarjontaa. Vaihtoehdossa 1 Porvoon kaupallisen vetovoiman vahvistuminen luo edellytykset myös keskustan kehitykselle, nollavaihtoehdossa keskustan kehittymisedellytykset pysyvät aluksi ennallaan, mutta pitkällä tähtäimellä edellytykset heikkenevät. Tarmolan kiinnostavuus tilaa vaativan erikoiskaupan alueena säilyy vaihtoehdossa 1, vaikka Kuninkaanportista kehittyikin Porvoon ensisijainen tilaa vaativan erikoiskaupan alue. Nollavaihtoehdossa Kuninkaanportista ei kehity ensisijaista aluetta.

Asuinalueiden nykyiset päivittäistavarakaupan palvelut säilyvät molemmissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakaupan uutta kerrosalaa sijoittuu Kuninkaanporttiin, Tarmolaan, keskustaan, Gammelbackaan ja Kevätkumpuun. Kuninkaanporttiin ja Gammelbackaan sijoittuvat päivittäistavaramyymälät tasapainottavat nykyistä tilannetta, jossa vain 8 kaupungin 29 päivittäistavaramyymälästä sijoittuu Porvoonjoen länsipuolelle. Nollavaihtoehdossa asuinalueille ei ole osoitettu uutta liiketilaa, joten tarjonta suhteessa kysyntään heikkenee väestöpohjan kasvaessa.

7.4 Outlet Village

7.4.1 Kaupallinen konsepti

Porvooseen suunnitteilla oleva Outlet village (12 000 k-m²) on konseptiltaan merkkituotemyymälöiden keskus. Keskukseen sijoittuu 40 - 50 kuluttajia kiinnostavaa merkkituotemyymälää, joissa tarjotaan tunnettuja ja arvostettuja laatumerkkejä. Lähtökohtana on, että myymälät ovat tuotemerkkien omia. Niissä myydään ylijäämiä ja muita eriä sekä myös esimerkiksi tulevien sesonkien valikoimia kokeilumielessä. Olennaista on tavallisia kauppiaja selkeästi halvemmat hinnat. Merkkituotemyymälöiden ohella palvelutarjontaa täydentävät mm. kahvilat, ravintolat ja lasten leikkipaikat.

Ratkaisevaa Outlet Villagen sijoittumiselle Porvooseen on Helsingin läheisyys sekä se, että noin tunnin ajomatkan päässä asuu vähintään miljoona ihmistä. Outlet Villagen tarjontaa ei rajoiteta tarkkaan tietyn tuotekategorian ympärille ja myymälöiden koot vaihtelevat tarpeen mukaan (noin 150 - 600 m²). Tuotetarjonnan kokonaisuus tulee muodostumaan monipuolisesta merkkitarjoomasta lastenvaatteista aikuisten muotiin, urheiluvälineisiin, sisustamiseen jne. Myymäläkokonaisuudeltaan keskus tulee koostumaan ulko- ja kotimaisista vaate-, sisutus- ja vapaa-ajan brändeistä.

Merkkituotemyymälöiden keskus sijoittuu tyypillisesti keskustan ulkopuolelle liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan. Keskuksella on yhtenäinen ilme, yhteinen johto ja markkinointi sekä yhteinen pysäköinti. Alueelle tullaan pidemmäksi ajaksi myös kuluttamaan aikaa ja viihtymään. Toiminta on luonteeltaan lähellä ja tukee matkailua.

Outlet Villagen matkatuotoksen arviointi on vaikeaa, koska käytettävissä ei ole tietoa tämän tyyppisten keskusten kävijämääristä Suomessa. Trafix Oy:n tämän työn yhteydessä tekemän asiantuntija-arvion mukaan Outlet Villagen aiheuttama liikennetuotos on noin 2 200 ajoneuvokäyntiä päivässä. Viikkokäynnin tunnin aikana tämä tarkoittaa noin 220 ajoneuvoa tunnissa. Keskuksessa asioiden viipymä on todennäköisesti pidempi kuin normaalien kauppiajen, joten pysäköintipaikkojen tarve voi olla huipputuntiliikenteen suuruinen eli yli 200 autopaikkaa. Outlet Villagen sijoittumispaikkaa suunniteltaessa pysäköintipaikkojen määrällä onkin merkittävä rooli, koska keskukseseen tullaan pitkänkin matkan päästä.

Suomessa ei toistaiseksi ole toteutettu yhtään varsinaista merkkituotemyymälöiden keskustaa, mutta suunnitelmia on olemassa. Onkin todennäköistä, että maahamme rakennetaan muita outlet -keskuksia tulevien vuosien aikana. Lähin esimerkki lienee Tukholman Barkarbyssä sijaitseva Stockholm Quality Outlet, jossa toimii yli 50 myymälää (mm. Hugo Boss, Nike, Mexx, Ecco ja Björn Borg) ja josta löytyy yli 500 brändiä. Tuotteiden hinnat ovat selvästi (30 - 70 %) normaalihintaa alempia. Outlet-keskukseen on junayhteys, matka esimerkiksi Tukholman keskustasta kestää noin 20 minuuttia (www.qualityoutlet.com).



Kuva 21. Stockholm Quality Outlet (www.qualityoutlet.com).

Stockholm Quality Outlet on osaa laajempaa kaupallista keskittymää, Barkarby Handelsplatsia. Tämä keskittymä on ruotsin toiseksi suurin ja siellä toimii mm. Ikea, Bauhaus ja Plantagen, pienempiä erikoiskaupan liikkeitä kuten KappAhl, Lindex ja Jysk sekä kahviloita ja ravintoloita. Barkarbyn, kuten useiden muualla Euroopassa sijaitsevien vastaavankaltaisten keskittymien toiminta perustuu osaltaan matkailuun ja vapaa-aikaan. Osa kuluttajista mieltää monipuolisessa kaupallisessa keskittymässä asioiden vapaa-ajan harrastukseksi.



Kuva 22. Barkarbyn kaupallinen keskittymä ja Stockholm Quality Outlet (www.barkarby.nu).

7.4.2 Sijoittumisvaihtoehdot

Vaihtoehto 1: Kuninkaanportti

Rakentaminen sijoittuisi keskuskorttelin pohjoiselle puoliskolle ja eteläinen vielä rakentamaton osa palvelisi pysäköintitilana. Sijoitusvaihtoehdon mukainen toteutus edellyttää maakuntakaavaan kaupan suuryksikkömerkintää ja sen pohjalta laadittavia alemman tason kaavoja.

Sijoittumisvaihtoehdon myönteisiä puolia ovat etenkin hyvä näkyvyys ja liikenteellinen saavutettavuus henkilöautolla sekä keskeinen sijainti Kuninkaanportin alueella (täydentää hyvin alueen palvelurakennetta). Asiointi Outlet Villagessa ei aiheuta erityisiä ongelmia liikenneverkolle, alueen sisäiset liikennejärjestelyt ovat hyvät ja ulkoiset yhteydet täydentyvät. Kevyen ja joukkoliikenteen yhteydet alueelle ovat nykyisin kohtuulliset. Myönteistä on myös se, että Outlet Village voidaan toteuttaa yksikerroksisena ja pysäköinti voidaan järjestää maantasoratkaisuna. Viihtyisän pysäköintialueen toteuttaminen on kuitenkin haastavaa. Kokonaisuutena katsoen Kuninkaanportti vastaa hyvin Outlet Villagen toiminnallisiin sijaintipaikkavaatimuksiin.



Kuva 23. Kuninkaanportin sijoittumisvaihtoehto.

Vaihtoehto 2a: Länsiranta, Aleksanterinkadun sisäkehä

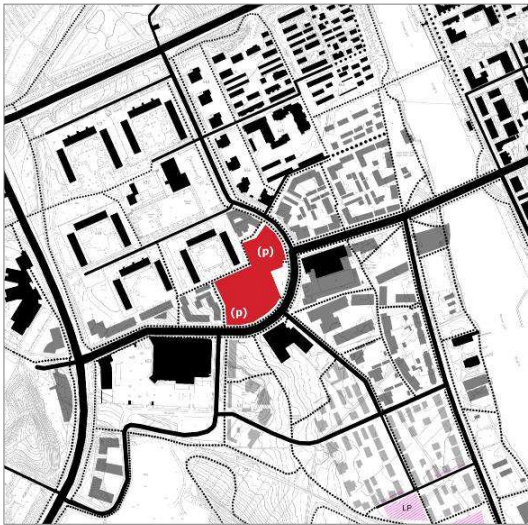
Outlet Village sijoittuisi Länsirannan läpi kulkevan pääkadun varrelle. Alueen koko on rajallinen, noin 11 000 m². Voimassaolevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääasiassa asumiseen. Alueen asemakaavaa on päätetty tarkistaa siten, että alueelle tutkitaan mm. palveluasuntojen, opiskelija-asuntojen ja liiketilojen sijoittamista. Tässä muutostilanteessa olisi näin ollen mahdollista tutkia alueelle myös esimerkiksi Outlet Villagea. Alue palvelisi kuitenkin paremmin erityisasumisen tarpeita ja soveltuisi Länsirannan kokonaisrakenteessa erinomaisesti palveluasumiseen.

Outlet Village tulisi kaupunkikuvallisista syistä toteuttaa Aleksanterinkaaren varrelle vähintään kolmikerroksisen asuintalon korkuisena. Lisäksi julkisivua

tulisi elävöittää mm. sisäänvedoin ja korkeusvaihteluin. Niukan tilan vuoksi jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa autopaikkoja olisi sijoitettava joko laitosmaisesti kerroksiin tai kellariin. Myymälätilat tulisi todennäköisesti toteuttaa 2 - 3 tasoon. Huoltoliikenne tulisi järjestää kaupunkikeskustamaisesti rakennuksen sisään sijoitetun huoltohallin avulla.

Asiakaspysäköinnin kannalta paikka on haastava, koska ympäröivä Aleksanterinkaari on vilkkaasti liikennöity. Aleksanterinkaaren nykyinen liikennemäärä iltahuipputunnin aikaan on Aleksanterin sillan pohjoispuolella noin 400 ajoneuvoa kumpaankin suuntaan ja sillan eteläpuolella eri suuntiin 650 ja 550 ajoneuvoa. Outlet Villagen aiheuttama lisäliikenne ruuhkauttaa kuorimitetuimpia liittymiä. Pysäköinnin sisään- ja ulosajoratkaisut tulisi tutkia erittäin huolellisesti ja varautua mm. valo-ohjaukseen ja riittäviin jonotustiloihin. Kellaritilojen rakentamisessa on varauduttava haasteisiin, koska maaperän laatu on kantavuudeltaan osittain heikko. Kaupunkikuvalliset vaatimukset toteutukselle ovat hyvin korkeat.

Sijoittumisvaihtoehto on paikallisesti keskeisellä, näkyvällä ja eri kulkumuidoin hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Seudulliselta kannalta katsottuna näkyvyys ja saavutettavuus ovat epäedullisia Outlet Villagen toimintaa ajatellen. Kun otetaan huomioon myös tontin ahtaus, kauppakeskusmainen ja kallis toteuttamistapa sekä pysäköinnin järjestämisen haastavuus, sijoittumisvaihtoehto vastaa huonosti Outlet Villagen toimintaedellytyksiin.



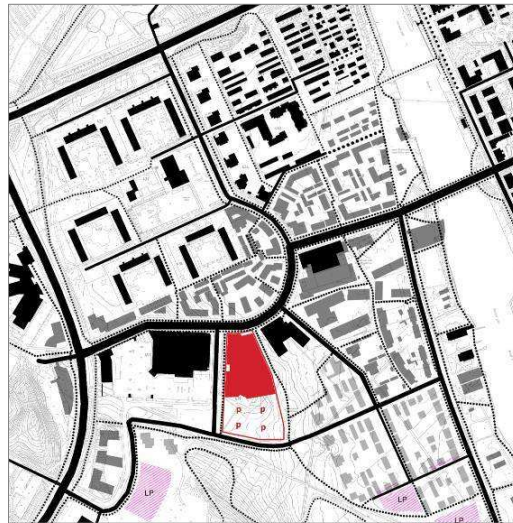
Kuva 24. Aleksanterinkadun sisäkehän sijoittumisvaihtoehto.

Vaihtoehto 2b: Länsiranta, Aleksanterinkaaren ja Hevosenkengänkadun risteys

Outlet Village sijoittuisi pohjoispäästään kapenevalle tontille, jolla on huomattavat korkeuserot. Alueella on nykyään 1960-luvun alussa rakennettu ns. Hellbergin halli, joka puretaan. Hellbergin hallin kohdalla on kalliota, joka jouduttaneen louhimaan pysäköintitilaksi. Länsirannan eteläosan kokoojakaatu Voittajantie-Kultalistankatu rajaisi tonttia etelästä. Eteläosastaan alue ei ole yleiskaavan mukaista keskustatoimintojen aluetta. Alue soveltuisi myös asuinrakentamiseen ja etenkin erityisasumiseen.

Asiakaspysäköinnin kannalta sijoittumispaikka on vaihtoehdon 2a tapaan haastava vilkkaan liikenteen vuoksi. Aleksanterinkaaren liikennemäärä iltahuipputunnin aikaan on Outlet Villagen kohdalla eri suuntiin 650 ja 550 ajo-

neuvoa. Outlet Villageen suuntautuva lisäliikenne ruuhkauttaa kuormite-
tuimpia liittymiä.



Kuva 25. Aleksanterinkaaren/Hevosenkengänkadun sijoittumisvaihtoehto.

Outlet Village tulisi kaupunkikuvallisista syistä toteuttaa Aleksanterinkaaren varrelle vähintään kolmikerroksisen asuintalon korkuisena S-Marketin ja Campusrakennuksen väliin. Ahtaan tontin ja niukan pihatilan vuoksi jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa autopaikkoja olisi sijoitettava joko kellariin tai rakennuksen katolle. Alueen tonttiliittymien järjestäminen edellyttää huolellista logistista suunnittelua. Myymälätilat tulisi todennäköisesti toteuttaa vähintään kahteen tasoon. Huoltoliikenteen ratkaisu olisi suotavaa tutkia maanalaisena ratkaisuna, jottei huoltopiha veisi pysäköintitilaa pihalta. Outlet Villagen toteuttaminen edellyttäisi kauppakeskusmaista toteutusta, mikä tuottaisi tälle paikalle kaupunkikuvallisesti edullisen lopputuloksen.

Kokonaisuutena katsoen sijoittumisvaihtoehdon myönteiset ja kielteiset piirteet ovat pääosin samat kuin vaihtoehdossa 2a, joten myös vaihtoehto 2b vastaa huonosti Outlet Villagen toimintaedellytyksiin.

Vaihtoehto 3: Liikekeskusta, kortteli 19

Porvoon kaupunki omistaa korttelista sen keskellä Kaivokadun varrella sijaitsevan rakentamattoman tontin 5. Sille ja eteläpuoliselle tontille 6 on tutkittu asuinliikerakentamista ja mahdollista yhteyttä suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Tontilla 6 sijaitsee 1930-luvulla rakennettu funktionalistista tyyliä edustava Teboil-huoltoasemarakennus. Tontti on öljy-yhtiön omistuksessa. Huoltoasemarakennusta ei ole suojeltu eikä sen mahdollista suojelutarvetta pidetä kovin todennäköisenä. Sijoittumisvaihtoehdon alue on yleiskaavan mukaista keskustatoimintojen aluetta ja soveltuu myös muuhun asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen.

Outlet Village tulisi toteuttaa tällekin paikalle kaupunkikuvallisesti erittäin tasokkaana asuinliikerakennusmaisena kauppakeskuksena. Rakennettava kokonaisuus eheyttäisi kaupunkikuvaa. Hanke tulisi toteuttaa yhteistyössä yksityisen kiinteistönomistajan kanssa ja mitä ilmeisimmin kytkeä hankkeeseen mukaan myös muuta asuin- tai toimistotilarakentamista.



Kuva 26. Liikekeskustan korttelin 19 sijoittumisvaihtoehto.

Ahtaan tontin vuoksi pysäköinti tulisi käytännössä toteuttaa kokonaan maanalaisena. Kalliopysäköintihankkeen toteutuksesta ei ole vielä päätetty, mutta se ei olisi ehkä aivan välttämätön Outlet Villagen kannalta edellyttäen, että pysäköintitilaa louhitaan tonttien alle vähintään kolmeen maanalaiseen kerrokseen. Huoltoliikenteen järjestelyt olisi tutkittava maanalaisena ratkaisuna. Alueen liikenteelliset kokonaisratkaisut ovat haastavia, sillä Outlet Village sijoittuu jo nykyisin vilkkaan ja ajoittain jonoutuvan Mannerheiminkadun varrelle. Outlet Villagessa asioidaan pääsääntöisesti autolla ja lisääntyvä liikenne ruuhkauttaa Mannerheiminkatua ja alempaa katuverkkoa entisestään.

Myös tämä vaihtoehto sijoittuu paikallisesti hyvälle, mutta seudullisesti epäedulliselle paikalle Outlet Villagen toimintaa ajatellen. Koska infrastruktuurin rakentaminen on erittäin haastavaa ja kallista ja koska toteuttamistapa ei tue merkituotemyymälöiden keskuksen toimintamallia, sijoittumisvaihtoehto 3 vastaa hyvin huonosti Outlet Villagen toimintaedellytyksiin.

Vaihtoehto 4: Tarmola

Tarmolan vanha työpaikka-alue ja nykyään yhä enemmän myös kaupan alue tarjoaisi erilaisia vaihtoehtoja Outlet Villagen toteuttamiselle. Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa, joten kaupunki ei voi suoraan tarjota mitään yksittäistä sijoitusvaihtoehtoa. Outlet Villagen toteuttaminen edellyttäisi yhteistyötä kiinteistönomistajien kanssa ja mahdollisen nykyisen rakennuskannan hyödyntämistä. Tarmola on maakuntakaavan mukainen vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikka, mutta edellyttää yleis- ja/tai asemakaavan tarkistamista.

Tarmolassa ei ole vapaana liikenteellisesti erinomaisesti sijaitsevaa laajaa rakentamatonta kiinteistöä, mutta tarjolla voisi olla tyydyttäviä vaihtoehtoja. Alueen liikennemäärät ovat pääosin melko alhaisia ja katuverkko kestää melko hyvin Outlet Villagen aiheuttaman lisäliikenteen. Pysäköintiratkaisuissa on enemmän vapausasteita kuin keskustassa tai länsirannalla, tosin maanomistus vaikuttanee toteuttamiseen. Tarmolan sijoittumisvaihtoehtoihin liittyy kuitenkin haasteita joko olemassa olevien rakennusten tai hieman epäedullisen sijainnin suhteen. Näkyvyydeltään hyvän paikan löytäminen on haastavaa, samoin riittävän pysäköintitilan järjestäminen. Liikenteellisesti hyvin toimivan ratkaisun löytäminen voi myös osoittautua mahdottomaksi alueen katuverkon ahtauden vuoksi. Joukkoliikenneyhteydet alueelle ovat nykyisin vaatimattomat.



Kuva 27. Outlet Villagen luonteenomaisin sijoittumisalue Tarmolassa.

Tarmola on sijainniltaan kaupan toimintaa tukeva ja sekä paikallisesti että seudullisesti hyvin saavutettavissa oleva alue. Outlet Villagen toiminnan kannalta ongelmia ovat etenkin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, näkyvyys sekä kiinteistönomistus, joka ei välttämättä mahdollista outletin kaupallisen konseptin toteuttamista. Tarmola saattaa vastata Outlet Villagen toiminnallisiin sijaintipaikkavaatimuksiin, mutta käytännön toteuttamiseen liittyvät epävarmuudet heikentävät oleellisesti alueen realistisuutta sijoittumispaikkana.

7.4.3 Toiminnallisesti soveltuvien sijoittumispaikka

Kaavalliset lähtökohdat

Kaikki sijoittumisvaihtoehdot edellyttävät asemakaavan muutosta ja vaihtoehdossa 1 eli Kuninkaanportissa mahdollisesti ainakin osittain ensimmäisen asemakaavan laatimista. Länsirannassa ja liikekeskustassa (vaihtoehdot 2 ja 3) Outlet Village sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueille, mutta Kuninkaanportissa ja Tarmolassa niiden ulkopuolelle. Tarmolassa Outlet Village sijoittuu maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön alueelle, mutta toteuttaminen edellyttäisi yleiskaavan muuttamista ennen asemakaavoittamista.

Kuninkaanportin sijoittumisvaihtoehto on keskustatoimintojen ulkopuolelle sijoittumisensa vuoksi nykyisen maakuntakaavan vastainen. Uudenmaan maakuntakaavaluonnoksessa Kuninkaanportti on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä, jolla osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Kohdemerkinnällä osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäistavaran kauppaa, joka ei kaupan laatu huomioiden sovellu keskustatoimintojen alueille. Tässä selvityk-

sessä tehtyjen arviointien perusteella Outlet Village ei kaupan laatu huomioiden sovellu sijoittuvaksi Porvoon keskustaan.

Vaihtoehtoinen maankäyttö

Kaikkia sijoittumispaikkavaihtoehtoja on mahdollista käyttää myös muuhun toimintaan. Vaihtoehdot 1 ja 4 eli Kuninkaanportti ja Tarmola soveltuisivat hyvin myös tilaa vaativan erikoiskaupan myymälärakentamiseen. Länsirannan vaihtoehdot 2a ja 2b soveltuisivat alueen kaupunkirakenteellisen sijainnin perusteella paremmin keskustamaiseen maankäyttöön. Tällainen maankäyttömuoto sisältäisi katutasossa liike- ja toimistotilaa ja ylemmissä kerroksissa asuin-, palveluasuin- ja toimistotilaa. Liikekeskustan vaihtoehto 3 soveltuisi myös muuhun asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

Outlet Villagen sijoittuminen Kuninkaanporttiin ei aiheuta erityisiä ongelmia liikenneverkolle. Länsirannalla ja liikekeskustassa Outlet Villagen aiheuttama lisäliikenne ruuhkauttaa jo nykyisin vilkkaita katuja ja liittymiä. Liikekeskustasta on jo ja Länsiranta tulee olemaan keskusta-aluetta, jossa pääpaino tulee olla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimivuudella. Runsaasti henkilöautoliikennettä synnyttävät toiminnot ovat uhka keskusta-alueen viihtyvyydelle, turvallisuudelle ja kevyen liikenteen olosuhteille. Tarmolassa ei ole vapaana liikenteellisesti hyvällä paikalla sijaitsevaa kiinteistöä, mutta tarjolla voisi olla tyydyttäviä vaihtoehtoja. Niihin liittyy kuitenkin olemassa olevaan rakennuskantaan, maanomistukseen ja sijaintiin liittyviä haasteita, jotka saattavat käytännössä estää Outlet Villagen sijoittumisen alueelle.

Outlet Villagen sijoittumisvaihtoehtoja vertailtaessa pysäköintijärjestelyillä on merkittävä rooli, koska asioimaan tullaan usein pitkältä ja pidemmäksi aikaa kerrallaan. Pysäköinnin järjestäminen on helpointa ja edullisinta Kuninkaanportissa, jossa se voidaan toteuttaa maantaseratkaisuna. Länsirannassa pysäköinnin järjestäminen on hyvin haastavaa, mutta liikekeskustassa (vaihtoehdossa 3) vielä haastavampaa ja samalla kalliimpaa. Pysäköinnin sijoittaminen katolle, kellariin tai maanalaiseen pysäköintihalliin ei ole Outlet Villagen kannalta taloudellisesti realistista. Tarmolan sijoittumisvaihtoehto ei edellytä laitospysäköintiä, mutta ongelmana on riittävän pysäköintitilan järjestäminen.

Yhteenvetona voidaan todeta, että Outlet-tyyppinen myymälä synnyttäneen niin suuria ajoneuvovirtoja, että niiden sijoittumista Porvoon keskustan katuverkkoon - missä pääpaino on jalankululla ja pyöräilyllä - ei voida pitää tavoiteltavana ja toimivana ratkaisuna. Outlet Villagen tarkoituksena on houkutella merkittävä määrä asiakkaita myös kauempaa, joten näiden poikkeavan suurten liikennemäärien ja tarvittavien pysäköintipaikkojen sijoittaminen keskustaan valmiiseen rakenteeseen ei ole luonteva ratkaisu, ja se on ristiriidassa keskustan viihtyisyyteen liittyvien tavoitteiden kanssa. Kaikki sijoittumisvaihtoehdot ovat saavutettavissa Porvoon keskustasta kohtuullisesti myös esimerkiksi polkupyörällä.

Toiminnan luonteen mukainen sijoittuminen

Outlet Villagen markkina-alue on ylimaakunnallinen ja toimintaan liittyy myös vahva matkailullinen rooli. Hyvä liikenteellinen saavutettavuus ja näkyvyys ovat siten ratkaisevan tärkeitä toimintaedellytyksiä sekä löydetä-

vyiden että markkinoinnin kannalta. Tärkeitä ja konseptin edellyttämiä asioita ovat myös outletin yhtenäinen ilme (rakennuksen/rakennusten ulkoasu) sekä yhteinen ja riittävä pysäköintijärjestely.

Näistä lähtökohdista katsoen Porvoon Outlet Villagen paras sijoittumispaikka olisi Kuninkaanportti. Keskustasijainti ei tarjoa riittäviä edellytyksiä Outlet Villagen toiminnalle. Vaihtoehtoisissa 2 ja 3 ongelmiksi nousevat etenkin liikenteellinen saavutettavuus ja näkyvyys, konseptin mukainen toteuttamismahdollisuus sekä pysäköinnin järjestämisen haastavuus ja kalleus. Vaihtoehto 4 eli sijoittuminen Tarmolan alueelle on parhaiten vertailukelpoinen Kuninkaanportin vaihtoehtoon. Tarmolassa haasteina ovat lähinnä kiinteistönomistustilanne, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä näkyvyys.

Toiminnallisesti soveltuvin sijoittumispaikka

Outlet Villagen liikeideana on luoda Suomeen uusi kaupan konsepti ja samalla tuoda Porvooseen sellaista erikoiskaupan tarjontaa, jota kaupunkiin ei välttämättä muuten tulisi. Outlet Villagen toiminnan luonteen edellyttämät sijaintipaikkavaatimukset täyttyvät parhaiten Kuninkaanportissa, toiseksi parhaiten Tarmolassa ja heikoimmin keskustassa.

Vaikutus Porvoon keskustaan

Outlet Villagen sijoittuminen muualle kuin keskustaan voi vaikuttaa keskustan erikoiskauppojen toimintaedellytyksiin. Outlet Villagen myymälöiden keskustahakuisen erikoiskaupan myynti kattaa 11 % koko kaupungin asukkaiden keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2035. Outlet Villagella itsessään ei siten voida katsoa olevan kielteisiä vaikutuksia keskustan kehitykselle, etenkin kun huomattava osa asiakkaita tulee Porvoon seudun ulkopuolelta. Outlet Villagen sijoittuminen Kuninkaanporttiin merkitsee kuitenkin sitä, että alueen keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöiden myynnin osuus Porvoon keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2035 on 19 %, mitä voidaan pitää suhteellisen suurena. Tämän vuoksi maankäytön suunnittelun edetessä olisi vielä hyvä pohtia keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksen pienentämistä Kuninkaanportissa ja lisäämistä Porvoon keskustassa, vaikka huomattava osa Outlet Villagen myynnistä saadaankin muualta kuin Porvoon seudulta tulevilta asiakkailta.

7.5 Yhteenveto

Kaupan palvelujen kysyntä ja tarjonta

Porvoon kaupungin vähittäiskaupan ostovoima kasvaa noin 400 miljoonalla eurolla ja koko Itä-Uudenmaan ostovoima noin 600 miljoonalla eurolla vuoteen 2035 mennessä. Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan toimintamahdollisuuksien kehittymisen, mikä merkitsee myös liiketilatarpeen lisääntymistä. Liiketilän laskennallinen lisätarve vuoteen 2035 on Porvoossa noin 156 000 k-m² ja koko Itä-Uudellamaalla noin 231 000 k-m². Tilantarpeen lisäys voidaan ratkaista sekä nykyisiä myymälätiloja laajentamalla että uusia kaupan yksiköitä ja keskittymiä rakentamalla.

Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilän rakentamisella vastataan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai

toisesta miellyttä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Ostovoiman siirtymien valossa Porvoon asukkaat ovat, mutta muiden Porvoon seudun kuntien asukkaat eivät ole tyytyväisiä kuntiensä päivittäistavarakaupan palvelujen nykytilanteeseen. Porvoon, kuten myös koko Itä-Uudenmaan, päivittäistavarakaupan myymäläverkko muodostuu pääosin pienistä myymälöistä, vaikka yleinen kehitystrendi on ollut myymäläkoon kasvu. Toinen keskeinen tunnuspiirre Porvoon ja Porvoon seudun päivittäistavarakaupalle on keskimääräistä korkeampi myyntitehokkuus, joka kertoo pinta-alan alimitoituksesta kysyntään nähden.

Erikoiskaupassa ostovoiman siirtymät poikkeavat päivittäistavarakaupasta, sillä koko Itä-Uudeltamaalta vain Porvoossa ostovoiman siirtymä oli positiivinen vuonna 2009. Itä-Uudenmaan erikoiskauppa keskittyykin päivittäistavarakauppaa vahvemmin Porvooseen ja Porvoosta haetaan erikoiskaupan palveluja lähes koko maakunnan alueelta. Muissa kuntakeskuksissa Loviisaa lukuun ottamatta erikoistavaroiden tarjonta on melko suppea ja palvelee suhteellisen pientä asiakaskuntaa ja todennäköisesti tilanne säilyy jatkossakin samana.

Koska huomattava osa Porvoon seudun ja osin koko Itä-Uudenmaan kaupasta on keskittynyt Porvooseen, kohdistuu myös valtaosa liiketilantarpeesta Porvooseen. Maankäytön suunnittelussa Porvoon päivittäistavara- ja erikoiskaupan nykyisille ja tuleville myymälöille on varattava kehittämismahdollisuuksia.

Uuden liikerakentamisen myötä vähittäiskaupan tarjonta täydentyy ja monipuolistuu, mikä vahvistaa Porvoon kaupallista vetovoimaa ja lisää kaupungin kiinnostavuutta kaupan sijoittumispaikkana. Vetovoima erityisesti kilpaileviin kaupan keskittymiin pääkaupunkiseudulla vahvistuu, mikä vähentää Porvoon ja Porvoon seudun asukkaiden asiointia muualla. Tarkasteluvaihtoehdon 1 mukaisten kaupan palvelujen toteuttaminen vastaa ostovoiman ja liiketilantarpeen kasvun sekä kulutustottumusten muutosten luomaan kysyntään selvästi nollavaihtoehtoa paremmin.

Päivittäistavarakaupassa nollavaihtoehtoa voidaan pitää alimitoitettuna, eikä se mahdollista päivittäistavarakaupan palvelujen kehittämistä asuinalueilla. Vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakaupan kerrosalaa on 18 000 k-m², mikä vastaa Porvoon kaupungin oman väestön ostovoiman kasvuun perustuvaa lisäliiketilantarvetta vuoteen 2035. Uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa tulee keskustaan, Kuninkaanporttiin, Tarmolaan, Gammelbackaan ja Kevät-kumpuun. Tämä tukee päivittäistavarakaupan alueellisesti tasapainoista kehittymistä ja parantaa palvelujen saavutettavuutta. Päivittäistavarakaupan kehittäminen pelkästään keskustassa merkitsisi päinvastaista kehitystä.

Kuninkaanportissa on vaihtoehdossa 1 päivittäistavaroiden kerrosalaa noin 9 000 k-m². Tämän kerrosalamäärän voidaan katsoa olevan luonteeltaan seudullista kauppaa, jolloin se ei Uudenmaan maakuntakaavaluonnoksen mukaan voi sijoittua alueelle. Kerrosalaa saa olla enintään 6 000 k-m², jotta se voidaan katsoa paikalliseksi (ks. kohta 7.2.2). Kuninkaanportin päivittäistavaramyymälät voivat olla isoja ruokakauppoja (supermarketteja), mutta eivät hypermarketteja, joissa myydään paljon myös erikoiskaupan tuotteita (vaatteet, kodinkoneet jne.).

Muussa erikoiskaupassa molemmat vaihtoehdot ovat alimitoitettuja ostovoiman kasvun edellyttämään liiketilan lisätarpeeseen nähden. Tämä koskee erityisesti Porvoon keskustaa. Maankäytön suunnittelua jatkettaessa pitäisi-

kin harkita muun erikoiskaupan kerrosalan lisäämistä keskustassa. Kuninkaanportissa olisi puolestaan, Outlet Villagen sijoittuminen huomioon ottaen, hyvä harkita muun erikoiskaupan kokonaiskerrosalan pienentämistä. Kuninkaanporttiin suunniteltu muun erikoiskaupan kerrosala ei ole ylimitoitettu, mutta kerrosalan pienentäminen tukisi osaltaan keskustan kehittämistä.

Keskustan erikoiskaupan kerrosalaa mitoitettaessa on kuitenkin tukeuduttava realistisiin kehittämismahdollisuuksiin. Uuden liiketilan mittava sijoittaminen keskustaan on toiminnallisesti vaikeaa ensinnäkin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaamisen kannalta katsottuna - keskustaan tullaan asioimaan myös henkilöautolla. Kehittämismahdollisuuksia rajoittaa myös se, että tarjolla ei ole tyhjiä tontteja ja mahdollisuudet tonttien käyttötarkoitusten muutoksiin ovat rajalliset. Kaikkea erikoiskauppaa ei myöskään ole tarpeen yrittää mahduttaa keskustaan, sillä keskustan tarjontaa täydentävä erikoiskauppa Kuninkaanportissa ja Tarmolassa tukee kaupan toimintaedellytyksiä Porvoossa.

Tarkasteluvaihtoehto 1 tarjoaa toimivamman ja kilpailukykyisemmän ratkaisun myös yrityksille. Yritysten toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen sekä myös laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä. Kaupungin näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan kehittymiselle niin keskustassa, Tarmolassa kuin Kuninkaanportissaakin. E erityisen tärkeää on kaupan keskittymien työnjaon ja profiilien määrittäminen niin, että keskittymät täydentävät toistensa palvelutarjontaa ja kilpailevat mahdollisimman vähän keskenään.

Kuninkaanporttiin tulisi keskittää tilaa vaativan erikoiskaupan suuret yksiköt sekä Porvoon Outlet Village, joka ei toiminnallisesti ja toimintansa luonteen vuoksi voi sijoittua keskustaan. Tarmolan alue soveltuu pienemmille tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille sekä laajan tavaravalikoiman myymälöille. Isot päivittäistavarakaupat ja tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät eivät mahdu keskustaan toimintansa luonteen ja liikenteellisten vaikutustensa vuoksi. Keskusta-aluetta tulisi kehittää keskustahakuksen erikoiskaupan sekä kaupallisten, kulttuuristen ja julkisten palvelujen sijaintipaikkana. Keskusta-alueelle pitäisi maankäytön keinoin luoda edellytyksiä nimenomaan muun erikoiskaupan toiminnan edistämiseksi. Alakeskukset ja asuinalueiden lähipalvelut täydentävät palveluverkkoa.

Kaupan kilpailutilanne

Jo Porvoon kaupungin oman väestön ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2035 riittää kattamaan sekä nollavaihtoehdon että vaihtoehdon 1 päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan mukaisen pinta-alaläisyyksen, eikä estä kaupan liiketilan lisääntymistä muissa kunnissa. Kaupan palvelujen toteuttamisesta ei siten ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin, vaikka kilpailutilanne muuttuukin. Kilpailutilanteen muutos vaikuttaa todennäköisesti eniten sellaisiin myymälöihin, joiden on vaikea vastata uusien myymälöiden tuomaan "määrä- ja hintakilpailuun". Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus vaihtoehdon 1 mukaisesti ylittää jonkin verran Porvoon seudun, mutta ei koko Itä-Uudenmaan liiketilantarvetta vuoteen 2035. Koska Porvoon on Uudenmaan maakuntakaava-alueennoksessa osoitettu seutukeskukseksi, vaihtoehdon 1 tilaa vaativan erikoiskaupan liike-

tilan lisäystä on tarkoituksenmukaista verrata koko Itä-Uudenmaan liiketilantarpeeseen.

Mikäli uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan lyhyellä aikavälillä, kaupan kilpailutilanne kiristyy ja nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytykset voivat heikentyä. Kilpailutilanteen kiristymisen haitalliset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin myymälöihin. Päivittäistavarakaupassa Porvoon seudulla oli vuonna 2010 vain yksi myymälä, jonka toimintaedellytykset olivat heikot. Kaiken kaikkiaan Porvoon ja Porvoon seudun päivittäistavara-kaupan myyntitehokkuus on tällä hetkellä korkea, mikä kertoo päivittäistavara-kaupan pinta-alan alimitoituksesta ja kilpailun puuttumisesta. Näin ollen on todennäköistä, että uuden liiketilan rakentaminen ja kilpailutilanteen kiristyminen ei heikennä nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä eikä myymälöiden lopettamisia ole odotettavissa.

Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu muun erikoiskaupan eli ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan kesken. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan saattaa heikentää erityisesti Porvoon keskustan erikoiskaupan toimintaedellytyksiä. Muiden kuntakeskusten erikoiskaupalle vaikutukset olisivat todennäköisesti varsin vähäisiä.

Porvoon keskustassa toimivien erikoiskaupan yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan tulisi sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja harkiten. Alueille sijoittuvien toimintojen tulisi olla keskustan palvelutarjontaa täydentäviä, jolloin ne yhdessä muodostavat vetovoimaisen kokonaisuuden. Kuninkaanportin ja Tarmolan kaupallisten konseptien kehittämistä olisi tämän vuoksi tärkeää pyrkiä tekemään rinnan keskustan kaupan ja muun toiminnallisen kehittämisen kanssa.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että niin uusien toimijoiden alalle tulo kuin uusien liikeideoiden kehittäminenkin olisivat mahdollisia. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

Kilpailutilanteen muutos ei välttämättä tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Porvoon vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti tilaa vaativa kauppa hakee uusia sijaintipaikkoja nykyisten osin huonosti saavutettavien ja ahtaiden liikepaikkojen korvaajiksi. Tällöin uudet kauppapaikat tarjoavat nykyisille myymälöille korvaavia ja vetovoimaisia liikepaikkoja.

Vaikka ostovoiman kasvu ja liiketilantarve mahdollistavat uuden liikerakentamisen, vaikuttaa uusien myymälöiden avaaminen aina kilpailutilanteeseen ainakin lyhyellä tähtäimellä. Kilpailutilanteen kiristymisen haitallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä toteuttamalla liikerakentaminen vaiheittain. Pidempi toteutus aika antaa nykyisille myymälöille paremmat mahdollisuudet sopeuttaa oma toimintansa uuteen kilpailutilanteeseen. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää jonkin verran myös se, että kaupan kehittymisen myötä

Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu, mikä lisää Porvoon seudun ulkopuolelta tulevaa ostovoimaa. Vaihtoehtoja mitoitettaessa ei kuitenkaan laskettu mukaan Sipoon ostovoimaa ja sen kasvua. Kuninkaanporttia kehitettäessä ei siis "syödä" Sipoon ostovoimaa, vaan Sipoo voi kehittää kaupan palveluverkkoaan oman ostovoimansa kasvuun nojautuen.

Liikenne ja liikkuminen

Trafix Oy:n laatiman liikennearvion mukaan vaihtoehdossa 1 liikennemäärät jäävät selvästi nollavaihtoehtoa pienemmiksi. Ero vaihtoehdon 1 eduksi on yli 25 500 ajotuntia ja yli 11,5 miljoonaa ajoneuvokilometriä vuodessa. Kaupan palvelujen monipuolistuminen ja parantuminen merkitsevät myös pääkaupunkiseudulle suuntautuvan asiain vähentymistä. Vaihtoehdossa 1 pääkaupunkiseudulle suuntautuva liikenne vähenee Trafix Oy:n laatiman asiantuntija-arvion mukaan 1 000 - 2 500 automatkalla päivässä.

Liikkumista tarkasteltaessa liikennemäärien ohella oleellista merkitystä on myös kaupan palvelujen saavutettavuudella - tämä on yksi merkittävimmistä asioista ihmisten arjen sujuvuudessa. Uuden liikerakentamisen toteutuksessa Porvoon kaupungin ja Porvoon seudun vähittäiskaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu. Tämä merkitsee sekä koetun saavutettavuuden että fyysisen saavutettavuuden paranemista niin lähiympäristössä asuvien kuin kauempaa asioidenkin näkökulmasta katsottuna. Vaihtoehdossa 1 tämä positiivinen muutos on huomattavasti nollavaihtoehtoa suurempi.

Fyysisessä saavutettavuudessa tapahtuva muutos ei siinä mielessä ole suuri, että Porvoossa asioidaan jo nyt paljon seudun muista kunnista. Oleellisempaa onkin se, että asiointietäisyydet lyhenevät merkittävästi, kun pääkaupungin sijasta ja rinnalla voidaan asioida Porvoossa. Vaikka uusi liikerakentaminen siis lisääkin liikennettä Porvoossa, nettovaikutuksena on kokonaisliikennemäärien vähentyminen pääkaupunkiseudulle suuntautuvien asiointimatkojen vähentymisen myötä.

Porvoon keskustan kehitys

Kuninkaanportin ja Tarmolan kaupan palvelut täydentävät Porvoon keskustan kaupan tarjontaa eivätkä aiheuta uhkaa keskustan kehitykselle, mikäli niille ei sijoitu liikaa sellaisia toimialoja ja toimintoja, jotka kilpailevat keskustan kanssa. Nollavaihtoehdon mukaisella liikerakentamisella ei ole odotettavissa erityisiä kielteisiä vaikutuksia Porvoon keskustan kehitykselle. Vaihtoehdossa 1 sekä Kuninkaanporttiin että Tarmolaan sijoittuvien keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöiden myynti kattaa 8 % koko kaupungin asukkaiden keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2035. Myöskään vaihtoehdon 1 mukaisella muun erikoiskaupan liikerakentamisella ei siten voida katsoa olevan erityisiä kielteisiä vaikutuksia keskustan kehitykselle.

Porvoon keskustan kehittymismahdollisuuksia on kuitenkin katsottava myös toisesta suunnasta. Kummankaan tarkasteluvaihtoehdon mukaisen muun erikoiskaupan kerrosala keskustassa ei vastaa kaupungin oman väestön ostovoiman kasvun edellyttämään liiketilan lisätarpeeseen. Nollavaihtoehdossa ero lisätarpeeseen on suurempi kuin vaihtoehdossa 1.

Porvoon Outlet Villagen sijoittuminen Kuninkaanporttiin voi vaikuttaa keskustan erikoiskauppojen toimintaedellytyksiin. Outlet Villagen myymälöiden keskustahakuisen erikoiskaupan myynti kattaa 11 % koko kaupungin asuk-

kaiden keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2035. Outlet Villagella itsessään ei siten voida katsoa olevan kielteisiä vaikutuksia keskustan kehitykselle, etenkin kun huomattava osa asiakkaista tulee Porvoon seudun ulkopuolelta.

Outlet Villagen sijoittuminen Kuninkaanporttiin merkitsee kuitenkin sitä, että vaihtoehdossa 1 alueen keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöiden myynnin osuus Porvoon keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2035 on 19 %. Tämä on suhteellisen merkittävä osuus keskustamyymälöiden kilpailutilanteen kannalta katsottuna. Tämän vuoksi maankäytön suunnittelun edetessä olisi vielä hyvä pohtia keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksen pienentämistä Kuninkaanportissa ja kasvattamista keskustassa keskustan tonttitarjonnan ja liikenteen toimivuuden mahdollistamisissa puitteissa.

Oma vaikutuksensa keskustaan on myös sillä, että Kuninkaanportin kaupallisen vetovoiman vahvistuminen houkuttelee alueelle todennäköisesti lisää kaupan toimijoita, joista osa voi olla Porvoon keskustan nykyisiä liikkeitä ja palveluyrityksiä. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen siirtyminen Kuninkaanporttiin olisi uhka Porvoon keskustan kehitykselle. Myös tätä uhkaa voidaan pienentää vähentämällä muun erikoiskaupan kerrosalaa Kuninkaanportissa ja lisäämällä sitä keskustassa. Lisäksi on muistettava, että keskustan kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muutkin tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, ympäristön viihtyisyys sekä liikkeiden vetovoima ja aukioloajat. Lisäksi on muistettava, että uuden liikerakentamisen mitoituksesta ja sijoittumisesta riippumatta on kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava keskustan jatkuvasta kehittämisestä.

8 TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

8.1 Porvoon kaupan alueiden profiilit ja työnjako

Porvoon tärkeimmät kaupan keskittymät tulevat olemaan keskusta, Kuninkaanportti ja Tarmola. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja sitä kautta koko Porvoon kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta on tarkoituksenmukaista keskittää kaupan uusi liikerakentaminen näille alueille. Asuinalueiden lähipalvelut täydentävät kaupan keskittymien tarjontaa.

Kaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin sekä vaikutusten arvioinnin pohjalta on hahmotettu kaupan alueille seuraavat profiilit:

- Kuninkaanportti: tilaa vaativan erikoiskaupan, Outlet Villagen ja luonteeltaan paikallisten päivittäistavaramyymälöiden (supermarkettien) alue
- Tarmola: laajan tavaravalikoiman kaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan alue
- Keskusta: keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden, keskustatavaratalojen sekä kaupallisten ja kulttuurillisten palvelujen alue (pienet/keskisuuret yksiköt)
- Asuinalueet: lähipalvelut, lähinnä päivittäistavarakauppa

8.2 Kuninkaanportin kaupallinen konsepti

Kuninkaanportin vahvuudet ja heikkoudet

Kuninkaanportin vahvuuksia kaupan toimintojen kehittämisen näkökulmasta ovat hyvä liikenteellinen sijainti ja saavutettavuus, näkyvyys, vahva liiketoiminnallinen konsepti, vahvat veturiyritykset, uutuus (Outlet Village on Suomen ensimmäinen merkkituotemyymälöiden keskus) sekä sijainti pääkaupunkiseutuun nähden. Kaupan toimintojen sijoittumista Kuninkaanporttiin puoltaa myös alueen väljyys, joka mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen. Porvoon keskustaan ei käytännössä voida sijoittaa toimivalla tavalla Kuninkaanporttiin suunniteltua liiketilarakentamista. Myös toimintansa luonteen puolesta suunnitellut uudet kaupan toiminnot soveltuvat paremmin Kuninkaanporttiin kuin keskustaan.

Alueen sisäiset ja ulkoiset liikennejärjestelyt vaativat kehittämistä, mutta tehdyt kehittämissuunnitelmat osoittavat, että liikenne saadaan toimimaan Kuninkaanporttia toteutettaessa. Kuninkaanportin vetovoiman vahvistaminen edellyttää täydennysrakentamista ja liikevalikoiman monipuolistamista.

Kuninkaanportin ja keskustan työnjako

Porvoon keskustalle ja Kuninkaanportille pitäisi pyrkiä muodostamaan kaupallisesti erilaiset, toisiaan mahdollisimman hyvin täydentävät roolit. Porvoon keskustan asema vetovoimaisena ja elävänä kauppapaikkana edellyttää monipuolista erikoiskaupan (pienet erikoisliikkeet, keskustatavaratalot ym.) sekä kaupallisten, kulttuuristen ja julkisten palvelujen tarjontaa. Keskustaan tulee luoda edellytykset erityisesti näiden toimintojen menestymiselle.

Kuninkaanportin toimialakokoonpanossa on otettava huomioon keskustan palvelutarjonta sekä Porvoon erikoiskaupan kysyntä-tarjonta -tilanne. Kuninkaanportti täydentää keskustan tarjontaa tilaa vaativan erikoiskaupan, suurten kaupan yksiköiden ja Outlet Villagen palveluilla. Kuninkaanporttiin tulisi sijoittaa sellaiset liikkeet, joille keskustasijainti suuren tilantarpeen,

toiminnan laadun tai liikenteellisten vaikutusten vuoksi ei ole mahdollinen. Edellä mainittujen lisäksi tällaisia liikkeitä ovat myös ajanmukaiset suuret päivittäistavaramyymälät. Keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja tulee Kuninkaanporttiin sijoittaa harkiten. Kun Kuninkaanporttia ja keskustaa kehitetään yhdessä ja yhtä aikaa, ne tukevat toisiaan ja muodostavat vetovoimaisen ja yrittäjien kannalta toimivan kokonaisuuden.

Kuninkaanportin kokonaismitoitus

Kuninkaanportin alueelle on nykyisissä asemakaavoissa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 91 000 k-m². Rakennusluvan mukaista kerrosalaa on noin 54 000 k-m², joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on 37 000 k-m².

Nollavaihtoehdossa Kuninkaanporttiin sijoittuu noin 14 000 k-m² uutta kaupan liikelilaa. Tämä kerrosalamäärä ei anna riittävästi mahdollisuuksia vetovoimaisen kaupan keskittymän kehittämiseksi.

Vaihtoehdossa 1 Kuninkaanporttiin tulee kaupan liikelilaa yhteensä 79 000 k-m². Tämä vastaa noin puolta Porvoon kaupungin oman väestön ostovoimaan perustuvasta liikelilatarpeesta vuodelle 2035. Kehitettävää jää siis myös muille Porvoon alueille, eikä Porvoon seudun muiden kuntien ja Sipoon ostovoimaa "tarvita tukemaan" Kuninkaanporttia. Kuninkaanportin toteuttaminen ei siis myöskään heikennä kaupan kehitysmahdollisuuksia Porvoon seudun muissa kunnissa. Toimialoitain tarkastellen erikoiskaupassa tilanne on sama kuin vähittäiskaupan kokonaismitoituksessa eli Porvoon oma liikelilatarve riittää kattamaan Kuninkaanporttiin sijoittuvan liikelilan. Muun erikoiskaupan osalta Kuninkaanportin kerrosala käyttää 12 % koko kaupungin lisäliikelilantarpeesta. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa vastaava osuus on 95 %.

Muussa erikoiskaupassa sekä nollavaihtoehto että vaihtoehto 1 ovat alimitoitettuja ostovoiman kasvun edellyttämään liikelilan lisätarpeeseen, tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalamitoitukseen ja keskustan erikoiskaupan kehittymisedellytyksiin nähden. Alueellisesti tasapainoisemman kehityksen turvaamiseksi muun erikoiskaupan kerrosalamitoitusta olisi hyvä lisätä Porvoon keskustassa ja vähentää Kuninkaanportissa, vaikka Kuninkaanporttiin voidaankin ilman erityisiä haitallisia vaikutuksia sijoittaa vaihtoehtojen mukainen kerrosala. Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitusta ei ole välttämätöntä pienentää, mutta mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi olisi tärkeää, että uusi liikerakentaminen toteutetaan vaihteittain.

Keskustaan vaikuttaa myös Outlet Villagen sijoittuminen Kuninkaanporttiin, sillä se lisää alueen keskustahakuisten erikoiskaupan liikelilaa 12 000 k-m². Tämä ei ole ongelma liikelilan lisätarpeeseen nähden, mutta se on silti syytä ottaa huomioon keskustan myymälöiden toimintaedellytysten kannalta katsottuna. Yhdessä vaihtoehdon 1 muun keskustahakuisten erikoiskaupan kerrosalan (8 700 k-m²) kanssa alueen keskustahakuisten erikoiskaupan myymälöiden myynnin osuus koko Porvoon keskustahakuisten erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2035 on 19 %, mitä voidaan pitää suhteellisen suurena.

Tämän vuoksi maankäytön suunnittelun edetessä olisi vielä hyvä pohtia Kuninkaanportin keskustahakuisten erikoiskaupan mitoituksen pienentämistä, vaikka huomattava osa Outlet Villagen myynnistä saadaankin muualta kuin Porvoon seudulta tulevilta asiakkailta. Ratkaisuna voisi olla se, että Kuninkaanportin keskustahakuisten erikoiskaupan kerrosala olisi kokonaisuudessaan 12 000 k-m² (vain Outlet Village) - 16 000 k-m² (Outlet Village 12 000 k-m² ja alueen muut myymälät yhteensä 4 000 k-m²). Tällä kerrosalalla Kuninkaanportin keskustahakuisten erikoiskaupan myymälöiden myynnin

osuus koko Porvoon keskustahakuisen erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2035 olisi 11 - 15 %. Tämä turvaisi paremmin keskustan muun erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytykset.

Päivittäistavarakaupassa Kuninkaanportin kerrosala on vaihtoehdossa 1 noin 9 000 k-m², nollavaihtoehdossa alueelle ei sijoitu päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Uudenmaan maakuntakaavan luonnoksessa Kuninkaanportin kaltaisille alueille ei sallita seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Kuninkaanporttia kehitettäessä kyse on siis siitä, kuinka suuren kerrosalan voidaan katsoa olevan luonteeltaan paikallista. Kuninkaanportissa päivittäistavaroiden kerrosalaa voi olla enintään 6 000 k-m², jotta se voidaan katsoa paikalliseksi. Kyseessä on siis päivittäistavaroiden kerrosala, ei päivittäistavaramyymälöiden kerrosala.

Kuninkaanportin päivittäistavaramyymälät eivät voi olla hypermarketteja, joissa myydään paljon myös erikoiskaupan tuotteita (vaatteet, kodinkoneet jne.). Erikoistavaramyynnin myötä ne olisivat luonteeltaan seudullisia kaupoja, jotka eivät voi sijoittua Kuninkaanporttiin. Hypermarketit lisäisivät oleellisesti myös alueen keskustahakuisen erikoiskaupan kerrosalaa ja heikentäisivät osaltaan sekä keskustamyymlöiden toimintaedellytyksiä että Outlet Villagen sijoittumismahdollisuuksia Kuninkaanporttiin. Samojen syiden vuoksi Kuninkaanporttiin ei voi sijoittua myöskään erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa sisältävää kauppakeskusta.

Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Kaupan toiminnot tulisi Kuninkaanportin alueella keskittää kaikki samaan sektoriin. Kuninkaanportin lopullinen mitoitus ja liiketilan jakautuminen eri toimialoille tarkentuu yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä kaupungin ja kaupan toimijoiden yhteistyönä.

Kuninkaanportin alueelle soveltuvat toimialat ja yksiköiden kokoluokka

Kuninkaanportin toimialakokoonpanossa on otettava huomioon Porvoon keskustan ja Tarmolan kaupan palvelutarjonta sekä Porvoon ja Porvoon seudun kysyntä-tarjonta-tilanne. Kuninkaanportti soveltuu sijaintipaikaksi suurille yksiköille ja tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, joiden ei toimintansa luonteen vuoksi ole mielekästä tai edes mahdollista sijoittua Porvoon keskustaan. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoista Porvoossa ja Porvoon seudulla ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 negatiivinen kodinkone- ja tietotekniikkakaupassa ja huonekalukaupassa. Näillä toimialoilla kysynnän arvioidaan kasvavan myös tulevaisuudessa, joten ne soveltuvat erityisen hyvin Kuninkaanporttiin.

Erikoiskaupassa Kuninkaanporttiin tulisi, mikäli kerrosalaa ei rajoiteta vain Outlet Villagen myymälöihin, sijoittaa pääasiassa tilaa vaativaa erikoiskauppaa tukevia muun erikoiskaupan myymälöitä. Tällaisia ovat mm. tietotekniikkaa ja viihde-elektroniikkaa, sähkötarvikkeita, kodin- ja sisustustekstiilejä, remonttitarvikkeita, keittiö- ja kylpyhuonekalusteita sekä kumi- ja muovitarvikkeita myyvät myymälät.

Matkailullinen kehittäminen

Matkailevien lapsiperheiden pysähdyspaikan valinnassa lapsilla on keskeinen rooli. Tämän vuoksi lasten huomioon ottaminen palvelutarjonnan suunnittelussa on tärkeää. Lapsille on oltava monipuolista toimintaa ja viihdykkeitä, mm. leikkipaikka/puuhapuisto, pelihalli ja/tai leikkihalli. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on viime aikoina perustettu useita sisäleikkihalleja, joissa lap-

set ja vanhemmat voivat viettää aikaa yhdessä. Sisäleikkihallien määrän ja suosion arvioidaan lisääntyvän lähivuosina voimakkaasti. Kuninkaanportissa sijaitseva HopLop -sisäleikkihalli tukee osaltaan alueen kehittämistä.

Ohikulkuliikenteen ja matkailijoiden ostovoiman laajamittaiseksi hyödyntämiseksi Kuninkaanporttiin olisi hyvä sijoittaa ”kauppa- ja palveluinfoja”, joissa on tietoa Kuninkaanportin, mutta myös Porvoon keskustan palvelutarjonnasta. Toteuttamistavasta riippumatta tärkeää on se, että markkinoidaan ja jaetaan tietoa keskustan palveluista ja tapahtumista ja houkutellaan sitä kautta asiakkaita myös keskustan liikkeisiin.

Muu kehittäminen

Kuninkaanportin nykyisten ja uusien yritysten toimintaedellytysten kannalta tärkeää on alueelle johtavien liikenneyhteyksien ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen. Koska alueen toteuttaminen on kesken, myös alueen sisäisten liikennejärjestelyjen toimivuus ja parantaminen on tärkeää. Suunnitellut toimenpiteet (sillat, muut liikennejärjestelyt, ympäristön kohentaminen jne.) on toteutettava Kuninkaanporttia kehitettäessä.

Toteutuksen ohjaus ja vaiheistus

Kuninkaanportin kaupan palvelujen toteutusta voidaan tarvittaessa ohjata määrittelemällä kaavamääräyksissä Kuninkaanportin liikerakentamisen kokonaismitoitus ja toteutusajankohdat sekä keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus. Tärkeää on kuitenkin muistaa, että kaavoituksella tuetaan kaupan toimintaedellytyksiä. Kaavamääräyksiä käytettäessä pitäisikin pyrkiä rajoittamaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäytöllisten kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna. Kannattava liiketoiminta on edellytys vetovoimaiselle Kuninkaanportin alueelle ja sitä kautta Porvoon kaupallisen aseman vahvistumiselle. Liiketoimintaa ei välttämättä synny, ellei kaavoituksella mahdollisteta riittävää ja joustavaa liikerakentamista ja laajennusmahdollisuuksia.

Kuninkaanportin toteutuksen vaiheistus voisi olla esimerkiksi seuraava:

- Outlet Villagen toteutuksen käynnistys heti kaavojen valmistuttua, mahdollinen muu keskustahakuisen erikoiskaupan kerrosala vuoden 2025 jälkeen.
- Tilaa vaativa erikoiskauppa kysynnän mukaan.
- Päivittäistavaroiden kerrosala mahdollistaa 1 - 3 päivittäistavaramyymälää (luonteeltaan supermarketteja, ei hypermarketteja). Kolmen myymälän tapauksessa myymälöistä kaksi toteutetaan ennen vuotta 2025 ja kolmas sen jälkeen. Tarkemassa toteuttamisen ajoittamisessa huomioidaan lähialueiden (Eestinmäki ja Hornhattula) väestökehitys sekä kaupungin muille alueille, etenkin Gammelbackaan ja Kevätkumpuun, sijoitettava kerrosala.

Toimenpiteiden vaikutukset

Yhteenvedona voidaan todeta, että Kuninkaanporttiin suunnitellulla maankäytöllä ei kaupan laatu huomioon ottaen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Porvoon keskustan kaupallisiin palveluihin eikä niiden kehittämiseen. Kuninkaanportin paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat, tilaa vaativat erikoiskaupat ja Outlet Village) sijoituvat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Kuninkaanportin maankäyttö edistää sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa otettiin huomioon palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikku- mismuotoja sekä muut liikenteen määrään vaikuttavat seikat kuten kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esimerkiksi toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyyppinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa keskustasijoittumisen mahdollisuuteen. Kuninkaanporttiin sijoittuvien kaupan toimintojen voidaan katsoa täyttävän nämä ehdot eli kaupan laatu huomioon ottaen Kuninkaanportin kaupallinen kehittäminen on perusteltua.

8.3 Porvoon keskustan kaupallinen kehittäminen

Porvoon keskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset kaupalliset palvelut, kulttuuri ja perinteet, hyvä saavutettavuus sekä ihmismittakaavainen viihtyisä ympäristö. Keskustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistoimenpiteitä ovat:

- kävelypainotteisen keskusta-alueen kehittäminen
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen kehittäminen
- Keskustan kehittäminen eläväksi kokonaisuudeksi (tori, kävelykadut, kävelypainotteiset alueet, oleskelutilat, puistot, ympäristön viihtyisyys, kauppa ja muut palvelut)
- liiketilan lisääminen ydinkeskustassa: parhaat paikat liiketiloiksi, muut kaupalliset toiminnot/palvelut voivat sijaita kauempanakin ydinkeskustasta
- kaavoituksella on varmistettava, että keskustan liiketilat pysyvät liiketilana ja että uusien rakennusten 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi
- tapahtumien järjestäminen ja hotellikapasiteetin lisääminen matkailijoiden määrän lisäämiseksi
- kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen

Keskustan kaupallista tarjontaa voidaan monipuolistaa mm. seuraavilla toiminnoilla:

- nykyisten toimintojen/kortteleiden uudistaminen
- uusi kauppakeskus, keskustatavaratalo
- valtakunnallisia erikoiskaupan vetureita ja kauppaketjuja
- pieniä erikoisliikkeitä; kukka, kangas, herkku, terveys ym.
- kaupan lisäksi kaupalliset palvelut, ravintolat, kulttuuripalvelut ja julkiset palvelut ovat keskeisiä keskustan tarjonnassa

8.4 Asuinalueiden lähipalvelujen turvaaminen

Asuinalueilla palvelutarjonnan muutoksiin vaikuttaa ennen muuta alueen luonne. Tiiviisti rakennetuilla, kerrostalovaltaisilla asuntoalueilla kaupan toimintaedellytykset ovat paremmat kuin väljästi rakennetuilla pientalovaltaisilla alueilla. Kaiken kaikkiaan lähipalvelujen rooli on vahvistunut viime vuosi-

na. Uusia myymälöitä on perustettu ja uusia lähipalvelukonsepteja on kehitetty. Asuinalueiden lähipalvelujen toimintaedellytyksiä voidaan turvata

- kaavoittamalla uusista asuinalueista väestöpohjaltaan riittävän suuria (vähintään 2 000 - 3 000 asukasta)
- tiivistämällä ja täydennysrakentamalla nykyisiä asuinalueita
- keskittämällä julkiset ja kaupalliset palvelut lähelle toisiaan
- sijoittamalla kauppapaikka alueen "sisääntulon" välittömään läheisyyteen

Alueellisesti tasapainoisemman palvelurakenteen turvaamiseksi lähikauppoja on oltava eri puolilla kaupunkia, niin keskustassa, Kuninkaanportissa, Tarmolassa, Gammelbackassa kuin Kevätkummussakin.

9 LÄHDELUETTELO

A.C.Nielsen Finland Oy (2011). Myymälärekisteri 2010.

Itä-Uudenmaan liitto (2007). Itä-Uudenmaan maakuntakaava. Kaavaselos-
tus, kaavakartta ja kaavamerkinnot ja -määräykset 23.10.2007.

Porvoon kaupunki (2011). Kaupungilta saadut tiedot Kuninkaanportin kau-
pan palvelujen toteutumisesta.

Porvoon kaupunki (2008). Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallis-
ten ratkaisujen vaikutusten arviointi. Porvoon kaupunki ja FCG Suunnittelu-
keskus Oy.

Porvoon kaupunki (2004). Keskeisten alueiden osayleiskaava, kaavaselos-
tus ja kaavakartta. Porvoon kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto.

Porvoon kaupunki (2003). Porvoon kävelypainotteisen keskusta-alueen ke-
hittäminen, loppuraportti 18.12.2003. Porvoon kaupunki ja LT-konsultit Oy.

Porvoon kaupunki (2003). Porvoon keskeisten alueiden kaavoitus, kaupallis-
ten ratkaisujen vaikutusten arviointi. Porvoon kaupunki, Tuomas Santasalo
Ky ja Esisuunnittelijat Oy.

Sipoon kunta (2010). Kaupan palveluverkkoselvitys 2025. Sipoon kunta ja
FCG Finnish Consulting Group Oy.

Spåre, Harri ja Matti Pulkkinen (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelu-
jen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B
139. Helsinki.

Tilastokeskus (2011). Toimipaikkarekisteri.

Uudenmaan liitto (2010). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (maakunta-
kaavan uudistaminen), luonnos.

Uudenmaan liitto (2009). Uudenmaan alueelliset väestö- ja työpaikkaprojek-
tiot vuoteen 2035. Uudenmaan liitto ja Kaupunkitutkimus TA Oy.

Liite 1. Vähittäiskaupan toimialat

Autokauppa ja huoltamotoiminta

45112	Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
45192	Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
45321	Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
45322	Renkaiden vähittäiskauppa
45402	Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa
47301	Huoltamotoiminta
47302	Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista

Päivittäistavarakauppa

47111	Isot supermarketit (yli 1000 m ²)
47112	Pienet supermarketit (yli 400 m ² , enintään 1000 m ²)
47113	Valintamyymälät (yli 100 m ² , enintään 400 m ²)
47114	Elintarvike-, makeis- ym. kioskit (enintään 100 m ²)
47210	Hedelmien marjojen ja vihannesten vähittäiskauppa
47220	Lihan ja lihatuotteiden vähittäiskauppa
47230	Kalan, äyriäisten ja nilviäisten vähittäiskauppa
47241	Leipomotuotteiden vähittäiskauppa
47242	Makeisten vähittäiskauppa
47291	Jäätelökioskit
47292	Luontaistuotteiden vähittäiskauppa
47299	Muu päivittäistavaroiden erikoisvähittäiskauppa

Tavaratalokauppa

47191	Itsepalvelutavaratalot (yli 2500 m ²)
47199	Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2500 m ²)

Alkot ja apteekit ym.

47250	Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
47730	Apteekit
47740	Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
47750	Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

47711	Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
47712	Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
47713	Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
47714	Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
47715	Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
47719	Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
47721	Jalkineiden vähittäiskauppa
47722	Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

47410	Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
47420	Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
47430	Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

47511	Kankaiden vähittäiskauppa
47512	Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
47531	Mattojen vähittäiskauppa
47592	Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
47593	Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
47594	Taloustavaroiden vähittäiskauppa
47595	Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
47599	Kodintekstiilien vähittäiskauppa
47599	Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden väh.kauppa
47610	Kirjojen vähittäiskauppa
47621	Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
47622	Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
47641	Urheilualan vähittäiskauppa
47650	Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
47761	Kukkien vähittäiskauppa
47762	Kukkakioskit
47764	Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
47770	Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
47781	Taideliikkeet
47782	Valokuvausalan vähittäiskauppa
47783	Optisen alan vähittäiskauppa
47784	Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
47785	Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden väh.kauppa
47789	Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
47791	Antiikkiliikkeet
47792	Antikvariaattikauppa
47793	Huutokauppakamarit
47799	Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

47521	Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
47522	Maalien vähittäiskauppa
47523	Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
47529	Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
47596	Lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

47540	Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa
-------	--

Huonekalukauppa

47591	Huonekalujen vähittäiskauppa
-------	------------------------------

Muu tilaa vaativa kauppa

47532	Tapettien ja lattiapäällysteiden vähittäiskauppa
47642	Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
47763	Puutarha-alan vähittäiskauppa

Liite 2. A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit**Hypermarket**

- myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Porvoossa Citymarket
- muita Prisma, Euromarket ja MiniMani

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Porvoossa Sokos
- muita esim. Anttila

Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- Porvoossa Lidl, S-market Porvoo ja S-market Näsi
- muita esim. K-supermarketit, osa Valintataloista

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- Porvoossa M-market Huhtinen, K-market Marski, S-market Kevätkumpu, Valintatalo Linnakoskenkatu ja Valintatalo Gammelbacka

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²
- Porvoossa K-extra Hinthara, K-merket Hamari, Tirmon saaristokeskus, Siwa Porvoo, Valintatalo Kevätkumpu

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²
- Porvoossa K-extra Cecilia, Emsale Närköp, Siwa Eestinmäki

Pienmyymälä

- Porvoossa Fma Ragnar Nordström, Fagersta Bybutik, Söderby-Boden, Kerkkoon kyläkauppa

Erikoismyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa
- Porvoossa Ikivireä Terveyskauppa, Meikki-Rouge Oy, Ekokauppa Oranpesä

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa
- ei Porvoossa

Liite 3. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (maakunta- kaavan uudistaminen)

Kaavaselostuksen luonnos, nähtävillä 16.5.-17.6.2011

Maakuntakaavaluonnoksessa esitettävän kaupan ratkaisun lähtökohtina ovat nykyisen Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavojen kaupan ratkaisu sekä Uudenmaan maakuntakaavan periaatteet. Tätä ratkaisua täydennetään ottaen huomioon 15.3.2011 eduskunnassa hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain muutos.

Kaupan palveluverkko sidotaan osaksi yhdyskuntarakennetta ja kaupan ohjaustarpeet ovat erilaisia keskuksen ja alueen koosta ja sijainnista riippuen. Valtakunnan keskuksiksi on osoitettu Helsingin keskusta. Seutukeskuksiksi on osoitettu Hyvinkään, Lohjan ja Porvoon keskustat ja Raaseporin Karjaa. Näitä kaupunkikeskustoja on tarkoitus kehittää laajempina kuin vain oman kuntansa pääkeskuksina.

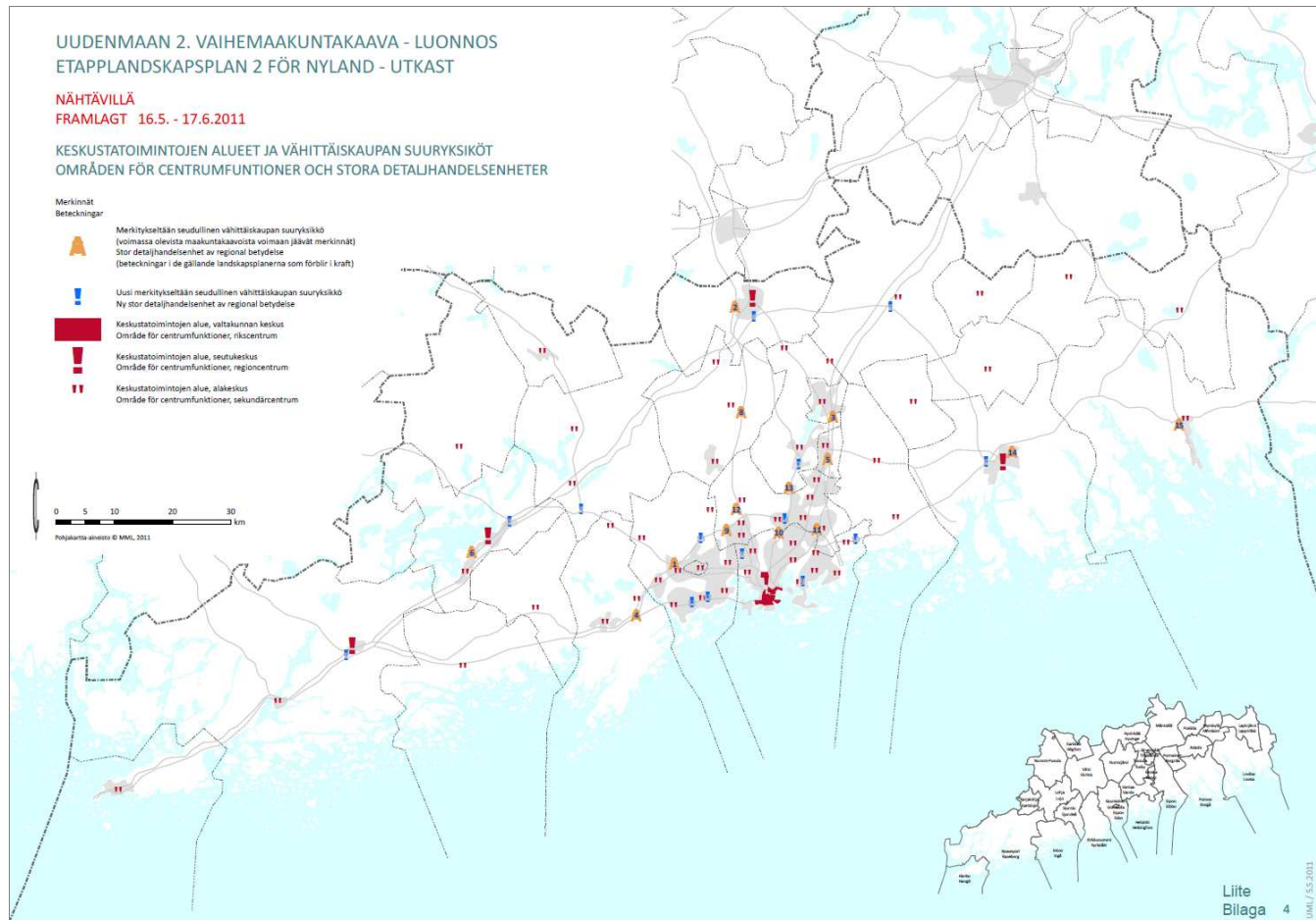
Maakuntakaavaan merkitään vain seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Sellaisen erikoiskaupan, joka ei laatunsa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle, seudullisuuden alaraja on määritelty myymälöiden tarvitseman alueellisen väestöpohjan perustella. Pääkaupunkiseudulla tällaisen erikoiskaupan alaraja on 30 000 k-m², seutukeskuksissa ja keskisuurissa kunnissa Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m² ja muissa Uudenmaan kunnissa 5 000 k-m².

Nykyiset Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavojen ”merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö” -merkintöjen kohteet jäävät voimaan Lohjan ja Vihdin rajalle Nummenkylään merkittyä suuryksikkömerkintää lukuun ottamatta.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Kohdemerkinällä osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden. Merkinän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Merkinän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäistavarankauppaa, joka ei kaupan laatu huomioden sovellu keskustatoimintojen alueille. Uutta seudullista päivittäistavarakauppaa ei alueelle voi sijoittaa. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tila-
varaus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset.

Helsingin Östersundomissa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön suunnittelu tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen alueiden suunnitteluun. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen. Vihdin Huhmarissa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön ja työpaikka-alueiden reservialueen suunnittelu tulee kytkeä ajallisesti toisiinsa.



Uudenmaan 2. vaihe maakuntakaava, keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt.