

5.12.2023

## Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys



5.12.2023

## Sisältö

<b>1. Johdanto</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Kaupan nykytila Porvoossa</b> .....	<b>5</b>
2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko .....	5
2.2. Porvoon kaupan keskusten kaupallinen rakenne .....	6
2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko .....	12
2.4. Palveluiden saavutettavuus .....	15
2.5. Kaupan kehitys keskuksissa .....	18
2.6. Kaupan hankkeita .....	23
2.7. Kaupunkivertailu .....	25
<b>3. Kaupan markkinoiden kehitys</b> .....	<b>27</b>
3.1. Väestönkehitys .....	28
3.2. Ostovoiman kehitys .....	29
3.3. Liiketilarave Porvoossa .....	31
3.4. Nykyisen liiketilaraveen toteutuminen Porvoossa .....	34
<b>4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat</b> .....	<b>36</b>
4.1. Kaupan ja palveluiden trendit .....	36
4.2. Toimijoiden näkemykset .....	40
4.3. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset .....	40
4.4. Uusimaa-kaava 2050 .....	42
4.5. Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa .....	46
<b>5. Kaupan palveluverkko Porvoossa 2050</b> .....	<b>51</b>
5.1. Kaupan toimialojen kehitysnäkymät Porvoossa .....	51
5.2. Kaupan keskusten kehitysnäkymät ja mahdolliset tulevaisuuden profiilit .....	52
5.3. Mahdollisten uusien kauppapaikkojen saavutettavuusvyöhykkeet .....	55
5.4. Kaupan palveluverkko rakennemalleissa .....	58
5.5. Kaupan alueiden kehittäminen ja mitoitus .....	60
<b>6. Vaikutusten arviointi</b> .....	<b>72</b>
6.1. Vaikutukset Porvoon keskustaan ja lähipalveluverkkoon .....	72
6.2. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon .....	74
6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja kestävään asiointiliikkumiseen .....	75
6.4. Vaikutukset kilpailunedellytyksiin .....	81
<b>7. Yhteenveto ja johtopäätökset</b> .....	<b>83</b>

5.12.2023

<b>Liitteet</b> .....	<b>85</b>
Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus .....	85
Liite 2 Tarkennuksia käytettyihin kaupan määritelmiin .....	87
Liite 3 Liiketilojen pinta-alat Porvoon kaupan keskuksissa (k-m <sup>2</sup> ) .....	89

5.12.2023

## 1. Johdanto

Porvoossa laaditaan uutta keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa. Osayleiskaavassa tarkastellaan maankäyttöä pitkällä aikatahtäyksellä: miten Porvoon kaupunkimaista aluetta aiotaan kehittää seuraavan 30 vuoden aikana. Yhtenä kaupunkialueisiin liittyvänä teemana ovat palvelut. Osayleiskaavatyön taustalle on nähty tarve laatia Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys.

Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava kattaa Porvoon kaupunkimaisesti rakennetun alueen, kaupunkitaajaman, sekä sen ympärillä olevan kehysalueen. Näille alueille sijoittuu myös suurin osa Porvoon kaupasta ja kaupallisista palveluista. Tässä palveluverkkoselvityksessä pääasiallinen tarkastelualue on osayleiskaavan suunnittelualue, mutta markkinoiden ja vaikutusten arvioinnin näkökulmasta mukana on koko Porvoon kaupunki sekä myös naapurikunnat, joista Porvooseen suuntautuu asiointia.

Palveluverkkoselvityksen tavoitteena on muodostaa näkemys kaupan palveluverkosta Porvoossa vuoteen 2050. Selvityksen tarkoitus on toimia kaupallisena selvityksenä Porvoon uuden osayleiskaavan laadinnassa sekä myös asemakaavahankkeissa Tarmolassa ja Kuninkaantortissa.

Palveluverkkoselvityksessä tarkastellaan Porvoon kaupan keskusten nykytilannetta ja markkinoiden kehitystä. Lähtökohtien pohjalta arvioidaan kaupan kehittämispotentiaalia osayleiskaavan rakennemalleissa sekä tehdään suositukset kaupan palveluverkon kehityksestä sekä kaupan keskusten tulevaisuuden kaupan profiileista ja mitoituksista.

Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksen on tilannut Porvoon kaupunki. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio sekä kaavoittajat Johannes Korpijaakko ja Pekka Mikkola sekä kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä. Selvitystyössä avustajina ovat toimineet arkkitehti yo Krista Pihlava ja arkkitehti Sara Riecki.



5.12.2023

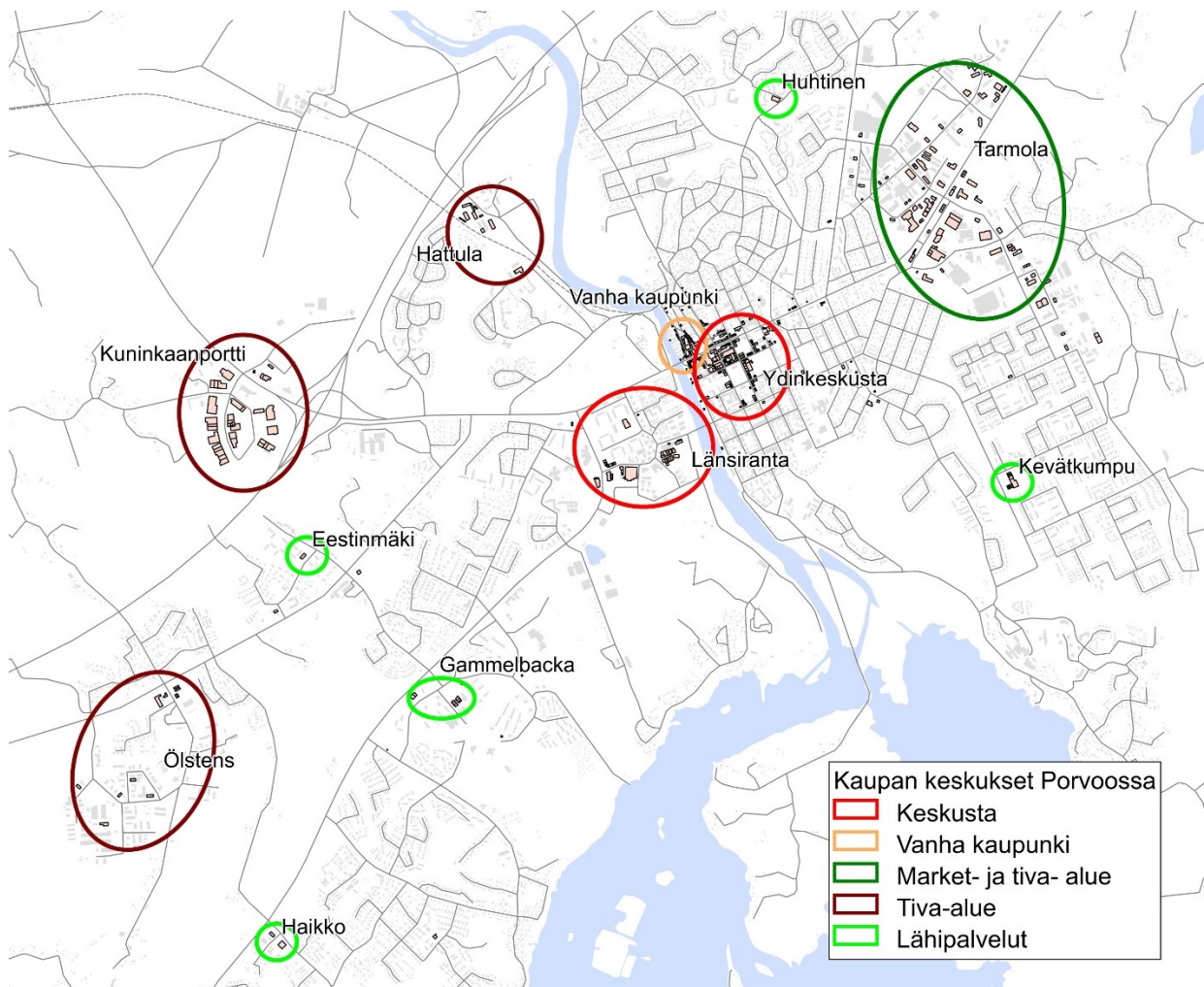
## 2. Kaupan nykytila Porvoossa

Porvoon kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen sekä kartoituksen pohjalta. Tarkastelualueena on koko Porvoon kaupunki, ja tarkemmassa tarkastelussa keskitytään keskustaan, kaupan alueisiin Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin sekä lähipalvelukeskuksiin. Kaupan sijoittumista keskuksissa on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat sekä kaupalliset palvelut keskeisellä kaupunkialueella. Kartoitus on tehty yksyllä 2022.

Kartoituksessa käytetty luokitus ja kaupan määritelmät on esitetty liitteessä 1 ja 2.

### 2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko

Nykyinen kaupan palveluverkko Porvoossa nojaa keskustaan sekä kahteen vahvaan kaupan keskukseen Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin. Niihin on sijoittunut suurin osa Porvoon kaupasta ja kaupallista palveluista. Kaupan pääkeskusten rinnalla on kaupungissa paikallisia palvelukeskuksia Gammelbacka ja Kevätkumpu sekä tilaa vaativan kaupan alueita Hattula ja Ölstens. Lähipalveluita ja muita yksittäisiä myymälöitä on sekä keskeisillä kaupunkialueella että ympäri kaupunkia.



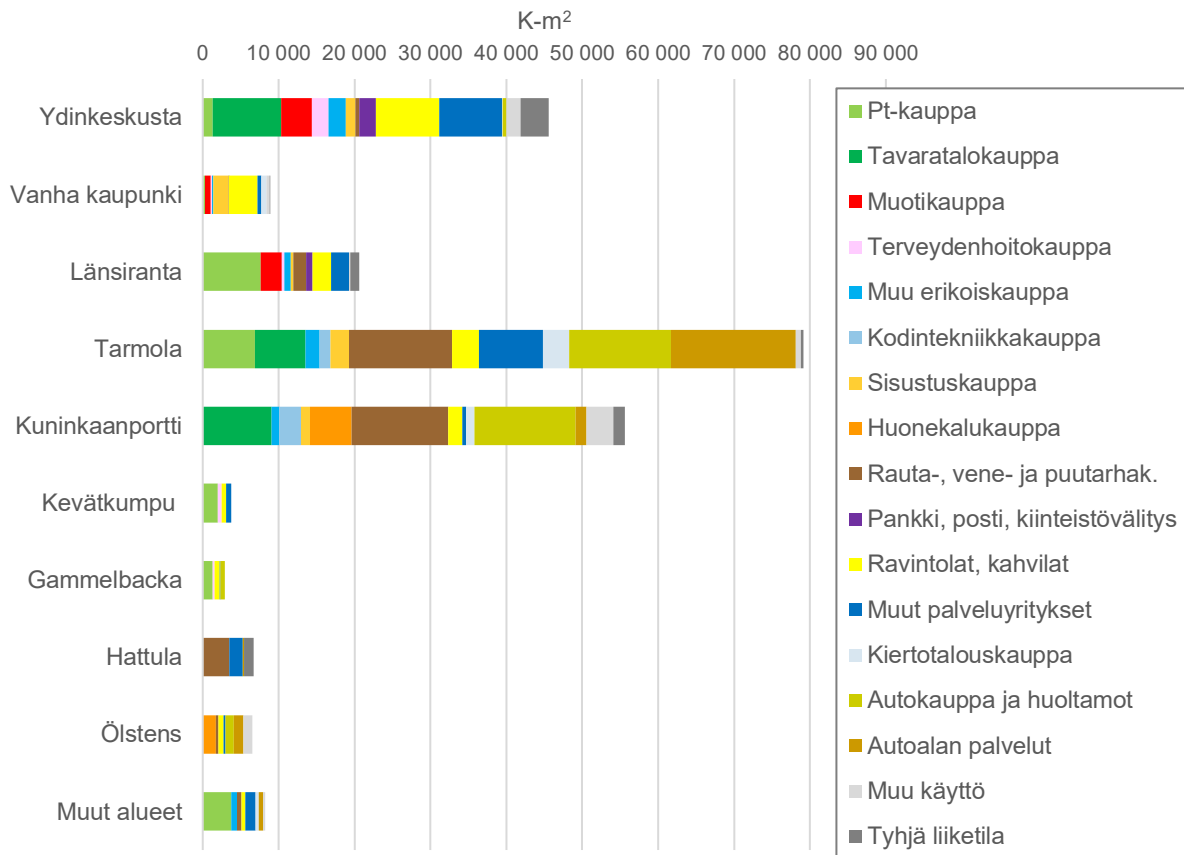
Porvoon kaupan palveluverkko 2023  
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

5.12.2023

## 2.2. Porvoon kaupan keskusten kaupallinen rakenne

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liiketilöiden pinta-alat on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät, eli mukaillee kerrosalaa. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta ovat kuitenkin keskenään verrannolliset alueittain. Tilanne kuvaa nykytilaa ja rakennettuja liiketiloja. Tarkastelussa ei ole mukana rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja mutta ei vielä toteutumattomia liiketiloja.

Kaupallisen rakenteen tarkastelussa liiketilat on jaettu 15 eri toimialaluokkaan. Lisäksi mukana ovat tyhjät liiketilat ja liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä mm. toimistona, kerhotilana tms. yhdistys- tai yrityskäytössä. Toimialajako, kaupan määritelmät sekä pinta-alataulukot ovat selvityksen liitteenä.



Liiketilän pinta-ala kaupan keskuksissa 2022 (k-m<sup>2</sup>)

Lähde: WSP kartoitus

Porvoon kaupan keskukset ovat kaupan rakenteeltaan ja profiililtaan erilaisia. Keskusta jakautuu kolmeen erityyppiseen alueeseen: ydinkeskustaan, vanhaan kaupunkiin ja Länsirannalle.

Ydinkeskusta on monipuolinen keskustakaupan alue, joka muodostuu perinteisestä ruutukaavakeskustasta. Ydinkeskustassa on kauppaa ja palveluita sekä kauppakeskuksessa että kadunvarsiliiketoissa. Ydinkeskustassa painottuu pinta-alalla tarkasteltuna ravintola- ja kahvila-tarjonta, kaupalliset palvelut sekä tavaratalokauppa (Sokos ja Citymarket). Myös keskustahakuista erikoiskauppaa on ydinkeskustassa monipuolisesti.

5.12.2023

Länsirannalla on myös monipuolisesti keskustahakuista kauppaa. Alueella on pari suurta päivittäistavarakauppaa, joista toisen, eli S-marketin yhteydessä on myös muita kaupan palveluita. Päivittäistavarakaupan lisäksi alueella on Taidetehtaan kauppakäytävä, jonkin verran kivijalkaliiketilaa sekä lääkäritalo.

Vanha kaupunki on nimensä mukaisesti vanhaan kaupunkirakenteeseen muodostunut pienimittakaavainen kaupan keskus. Vanhassa kaupungissa on paljon yksityisiä pieniä uniikkeja erikoisliikkeitä. Tarjonta painottuu sisustus- ja lahjatavarakauppaan sekä ravintola- ja kahvila-palveluihin.



Vanhassa kaupassa on paljon yksityisiä pieniä uniikkeja erikoisliikkeitä

Tarmolan ja Kuninkaanportin kaupallinen tarjonta painottuu tilaa vaativaan kauppaan sekä laajan tavaravalikoiman kauppaan. Alueilla on mm. rautakauppaa, puutarhakauppaa, autokauppaa ja autoalan palveluita. Tarmola eroaa Kuninkaanportista vahvalla päivittäistavarakaupan tarjonnallaan. Supermarkettien lisäksi Tarmolassa on myös pt-kaupan erikoismyymälöitä. Tarmolassa on pinta-alalla tarkasteltuna myös paljon kaupallisia palveluita, mm. liikunta- ja eläinpalveluita.

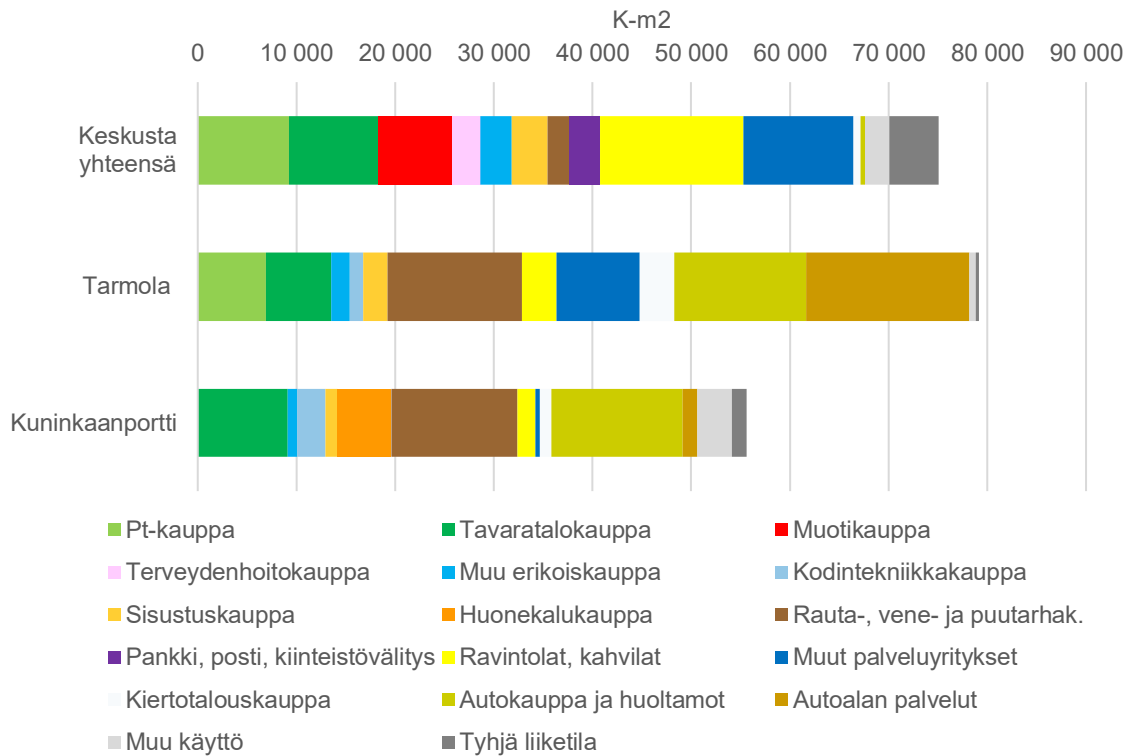
Lähipalvelukeskusten, eli Kevätkummun ja Gammelbackan kaupallinen tarjonta on pinta-alalla tarkasteltuna vähäistä, mutta ne ovat tärkeitä lähialueen asukkaiden näkökulmasta. Keskussissa on mm. päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, apteekki sekä hyvinvointi- ja kauneuspalveluita.

Hattulassa on yksittäisiä liikkeitä tarjonnan painottuessa tilaa vaativaan kauppaan ja palveluihin. Ölsten on työpaikka-alue, jossa on hajanaisesti kaupan tarjontaa, mm. huonekalukauppaa ja autoalan palveluita. Molempien kaupan tarjonta jää pinta-alalla tarkasteluna vähäiseksi.

Varsinaisten kaupan keskusten lisäksi Porvoon keskeisellä kaupunkialueella on yksittäisiä päivittäistavarakauppoja sekä yksittäisiä muita liikkeitä, mm. kampaamo- ja ravintolapalveluita. Suurin osa näistä sijoittuu keskustan lähialueelle asutuksen keskelle.

Tarkemmin on tarkasteltu keskustan, Tarmolan ja Kuninkaanportin kaupallista rakennetta. Keskustan tarjonta eroaa Tarmolan ja Kuninkaanportin tarjonnasta monipuolisuudellaan sekä keskustahakuisten kaupan, ravintolatarjonnan ja kaupallisten palveluiden osalta. Tyhjä liike-tilaa on keskustassa myös kaikkein eniten. Eniten liikepinta-alaa on kuitenkin laajalla Tarmolan alueella, mutta keskustassa kokonaisuudessaan eli ydinkeskustassa, Länsirannalla ja Vanhassa kaupungissa on yhteensä lähes saman verran. Kuninkaanportti jää pinta-alalla tarkasteltuna näistä kolmesta pääkeskuksesta pienimmäksi. Siellä ei myöskään ole lainkaan päivittäistavarakaupan tarjontaa.

5.12.2023



Liiketilan pinta-ala keskustassa, Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 2022 (k-m<sup>2</sup>)  
Lähde: WSP kartoitut

Seuraavalla sivuilla olevissa ympyrädiagrammeissa on tarkasteltu liikepinta-alan jakautumista kaavoituksen näkökulmasta. Tavarataloluokka sisältää päivittäistavarakauppaan ja/tai keskustahakuiseen erikoiskauppaan painottuneet tavaratalot, hypermarketit ja muut laajan tavaravaliiketoiminnan myymälät. Tilaa vaativa kauppa sisältää kodintekniikkakaupan, huonekalukaupan, rauta-, vene- ja puutarhakaupan, autokaupan sekä tilaa vaativaan kauppaan painottuneet laajan tavaravaliiketoiminnan myymälät. Tilaa vaativaan kauppaan on luokiteltu myös maatalouskauppa, joka on verrannollinen rautakauppaan. Maatalouskaupat palvelevat yrityksiä mutta myös kuluttaja-asiakkaita vastaavasti kuin rautakaupat. Erikoiskauppa sisältää muotikaupan, terveyskaupan, sisustuskaupan ja muut erikoiskaupat. Suurin osa erikoiskaupasta on ns. keskustahakuisia, mutta osa erikoiskaupan toimialoista, esim. eläintarvikekaupat, lastentarvikekaupat, urheilukaupat (mm. pyöräily-, retkeily-, ratsastus-, golfmyymälät) hakeutuvat keskustan sijaan tyypillisesti kaupan alueille.

Kaupalliset palvelut ja autoalan palvelut ovat palvelutoimijoita eivätkä maakäyttö- ja rakennuslain kaupan ohjaukseen kuuluvaa vähittäiskauppaa. Toisaalta ne käyttävät osittain samoja liike- ja myymälätiloja kaupan kanssa, ja liiketiläkäyttö voi vaihdella hyvinkin nopeasti. Autoalan palvelut kuten korjaamot, autopesulat, autokatsastus ja rengasliikkeet sijoittuvat kuitenkin suurelta osin perinteisten myymälätilojen sijaan ns. autohalleihin, joka voidaan luokitella liiketilän sijaan toimitilaksi.

Toimialajako ei ole yksiselitteinen. Kaupan toiminnassa ja kilpailussa korostuvat toimialaliiketoiminnat, eli suuri osa erityisesti suurista myymälöistä myy usean toimialan tuotteita. Huonekalukaupassa myydään sisustustuotteita ja rautakaupassa mm. työvaatteita, sisustustuotteita ja leluja. Autokauppaan liittyy oleellisesti myös huoltopalveluita, jotka eivät ole vähittäiskauppaa.

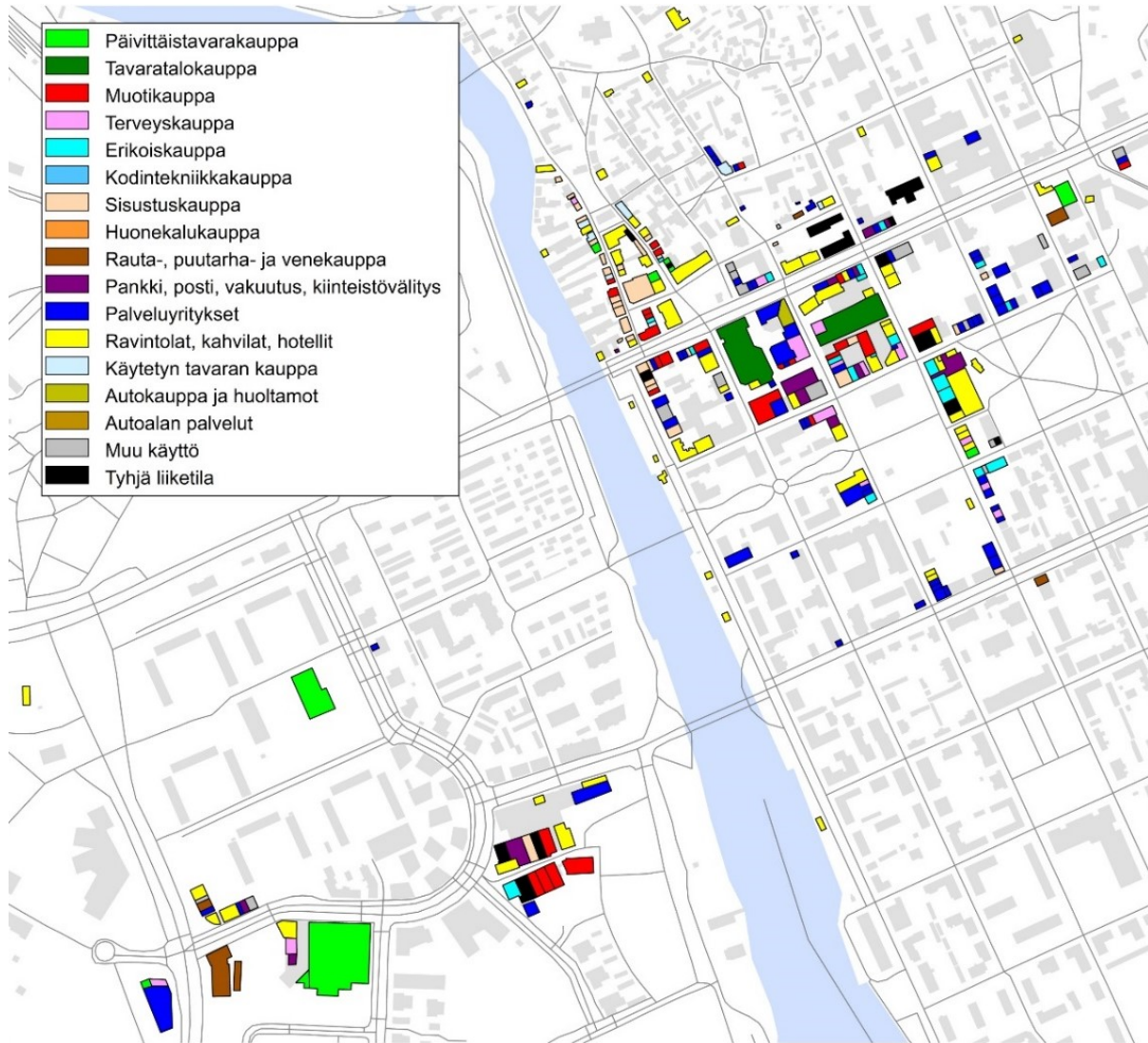


5.12.2023

Myös päivittäistavarakauppaan liittyy oheispalveluita (pakettipisteet, leipomo, kahvila, sushi-baari yms.), jotka eivät varsinaisesti ole päivittäistavarakauppaa.

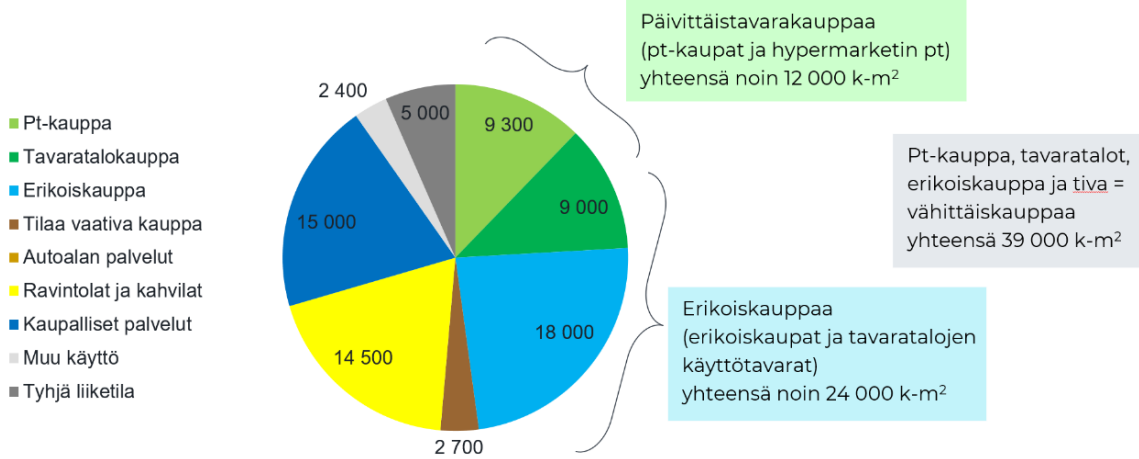
Tavaratalot ja laajan tavaravalikoiman myymälät myyvät usean toimialan tuotteita, ja ne toimivat samoilla markkinoilla joko tilaa vaativan kaupan myymälöiden tai keskustamyymälöiden tai molempien kanssa. Konseptit myös kehittyvät ja muuttuvat jatkuvasti. Osa toimijoista myy enemmän tiva-tuotteita, osa enemmän erikoiskaupan tuotteita. Tässä selvityksessä laajan tavaravalikoiman myymälät on laskettu mitoituksen näkökulmasta erikoiskauppaan, vaikka niiden tuotevalikoimasta osa kuuluu tilaa vaativaan kauppaan.

## Keskusta



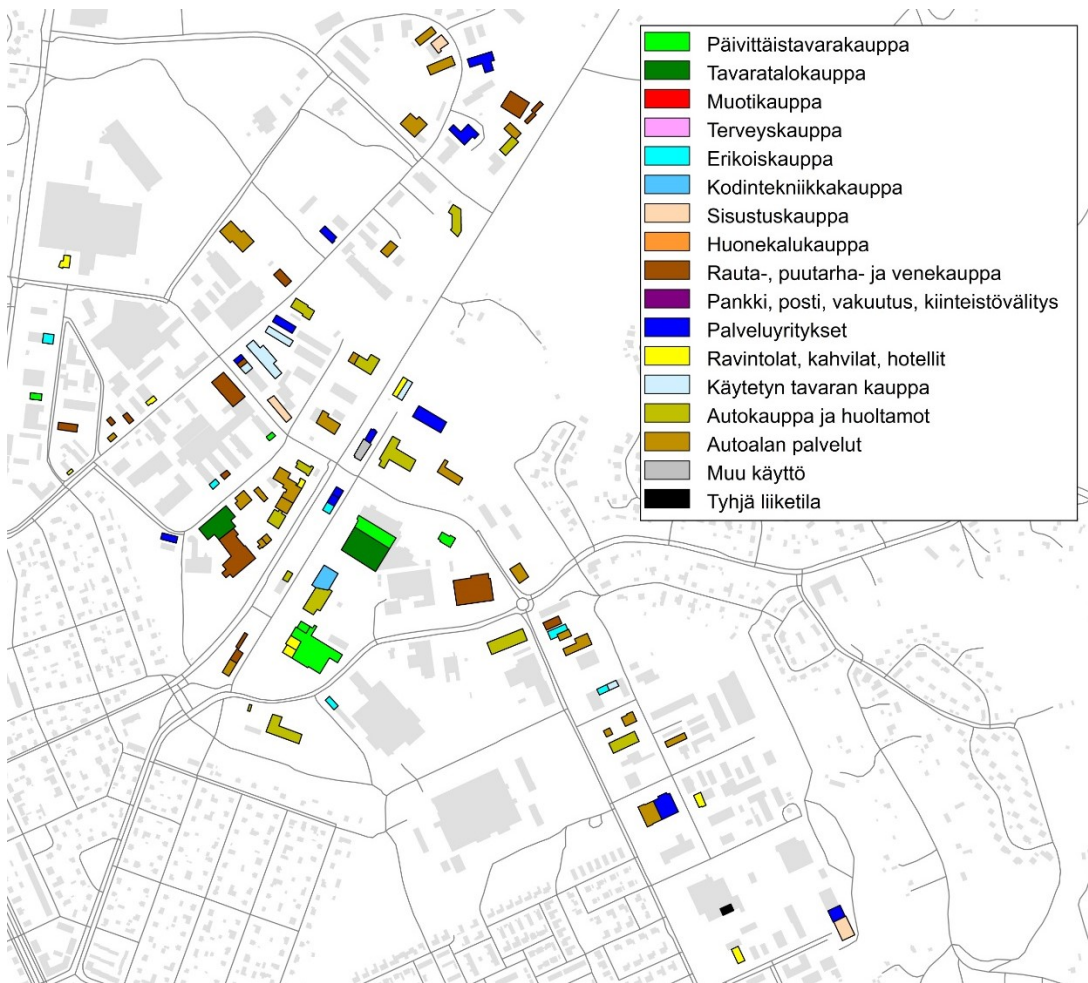


5.12.2023

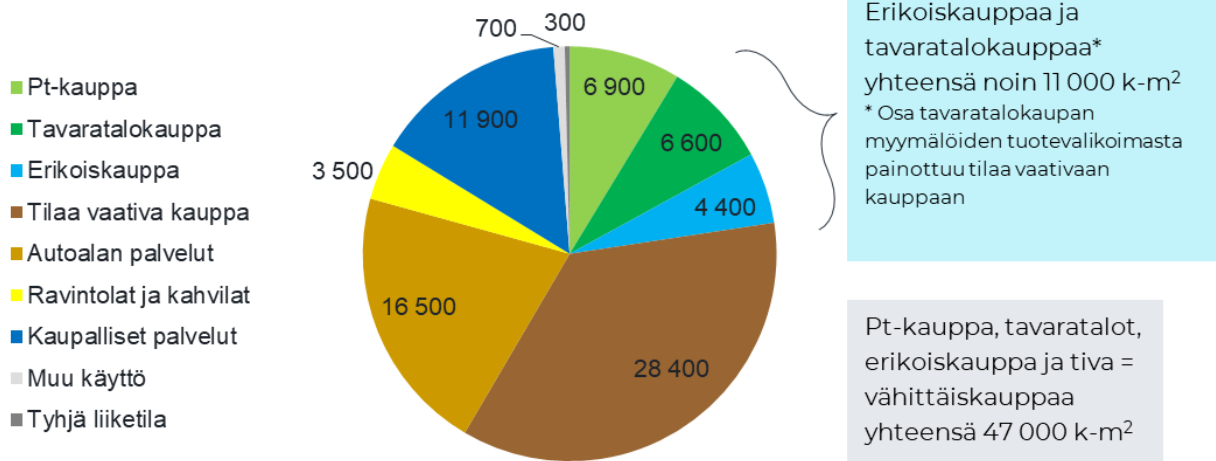


Keskustan kaupallinen rakenne ja liikepinta-alan jakautuminen, liiketilaa yhteensä n. 76 000 k-m<sup>2</sup> (kuvassa katutaso liiketilat, pinta-alassa mukana myös kerrokset)  
Lähde: WSP kartoitus 2022, Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

### Tarmola



5.12.2023

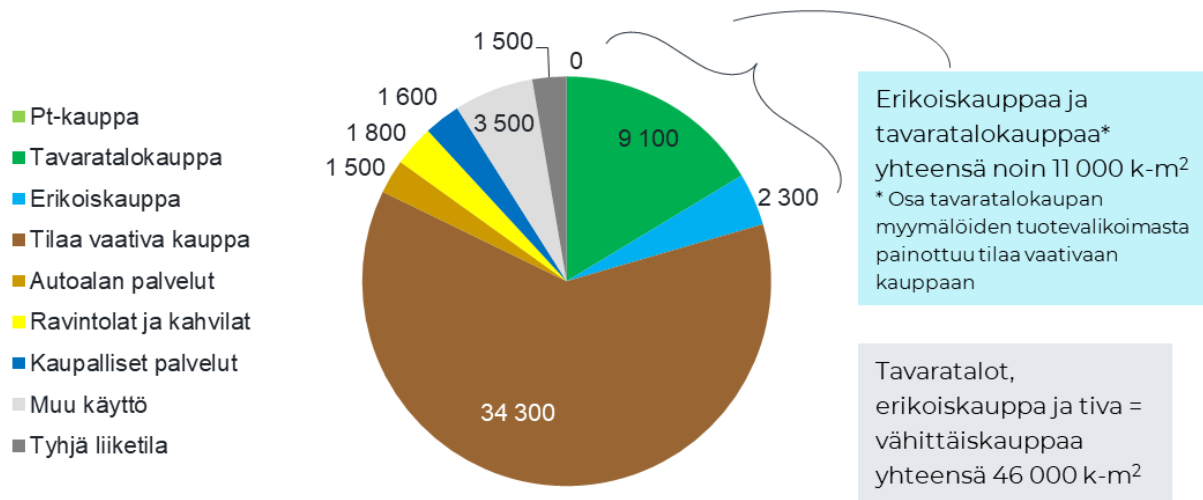


Tarmolan kaupallinen rakenne ja liikepinta-alan jakautuminen, liiketilaa yhteensä n. 80 000 k-m² (kuvassa katutaso liiketilat, pinta-alassa mukana myös kerrokset)  
Lähde: WSP kartoitus 2022, Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

### Kuninkaanportti



5.12.2023



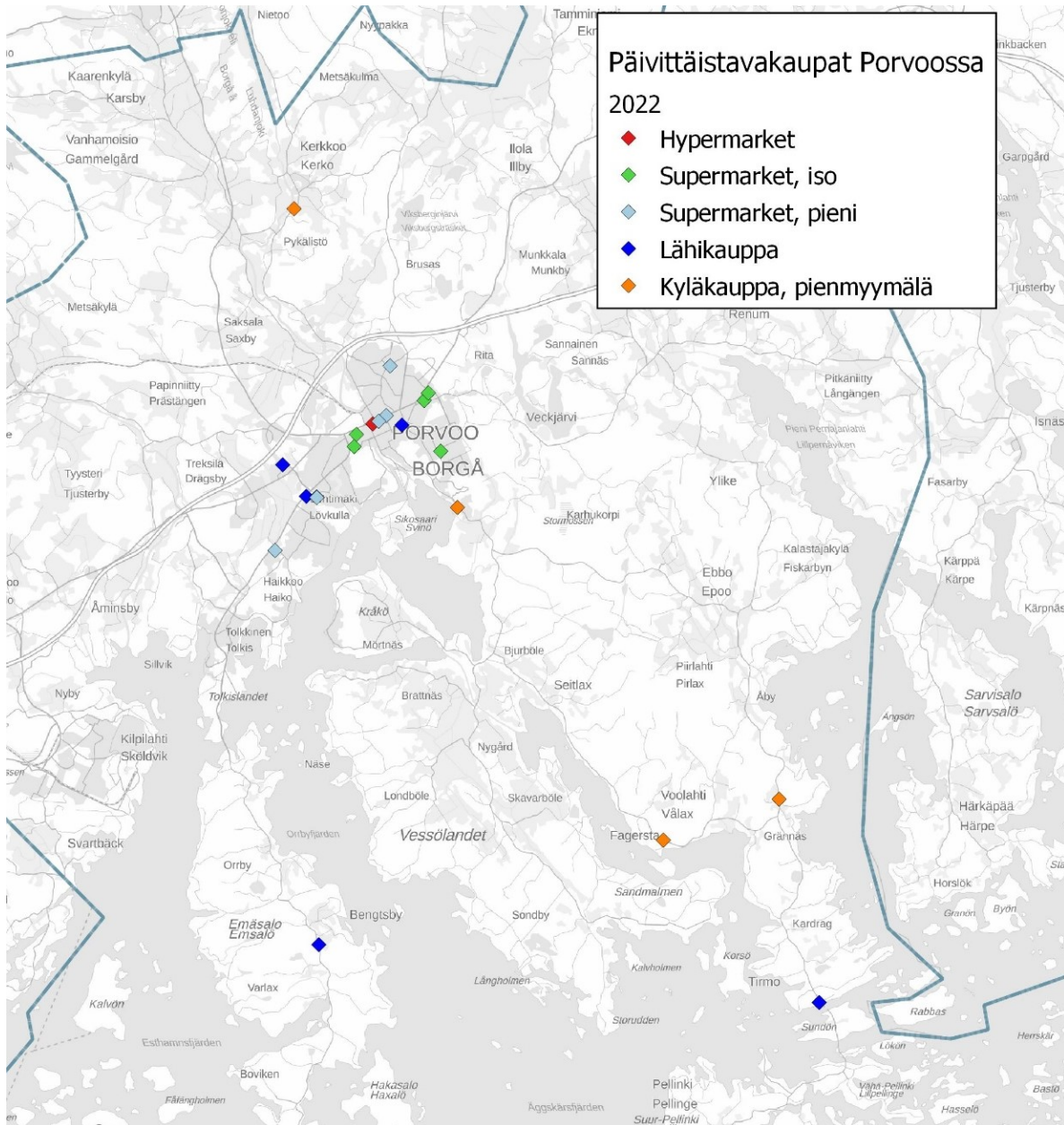
Kuninkaanportin kaupallinen rakenne Liikemäärä- ja liiketila-alueen jakautuminen, liiketila yhteensä n. 56 000 k-m<sup>2</sup> (kuvassa katutaso liiketilat, pinta-ala mukana myös kerrokset)  
 Lähde: WSP kartoitus 2022, Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

### 2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Porvoossa päivittäistavarakaupan tarjonta on keskittynyt muun kaupan tavoin keskeiselle kaupunkialueelle. Lähikaupparajontaa on kuitenkin myös muualla Porvoossa. Suurimmat päivittäistavarakaupan keskittymät ovat Länsirannalla/Näsissä, ydinkeskustassa ja Tarmolassa. Länsirannalla ja Tarmolassa sijaitsevat suuret supermarketit (S-market, K-supermarket ja Lidl) ja keskustassa hypermarket (Citymarket) sekä lähikauppoja (Sale, K-market).

Hypermarket ja suuret supermarketit ohjaavat päivittäistavarakaupan asiakasvirtoja. Niissä asioidaan koko kaupungin alueelta, osin ristiin rastiin itäisen ja läntisen Porvoon välillä. Eli itäiseltä kaupungin alueelta asioidaan siis myös Länsirannalla ja läntiseltä alueelta Tarmolassa.

5.12.2023



Päivittäistavarakaupan verkko Porvoossa 2022 (Kerkkoon kyläkauppa on lopettanut joulukuussa -22)  
 Lähde: NielsenIQ ja WSP kartoitus  
 Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Gammelbackasta löytyy pari pienehköä päivittäistavarakauppaa (K-market ja Sale) sekä huoltamomyymälä (K-Neste) ja Kevätkummusta supermarket (S-market). Päivittäistavarakauppaa on myös mm. Haikkoossa, Eestinmäessä, Huhtisissa sekä kylissä ja saaristossa. Lähikaupat palvelevat pääosin omaa lähialuettaan, mutta kuitenkin näiltä alueilta suunnataan asioimaan myös Länsirannalle, Tarmolaan ja ydinkeskustaan.

Markettien ja lähikauppojen lisäksi Porvoossa on muutamia pt-kaupan erikoismyymälöitä, mm. liha- ja kalakauppa Tarmolassa, makeismyymälöitä vanhassa kaupungissa ja Tarmolassa. Lisäksi Porvoossa on etnisiä pt-kaupan myymälöitä Gammelbackassa ja Tarmolassa. Niiden määrä tulee todennäköisesti kasvamaan maahanmuuton kasvun ja yleisen trendin mukaisesti.



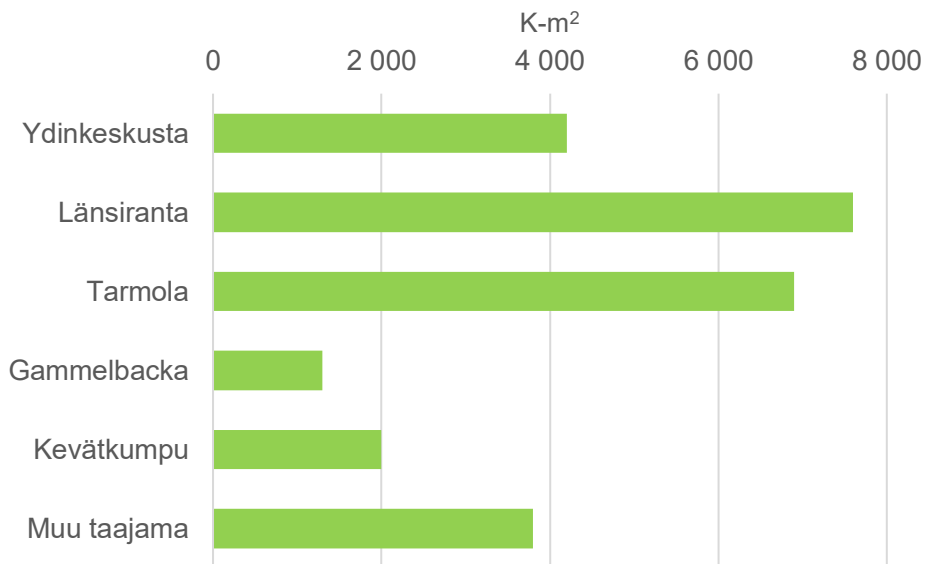
5.12.2023

Oheisessa kaaviossa päivittäistavarakaupan pinta-ala on laskettu kartoituksen pohjalta ja se vastaa lähinnä kerrosalaa. Mukana tarkastelussa ovat perinteisten päivittäistavarakauppojen lisäksi etniset pt-myymälät, kioskit, Alkot ja päivittäistavarakaupan erikoismyymälät. Citymarketin osalta tarkastelussa on ensimmäisen kerroksen myymälätila.



S-market on kauppakeskus Lundissa muuttunut Sale-myymäläksi

Ydinkeskustassa päivittäistavarakaupan pinta-ala jää pienemmäksi kuin Länsirannalla ja Tarmolassa. Jälkimmäisissä tarjontaa on lähes yhtä paljon. Niissä molemmissa on kaksi suurta myymälää, kun taas ydinkeskustassa vai yksi. Ydinkeskustan ja Länsirannan tarjontaan on tulossa muutoksia Länsirannalle kaavoitetun Citymarketin myötä.



Päivittäistavarakaupan pinta-ala Porvoossa 2022  
Lähde: WSP kartoitus

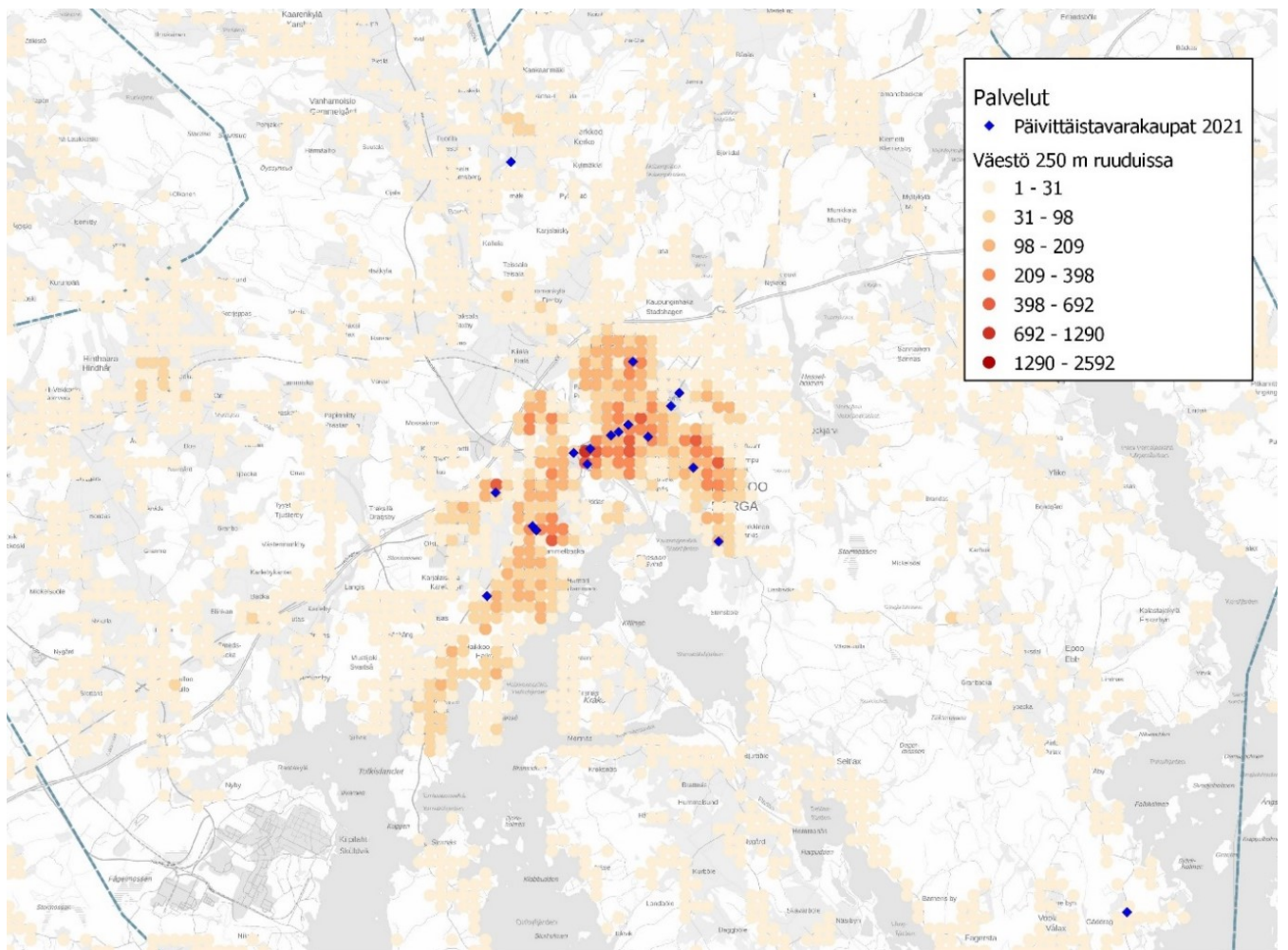


5.12.2023

## 2.4. Palveluiden saavutettavuus

Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen. Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta, koska se on tärkein arjen kaupallisista palveluista. Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu usein myös muita kaupallisia palveluita.

Päivittäistavarakaupat ovat Porvoossa sijoittuneet pääosin keskustaajaman alueelle, jossa on tiiviisti asukkaita. Poikkeuksen tekee Tarmola, jossa ei ole asukkaita. Tarmolan eteläosat liittyvät kuitenkin keskustan pohjoisosiin, josta alkaa tiivis asutus.



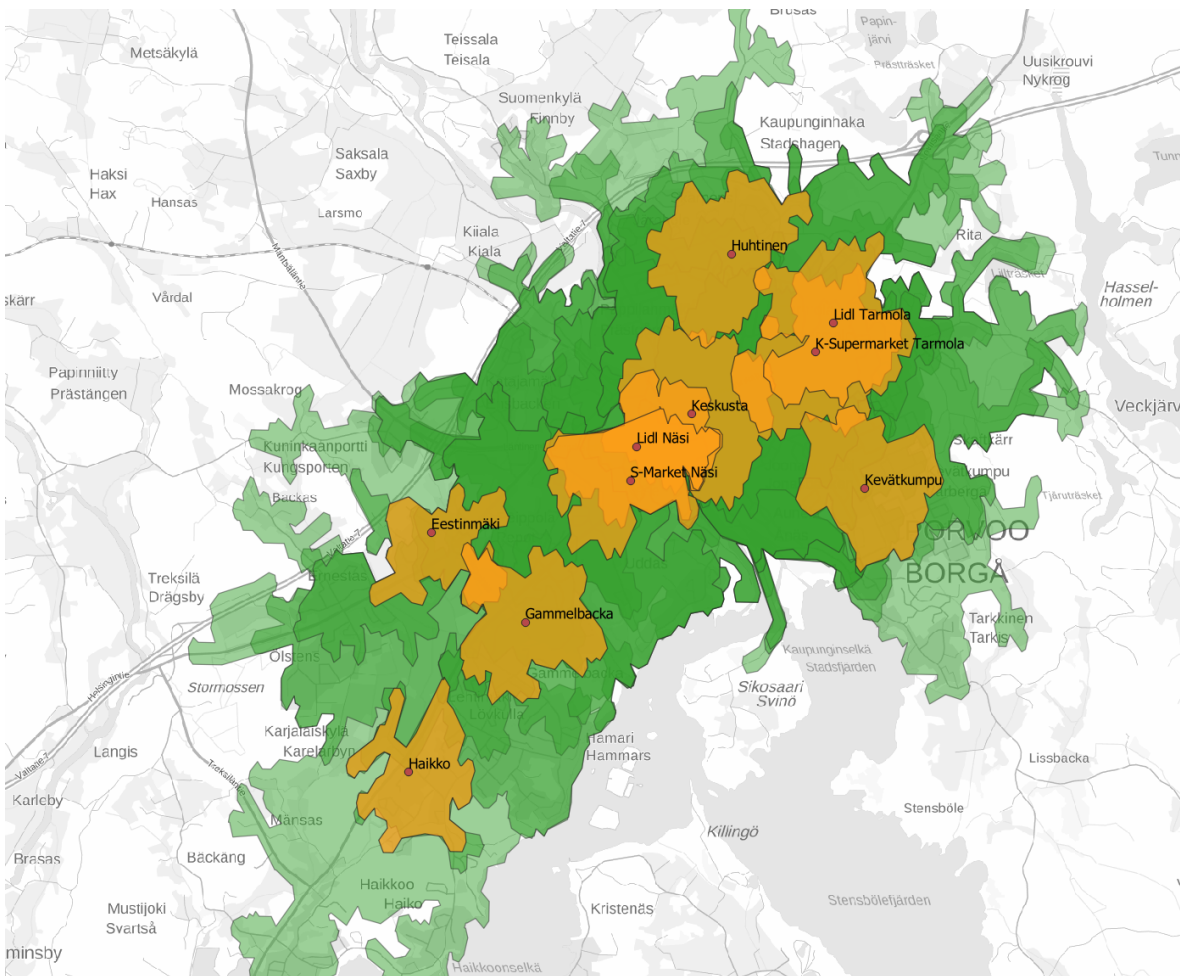
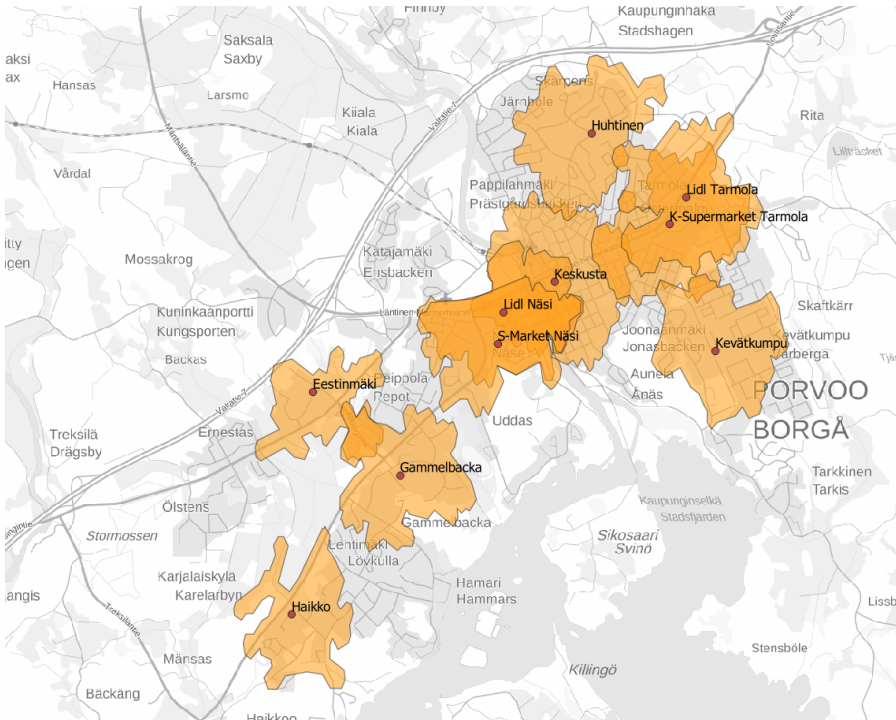
Päivittäistavarakaupat sekä asukastiheys

Lähde: YKR-Tilastokeskus, NielsenIQ

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu myös palveluiden saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli yhden, kolmen ja viiden kilometrin etäisyydellä päivittäistavarakaupan palveluista kävely- ja pyöräilyverkkoa (1 ja 3 km) ja autoverkkoa (5 km) pitkin. Etäisyysvyöhykkeelle on laskettu asukasmäärä väestön ruututietoaineistosta (YKR).

5.12.2023



Päivittäistavara-kaupan 1 km (ylempi kuva) sekä 1 ja 3 km (alempi kuva) saavutettavuusvyöhykkeet Pohjakartta: Maanmittauslaitos

5.12.2023

Suurimmalla osalla porvoolaisista on lähin päivittäistavarakauppa hyvin saavutettavissa. Kilometrin säteellä lähimmästä päivittäistavarakaupasta asuu yli 25 000 asukasta, eli lähes puolet porvoolaisista. Enintään kolmen kilometrin matka lähimpään päivittäistavarakauppaan on yli 75 % porvoolaisista. Pidemmät matkat ovat haja-asutusalueella ja saaristossa, jossa ei ole riittävästi asukkaita päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksille.

Palveluverkon saavutettavuuden lisäksi on laskettu asukasmäärä kunkin palvelukeskittymän tai päivittäistavarakaupan lähialueella. Pienten lähikauppojen osalta mielekästä palveluetaisyyttä voidaan pitää kilometrinä, sen sijaan suuressa marketissa kolmen kilometrin etäisyys on vielä hyvinkin kohtuullinen. Viiden kilometrin etäisyys edellyttää asiointissa jo useimmiten autoa eikä autolla liikuttaessa ole kovin suurta eroa, ajetaanko kolme vai viisi kilometriä. Useimmiten suurissa marketeissa asioidaan autolla, näin ollen Länsirannan ja Tarmolan myymälät palvelevat koko keskeistä taajama-alueita.

Päivittäistavarakaupan etäisyydellä on merkitystä asiointimatkoihin. Mitä lähempänä kauppa sijaitsee, sen todennäköisemmin siellä asioidaan kävellen tai pyörällä. Jos taas asiointimatka tehdään autolla, mitä lähempänä kauppa on, sen pienimmäksi muodostuvat asiointimatkakeritymät. Lähisaavutettavuuteen vaikuttaa matkan ohella myös kävely- ja pyöräily-ympäristön laatu eli mm. viihtyisyys ja turvallisuus. Asiointipaikan valintaan ja tämän myötä asiointimatkkaan on merkitystä myös kaupan monipuolisuudella ja hintatasolla. Näin ollen asiakkaat usein valitsevat lähimmän monipuolisen supermarketin tai hypermarketin pienen lähikaupan sijaan, vaikka lähikauppa sijaitisi lähempänä. Näin ollen super-/hypermarket-verkko on olennainen palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Ydinkeskustassa lähiasukkaiden määrä kilometrin säteellä on selvästi kaikkein suurin, seuraavaksi suurin se on Näsissä. Sen sijaan kolmen kilometrin säteellä asukasmäärä on lähes yhtä suuri ydinkeskustassa ja Näsissä. Tarmolan eteläosassa (K-supermarket) sekä Huhtisissa, Kevätkummussa ja Gammelbackassa on lähes yhtä paljon lähiasukkaita kilometrin säteellä, mutta kolmen kilometrin säteellä Tarmolassa on asukkaita selvästi näistä neljästä keskittymästä eniten.

Muiden lähikauppojen sekä Tarmolan keskiosan (Lidl) lähiasukasmäärä kilometrin säteellä jää selvästi muita keskittymiä alhaisemmaksi. Merkillepantavaa on, että Tarmolan Lidlin ja K-supermarketin välillä on kilometrin säteellä asuvien asukkaiden määrässä suuri ero, vaikka liikkeet ovat noin kolmensadan metrin päässä toisistaan. Tarmolan eteläosa on lähes kiinni keskustan tiiviissä asutuksessa, mikä selittää eron. Kolmen kilometrin etäisyydellä asuvien määrässä ero ei ole enää kovin suuri.

Mahdollisten uusien päivittäistavarakauppojen saavutettavuusvyöhykkeitä ja asukasmääriä tarkastellaan luvussa 5.3.

Asukasmäärä päivittäistavarakauppojen saavutettavuusvyöhykkeillä 2021

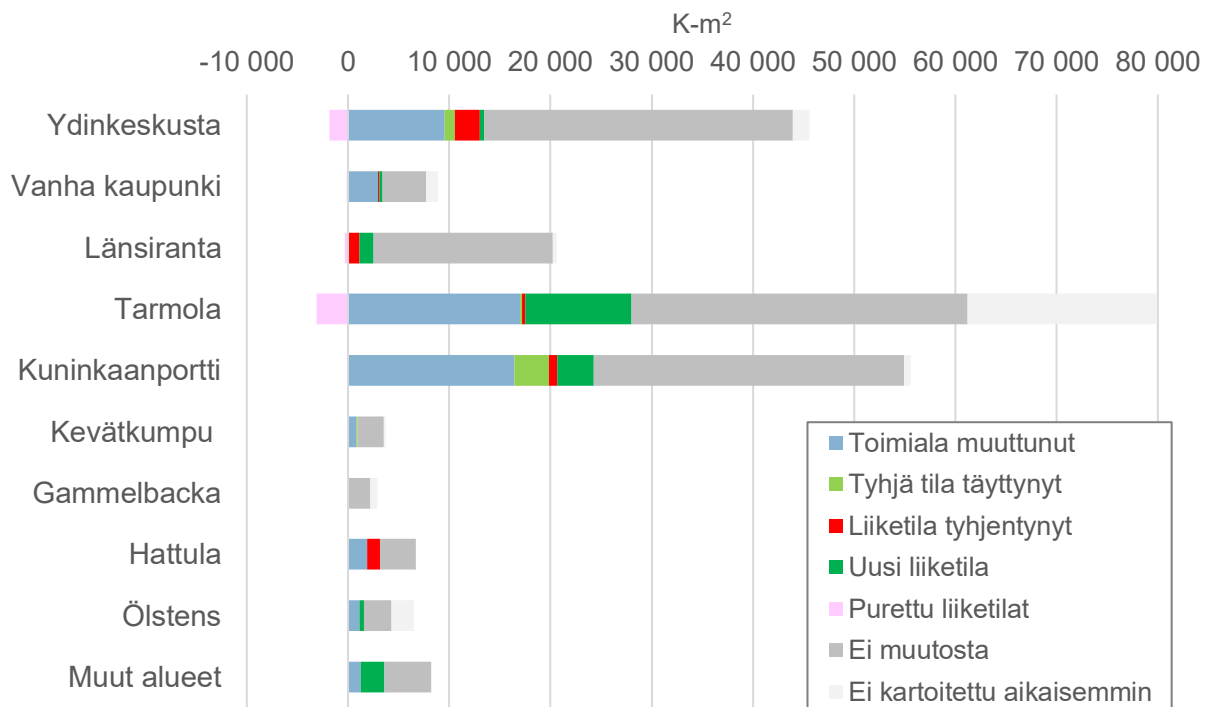
Kaupunginosa / myymälä	1 km	3 km	5 km
Ydinkeskusta	7 300	23 600	34 000
Lidl Näsi	4 500	24 300	35 400
S-market Näsi	4 300	22 700	35 800
Lidl Tarmola	1 200	20 900	29 200
K-Supermarket Tarmola	3 200	21 400	31 300
Eestinmäki	1 600	12 700	27 400
Gammelbacka	3 400	14 400	27 600
Kevätkumpu	3 700	17 100	27 400
Haikko	1 200	9 200	17 500
Huhtinen	3 400	16 600	28 300

5.12.2023

## 2.5. Kaupan kehitys keskuksissa

Kaupan ja palveluiden rakenne elää jatkuvasti ja rakenteessa tapahtuu koko ajan pieniä muutoksia, kun liikkeet vaihtavat paikkaa, yksittäisiä liikkeitä lopettaa ja tilalle tulee uusia. Vaikka kaupan rakenne elää, kokonaisuus pysyy yleensä pitkän aikaa vakaana. Nykyisiä liiketiloja kaupan keskuksissa on verrattu aikaisempien kaupallisten selvitysten kartoituksiin eli tilanteeseen vuosina 2011/2015. Vuonna 2015 on kartoitettu Kuninkaanportti, keskustan ydinkorttelit ja osa Tarmolasta. Muilta osin nykytilaa verrataan vuoden 2011 tehtyyn kartoitukseen.

Mukana tarkastelussa ovat ne liiketilat, jotka on kartoitettu aikaisempien selvitysten yhteydessä. Liiketiloihin tapahtuneista muutoksista on kirjattu, kun liiketila on täyttynyt tai tyhjentynyt, kun toimiala liiketilassa on muuttunut tai jos liiketila on rakenteellisesti oleellisesti muuttunut. Lisäksi mukana ovat uudet liiketilat ja puretut liiketilat. Mukana ei siis ole liiketiloja, jotka on kartoitettu 2022 mutta joista ei ole tietoa aikaisemmissä kartoituksissa, eli syystä tai toisesta ne on jäänyt kartoittamatta aikaisemmin.



Liiketiloihin tapahtunut muutos 2011/2015–2022 Porvoossa  
Lähde: WSP ja Santasalo Ky kartoitukset 2011, 2015 ja 2022

Ydinkeskustassa liiketilamuutokset ovat pääosin toimitilamuutoksia. Keskustassa on myös joidenkin liiketiloja purettu aikaisempiin kartoituksiin nähden mm. kauppatorilta (Matkahuolto) ja Rihkamatorilta (R-kioski). Ydinkeskustassa on jonkin verran enemmän tarkastelulla ajanjaksoilla tyhjentyneitä kuin täyttyneitä liiketiloja. Kauppakeskus Lundin toisessa kerroksessa S-market muuttunut pienemmäksi Sale-myymäläksi ja sen viereen on tullut Normal-myymälä. Oheisessa kartassa on kuvattu vain katutason myymälät, mutta tarkastelu ulottuu myös kerroksiin.

Vanhassa kaupungissa toimialamuutoksia on hyvin paljon. Länsirannalla tilanne on ollut vakaampi. Alueella on muutamia uusia kivijalkaliikkeitä Aleksanterinkaarella ja muutama tyhjentynyt liiketila Taidetehtaan kauppakäytävällä. Lisäksi alueelta on purettu ABC-Deli-Näsi -huoltoasemamyymälä, ja korvattu se S-marketin kiinteistölle sijoitetulla tilapäisellä polttoaineen jakeluasemalla.



5.12.2023



Keskustassa liikeytiloissa tapahtuneet muutokset 2011/15–2022, kuvassa katutason liikeytilat  
 Lähde: WSP kartoitus  
 Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

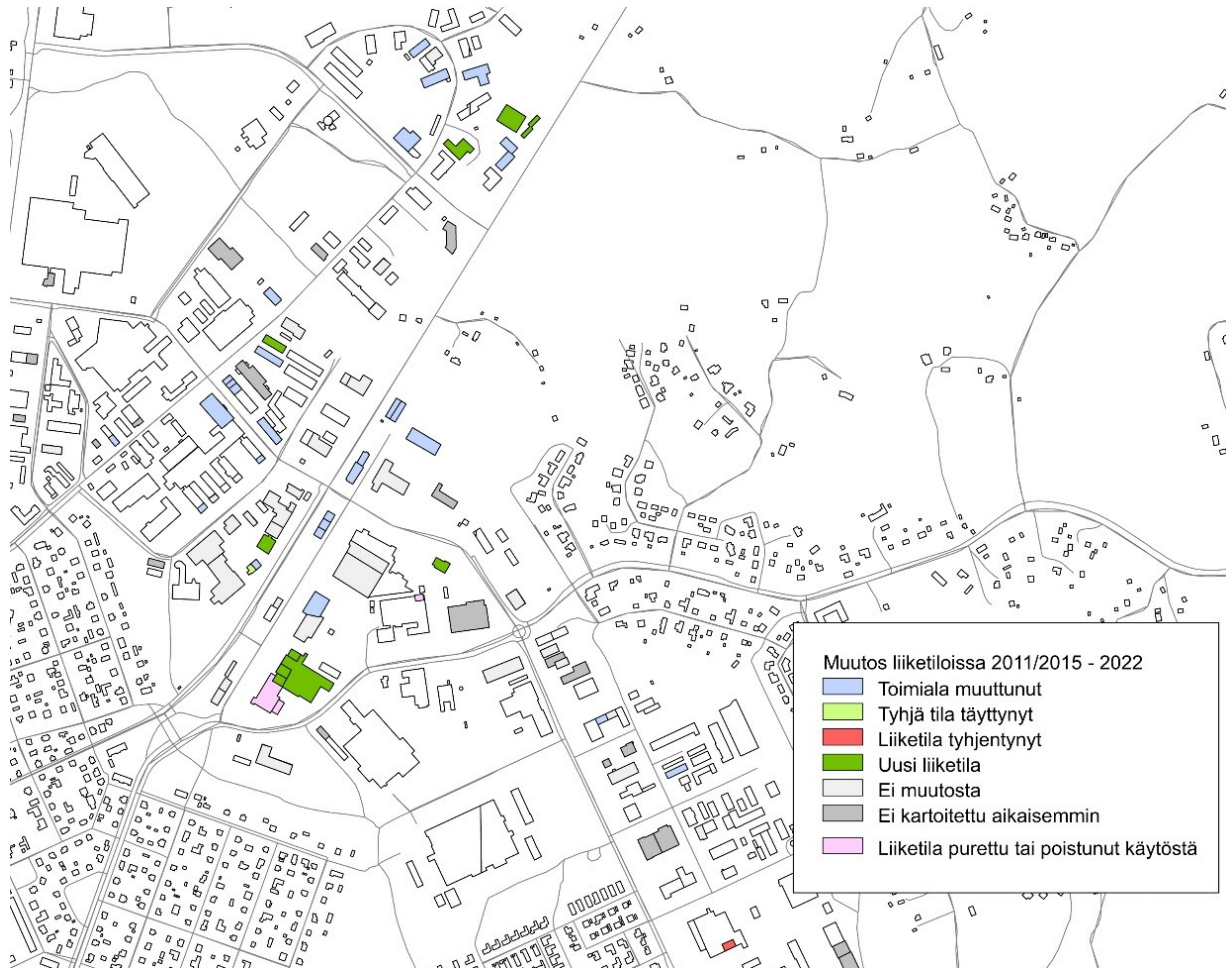


Uutta toimitilaa keskustassa Mannerheiminkadulla ja Tarmolassa



5.12.2023

Tarmolaan on rakennettu uutta liiketilaa (mm. K-supermarket ja Brunbergin tehtaanmyymälä) sekä uuden liiketilan myötä myös purettu liiketilaa (vanha K-Supermarket). Muutoin muutokset ovat toimialamuutoksia. Myös Kuninkaanportissa on tapahtunut kohtalaisen paljon toimialamuutoksia. Alueelle on rakennettu uutta liiketilaa (mm. Puuilo) ja tyhjää liiketilaa täyttynyt. Uutta liiketilaa on rakentunut Porvoossa myös Ylä-Haikkooseen (K-market), joka on korvannut Lehtihamarin pienemmän K-kaupan.



Tarmolassa liiketiloissa tapahtuneet muutokset 2011–2022, kuvassa katutasen liiketilat

Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

5.12.2023



Kuninkaankatuportissa liiketiloissa tapahtuneet muutokset 2015–2022, kuvassa katutasen liiketilat

Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

Kaupan kehitystä on tarkasteltu myös kaupallisen rakenteen kehityksen kautta. Mukana tarkastelussa ovat niin ikään ne liiketilat, jotka on kartoitettu nyt ja aikaisemmin sisältäen uudet ja puretut liiketilat.

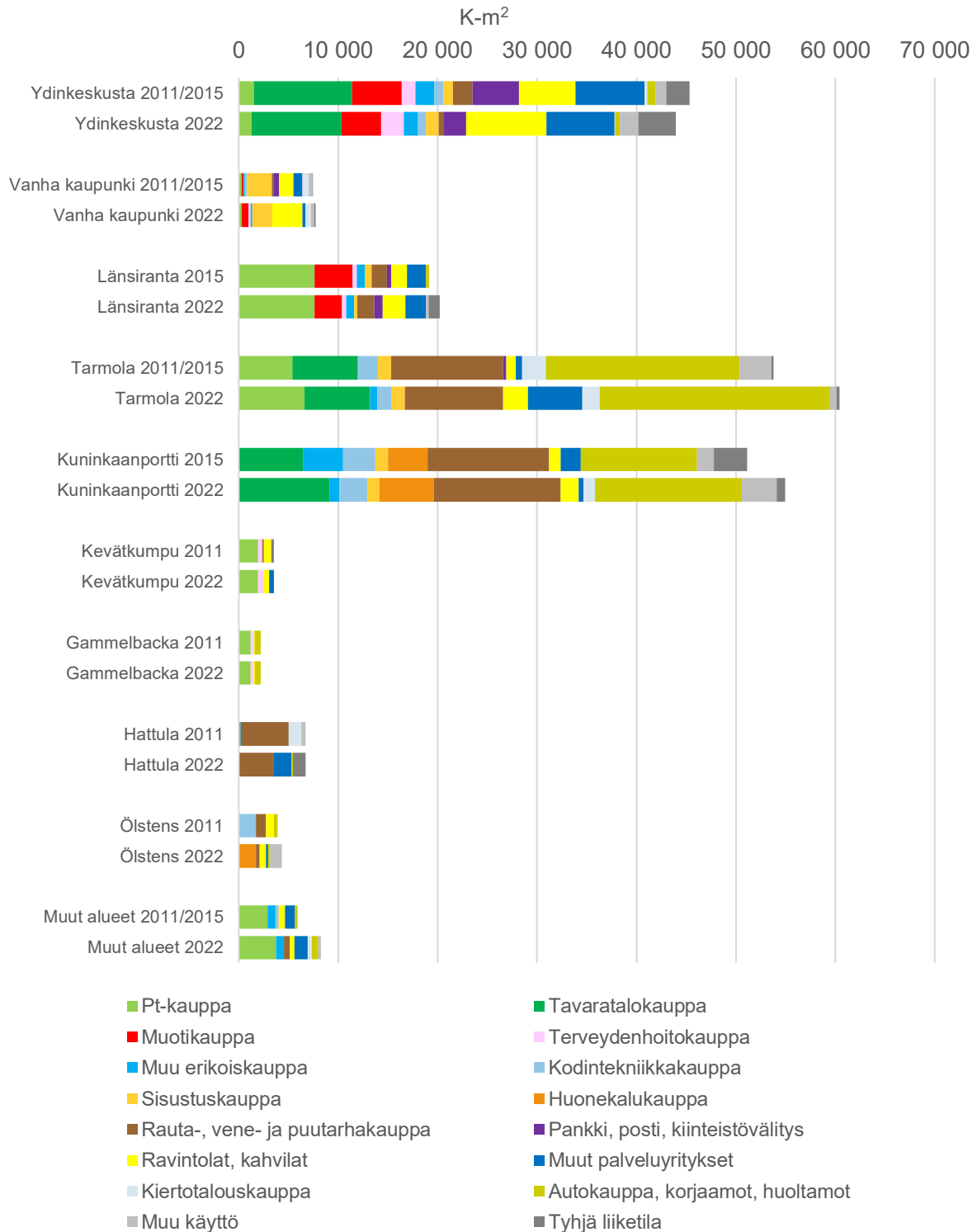
Porvoossa muutokset kaupallisessa rakenteessa ovat olleet samansuuntaisia kaupan yleisen kehityksen kanssa. Keskustassa muotikaupan ja muun erikoiskaupan pinta-ala on vähentynyt, samoin pankkien. Pinta-alaansa kasvattaneita toimialoja ovat terveystoiminta ja ravintolapalvelut. Sen sijaan kaupallisten palveluiden pinta-ala on keskustassa pysynyt vakaana, vaikka se tyypillisesti on keskustoissa kasvanut.



Ravintolapalveluiden määrä on keskustassa kasvussa

5.12.2023

Tarmolassa pinta-alaa on kasvattanut päivittäistavarakauppa ja kaupalliset palvelut. Kuninkaanportissa lisää pinta-alaa on tullut autoalan palveluihin ja rautakauppaan, sillä alueelle on rakentunut Puuilo, autokorjaamo ja autopesula.



Liiketilän pinta-ala kaupan keskuksissa 2011/2015 ja 2022 (k-m<sup>2</sup>)

Mukana liiketilät, jotka kartoitettu molempina tarkasteluhetkinä sisältäen myös puretut ja uudet liiketilät  
Lähde: WSP kartoitus

5.12.2023

## 2.6. Kaupan hankkeita

Porvoossa on vireillä tai suunnitelmissa kaupan hankkeita mm. Länsirannalla ja Kuninkaanportissa. Ne eivät sisälly toteutumattomina vielä nykytilan analyysiin, koska se kuvaa kaupan nykytilaa nykyisen tarjonnan näkökulmasta. Tässä esitellään hankkeita, joista on tehty jo tonttikaupat tai joista on suunnitteluvaraus.

Länsirannalle on suunnitteilla K-Citymarket, jolla on jo vahva asemakaava. Taidetehtaan vieressä sijaitsevalle alueelle suunnitellaan Citymarketin, hotellin ja asuntoja sisältävän kokonaisuuden rakentamista. Asemakaava mahdollistaa alueelle enintään 7000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavara-kaupan tai erikoiskaupan myymälätilaa.



Lähde: Kesko

Kuninkaanporttiin suunnitellaan Bilteman myymälää. Myymälän koko on noin 7500 k-m<sup>2</sup> ja se sisältää alustavien suunnitelmien mukaan myös kahvilan. Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta 10500 k-m<sup>2</sup>.

Kuninkaanportissa varattu lisäksi kaksi muuta tonttia, mutta tarkempaa tietoa, mitä tonteille on tulossa, ei ole. Asemakaavan mukaan korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvat kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni, kuten esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

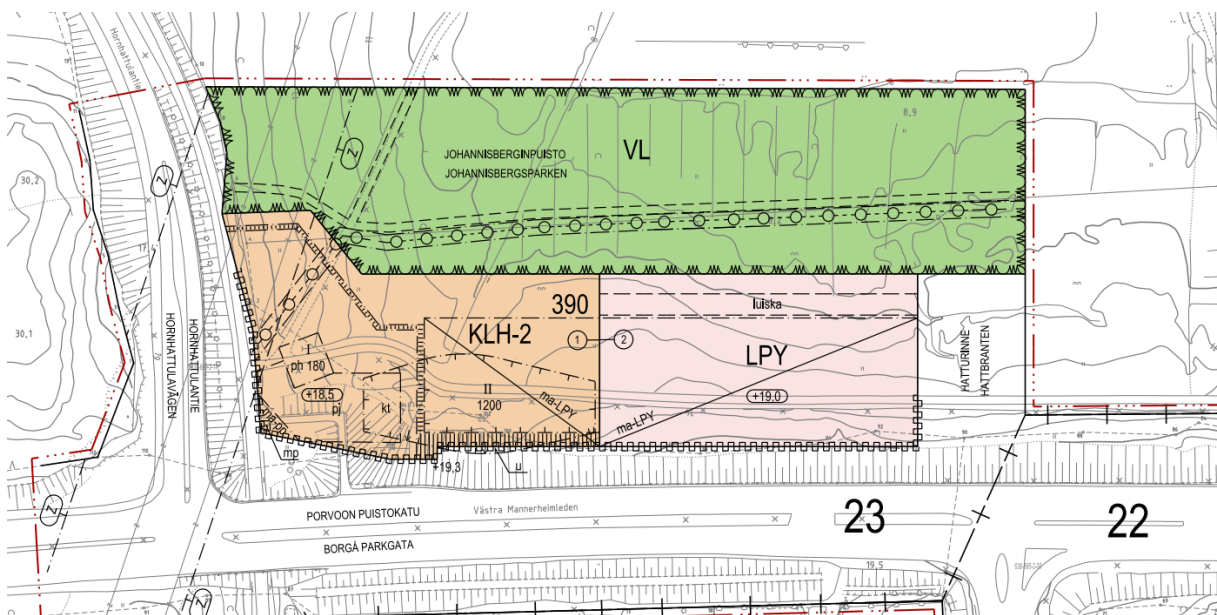


5.12.2023



Kuninkaanportti, eteläinen alue, asemakaavakartta, Biltema tulossa tontille 2004

Porvoon Puistokadun varressa on Hornhattulantien risteyksessä liityntäpysäköinnin vieressä on voimassa oleva asemakaava liike- ja huoltoasemarakennukselle (KLH-2). Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälän, joka saa olla enintään 800 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennus-oikeus korttelissa on 1200 k-m<sup>2</sup>. Varuboden-Osalla on alueesta suunnitteluvaraus.



Liityntäpysäköinti ja ABC, asemakaavakartta



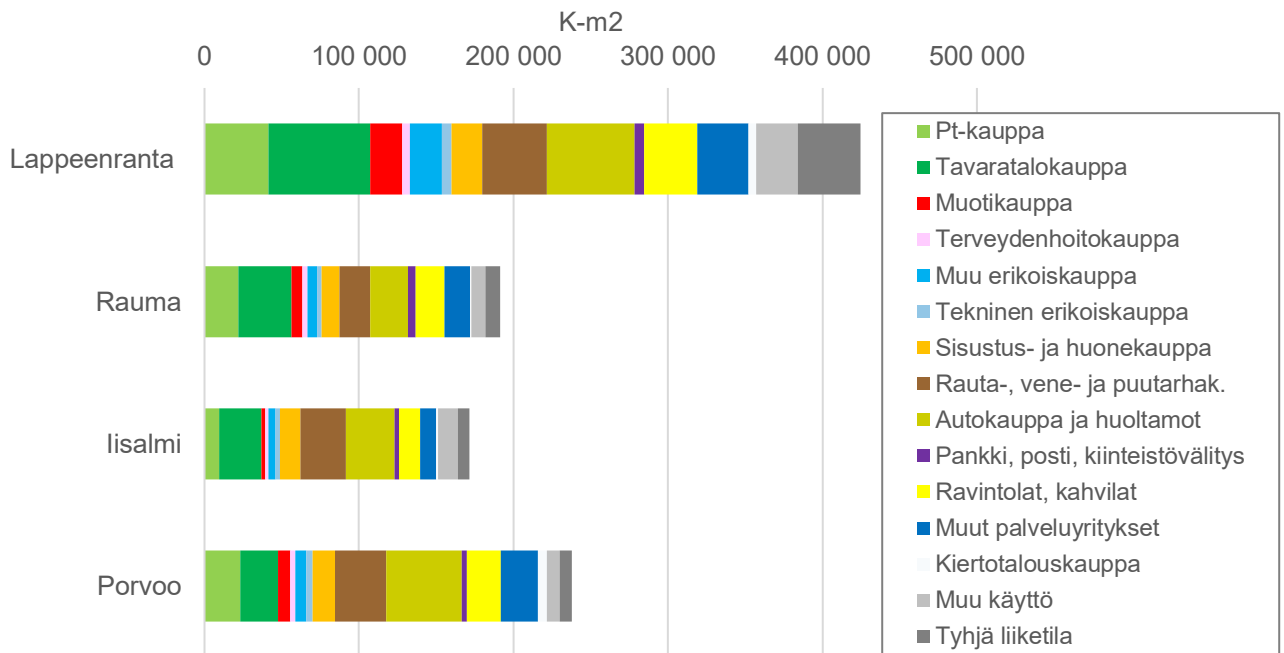
5.12.2023

## 2.7. Kaupunkivertailu

Porvoon nykyistä kaupallista rakennetta on verrattu muutamaan muuhun kaupunkiin, josta on saatavilla vastaavia tietoja keskusten nykyisestä kaupallisesta rakenteesta. Kaupungit ovat lähtökohdiltaan erilaisia mm. asukasmäärän, markkina-alueen ja läheisten suurten kaupunkien suhteen, mitkä osin selittävät kaupan tarjonnan erilaisuutta.

Mukana vertailussa ovat Lappeenrannan, Iisalmen ja Rauman vuonna 2022 kartoitetut liiketilat. Näistä Lappeenrannassa on eniten asukkaita (72 634, vuonna 2021). Rauma ja Iisalmi ovat Porvoota pienempiä, Raumalla on asukkaita lähes 40 000 ja Iisalmissa lähes 21 000. Lappeenranta on seutukeskus ja sen tarjontaan ovat vaikuttaneet venäläiset matkailijat, joiden määrä on viimeisten parin vuoden aikana romahtanut täysin. Raumalla ja Iisalmissa on omat markkina-alueensa, mutta Rauma kuuluu myös Porin vaikutusalueeseen ja Iisalmi Kuopion, vaikka sieltä on Kuopioon jo runsaan tunnin ajomatka.

Vertailukaupungeista Lappeenrannan kaupan palvelutarjonta on pinta-alalla tarkasteltuna kaikkein laajin. Lappeenrannan tarkastelussa ei ole mukana entisen kuntakeskuksen Joutsenon palveluita. Porvoossa on kaupan tarjontaa toiseksi eniten, kuten myös asukkaitakin, mutta ero Raumaan ja Iisalmeen ei ole suuri. Porvoossa on monipuolinen tilaa vaativan kaupan tarjonta, mutta tavaratalokaupan suhteen tarjonta on vertailukaupungeista pienin. Porvoossa on vain Citymarket, kun taas muissa kaupungeissa on Citymarketin ohella myös Prisma. Muutoin sekä Porvoossa että vertailukaupungeissa on hyvä tarjonta laajan tavaravalikoiman myymälöitä.

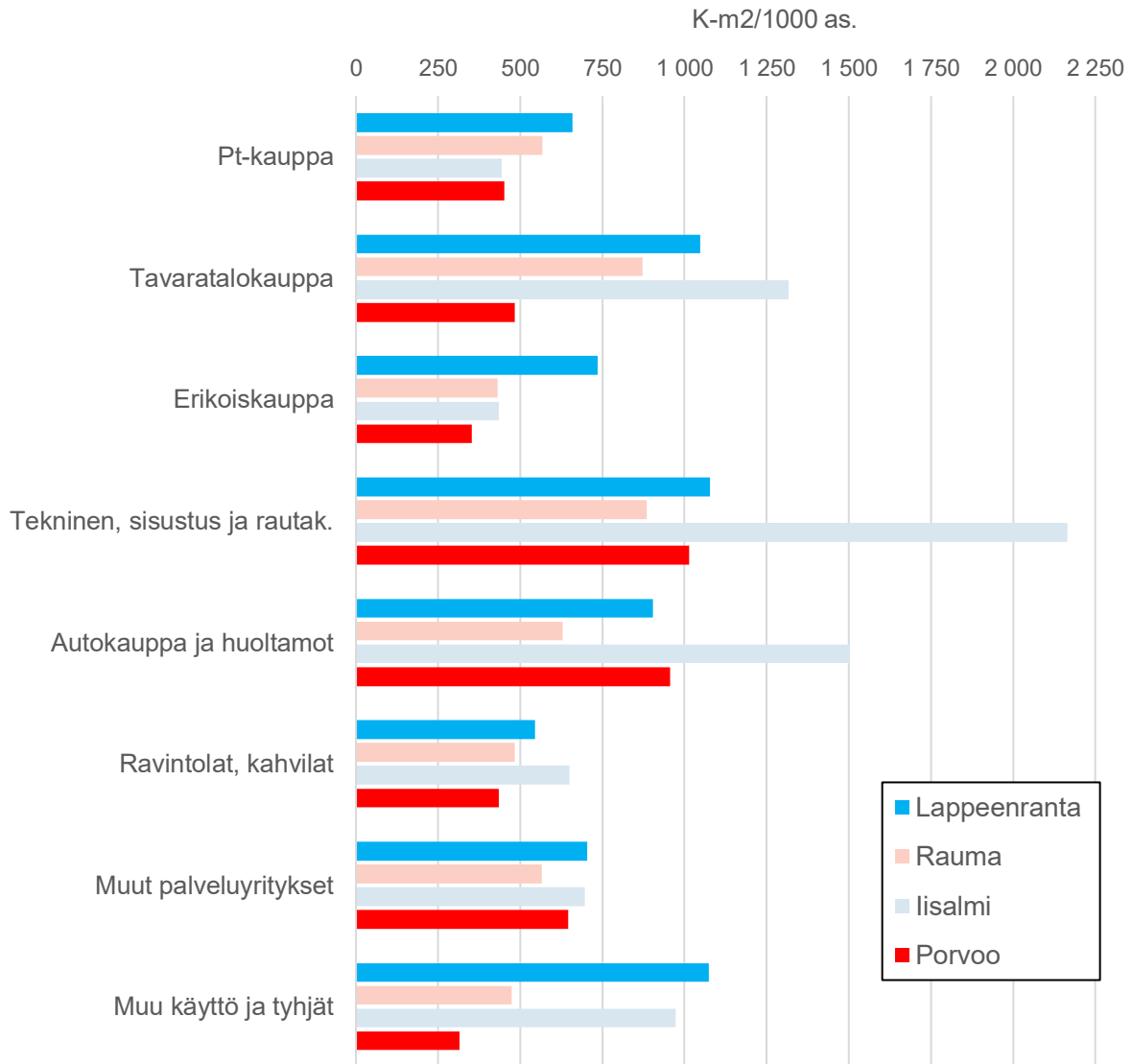


Liiketilän pinta-ala Porvoossa ja vertailukaupungeissa 2022 (k-m<sup>2</sup>)

Lähde: WSP kartoitus

Kokonaispinta-alan lisäksi on tarkasteltu kaupan pinta-alaa asukasta kohden. Lappeenrannan osalta tarkastelusta on poistettu Joutsenon asukasmäärä, koska myöskään Joutsenon kaupan palvelut eivät ole tarkastelussa mukana.

5.12.2023



Liiketilan pinta-ala Porvoossa ja vertailukaupungeissa asukasta kohden 2022 (k-m<sup>2</sup>/1000 as)

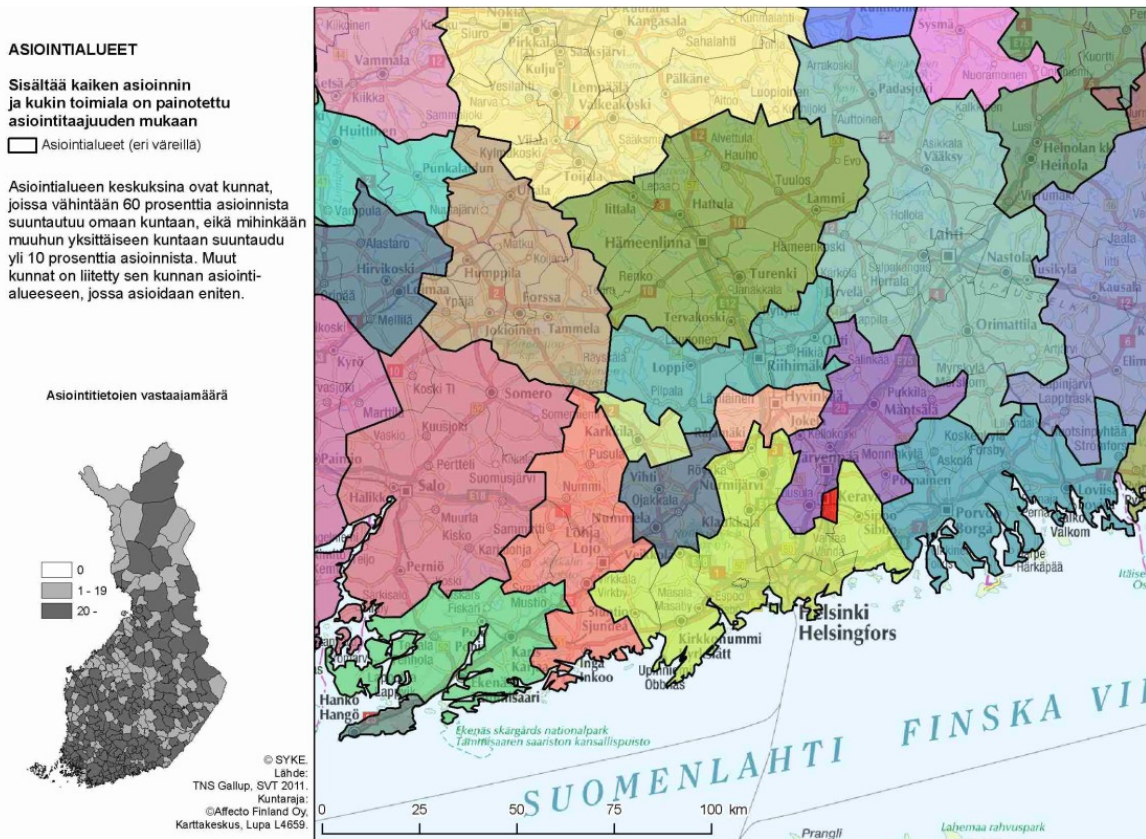
Lähde: WSP kartoitus

Porvoossa kaupan pinta-ala asukasta kohden jää alhaisemmaksi kuin vertailukaupungeissa. Tähän osittain vaikuttanee pääkaupunkiseudun monipuolisen kaupan tarjonnan läheisyys ja se, ettei keskustakauppaa ole laajamittaisesti päästetty keskustan ulkopuolelle. Porvoossa liiketilat ovat tehokkaassa käytössä. Myös tyhjiä liiketiloja ja muussa kuin kaupan ja palveluiden käytössä olevia liiketiloja on muita kaupunkeja vähemmän. Vertailu antaa viitteitä siitä, että suuremmallekin määrälle liiketilaa olisi Porvoossa kysyntää. Sijainti, saavutettavuus ja vuokrataso ratkaisevat kuitenkin todellisen kysynnän.

5.12.2023

### 3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin Porvoon kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kuluttajien kysynnän kannalta, jota kuvataan markkina-alueen ostovoimalla. Suomen ympäristökeskuksen asiointialuetutkimuksen mukaan Porvoon toiminnalliseen asiointialueeseen kuuluvat Porvoon kaupungin lisäksi Askola ja Loviisa. Sama alue toimii myös erikoiskaupan asiointialueena. Porvoossa asioidaan näiden lisäksi jonkin verran myös Sipoosta, Pukkilasta ja Lapinjärveltä. Päivittäistavarakaupan asiointialueeseen kuuluu ainoastaan Porvoon kaupunki.



Asiointialueet

Lähde: Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa, Suomen ympäristökeskus

Tässä selvityksessä Porvoon I-markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi Porvoo, Loviisa ja Lapinjärvi sekä Askola, Myrskylä ja Pukkila. Näistä kuntaryhmistä on saavavilla Uudenmaan liiton väestöprojektiot. Tämän markkina-alueen ostovoima ei kuitenkaan suuntaudu täysmittaisesti Porvooseen. Loviisassa on monipuolisesti omaakin kaupan tarjontaa, sen sijaan pienemmät kunnat palvelevat omia kuntalaisiaan lähinnä päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden suhteen ja erikoiskaupan ostovoimaa suuntautuu mm. Porvooseen. II-markkina-alueeseen kuuluu Sipoo, josta suurin osa ostovoimasta suuntautuu oman kunnan ohella pääkaupunki-seudulle ja Keravalle, ja vain osa suuntautuu Porvooseen.

5.12.2023

### 3.1. Väestönkehitys

Porvoossa on asukkaita tällä hetkellä yli 51 000. Porvoon uusimman strategian mukainen väestötavoite vuoteen 2050 on 70 000 asukasta. Vuosittainen kasvu on noin prosentin. Tämä tavoite on taustalla Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa, ja rakennemalleissa väestönkasvu suunnittelualueilla on +15 000 asukasta vuoteen 2050 mennessä.

Strategian mukainen väestötavoite on lähtökohtana tässä kaupan selvityksessä. Vertailulukuina käytetään Uudenmaan liiton väestöprojektiota (2021), joita liitto on laatinut useita vaihtoehtoja (Uudenmaan kasvun vaihtoehdot – Väestö- ja työpaikkaprojektiot sekä asunto- ja toimitilakannan muutosarviot, 2021). Vaihtoehdossa 1 kasvu suuntautuu kaikkiin Uudenmaan keskuksiin, ja tässä vaihtoehdossa Porvoossa arvioidaan olevan asukkaita vuonna 2050 noin 62 900. Tätä väestöprojektiota käytetään vaihtoehtoisena asukasarvioina Porvooseen, ja lähtökohtana muiden markkina-alueen kuntien väestönkehitykseen.

#### Taulu Väestönkehitys Porvoon markkina-alueella Porvoon strategian ja muissa kunnissa Uudenmaan liiton väestöprojektion ve 1 mukaan (Ve 1 Kasvu suuntautuu kaikkiin Uudenmaan keskuksiin)

Alue					Muutos	Muutos
	2021	2030	2040	2050	2021– 2050 lkm	2010– 2050 %
<b>Porvoo</b>	51 149	56 000	64 000	70 000	18 900	37 %
Loviisa, Lapinjärvi	17 223	17 400	17 000	16 200	-1 000	-6 %
Askola, Myrskylä, Pukkila	8 511	9 200	9 600	9 700	1 200	14 %
<b>I-markkina-alue</b>	<b>76 883</b>	<b>82 600</b>	<b>90 600</b>	<b>95 900</b>	<b>19 100</b>	<b>25 %</b>
II-markkina-alue: Sipoo	22 190	25 100	28 300	31 000	8 800	40 %
<b>Yhteensä</b>	<b>99 073</b>	<b>107 700</b>	<b>118 900</b>	<b>126 900</b>	<b>27 900</b>	<b>28 %</b>

Lähde: Tilastokeskus, Porvoon kaupunki ja Uudenmaan liitto 2021

#### Taulu Väestönkehitys Porvoon markkina-alueella Uudenmaan liiton väestöprojektion ve 1 mukaan (Ve 1 Kasvu suuntautuu kaikkiin Uudenmaan keskuksiin)

Alue					Muutos	Muutos
	2021	2030	2040	2050	2021– 2050 lkm	2021– 2050 %
<b>Porvoo</b>	51 149	55 660	59 630	62 910	11 800	23 %
Loviisa, Lapinjärvi	17 223	17 400	17 000	16 200	-1 000	-6 %
Askola, Myrskylä, Pukkila	8 511	9 200	9 600	9 700	1 200	14 %
<b>I-markkina-alue</b>	<b>76 883</b>	<b>82 600</b>	<b>90 600</b>	<b>95 900</b>	<b>12 000</b>	<b>16 %</b>
II-markkina-alue: Sipoo	22 190	25 100	28 300	31 000	8 800	40 %
<b>Yhteensä</b>	<b>99 073</b>	<b>107 380</b>	<b>114 520</b>	<b>119 840</b>	<b>20 900</b>	<b>21 %</b>

Lähde: Tilastokeskus ja Uudenmaan liitto 2021



5.12.2023

### 3.2. Ostovoiman kehitys

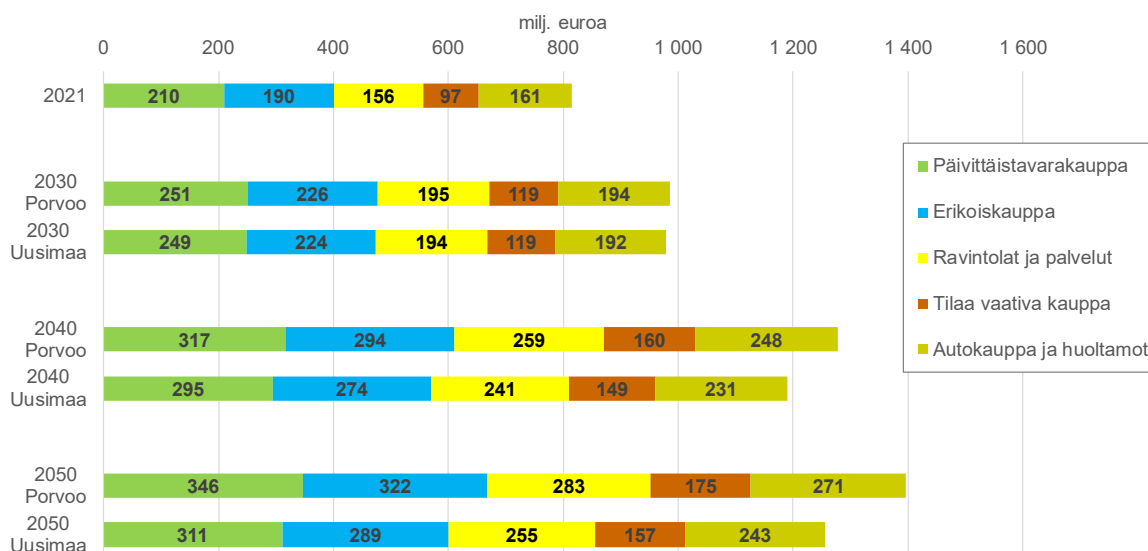
Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavara-kauppaan kohdistuva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

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta 2020-luvun vaihteessa on jälleen nähty kaupan kasvua. Parin viime vuoden ajan kaupan kehitykseen on vaikuttanut pandemia. Lyhyellä aikavälillä inflaatio syö ostovoimaa, mutta pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, tosin hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Koronavuosina suurta kasvua on ollut päivittäistavara-kaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektroniikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa. Viime vuonna keskimääräistä suurempaa kasvua oli mm. apteekkien, muotikaupan ja muun erikoiskaupan sekä polttoaineiden vähittäiskaupan liikevaihdossa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvoitu varovaisen ennusteen mukaan, ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Vuoteen 2040 saakka ostovoiman arvioidaan selvityksessä kasvavan asukasta kohden päivittäistavara-kaupassa prosentin vuosivauhdilla, erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa hieman tätä nopeammin ja kaupallisissa palveluissa noin 1,5 % vuodessa. Vuoteen 2050 saakka ennustaminen on hyvin epävarmaa, joten ostovoiman kasvuun kohdistuu tässä selvityksessä vain asukaskasvun mukaista kasvua (eli ostovoima asukasta kohden pysyy samana).

Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota. Ostovoiman kehityksen ennustamisen epävarmuus on otettu huomioon liiketilatarpeessa.



Ostovoiman kehitys **Porvoossa** 2021–2050 eri väestöennusteiden mukaan

(Porvoo = Porvoon strategia, Uusimaa = Uudenmaan väestöprojekti ve1)

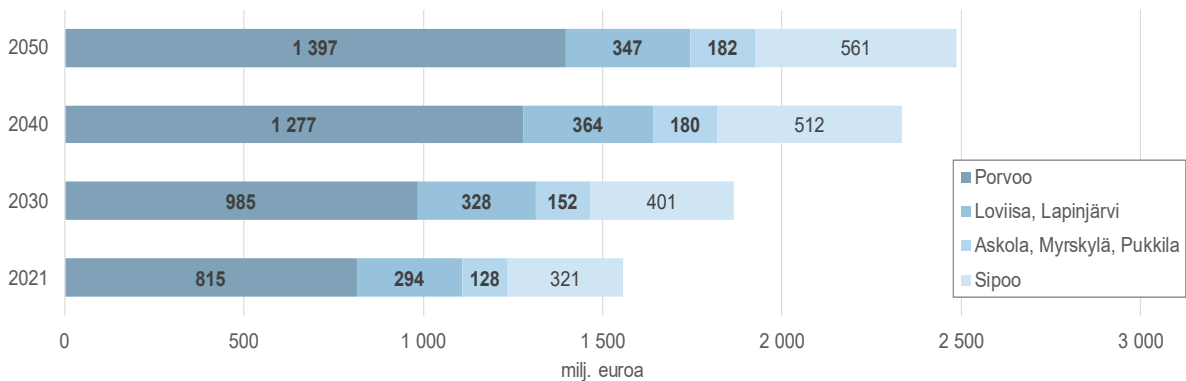
Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky

5.12.2023

Ostovoiman kasvu Porvoossa pohjautuu osin väestönkasvuun sekä osin kulutuksen kasvuun. Pitkä aikajänne kasvattaa ostovoimaa, sillä kasvuarvio pohjautuu osin ostovoiman kasvuun asukasta kohden. Vuonna 2021 Porvoossa oli vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintola-palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä yli 815 miljoonaa euroa, vuonna 2050 lähes 1400 milj. euroa.

Erot ostovoiman kasvussa eri väestöennusteiden välillä ovat hyvin pieniä, kun tarkastellaan ostovoiman kehitystä vuoteen 2030 saakka. Vuonna 2040 Uudenmaan väestöprojektion mukainen ostovoiman kehitys on 6 % alhaisempi kuin Porvoon strategian mukaisen ostovoiman kehitys. Merkittävimmin väestönkehityksen ero näkyy vuonna 2050, mutta pitkän aikavälin ennustaminen on jo muutoinkin hyvin epävarmaa.

Tässä selvityksessä ostovoiman ja liiketilatarpeen lähtökohtana käytetään Porvoon strategian mukaista väestötavoitetta. Muiden kuntien osalta käytetään Uudenmaan liiton vaihtoehdon 1 mukaista väestöprojektiota.



#### Ostovoiman kehitys Porvoon markkina-alueella 2021–2050

(väestönkehitys taustalla: Porvoon strategia ja muut kunnat Uudenmaan väestöprojektiio ve1)

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky

5.12.2023

### 3.3. Liiketilatarve Porvoossa

Ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu laskennallinen liiketilatarve Porvoossa vuosille 2030, 2040 ja 2050. Tarve on laskettu ostovoimasta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

#### Taulu Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,33 \* myyntipinta-ala

toimiala	€/k-m <sup>2</sup>	€/my-m <sup>2</sup>
<b>Päivittäistavarakauppa</b>	7 100	9 200
<b>Erikoiskauppa</b>	4 500	5 900
<b>Tilaa vaativa kauppa</b>	3 000	3 900
<b>Autokauppa</b>	7 100	9 200
<b>Ravintolat</b>	2 700	3 500

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan neljänneksen kaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee kasvamaan, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt keskustoissa ja kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-alaruutu kohdistuu. Siihen vaikuttaa alueen oma sekä sen lähialueen kaupallinen tarjonta. Kun kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa Porvoon asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketusta liiketilatarpeesta kohdistuu Porvooseen ja osa ostovoiman siirtymänä alueen ulkopuolelle mm. pääkaupunkiseudulle ja verkkokauppaan. Markkina-alueen muiden kuntien tarpeesta osa voi suuntautua Porvooseen, osa voi toteutua ko. kunnassa ja osa toteutua myyntinä alueen ulkopuolella tai verkossa.

Liiketilatarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan olevan 1,33-kertainen myyntipinta-alaan nähden. Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot.

Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerroin 1,3. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Kaavat eivät aina toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alaruutua. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmälläkin paikallisilla markkinoilla.

5.12.2023

**Taulu Liiketilän laskennallinen lisätarve Porvoon markkina-alueella 2020–30 (k-m<sup>2</sup>)**  
 kaavallinen joustovara mukaan lukien

toimiala	Porvoo	I-markkina-alue*	I- ja II-markkina-alue**	Vertailuvaihtoehto Porvoo***		
				I-markkina-alue*	I- ja II-markkina-alue**	
Päivittäistavarakauppa	7 500	10 100	13 700	7 300	9 900	13 300
Erikoiskauppa	9 500	12 100	16 800	9 100	11 600	16 300
Ravintolat	8 500	11 200	16 100	8 200	10 900	15 900
Kaupalliset palvelut	6 600	8 700	11 800	6 400	8 500	11 600
<b>Keskustakauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>32 100</b>	<b>42 100</b>	<b>58 400</b>	<b>31 000</b>	<b>40 900</b>	<b>57 100</b>
Rauta, huonekalut, kodintekniikka, vene	9 600	12 600	17 200	9 200	12 200	16 800
Autokauppa ja huoltamot	5 900	7 800	10 500	5 600	7 500	10 300
<b>Tilaa vaativa kauppa</b>	<b>15 500</b>	<b>20 400</b>	<b>27 700</b>	<b>14 800</b>	<b>19 700</b>	<b>27 100</b>
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>47 600</b>	<b>62 500</b>	<b>86 100</b>	<b>45 800</b>	<b>60 600</b>	<b>84 200</b>

\* Porvoo, Loviisa, Lapinjärvi, Askola, Myrskylä, Pukkila

\*\* I-markkina-alue + Sipoo

\*\*\* vertailuvaihtoehto Porvoon väestönkehitys Uudenmaan liiton väestöprojektin (ve1) mukaan

**Taulu Liiketilän laskennallinen lisätarve Porvoon markkina-alueella 2020–40 (k-m<sup>2</sup>)**  
 kaavallinen joustovara mukaan lukien

toimiala	Porvoo	I-markkina-alue*	I- ja II-markkina-alue**	Vertailuvaihtoehto Porvoo***		
				I-markkina-alue*	I- ja II-markkina-alue**	
Päivittäistavarakauppa	19 600	24 700	32 500	25 100	29 400	39 400
Erikoiskauppa	28 500	34 100	45 800	37 800	42 300	57 700
Ravintolat	22 100	27 800	39 500	27 200	32 400	46 800
Kaupalliset palvelut	18 600	22 800	30 300	24 200	27 700	37 400
<b>Keskustakauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>88 800</b>	<b>109 400</b>	<b>148 100</b>	<b>114 300</b>	<b>131 800</b>	<b>181 300</b>
Rauta, huonekalut, kodintekniikka, vene	26 300	32 400	43 200	34 100	39 100	53 000
Autokauppa ja huoltamot	15 600	19 400	25 700	20 000	23 300	31 500
<b>Tilaa vaativa kauppa</b>	<b>41 900</b>	<b>51 800</b>	<b>68 900</b>	<b>54 100</b>	<b>62 400</b>	<b>84 500</b>
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>130 700</b>	<b>161 200</b>	<b>217 000</b>	<b>168 400</b>	<b>194 200</b>	<b>265 800</b>



5.12.2023

**Taulu Liiketilän laskennallinen lisätarve Porvoon markkina-alueella 2020–50 (k-m<sup>2</sup>)**  
kaavallinen joustovara mukaan lukien

toimiala	Porvoo	I-markkina-alue*	I- ja II-markkina-alue**	Vertailuvaihtoehto Porvoo***		
				I-markkina-alue*	I- ja II-markkina-alue**	
Päivittäistavarakauppa	25 100	29 400	39 400	18 700	23 000	32 900
Erikoiskauppa	37 800	42 300	57 700	26 800	31 200	46 700
Ravintolat	27 200	32 400	46 800	21 100	26 300	40 700
Kaupalliset palvelut	24 200	27 700	37 400	17 600	21 100	30 800
<b>Keskustakauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>114 300</b>	<b>131 800</b>	<b>181 300</b>	<b>84 200</b>	<b>101 600</b>	<b>151 100</b>
Rauta, huonekalut, kodintekniikka, vene	34 100	39 100	53 000	24 800	29 900	43 800
Autokauppa ja huoltamot	20 000	23 300	31 500	14 800	18 100	26 300
<b>Tilaa vaativa kauppa</b>	<b>54 100</b>	<b>62 400</b>	<b>84 500</b>	<b>39 600</b>	<b>48 000</b>	<b>70 100</b>
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>168 400</b>	<b>194 200</b>	<b>265 800</b>	<b>123 800</b>	<b>149 600</b>	<b>221 200</b>

\* Porvoo, Loviisa, Lapinjärvi, Askola, Myrskylä, Pukkila

\*\* I-markkina-alue + Sipoo

\*\*\* vertailuvaihtoehto Porvoon väestönkehitys Uudenmaan liiton väestöprojektion (ve1) mukaan

Laskennallinen liiketilatarve on esitetty edellä olevissa tauluissa. Taulut kertovat Porvoon markkina-alueen kaavallisesta liiketilän lisätarpeesta vuoteen 2030, 2040 ja 2050, jos koko arvioitu ostovoiman kasvu toteutuisi uutena liiketilana alueella. Porvoon strategian mukaisella väestönkehityksellä ei ole suurta eroa Uudenmaan liiton väestöprojektion mukaiseen kehitykseen ensimmäisen 10 vuoden aikana. Sen sijaan tästä eteenpäin väestönkehitys vaikuttaa merkittävästi liiketilatarpeeseen.

Suunnittelussa on otettava kuitenkin huomioon, että liiketilän lisätarve on vain suuntaa antava laskelma markkina-alueen liiketilän kasvupotentiaalista. Lisätarvelaskelmalla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan markkina-alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun. Laskennassa on lukuisia epävarmuustekijöitä mm. väestönkehityksen, ostovoiman kasvun sekä myyntitehokkuuden osalta. Kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat myös hyvin erityyppisiä ja kokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitä pidemmälle ajassa mennään, sen epävarmempaa laskenta on.

5.12.2023

### 3.4. Nykyisen liiketilatarpeen toteutuminen Porvoossa

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Porvooseen. Merkittävien potentiaali Porvoon kaupan kehitykselle on porvoolaisten ostovoiman ja liiketilatarpeen suuntautuminen Porvooseen. Laskennassa on epävarmuustekijöitä mm. toteutuneen myyntitehokkuuden osalta.

Kun verrataan Porvoon asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettua liiketilatarvetta 2021 (ilman kaavallista mitoituskerrointa) Porvoon nykyiseen kaupan palveluiden pinta-alaan (pl. tyhjä ja muussa käytössä olevat liiketilat), on toteutuma 106 %. Se kertoo siitä, että Porvoon palveluee laajempaa markkina-alueita kuin omaa kaupunkiaan.

Toteutuksessa on suurta vaihtelua toimialoittain. Päivittäistavarakaupan laskennallinen tarve toteutuu vain noin 90 prosenttisesti, mikä kertoo päivittäistavarakaupan pinta-alan vajauksesta ja todennäköisesti myös keskimääräistä suuremmasta myyntitehokkuudesta. Vajasta nykytarpeeseen on laskennallisesti noin 3600 k-m<sup>2</sup> eli suuren supermarketin verran. Tämä voidaan ottaa huomioon tulevassa kaupan mitoituksessa Porvoossa, koska päivittäistavarakaupan liiketilatarpeen (porvoolaisten laskennallinen tarve) voidaan tavoitella toteutuvan kaupungissa sataprosenttisesti.



Laskennallinen liiketilatarve Porvoossa (porvoolaisten ostovoiman pohjalta laskettuna) vuonna 2021 verrattuna nykyiseen kaupan pinta-alaan Porvoossa sekä nykyiseen pinta-alaan ml. hankkeet (Citymarket, Biltema, ABC)

5.12.2023

Myös erikoiskaupassa ja ravintolapalveluissa jäädytään selvästi alle laskennallisen tarpeen. Erikoiskaupan ostovoimaa suuntautuukin merkittävästi Porvoon ulkopuolelle, pääkaupunkiseudulle ja verkkoon, joten 100 %:sta tavoitettavuutta ei tyypillisesti Porvoon tyyppisissä kaupungeissa saada. Porvoolaisten ostovoimaan nähden on erikoiskaupassa laskennallista vajausta tällä hetkellä lähes 17 000 k-m<sup>2</sup>. Myös ravintolapalveluille voisi Porvoossa olla enemmän kysyntää jo nykyään, kun Porvooseen suuntautuu ravintolapalveluiden ostovoimaa myös matkailijoiden muodossa. Kaupallisten palveluiden tarjonta Porvoossa on sen sijaan pinta-alalla mitattuna hyvällä tasolla suhteessa ostovoimaan.

Tilaa vaativassa kaupassa ja erityisesti autokaupassa Porvoon palvelualue laajempaa markkina-aluetta kuin omaa kaupunkiaan. Markkina-alueen muissa kunnissa tiva-kaupan tarjonta on vähäisempää ja autokaupan ostovoimaa suuntautuu Porvooseen jopa tässä esitetyssä markkina-alueen ulkopuolelta.

Nykytilanteen ohella tarkasteltiin hankkeiden vaikutusta (oheisessa kuvassa vaaleampi palkki). Mukaan otettiin hankkeet, joissa on tietoa toimijasta, eli Citymarket, ABC ja Biltema. Tarkastelussa otettiin huomioon Citymarketin siirtyminen pois keskustasta, eli Citymarket ei ole bruttomääräisesti uutta liiketilaa. Hankkeet parantavat tilannetta jonkin verran päivittäistavarakaupan osalta. Tilanne tulee olemaan vielä tätä parempi, jos ydinkeskustaan jää K-ryhmän ruokakauppa, mikä toimijalla on tavoitteena. Sen sijaan hankkeet eivät juurikaan tuo muutosta erikoiskaupan pinta-alaan. Toki Citymarketin siirtyminen pois keskustasta tuo mahdollisuuksia korttelin kehittämiseen ja tätä myöten erikoiskaupan, pt-kaupan ja palveluiden pinta-alan kasvuun keskustassa. Kun hankkeiden toteutumiseen menee aikaa, kehittyy sillä välin myös ostovoima sen pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, joten tyypillisesti hankkeita verrataan tulevaisuuden liiketilan lisätarpeeseen.



Citymarketin siirtyminen Länsirannalle tuo jonkin verran lisää liiketilaa markkinoille. Suurempi lisäys tapahtuu, jos nykyinen tila saadaan uuteen käyttöön.

5.12.2023

## 4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

Kaupan kehitykseen vaikuttavat Porvoon kaupungin strategia sekä maakuntakaavan kaupan ratkaisu. Kaupan kehitykseen vaikuttavat myös kaupan trendit ja konseptien kehitys sekä toimijoiden näkemykset ja kiinnostus Porvoon keskuksia kohtaan.

### 4.1. Kaupan ja palveluiden trendit

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen sekä kaupunkirakenteen ja kaupan toimintaympäristön kehitykseen. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka optimoivat sen hetkistä markkinatilannetta.

**Päivittäistavarakaupan** kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut samaan aikaan kun myymälämäärä on vähentynyt. Myymälöiden yksikköön kasvuun ovat vaikuttaneet tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu ja asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Viime vuosina myymäläverkon supistuminen on kasvavilla seuduilla kuitenkin pysähtynyt ja uusia myymälöitä rakennetaan alueille, joissa väestön määrä kasvaa.



Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu usein myös muita palveluita ja verkkokaupan noutopisteitä, esimerkkinä Tarmolan K-Supermarket, jonka yhteydessä on Alko ja ravintolapalveluita.

Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Myös lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla yhä suurempina yksikköinä. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa. Lähikaupat eivät kuitenkaan yksinään riitä palveluverkon tarjonnassa, vaan tärkeää on monipuolisuus ja erilaiset toisiaan tukevat myymäläkonseptit. Lähimmät toteutuneet päivittäistavarakaupan hankkeet Porvoossa ovat Tarmolan uusi K-supermarket vuonna 2016 ja Haikon uusi K-market vuonna 2019. Keskustassa S-market on muuttunut pienemmän kokoluokan Saleksi. Muutoin Porvoon päivittäistavarakaupassa on tapahtunut lähinnä vain myymälöiden sisäistä konseptikehitystä.



5.12.2023

**Uusia hypermarketteja** rakennetaan aikaisempaa harvemmin ja ne ovat myös tyypillisesti pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Hypermarketteja rakennetaan nykyisin yleensä vain kaupunkikeskuksiin ja aluekeskuksiin. Uusien hypermarkettien yhteyteen toteutetaan enenevässä määrin tilaa erikoisliikkeille ja palveluille, jotta tarjontaan saadaan monipuolisuutta. Hypermarketit liittyvät tiiviissä kaupunkirakenteessa yleensä hybridirakentamiseen. Porvoossa on uusi Citymarket suunnitteilla Länsirannalle ja paikallinen osuuskauppa toivoo löytävänsä Prismalle hyvä sijaintipaikan.

Perinteisten myymälöiden ohella pienet delikaupat ovat urbaaneissa keskustoissa kehittyvä myymäläkonsepti, samoin etniset päivittäistavara-kaupat ovat nopeasti kasvattaneet myymäläverkkoaan. Etnisiä myymälöitä toteutetaan sekä pieninä deli-/lähikauppoina että myös suurempina market-tyyppisinä ratkaisuin.

**Erikoiskaupassa** toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Viime vuosina muutamien toimialojen markkinat ovat selvästi kasvaneet, esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin liittyvä kauppa kasvaa edelleen. Korona-pandemian myötä myös vapaa-aikaan ja kotiin liittyvä kauppa on ollut kasvussa. Kodintekniikka- ja viihde-elektroniikkakauppa sekä urheilukauppa kasvavat sekä verkkokaupan kautta että sijoittumalla suurmyymälöihin.

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä ja Suomeen tulee myös uusia ulkomaisia ketjuyrityksiä. Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin tai kaupan alueille, suuriin ja tarjonnaltaan monipuolisiin keskuksiin. Jo Suomeen levittäytyneet ketjutoimijat eivät useinkaan enää kasvata myymäläverkkoaan, vaan harkitsevat hyvin tarkkaan, mihin sijoittuvat.

Yksityisten kauppiaiden myymälöiden suhteellinen osuus on pienentynyt ja ne sijoittuvat useimmiten kaupunkikeskuksiin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut eivät hakeudu kauppakeskuksiin, vaan ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutason liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.



Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu kaupallisia palveluita ja yksityisten toimijoiden erikoiskauppoja. Kiertotalouteen painottuvat toimimat yleistyvät myös keskeisillä liikepaikoilla, kuten Vanhassa Porvoossa.

5.12.2023

**Kiertotalouden palvelut** vahvistuvat, kirpputorit ja vintage-vaatepuodit ovat kasvattaneet suosiotaan. Kysyntää on enenemässä määrin myös erilaiselle huolto- ja korjaustoiminnalle sekä vuokrauspalveluille. Myös perinteiset erikoiskaupat ottavat uusien tuotteiden rinnalle kiertotalouden palveluita. Kiertotalouden palvelut hakeutuvat tyypillisesti keskimääräistä edullisimpiin liiketiloihin, mutta myös keskeisille sijaintipaikoille, joten myös niille tulee löytää sijaintipaikkoja kaupunkirakenteessa.

**Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen** on edelleen vallitseva kehityskuva ja se tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskitymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti paikallis- ja lähipalveluita eikä niissä ole suurta kysyntää erikoiskaupoille. Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suurin kasvupotentiaali on tällä hetkellä **laajan tavaravalikoiman kaupassa** eli erikoistavaratavarataloissa. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat aktiivisesti kasvattaneet myymäläverkkoaan ja ne etsivät jatkuvasti uusia kauppapaikkoja. Porvoo seutukeskuksena houkuttelee uusia alan toimijoita. Laajan tavaravalikoiman myymälät myyvät nimensä mukaisesti usean toimialan tuotteita. Osa toimijoista on rautakaupan tyyppisiä myymälöitä, joiden tuotevalikoima on pääosin tilaa vaativaa kauppa. Osa tarjontaa painottuu hypermarkettityyppiseen käyttötavaraan, eli pääosin keskustahakuiseen erikoiskauppaan.

Kaupunki- ja kuntakeskustoissa sekä kauppakeskuksissa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvu. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on vähentynyt. Keskustoihin rakentuu myös uuden tyyppisiä **palvelukeskuksia**, joissa kaupan määrä on nykyisiä kauppakeskuksia pienempi ja keskukseen sijoittuu myös julkisia palveluita.

Kaupan kehitykseen vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden, kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien, kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet.



Postin ja muun verkkokaupan noutopisteitä on usein päivittäistavarakaupan yhteydessä, tai kauppakeskuksessa, kuten Kauppakeskus Lundissa.

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja

5.12.2023

palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilikanavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asiointilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja ja -palveluita edelleen myös tulevaisuudessa. Verkkokauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Lisäksi toimiva monikanavaisuus voi edistää kivijalkamyymälöiden perustamista ja luoda toimintaedellytyksiä myymälöille sellaisissa paikoissa, jossa lähimarkkinat ovat pienet. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa.

**Päivittäistavarakaupan verkkokauppa** on kasvussa ja verkkokaupan palveluita kehitetään aktiivisesti. Pt-verkkokaupan osuus koko päivittäistavarakaupan markkinoista on kuitenkin vielä pientä, vuonna 2021 noin kolme prosenttia kokonaisymyynnistä, pääkaupunkiseudulla noin viisi prosenttia enemmän, mutta osuus on kasvussa. Verkkokauppa on vielä tällä hetkellä suurelta osin myymälöiden lisäpalvelu, jolloin myymälät toimivat verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kuitenkin kehittyvät ja samalla toimijat kehittävät verkkokaupan keskitettyjä ratkaisuja. Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, koska myymälöihin tarvitaan lisää varasto-, keräily- ja noutotilaa. Verkkokaupan ohella päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää.

Markkinoilla on myös vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita ja niiden osuus markkinoista on kasvussa. Lisäksi ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet ja kasvu jatkuu voimakkaana.

Verkkokaupan kasvu lisää noutopaikkojen kysyntää kaupunkirakenteessa. Myös logistiikkapalveluille nähdään verkkokaupan kehityksen myötä kasvua, joka kohdistuu suurelta osin eri paikkoihin kuin myymäläverkon kehittäminen. Lisäksi verkkokaupan kasvu vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja erityisesti liikenteeseen kuljetuspalveluiden kautta.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijallassakin. Keskustojen ydinkauppakatujen ja kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Verkkokaupan kasvu näkyy kuitenkin keskustoissa osittain erikoiskaupan myymälämäärän vähenemisenä. Sen sijaan palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa sekä kivijalkatiloissa että kauppakeskuksissa. Keskustakatuksen liiketilojen ennustetaan muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.



Useassa lähikaupassa toimii nykyään oma verkkokaupan noutopiste.

5.12.2023

## 4.2. Toimijoiden näkemykset

Selvityksen yhteydessä haastateltiin suurimpia päivittäistavarakaupan toimijoita. Haastatte- luista saatiin hyvä kokonaiskuva, mitkä asiat myymäläverkon kehittämisestä ovat tärkeitä toi- mijoilta. Tähän on koottu yleinen yhteenveto toimijoiden näkemyksistä.

Toimijoilla on kiinnostusta Porvoossa päivittäistavarakaupan suurille yksiköille (lähinnä super- marketeille) eikä Porvoossa ole niille riittävästi sijaintipaikkoja asemakaavoissa. Toimijat ovat kiinnostuneita myös lähikauppaverkon kehittämisestä asukasmäärän kasvaessa. Yleisesti kaupan kaavoihin toivotaan laajentamismahdollisuuksia, niin että toimija voi aloittaa pienem- mässä myymälästä ja laajentaa kysynnän kasvaessa. Yleisesti kaavoituksen toivotaan olevan joustavaa ja kaavojen riittävän väljiä, jotta kaupan konseptien nopeille muutoksille jää tilaa.

Päivittäistavarakaupassa käydään edelleen paljon autolla. Näin ollen toimintaedellytyksiin liit- tyy helppo autosaa- vutettavuus ja pysäköinti. Kaupan toimijoille eivät riitä kauppapaikat kes- kustassa, vaan ne etsivät helposti saavutettavia sijaintipaikkoja myös muualta keskeiseltä taa- jama-alueelta.

Päivittäistavarakauppa on tällä hetkellä keskittynyt Porvoossa **Länsiranta-Tarmola** – akselille. Tämän akselin päitä on toiveena vahvistaa. Nykyisille myymälöille halutaan laajentumismah- dollisuuksia, ja uusille myymälöille kauppapaikkoja sekä Länsirannalla että Tarmolassa. Tar- mola koetaan sopivana sijaintina supermarketille, ei hypermarket-luokan myymälöille.

**Kuninkaanportti** on toimijoiden mukaan kiinnostava kohde supermarket- tai hypermarket - kokoluokan myymälälle. Sijainnin tulisi olla lähellä Mäntsäläntietä, sijainti alueen takaosissa ei kiinnosta toimijoita.

**Keskustassa** tuntuu toimijoiden näkökulmasta olevan liian vähän lähiasukkaita suurelle myy- mälälle. Supermarketin sijoittaminen keskustaan on hankalaa myös saavutettavuuden näkö- kulmasta, joten keskusta näyttäytyykin kivijalkakaupan sijaintipaikkana.

Myös lähipalveluverkon kasvattaminen kiinnostaa toimijoita. Kehityspotentiaalia nähdään mm. Gammelbackassa asukaskasvun vahvistuessa alueella. Kevätkummusta ja Haikosta ollaan myös kiinnostuneita.

Nykyään päivittäistavarakaupan myymälä on muutakin kuin pt-kauppaa, se on monipuolinen lähikauppa, kahvila, matkahuolto, posti/verkkokaupan noutopiste. Päivittäistavarakauppaan yhdistyy myös ravintolapalveluita ja ruokatuotantoa, jotka vievät tilaa päivittäistavarakaupan neliöiltä. Neliötarve kasvaa oheispalvelujen myötä. Myymälä halutaan sinne, missä asiakkaat luontaisesti liikkuvat. Ennen etsittiin ns. peltosijaintia, nykyään enemmän keskeistä sijaintia, jossa on hyvä saavutettavuus. Lähialueen kaupan verkko vaikuttaa sijaintiratkaisuun (kilpailijat ja läheiset keskukset).

## 4.3. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Yleiskaavakaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on MRL 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimus- ten lisäksi huomioitava maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset sään- nökset (luku 9 a). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset muuttuivat 1.5.2017 voi- maan tulleella lakimuutoksella (21.4.2017/230, HE 251/2016 vp).



5.12.2023

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 a luku**  
**Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset****71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö**

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisista vähittäiskaupan myymälää.

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

**71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen**

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

**71 d § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen**

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

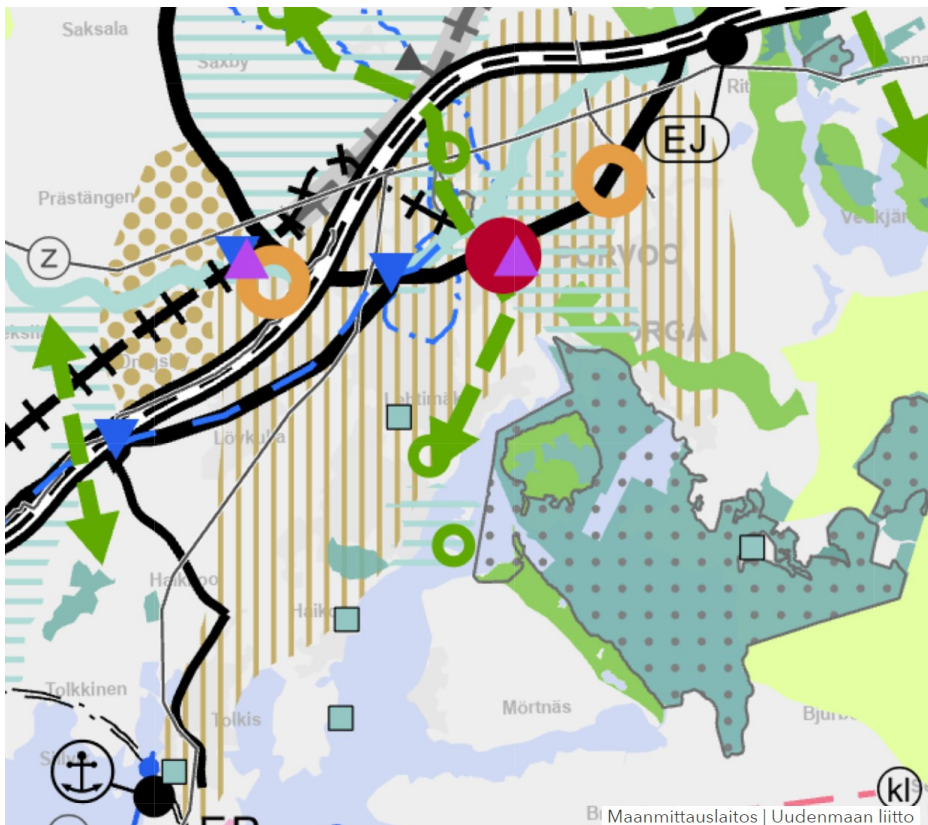
5.12.2023

#### 4.4. Uusimaa-kaava 2050

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat, jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maakunnan alueen maankäyttöä. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä (KHO 13.3.2023 T 755) Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskeva maakuntavaltuuston päätös jää kokonaisuudessaan voimaan.

Maakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.



Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä.  
Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021, Uudenmaan liiton karttapalvelu

Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja

5.12.2023

laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-m<sup>2</sup> ja Tarmolan 100 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollisuudet otetaan huomioon alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Keskustan ja kaupan alueiden ympäristössä on taajamatoimintojen kehitysvyöhyke. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Kuninkaanportin länsipuolella on uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Vyöhykkeen toteuttaminen voi alkaa jo ennen kuin alueella on asema. Uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitova toteuttamispäätös nostaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajan 4000 k-m<sup>2</sup> keskustahakuisessa kaupassa 10 000 ja tilaa vaativassa kaupassa 10 000 kerrosneliometriin.

#### Maakuntakaavan suunnittelumääräykset

##### **Keskustatoimintojen alue**

Nämä suunnittelumääräykset koskevat valtakunnankeskusta, keskuksia ja pieniä keskuksia. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen suunnittelumääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä valtakunnankeskusta.

Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla.

Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

##### **Kaupun alue**

Kaupun alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

5.12.2023

Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävelen ja pyöräillen.

### **Kaupan alueiden enimmäismitoitukset kerros kerrosneliömetreinä (k-m<sup>2</sup>)**

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

100 000 Porvoo, Tarmola

125 000 Porvoo, Kuninkaanportti

### **Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke**

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakentamiseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen.

Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen.

Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä kaavassa osoitettuja viherrakenteen osia yhdistäviin, Helsingin seudun viherkehälle ja ranta-alueille suuntautuviin sekä merenrannan suuntaisiin yhteyksiin.

Vyöhykkeen rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Satamien ja Helsinki-Vantaan lentoaseman toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata jakeluliikenteen toimintaedellytykset.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava raide- ja joukkoliikenteen kehittämisen vaatimat riittävät varikkoalueet.

Suunniteltaessa muuta maankäyttöä olemassa olevien varikoiden alueille on varmistettava, että korvaava varikkokapasiteetti on toteutettu ennen olemassa olevan varikon toiminnan päättymistä.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Muilla (= pääkaupunkiseudun ulkopuolella) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>.



5.12.2023

**Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke**

Vyöhykettä koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys muutoin kuin kaupan osalta. Lisäksi vyöhykettä koskee seuraava määräys:

Uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen maankäyttö sekä uuden tai olevan raideliikenneyhteyden ja uuden aseman suunnittelu tulee kytkeä toisiinsa. Vyöhykkeelle ei tule suunnitella sellaista alueidenkäyttöä, joka estää tai merkittävästi haittaa alueen tulevaa kehittämistä tiiviiksi, monipuolisia toimintoja ja palveluita mahdollistavaksi, taajama-alueeksi. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin.

Vyöhykkeen toteuttaminen voi alkaa jo ennen kuin alueella on asema. Poikkeuksena ovat Histan ja Lempolan alueet, joiden toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen. Vyöhykkeen toteuttamisen aikana ennen aseman rakentamista on huolehdittava riittävän palvelutason joukkoliikenteen järjestämisestä alueelle.

Vyöhykkeen tarkempi sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Lisäksi kaikkia uusia raideliikenteeseen tukeutuvia taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeitä koskee seuraava määräys vähittäiskaupan osalta:

Uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitova toteuttamispäätös muuttaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajan 4000 k-m<sup>2</sup> seuraavasti, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>

5.12.2023

#### 4.5. Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Maakuntakaavassa keskitytään seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaukseen. Merkitykseltään paikallista kauppaa ohjataan kuntakaavoilla. Seudullisuuden täsmällistä rajaa on hankala määritellä, koska seudullisen merkittävyyden raja ei ole suoraan myymälän tai myymäläkeskittymän koosta kiinni, vaan se vaihtelee kaupan konseptien mukaan ja riippuen lähettyvillä olevasta väestöstä, tieyhteyksistä tai kunnan rajasta.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella, miten yksikkö tai useasta myymälästä koostuva myymäläkeskittymä vaikuttaa seudun muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoitaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarhialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoista keskuksista.

Paikallisten yksiköiden asiakaskunta tulee pääosin omasta kunnasta tai omalta lähialueelta. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän vaikutusalue ulottuu useamman kunnan tai kunnan osan alueelle. Seudullisuus muodostuu kokonaisuudesta eli seudullisuutta tarkasteltaessa otetaan huomioon toiminnallisen alueen kaikki toimialan myymälät. Raja ei siis koske vain yhtä myymälää, vaan myymälöiden kerrosala lasketaan yhteen. Yhteenlaskettuun kerrosalaan huomioidaan alueen nykyiset, voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamat sekä uudet myymälät.

Seudullisuutta voidaan arvioida siis useasta näkökulmasta:

- Löytyykö myymälän tai myymäläkeskittymän myynnille riittävästi lähiasukkaita? - päivittäistavarakaupan näkökulmasta ko. keskuksen ympäristössä ja erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan näkökulmasta koko kunnassa
- Onko myymälä tai myymäläkeskittymä niin vetovoimainen, että se vetää asiakkaita lähialuetta tai kuntaa laajemmalla alueella?
- Vaikuttavatko myymälät muissa kunnissa tai keskuksissa olevien myymälöiden myyntiin?

#### **Uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava**

Itä-Uudellamaalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä sekä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovan toteuttamispäätöksen myötä myös uudella raideliikenteeseen tukeutuvalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10.000 k-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10.000 k-m<sup>2</sup>.

Muulla Itä-Uudellamaalla on voimassa yleinen määräys:

- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

Maakuntakaavan mukaan selvityksin voidaan myös osoittaa, että alarajat ovat esitettyä korkeammat.

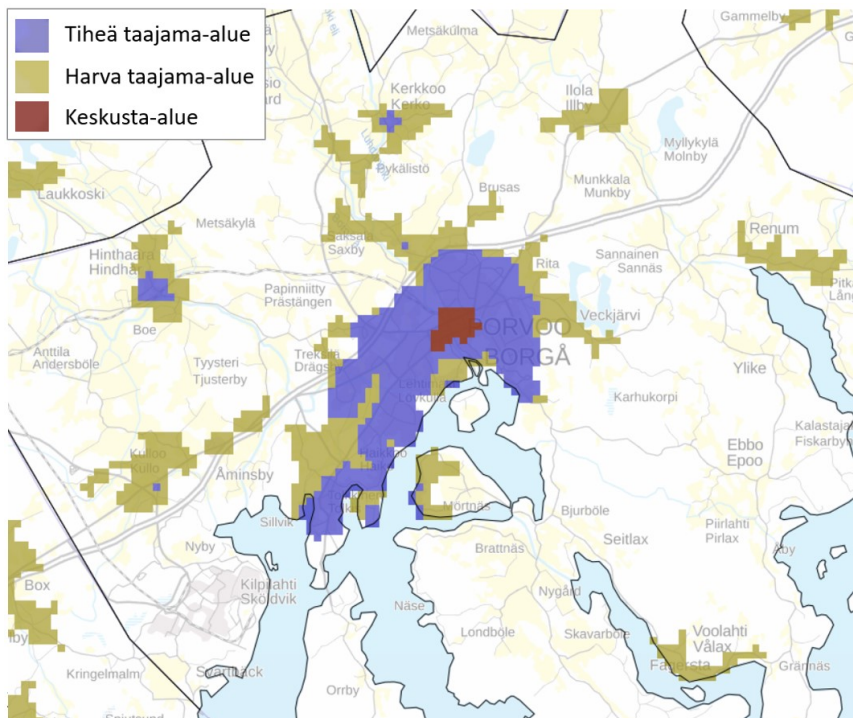
5.12.2023

## Päivitetty tarkastelu Porvoossa

Maakuntakaavan kaupan selvityksen seudullisuutta koskevia laskelmia päivitetään Porvoon osalta uusilla ostovoimaluvuilla ja keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla. Lisäksi seudullisuutta tarkastellaan tarkemmin aluekohtaisesti. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajaa arvioidaan sen suhteen, kuinka paljon asukkaita vähittäiskaupan suuryksikkö tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella.

Päivittäistavarakaupat sijoittuvat Porvoossa pääosin keskustaajaman alueelle. Suuret myymälät sijoittuvat keskustassa joen molemmille puolille (Länsiranta ja ydinkeskusta) sekä Tarmolaan. Näiden markkina-alueena on koko kunta, kun asiointia tapahtuu ristiin rastiin joen molempien puolien välillä. Lähikauppojen markkina-alue sijoittuu lähikaupan lähiympäristöön, mutta voi olla laajakin, jos lähikauppa sijoittuu hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan, jossa ei ole muita myymälöitä lähellä.

Porvoon kaupunki muodostuu käytännössä yhdestä taajama-alueesta. Näin ollen erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa Porvoon paikallinen markkina-alue on koko kaupunki. Keskustaajaman ulkopuolella ei ole erikoiskaupan tai tilaa vaativan kaupan tarjontaa, joten paikallinen asiointi suuntautuu kaikinensa keskustaajaman alueelle. Erikoiskauppa sijoittuu pääosin Porvoon keskustaan, mutta tilaa vaativa kauppa ja laajan tavaravalikoiman erikoiskauppa Kuningankorttiin ja Tarmolaan.



Suomen ympäristökeskus, Harva ja tiheä taajama-alue, keskustaajama-alueet, Maanmittauslaitos, taustakartta

Tässä selvityksessä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajoja tarkastellaan erikseen päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa, koska Porvoossa näiden vaikutusalueet ovat erilaiset. Näin ollen tässä saadaan Uudenmaan maakuntakaavaa tarkempi lähtökohta merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suunnitteluun.

5.12.2023

Seuraavissa taulukoissa on esitetty, kuinka paljon tietyn suuruinen vähittäiskauppa tai myymäläkeskittymä tarvitsee laskennallisesti asukkaita toimiakseen paikallisilla markkinoilla keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tuloksia käytetään hyväksi paikallisuuden arviointiin, mutta arviointiin vaikuttavat myös kaupan konseptit. Lähialueen asukasmääriä tarkasteltaessa vyöhykkeet menevät osin päällekkäin. Merkitykseltään seudulliset alarajat kertovatkin vain siitä, että onko lähialueella laskennallisesti riittävästi asukkaita tietyn tyyppiselle kaupalle. Ne eivät kuvaa suoraan alueen mitoitusta, vaan sitä tarkastellaan luvussa 5.5., jossa otetaan huomioon koko kaupungin markkinat. Lisäksi on huomioitava, että todellisuudessa myymälät palvelevat laajempaa asiakaskuntaa kuin lähialuettaan eli usein koko Porvoota ja vaikutusalueet menevät ristiin. Keskustassa vaikutusalue on koko seutu ja kaupan alueilla tilaa vaativassa kaupassa koko seutu.

**Päivittäistavarakaupassa** paikallisuuden arvioidaan linkittyvän myymälätyyppiin enemmän kuin suoraan myymälän kokoon. Hypermarketteja on markkinoilla vähän. Ne ovat tyypillisesti merkitykseltään seudullisia eli keräävät asiointia laajalta seudulta, vaikkakin pääasiallinen markkina onkin yleensä keskusta-alueella. Näin ollen hypermarketteja voi Porvoossa sijoittaa vain keskustaan eli ei esimerkiksi Tarmolaan tai Kuninkaanporttiin. Sen sijaan supermarketteja löytyy Porvoossa useasta keskittymästä ja koko seudulla monesta kunnasta. Supermarketteja on Porvoossa ydinkeskustan molemmin puolin, lisäksi niitä on läheisissä kuntakeskuksissa kuten Loviisassa ja Sipoossa. Supermarkettien vaikutusalue on siten laajemman verkon takia yleensä paikallinen.

Päivittäistavarakaupan suuret myymälät sijoittuvat lähitulevaisuudessa Porvoossa todennäköisesti Länsirannalle ja Tarmolaan. Paikallinen supermarket voi olla pitkällä tähtäimellä mahdollinen myös Kuninkaanportissa, jos alueelle saadaan asukkaita. Länsiranta samoin kuin ydinkeskusta on yleiskaavan keskusta-alueita, johon voi sijoittua merkitykseltään seudullisia myymälöitä eli myös hypermarketteja.

#### **Myymälän tai myymäläkeskittymän edellyttämä laskennallinen asukaspohtja Päivittäistavarakauppa**

k-m <sup>2</sup>	2021	2030	2040/50
4 000	7 900	7 200	6 500
6 000	12 400	11 400	10 300
8 000	17 400	15 900	14 400
10 000	22 200	20 300	18 400
15 000	34 000	31 100	28 200

**Tarmolassa** on lähiasukkaita kolmen kilometrin säteellä (ks. luku 2.4. palveluiden saavutettavuus) niin paljon, että paikallisuuden näkökulmasta alueella voisi olla päivittäistavarakauppaa yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup> olettaen, että se toteutuu supermarketteina. Tämän suuruinen päivittäistavarakaupan myymäläkeskittymä edellyttää nykytilanteessa noin 22 000 asukasta.

**Kuninkaanportissa** ei tällä hetkellä ole niin paljon lähiasutusta, että alueelle voisi sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä tai yli 4000 k-m<sup>2</sup>:n suuruista päivittäistavarakaupan myymäläkeskittymää, kun kaikki alueen päivittäistavarakaupat lasketaan yhteen. **Tulevaisuudessa**, jos alueelle tulee asema ja lähialueen asukasmäärä kasvaa, on tilanne toinen. Kaksi asemaa ja yksi kaupunki -rakennemallissa Kuninkaanportin lähialueen asukasmäärä kasvaa noin 8000 asukkaalla, jolloin kolmen kilometrin säteellä asukkaita lähes 15 000. Tämän suuruinen asukasmäärä riittäisi hyvin merkitykseltään paikalliselle 6000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseen päivittäistavarakaupan myymäläkeskittymälle. Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallissa lähialueen asukasmäärä kasvaa yli 13 000 asukkaalla, jolloin lähialueella on asukkaita noin 20 000. Tämä tarkoittaisi paikallisuuden osalta 10 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruista päivittäistavarakaupan myy-



5.12.2023

mäläkeskittymää, eli useampaa supermarketia mutta ei hypermarketia. Kuninkaanportin päivittäistavarakaupan kaupan potentiaalia ja vaikutuksia on tarkasteltu tarkemmin seuraavissa luvuissa.

**Erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa** paikallinen vaikutusalue Porvoossa on koko kaupunki eli tarkastelun lähtökohtana on koko kaupungin asukasmäärä ja ostovoima. Laskelman mukaan Porvoossa riittää hyvin ostovoimaa sekä **Tarmolassa että Kuninkaanportissa** 15000 k-m<sup>2</sup>:lle erikoiskauppaa, jolloin paikallista ostovoimaa riittää myös keskustaan. Oheisessa taulussa on esitetty, että 15000 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaa tarvitsee laskennallisesti n. 18000 asukasta ja tulevaisuudessa ostovoiman kasvun myötä vielä tätä vähemmän.

**Myymälän tai myymäläkeskittymän edellyttämä laskennallinen asukas pohja Erikoiskauppa (laajan tavaravalikoiman kauppa)**

k-m <sup>2</sup>	2021	2030	2040/50
6 000	7 300	6 700	5 900
10 000	12 100	11 200	9 800
15 000	18 200	16 800	14 700
20 000	24 200	22 300	19 600
30 000	36 300	33 500	29 400

Paikallisuuden tarkastelun lähtökohtana on koko kaupungin muodostama erikoiskaupan kokonaisuus eli Porvoossa keskusta, Tarmola ja Kuninkaanportti, joihin sijoittuu/hakeutuu erikoiskauppaa. Tärkeää on myös, ettei yhteen keskustan ulkopuoliseen keskittymään sijoitu liikaa erikoiskauppaa, vaikkakin sille riittäisi paikallista ostovoimaa, jos se kuitenkin monipuolisuuden takia muodostuu niin vetovoimaiseksi, että siellä asioidaan laajasti kaupungin ulkopuolelta. Laskennallisesti 15 000 k-m<sup>2</sup> erikoiskaupan liiketilaa palvelee paikallisia. Tämän kokoisia erikoiskaupan keskittymiä voi sijoittaa keskustan ulkopuolelle pari, jolloin molemmille riittää hyvin paikallista ostovoimaa ja ostovoimaa jää myös keskustalle, joka palvelee paikallisten lisäksi myös koko seudun erikoiskaupan keskuksena.

Mitoituksen osalta merkitystä on myös erikoiskaupan laadulla. Kaupan alueille ei voi sijoittaa merkittävästi keskustatyyppistä pientä erikoiskauppaa esim. kauppakeskusta, koska sen vetovoima muodostuisi seudulliseksi. Sen sijaan kaupan alueille voi sijoittua mm. laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä yksittäisiä kaupan alueille soveltuvia erikoiskauppoja (ks. luku 5.1. ja 5.2.) Toki kaupan alueille sijoituvissa erikoiskaupoissa asioidaan myös kuntarajojen ulkopuolelta, mutta tämän asioinnin merkitys on pieni suhteessa paikallisiin asukkaisiin.

**Myymälän tai myymäläkeskittymän edellyttämä laskennallinen asukas pohja Tilaa vaativa kauppa**

k-m <sup>2</sup>	2021	2030	2040/50
4 000	6 300	5 600	4 800
10 000	15 800	14 100	12 000
15 000	23 700	21 100	18 000
20 000	31 600	28 100	24 000

**Autokauppa**

k-m <sup>2</sup>	2021	2030	2040/50
4 000	10 100	9 300	8 300
10 000	25 300	23 100	20 700
15 000	38 000	34 700	31 000
20 000	50 700	46 300	41 400

5.12.2023

**Paikallisessa tilaa vaativan kaupassa** Tarmola ja Kuninkaanportti eivät ole oleellisia tarkastelualueita, koska niihin voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kaupaa. **Tilaa vaativan kaupassa** paikallisuudella on merkitystä muualla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja paikallisilla kaupan alueilla. Paikallista ostovoimaa riittää Porvoossa hyvinkin 15 000 k-m<sup>2</sup>:lle tilaa vaativaa kaupaa. Tämän verran myös kasvaa porvoolaisten ostovoiman pohjalta laskettu liiketilatarve vuoteen 2030 mennessä.

#### **Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Porvoossa:**

- Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa 10 000 k-m<sup>2</sup>, koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja.
- Päivittäistavarakaupassa Kuninkaanportissa Kaksi asemaa ja yksi kaupunki -rakennemallissa 6000 k-m<sup>2</sup>, koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja, ja edellyttää lähialueen asukaskasvua rakennemallin mukaisesti.
- Päivittäistavarakaupassa Kuninkaanportissa Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallissa 10 000 k-m<sup>2</sup>, koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja, ja edellyttää lähialueen asukaskasvua rakennemallin mukaisesti.
- Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m<sup>2</sup>, koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kaupaa, ei koske kauppakeskustyypistä kaupaa.
- Tilaa vaativassa kaupassa Uusimaa-kaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä 15 000 k-m<sup>2</sup>.

Muualla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä on voimassa Uusimaa-kaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen mukainen alaraja:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10.000 k-m<sup>2</sup>

Muualla kaupungissa on voimassa Uusimaa-kaavan mukainen alaraja eli merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>.

Arvioitaessa seudullisuutta lasketaan alueen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen.

Merkitykseltään seudullisen alarajan alittavan määrän liiketilaa voidaan siis tulkitella olevan paikallista, ja sitä ohjataan kuntakaavoilla. **Kuntakaavoissa on kuitenkin edelleen arvioitava kaavan vaikutuksia mm. keskustaan ja palveluiden saavutettavuuteen, eli raja ei vielä suoraan kerro sitä, kuinka paljon liiketilaa voi alueelle sijoittaa.** Seuraavassa luvussa arvioidaan optimaalista kaupan profiilia ja mitoitusta Porvoon kaupan keskittymille.

5.12.2023

## 5. Kaupan palveluverkko Porvoossa 2050

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtana tässä selvityksessä ovat Porvoon kaupungin tavoitteet, laaditut rakennemallit ja niiden mukainen väestönkehitys. Kaupan kehittämislle antavat raameja myös maakuntakaava sekä maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset. Lisäksi kehitykseen vaikuttavat kaupan trendit ja toiminta- ja myymäläkonseptien kehitys, joita kuvattiin edellisessä luvussa.

### 5.1. Kaupan toimialojen kehitysnäkymät Porvoossa

#### **Päivittäistavarakauppa**

Porvoossa on päivittäistavarakaupan pinta-alaa keskimääräistä vähemmän ja konseptien kehitys entistä monipuolisemmaksi näyttäytyy nykyistä suurempana tilantarpeena. Kysyntää Porvoossa on jo nykytilassa uusille supermarketeille sekä nykyisten myymälöiden laajennuksille. Päivittäistavarakaupan kasvupaineet kohdistuvat erityisesti Länsirannan ja Tarmolan alueille. Myös Kuninkaanportissa on kysyntää kaupan toimijoiden näkökulmasta. Länsirannan tarjonta onkin vahvistumassa Citymarketin myötä, mutta myös muilla toimijoilla on kiinnostusta vahvistaa tarjontaa sekä Länsirannalla että Tarmolassa.

Paikalliskeskuksilla on pt-kaupan kehityspotentiaalia väestön kasvun myötä, ja myös lähikauppaverkolla on potentiaalia kehittyä. Hankkeet lähtevät liikkeelle kysynnän kehittyessä, mutta kehitys voi näyttäytyä hitaana. Paikallispalveluiden ja lähikauppaverkon kehitykselle oleellista on lähiasukkaiden määrän kehitys sekä hyvä saavutettavuus.

#### **Keskustahakuinen erikoiskauppa**

Perinteiset keskustahakuiset myymälät hakeutuvat keskustan ydinkortteleihin, vanhaan kaupunkiin ja torin ympäristöön sekä kauppakeskuksiin (Länsiranta ja ydinkeskusta). Ketjuvetoiset erikoiskaupat sijoittuvat suurelta osin ydinkeskustaan ja Länsirannalle. Pienet yksityiset erikoiskaupat hakeutuvat keskustan kivijalkaliiketiloihin ydinkeskustassa ja vanhassa kaupungissa.

Erikoiskaupan pinta-ala ei keskustassa kasva merkittävästi. Sen sijaan kaupallisten palveluiden määrä on kasvussa. Erikoiskaupan pinta-alan kasvu kohdistuu lähitulevaisuudessa Länsirannan Citymarkettiin, jossa käyttötavarapuoli kehittyä. Keskeisten kortteleiden uudistuessa tulee maatasokerrokseen sijoittaa kivijalkaliiketilaa, joka aukeaa katutilaan. Tärkeää on, ettei liikepinta-ala keskustassa vähene.

Keskustan vetovoima on erikoiskaupan ohella kahvila- ja ravintolapalveluissa sekä kulttuuri-, viihde- ja hyvinvointipalveluissa.

#### **Laajan tavaravalikoiman kauppa (erikoistavaratalot)**

Erikoiskaupan kasvupaineet Porvoossa kohdistuvat ns. laajan tavaravalikoiman kauppaan ja erityisesti sellaisiin ketjuihin, joita ei Porvoossa vielä ole. Toimijat hakeutuvat Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin. Konseptit ovat ratkaisuiltaan hallimaisia ja edellyttävät maantasopysäköintiä. Ne eivät mahdu keskustaan eivätkä hakeudu keskustaan. Jos ei sijaintia kaupan alueilta löydy, ne eivät tule Porvooseen.

Laajan tavaravalikoiman kaupan tuotevalikoima painottuu sekä tilaa vaativaan kauppaan että muuhun erikoiskauppaan. Konsepteissa on suuria eroja painotusten suhteen. Kaupan alueilla painotus on yleensä enemmän ns. tilaa vaativassa kaupassa, kun taas keskustamyymälöissä enemmän vaate- ja sisustuskaupassa. Laajan tavaravalikoiman myymälöitä keskustassa on ainoastaan Citymarket, joka tulee muuttamaan Länsirannalle. Ydinkeskusta ei yleensä kiinnosta toimijoita, jotka edellyttävät helppoa pysäköintiä.

5.12.2023

## Tilaa vaativa kauppa ja kaupan alueille hakeutuva erikoiskauppa

Tilaa vaativa kauppa hakeutuu Porvoossa pääosin kaupan alueille Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin. Tilaa vaativan kaupan kasvua on erityisesti laajan tavaravalikoiman kaupassa.

Uudistuvia toimialoja tilaa vaativassa kaupassa on mm. autokauppa. Porvoo on koko itäisen Uudenmaan autokaupan keskus, jossa asioidaan myös pääkaupunkiseudulta. Autokaupassa kasvua on verkkokaupassa, mutta myös myymälätilaa tarvitaan, kun käytettyjen autojen kauppa siirtyy enenemässä määrin myymälätiloihin. Autokaupan toimijoita kiinnostaa erityisesti Kuninkaanportti, mutta myös Tarmola on merkittävä autokaupan keskus.

Kasvukysyntää on myös sellaisessa erikoiskaupassa, joka sijoittuu keskustan sijaan kaupan alueille, kuten mm. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekaupassa. Kaupan alueilla on kaupan ohella kysyntää myös tilaa vaativissa kaupallisissa palveluissa, kuten esim. liikuntakeskuksessa, lasten leikkipuistoissa ja muissa vapaa ajan palveluissa, jotka edellyttävät suuria hallimaisia ratkaisuja.

Yksittäisiä tilaa vaativan kaupan toimijoita hakeutuu myös työpaikka-alueille. Nämä ovat tyypillisesti hyvin erikoistuneita, palvelupainotteisia tai yritystoimintaa palvelevia myymälöitä, joille vetovoimainen kaupan alue ei ole ainoa sijaintivaihtoehto.

## 5.2. Kaupan keskusten kehitysnäkymät ja mahdolliset tulevaisuuden profiilit

Kaupan palveluverkko tulevaisuudessa pohjautuu pitkälle nykyiseen kaupan palveluverkkoon. Keskusten profiileihin vaikuttaa myös lähialueen väestönkehitys sekä mahdollinen ratayhteys ja asemat. Tässä kuvataan keskusten yleisiä kehitysnäkymiä ja tulevia mahdollisia profiileja, joihin rakennemalleilla on vaikutusta. Luvussa 5.4. avataan ja vertaillaan tarkemmin rakennemallien vaikutusta kaupan keskusten tulevaisuuskuviin.

### Ydinkeskusta ja vanha kaupunki

Keskustan liiketilakanta on pysynyt pitkään vakaana, ja kaupan tarjonnassa tapahtunut muutos on lähinnä ollut myymäläkonseptien sisäistä kehitystä sekä liiketilarakenteen sisäistä muutosta, eli keskustaan on tullut uusia toimijoita, toisia on lopettanut ja liikkeet ovat vaihteet sijaintipaikkaa. Lähitulevaisuudessa kaupan kehitys painottune olemassa olevaan korttelirakenteeseen ja olemassa olevan kiinteistökannan kehitykseen. Tällä hetkellä vireillä olevat hankkeet ovat asuinkerrostaloja, joiden kivijalkaan tulee liiketilaa. Tämä on keskeisissä kortteleissa oleellista. Tavoitteena keskustassa tulee olla aktiivinen kivijalka, joka mahdollistaa kaupan ja palveluiden kehityksen.

Lähitulevaisuudessa nykyisellä Citymarket-korttelilla tulee olemaan uudistuspaineita, kun myymälä muuttaa Länsirannan puolelle. Tämä on myös suuri yksittäinen potentiaali keskustan uudistumisessa. Tavoitteena olisi pt-kaupan, erikoiskaupan ja palveluiden vahvistaminen keskustassa.

Keskusta on tulevaisuudessakin Porvoon kaupan pääkeskus, jonne sijoittuu suurin osa keskustahakuisesta erikoiskaupasta ja kaupallisista palveluista eli mm. kulttuuri-, ravintola- ja hyvinvointipalveluista, joiden määrä on kasvussa. Vanha kaupunki toimii elävänä ja matkailupainotteisena keskustanosana.

Päivittäistavarakaupan profiili ydinkeskustassa on tulevaisuudessa mahdollisesti lähikauppapainotteinen. Keskustassa on kysyntää myös supermarket-konseptille, joka edellyttää myös hyvää autosaavutettavuutta.



5.12.2023

## Länsiranta

Länsiranta on keskustan laajennusalue. Alue on merkittävä päivittäistavarakaupan keskus Porvoossa ja päivittäistavarakaupan tarjonnan kehitykselle on kysyntäpainetta. Alueen tarjonta tulee vahvistumaan merkittävästi Citymarketin myötä. Citymarketin ja hotellin rakentuminen vahvistaa myös Taidetehtaan kauppakeskuksen ja kulttuuritoiminnan vetovoimaa. Keskustapalvelut laajenevat lähipalvelumaisesti Puistokatua myöten muodostaen urbaanin sisääntuloväylän Porvooseen.

Länsiranta toimii merkittävänä päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kulttuuripalveluiden keskusta-alueena Porvoossa. Alue soveltuu myös hypermarketeille, joita ei voi seudullisen merkittävyytensä vuoksi rakentaa keskustan ulkopuolelle.

## Tarmola

Tarmola on vetovoimainen kauppapaikka, joka painottuu supermarket- ja tiva-kauppaan. Alueella on kehityspainetta erityisesti päivittäistavarakaupan tarjonnan laajentamiselle. Myös laajan tavaravalikoiman kaupoille on alueella kysyntää. Alueelle sijoittuu myös kaupallisia vapaa-ajan palveluita, jotka etsivät ns. hallityyppistä toimitilaa. Kaupan alueen reunoilla on työpaikka-alueita, jotka täydentävät Tarmolan kaupan tarjontaa, mutta niiden painopiste on työpaikkatoiminnoissa. Alueelle ei voi sijoittaa laajasti keskustatyyppistä erikoiskauppaa (muotikauppa, pienet erikoiskaupat) eikä kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa.

Alueen asemakaavoissa on paljon rakennusoikeutta, mutta kaupan kehittyminen ja erityisesti suurehkon kaupan toimijan tuleminen alueelle edellyttää pääsääntöisesti asemakaavan ja yleiskaavan muutosta. Loviisiantien varteen on kaavoitettu kolme uutta KM-tonttia tilaa vaativalle kaupalle.

## Kuninkaanportti

Kuninkaanportti on vetovoimainen kauppapaikka, joka painottuu rautakauppaan, autokauppaan ja huonekalukauppaan sekä laajan tavaravalikoiman kauppaan. Lisäksi alueelle hakeutuu suurta hallimaista tilaa hakevia kaupallisia palveluita. Alueen kaupan tarjonta tulee vahvistumaan, ja viimeiset asemakaavoitetut tontit on alueella jo varattu.

Alueen kehityksessä painopiste on vähittäiskaupan suuryksiköillä, jotka painottuvat tilaa vaativaan kauppaan. Myös uusilla laajan tavaravalikoiman myymälöillä on kiinnostusta sijoittua alueelle. Alueelle ei sen sijaan voi sijoittaa laajasti keskustatyyppistä erikoiskauppaa (muotikauppa, pienet erikoiskaupat) eikä kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa.

Jos lähialueita kehitetään asumiselle ja alueelle tulee uusi asema, voi alueelle tutkia myös päivittäistavarakaupan sijoittamista. Mikäli lähialueen väestö kasvaa hyvin paljon ja alueelle tulee asema, voi alueella olla kysyntää paikalliseskukseksi. Päivittäistavarakaupan ja paikalliseskukseen potentiaalia tarkastellaan tarkemmin seuraavissa luvuissa.

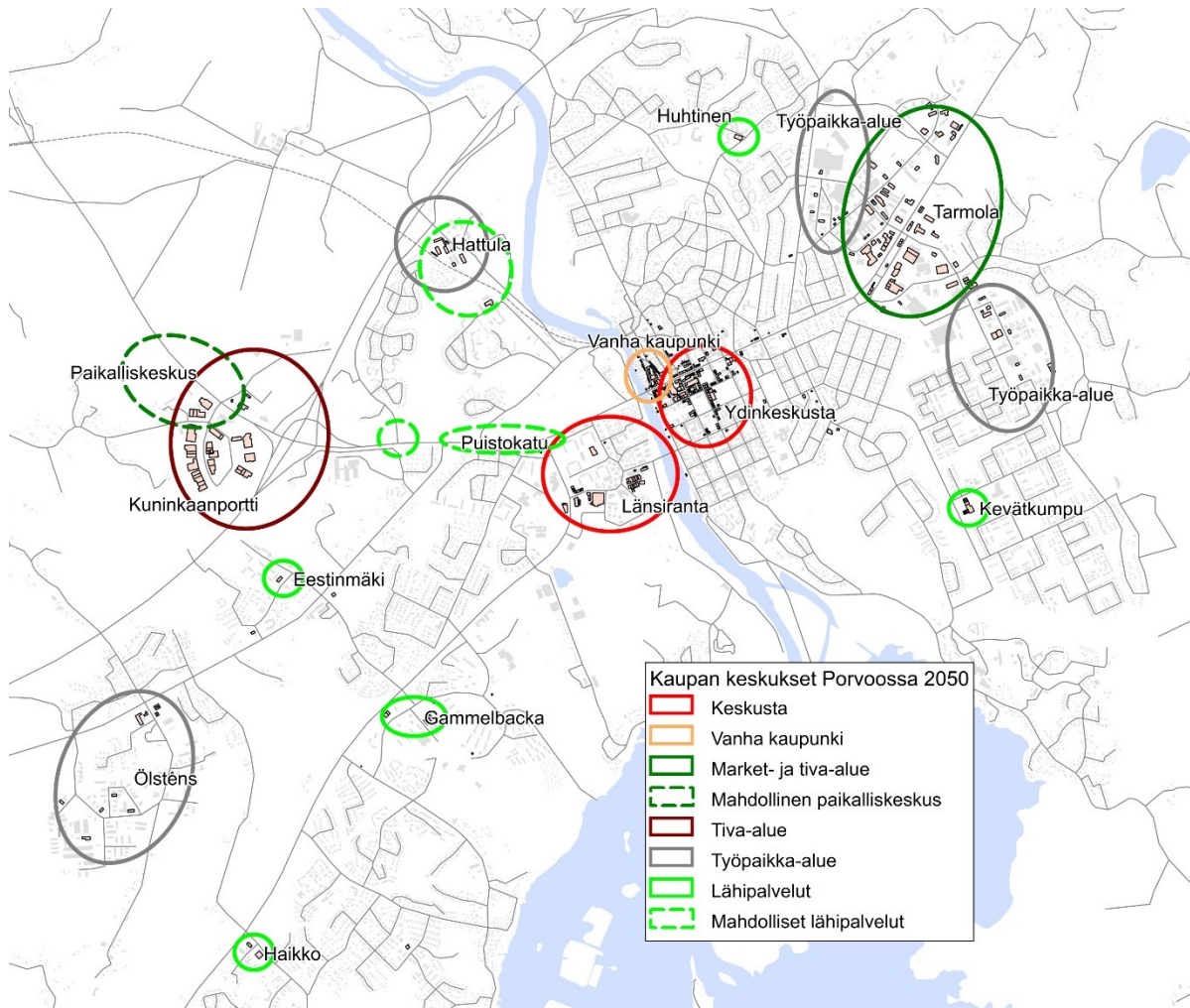
## Gammelbacka ja Kevätkumpu

Gammelbacka toimii paikalliseskukseksi, jossa tulevaisuudessa lienee asukasmäärän kasvun myötä kysyntää nykyistä suuremmille päivittäistavara- ja lähipalveluiden kehitykselle. Kevätkumpu on toinen Porvoon paikalliseskuksesta. Keskuksessa olisi kysyntää päivittäistavarakaupan tarjonnan laajentumiselle.

Päivittäistavarakaupan yhteydessä on tyypillisesti kysyntää myös pienille kaupallisille palveluille, jotka hyötyvät päivittäistavarakaupan asiointivirroista. Näin ollen niiden yhteyteen olisi hyvä osoittaa tilaa myös pienille muille liiketiloille. Asutusrakenteen kehittyessä kannattaa keskeisillä sijaintipaikoilla tutkia myös kivijalkapalveluiden mahdollisuuksia.

5.12.2023

Gammelbackaa ja Kevätkumpua kehitetään paikallisina alakeskuksina. Keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup>. Lähiasukkaiden määrän pohjalta voidaan arvioida, että alueella on ostovoimaa noin 6000 k-m<sup>2</sup>:lle päivittäistavarakauppaa. Asukasmäärän mahdollisesti kasvaessa, mitoitus voi olla tätä suurempikin. Lisäksi päivittäistavarakaupan yhteyteen voi sijoittaa paikallista erikoiskauppaa ja palveluita. Näin ollen merkitykseltään seudullisen keskustahakuisen vähittäiskaupan alaraja on toimiva näiden alakeskusten mitoituksen lähtökohtana.



Porvoon kaupan palveluverkon mahdollinen tulevaisuuskuva 2050

Alueiden rajaukset viitteellisiä, paikalliskeskuksen ja lähipalveluiden edellytyksiin vaikuttaa valittava rakennemalli ja lähialueen asukasmäärän kasvu.

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

## Ölstens, Hattula

Ölstens ja Hattula ovat sekoittuneita työpaikka-alueita, joissa on myös paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa ja yrityksiä palvelevia myymälöitä.

Jos lähialueen asukasmäärä kasvaa, voi Hattulassa olla kysyntää myös päivittäistavarakaupalle. Todennäköisesti ensisijaisesti aluetta palveleva päivittäistavarakauppa sijoittuisi alueen

5.12.2023

eteläiseen porttiin, jonne on jo suunnitteilla ABC-market liityntäpysäköinnin yhteyteen. Pidemmällä tulevaisuudessa päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita voidaan sijoittaa mahdollisen aseman yhteyteen, jos sellainen toteutuu.

Ölstensin ja Hattulan työpaikka-alueita voidaan edelleen kehittää paikallisina tilaa vaativan kaupan keskittyminä. Tässä selvityksessä on arvioitu, että tilaa vaativassa kaupassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja on Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeellä 15 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustahakuisen vähittäiskaupan suuryksiköitä ei alueille suositella sijoitettavan.

### **Muut lähipalvelut**

Tulevaisuudessa Porvoossa on kaupan keskuksen ohella myös lähipalveluita ympäri kaupunkia. Nykyisillä lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä, jos lähialueen asukasmäärä kehittyi. Myös uusia lähipalveluita voi sijoittua asutuksen kasvun mukaan. Nykyisiä ja mahdollisesti kehittyviä lähipalvelukeskittymiä ovat Huhtinen, Eestinmäki ja Haikko. Uusia potentiaaleja on tässä selvityksessä hahmotettu Hattulaan ja Puistokadun varteen. Porvoon sisääntuloväylän varteen liityntäpysäköinnin yhteyteen on jo kaavoitettu paikka lähikaupalle. Hattulan lähialueella voi olla potentiaalia lähipalveluille, jos alueelle tulee asema ja lähialueelle lisää asukkaita.

Lähikaupan yhteyteen kannattaa tutkia myös muiden lähipalveluiden sijoittamista. Kaupalliset palvelut hakeutuvat luontevasti päivittäistavarakaupan yhteyteen, jossa ne voivat hyödyntää pt-kaupan asiakasvirtaa. Tyypillisesti lähipalvelut pyrkivät sijoittumaan myös liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin, jolloin ne voivat palvella laajempaa aluetta. Lähipalveluiden vaikutusalue voikin olla laaja, jos ne sijoittuvat alueelle, jossa ei ole lähellä muita palveluita, kuten Haikkoossa.

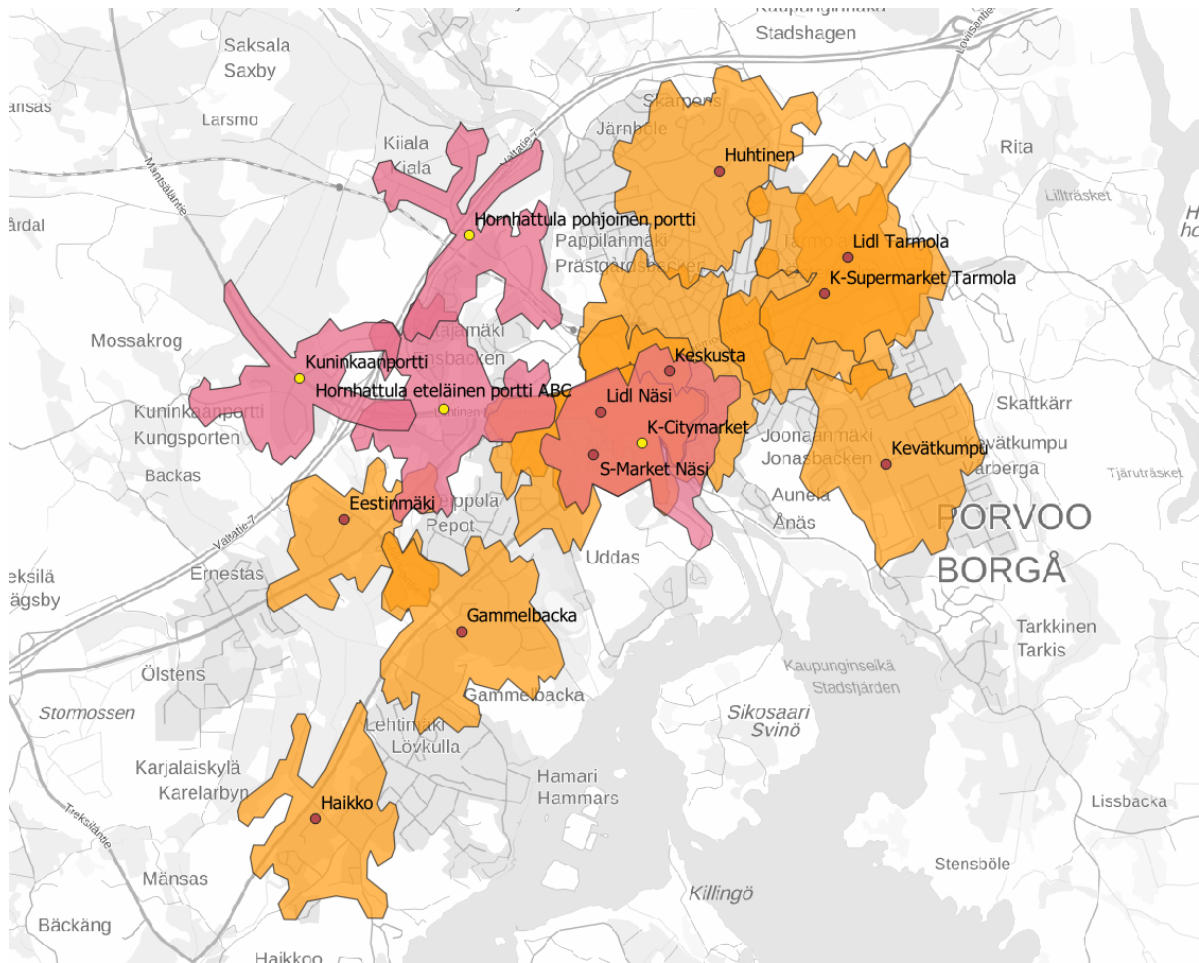
Lähipalvelukeskittymät mitoitetaan palvelemaan lähialueen asukkaita, eikä päivittäistavara-kaupan mitoitusta suositella rajoitettavan liian tiukasti. Myös supermarketit ovat lähikauppoina mahdollisia. Kaikki lähipalvelukeskittymät sijoittuvat Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille, jossa on voimassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja keskustakaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup>. Alueilla ei kuitenkaan näytä olevan kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Huhtisissa on kyllä lähiasukkaiden määrä vastaava kuin Gammelbackassa ja Kevätkummussa. Jos Huhtista halutaan kehittää nykyistä alakeskusmaisempana, sille löytyy edellytyksiä lähialueen asukasmäärään nähden. Todennäköisempää kuitenkin on, että sekin kehittyi pikemmin lähipalveluiden keskittymänä kuin monipuolisempana paikalliskeskuksena.

### **5.3. Mahdollisten uusien kauppapaikkojen saavutettavuusvyöhykkeet**

Mahdollisten uusien päivittäistavara-kauppojen arvioinnin tueksi tarkastellaan niiden saavutettavuusvyöhykkeitä vastaavalla tavalla kuin luvussa 2.4 nykyisenkin verkon saavutettavuutta. Mukana tarkastelussa ovat hankkeet, joilla on voimassa oleva asemakaava (CM ja ABC) sekä tutkittavat uudet sijainnit, Kuninkaanportti ja Hornhattula pohjoinen portti (sijainnit viitteellisiä). Tarmolaan ei ole osoitettu uutta sijaintia, vaan mahdollisen uuden myymälän saavutettavuuden on arvioitu olevan vastaava kuin nykyisten supermarkettien.

Tutkittavat vyöhykkeet menevät osin päällekkäin toistensa sekä nykyisten päivittäistavara-kaupan vyöhykkeiden kanssa. Erityisesti 3 km:n vyöhykkeet ovat päällekkäisiä. Uudet kilometrin vyöhykkeet kuitenkin tuovat uutta pt-kaupan tavoitettavuutta taajaman luoteisiin osiin, jossa ei tällä hetkellä ole pt-kaupan tarjontaa. Asukasmäärä ei tällä alueella ole nykyään vielä kovin suuri.

5.12.2023



Nykyisten (oranssi) ja mahdollisten tulevien (punainen) päivittäistavarakauppojen 1 km saavutettavuusvyöhykkeet

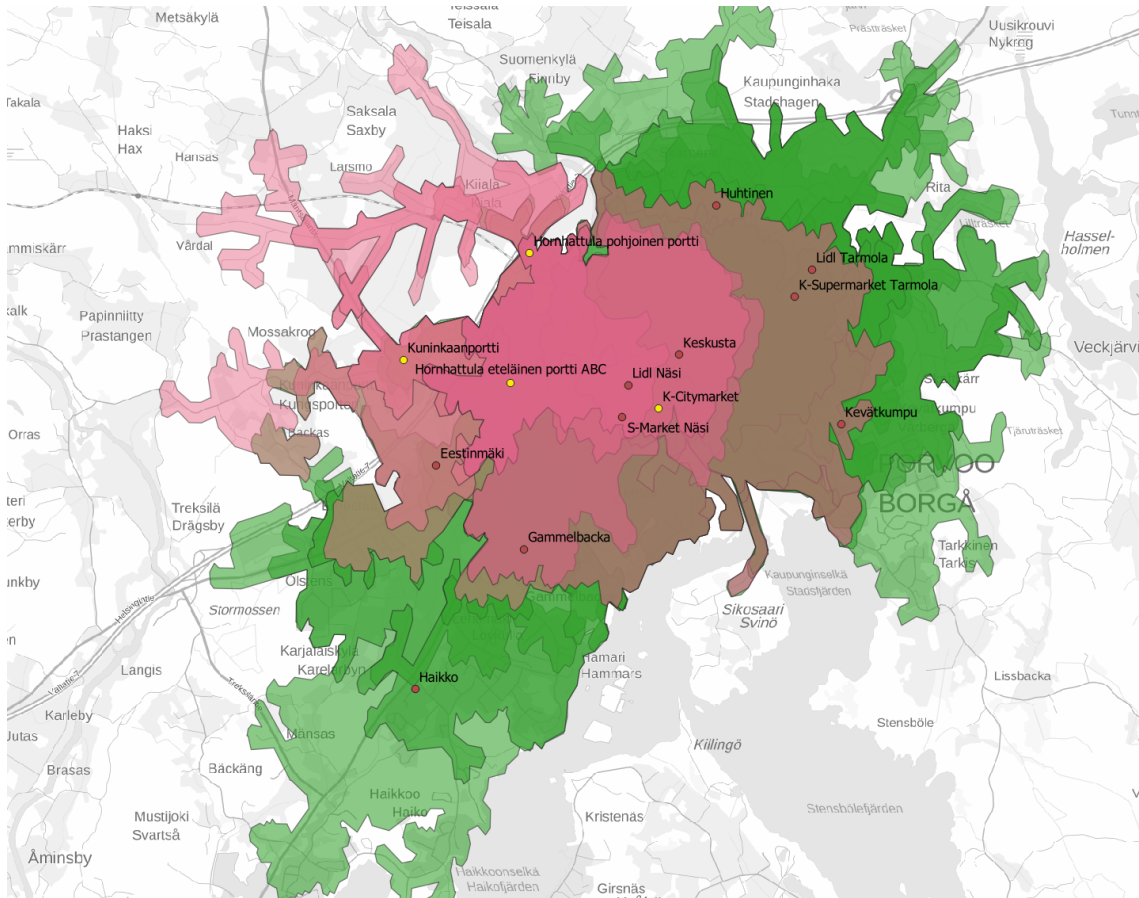
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Uusista päivittäistavarakaupoista on Länsirannan Citymarketin nykyinen lähiasukasmäärä kaikkien suurin. Hornhättulan eteläisen portin eli ABC:n lähialueen asukasmäärä on lähes samalla tasolla kuin olemassa olevien lähikauppojenkin. Molemmilla näillä on voimassa oleva asemakaava. Luvussa 2.4. todettiin, että pienten lähikauppojen osalta mielekästä palveluetaisyyttä voidaan pitää kilometrinä, sen sijaan suuret supermarketit palvelevat koko Porvoon keskeistä taajama-alueetta ja kolmen kilometrin matkaa suureen supermarkettiin voidaan pitää vielä kohtuullisena. Tällainen matka tehdään vielä useimmiten autolla, mutta matkakertymät jäävät pieniksi.

Tulevaisuuskuvassa on mahdollisille tuleville asemaseuduille hahmoteltu päivittäistavarakauppa. Nykytilanteessa Kuninkaankortin tuntumassa ei ole lainkaan asukkaita, Hornhättulan pohjoisen portin lähellä on asukkaita jonkin verran, mutta vähemmän kuin lähikaupoilla Porvoossa yleisesti. Näin ollen näiden potentiaaliin vaikuttaa merkittävästi väestönkehitys. Lähialueen väestönkasvua ja tulevaa palvelupotentiaalia on tarkasteltu seuraavassa luvussa, jossa arvioidaan rakennemalleja kaupan näkökulmasta.



5.12.2023



Nykyisten (vihreä) ja mahdollisten tulevien (punainen) päivittäistavara-kauppojen 3 km saavutettavuusvyöhykkeet  
 Pohjakartta: Maanmittauslaitos

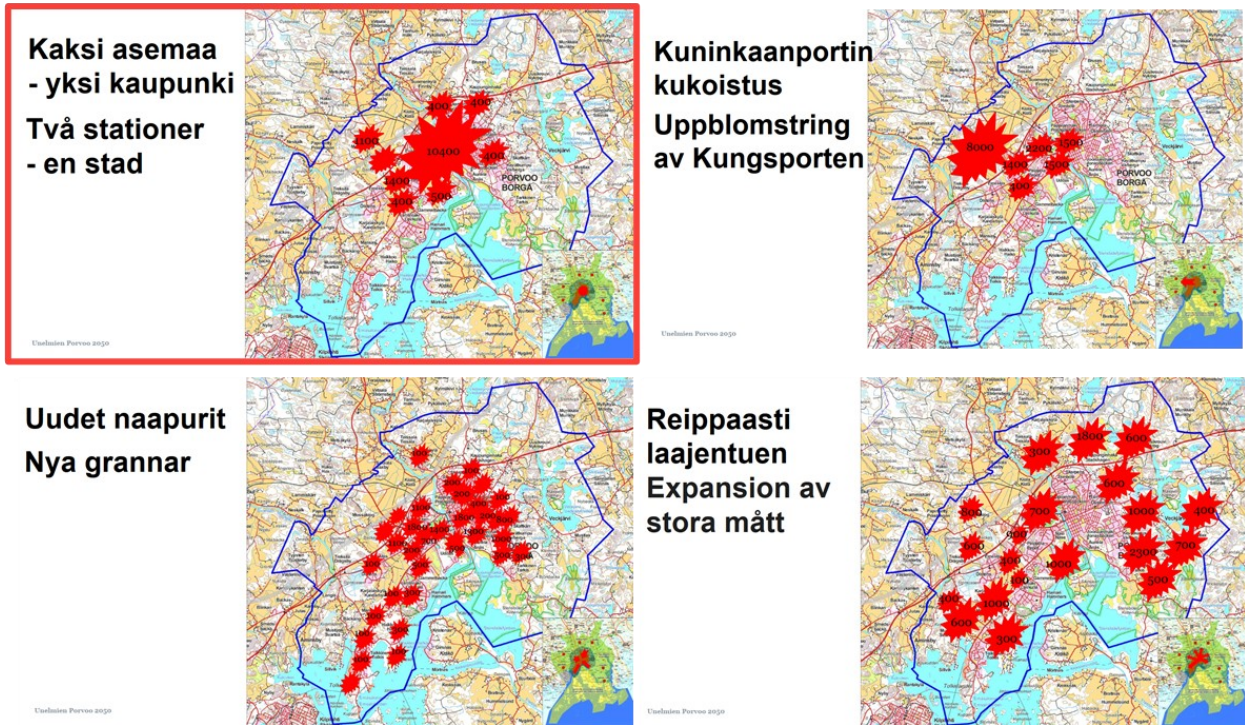
Asukasmäärä päivittäistavara-kaupan (nykyiset ja tutkittavat uudet) saavutettavuusvyöhykkeillä 2021

Kaupunginosa / myymälä	1 km	3 km	5 km
Ydinkeskusta	7 300	23 600	34 000
Lidl Näsi	4 500	24 300	35 400
S-market Näsi	4 300	22 700	35 800
Lidl Tarmola	1 200	20 900	29 200
K-Supermarket Tarmola	3 200	21 400	31 300
Eestinmäki	1 600	12 700	27 400
Gammelbacka	3 400	14 400	27 600
Kevätkumpu	3 700	17 100	27 400
Haikko	1 200	9 200	17 500
Huhtinen	3 400	16 600	28 300
<i>K-Citymarket Länsiranta</i>	<i>5 200</i>	<i>24 200</i>	<i>35 200</i>
<i>Hornhättula eteläinen portti, ABC</i>	<i>1 400</i>	<i>18 700</i>	<i>26 500</i>
<i>Hornhättula pohjoinen portti</i>	<i>800</i>	<i>11 600</i>	<i>27 500</i>
<i>Kuninkaanportti</i>	<i>0</i>	<i>6 600</i>	<i>24 300</i>

5.12.2023

## 5.4. Kaupan palveluverkko rakennemalleissa

Yleiskaavatyötä varten on laadittu neljä vaihtoehtoista rakennemallia. Rakennemalli ”Kaksi asemaa – yksi kaupunki” on tässä kaupan selvityksessä pääasiallinen lähtökohta kaupan palveluverkon kehityksen arvioinnissa. Muut rakennemallit ovat tämän vertailuvaihtoehtoja, joita tarkastellaan kursorisemmin.



Rakennemallit ja väestölisäyksen sijoittuminen karkealla tasolla eri malleissa

Rakennemallivaihtoehtojen väestöennuste + 15 000 asukasta koskee uusia alueita. Nykyisillä alueilla tapahtuu myös muutosta asukasmäärissä, mikä ei näy uusissa luvuissa. Oletuksena on, että nykyisiä alueita täydennetään siten, että asukasmäärä pysyy ennallaan.

### Kaksi asemaa – yksi kaupunki

Väestön keskittyessä keskustaan ja sen laajennusalueille, vahvistuu keskusta pääkeskustana ja keskustan osista erityisesti Länsiranta. Lähijuna-asemalle mahdollistuu asumisen ja palveluiden keskittyminen lähipalveluineen (sisältäen päivittäistavarakauppaa) ja matkustajia palvelevine palveluineen.

Rakennemallissa kaukojuna-asema sijoittuu Kuninkaanporttiin, mutta aseman lähelle tulee vain työpaikkoja ja nykyisen kaltaisia palveluita. Lähiympäristössä asukasmäärä tulee kuitenkin kasvamaan. Kuninkaanportissa päivittäistavarakaupan kysyntä kasvaa aseman ja lähialueen asukaskasvun myötä. Uusi katuyhteys Kuninkaanporttiin tuo palvelukysyntää Kuninkaanporttiin myös Eestinmäestä ja Peippolasta. Noin kolmen kilometrin vyöhykkeelle arvioidaan tulevan uusia asukkaita yli 8000 eli paikallisten asukkaiden määrä kasvaa noin 15 000 asukkaaseen. Toteutuessaan tämä asukasmäärä mahdollistaisi alueella paikallisten supermarketluokan myymälöiden sijoittumisen.

5.12.2023

Gammelbackan lähialueelle ei kohdistu merkittävää asukaskasvua, joten päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden kehittyminen ja laajentuminen kohdistuu lähemmäksi keskustaa, Länsirannalle sekä uusien asemien yhteyteen.

Kaksi asemaa – yksi kaupunki -rakennemallissa asukaskasvu painottuu keskustan länsipuolelle. Keskustan itäpuolella on kuitenkin edelleen kysyntää päivittäistavarakaupan laajennukselle. Kysyntää kohdistuu erityisesti Tarmolaan, joka palvelee laajasti koko itäistä kaupunkia sekä myös keskustaa helpon saavutettavuuden takia. Kevätkummun palvelukeskuksen vahvistumiselle ei näytä olevan merkittäviä edellytyksiä, koska lähialueelle ei ole osoitettu asukaskasvua. Koska alueella on jo nyt paljon asukkaita, olisi toivottavaa, että paikallispalvelut alueella vahvistuisivat.

### **Kuninkaanportin kukoistus**

Kaupungin kasvu ohjataan keskustasta lähteen kohti Kuninkaanporttia. Kuninkaanportin tulevan aseman ympärille kehittyi kokonaan uusi, tiivis kaupunginosa, jossa on asumista, palveluja ja työpaikkoja. Kuninkaanportista kasvaa uusi vahva keskus Porvooseen monipuolisine kaupallisine ja julkisine palveluineen.

Kaupun kasvun painopiste on edellistä mallia enemmän Kuninkaanportissa. Lähes koko rakennemallin kasvu ulottuu Kuninkaanportin paikalliselle markkina-alueelle, jolloin 3 km saavutettavuusvyöhykkeellä on asukkaita noin 20 000. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi paikallisen palvelukeskuksen muodostumisen alueelle.

Myös Länsirannalle kohdistuu uutta asiointia ja kaupan kasvupaineita. Tarmolan laajennuspaineille on kysyntää nykyisten asukkaiden ja helpon saavutettavuuden takia. Uusien asukkaiden kysyntä ei kuitenkaan suuressa mittakaavassa kohdistu Tarmolaan.

Nykyisten lähipalvelukeskusten Gammelbackan ja Kevätkummun toimintaedellytyksiin ei tässä mallissa ole nähtävissä merkittävää kasvua. Koska molemmilla alueilla on jo nyt paljon asukkaita, olisi toivottavaa, että paikallispalvelut alueilla vahvistuisivat.

### **Uudet naapurit**

Uusi asutuskasvu ohjataan nykyisille jo rakennetuille alueille kaupunkirakennetta tiivistämällä ja täydentämällä. Keskusta on selkeä kaupungin pääkeskus, mutta eri puolilla kaupunkialuetta on myös lähipalveluiden keskuksia.

Uudet naapurit -rakennemallissa nykyiset kaupan keskuksat vahvistuvat. Kysyntä painottuu nykyisen kaltaisena kasvaen keskustaan, Länsirannalle ja Tarmolaan. Liikenneyhteydet moottoritille ja Kuninkaanporttiin vahvistuvat, mikä lisää kaupan kasvupaineita myös Kuninkaanportissa.

Kevätkummussa ja Gammelbackan lähipalvelukeskuksien palveluiden monipuolistamiselle löytyy potentiaalia. Uusille lähikaupoille voi löytyä kysyntää liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevissa paikoissa.

Uuden naapurit -malli kasvattaa kaupan potentiaalia tasaisesti kaupungissa ja asiointi kohdistuu kaupan keskuksiin nykyisen kaltaisesti. Tämä on malleista kaikkein tasapainoisin nykyisen palveluverkon kehittämisen näkökulmasta.

### **Reippaasti laajentuen**

Kaupungin asukasmäärä kasvaa joka suunnassa, pohjoisessa, idässä, kaakossa, lounaassa ja lännessä. Uusia alueita otetaan käyttöön.

Malli on autopainotteinen ja asukaskasvu hajautunutta. Näin ollen kaupan kasvupaineita kohdistuu keskustan ulkopuolisille kaupan alueille erityisesti Tarmolaan, mutta myös Kuninkaanporttiin. Läntisen ja lounaisen kasvusuunnan arvioidaan vahvistavan Kuninkaanportin ohella

5.12.2023

myös Länsirannan keskusta-aluetta. Ydinkeskustan asema päivittäistavarakaupan keskuksena todennäköisesti pienenee.

## Kaupan keskusten kehitysnäkymät ja mahdolliset tulevaisuuden profiilit

### Keskusta-Länsiranta-Vanha kaupunki

- Päivittäistavarakaupan ja hypermarket-kaupan pääkeskus (Länsiranta)
- Erikoiskaupan pääkeskus
- Matkailukeskus (Vanha kaupunki)
- Tapahtumakeskus
- Arjen palveluiden pääkeskus (keskusta laajennusalueineen ml. Puistokatu)

### Gammelbacka, Kevätkumpu

- Arjen palvelukeskuksia
- Monipuolisesti päivittäistavarakauppaa
- Terveyskauppaa
- Paikallisia palveluita

### Eestinmäki, Huhtinen, Haikko

- Lähikauppa ja lähipalveluita

### Hattula

- Lähikauppa ja lähipalveluita kaksi asemaa yksi kaupunki -rakennemallissa

### Tarmola

- Supermarket-kaupan keskittymä
- Suuryksikkökaupan keskittymä
  - Laajan tavaravalikoiman kauppaa
  - Tiva-kauppaa
  - Suurpalveluita (mm. liikunta- ja vapaa-ajan palvelut)
- Kaupan alueelle soveltuvan erikoiskaupan keskittymä (ei keskustaan tyypillisesti sijoitettavia pieniä erikoisliikkeitä tai kauppakeskuksia)
- Sekoittunut työpaikka-alue

### Kuninkaanportti

- Tilaa vaativan kaupan keskittymä
- Suuryksikkökaupan keskittymä
  - Laajan tavaravalikoiman kauppaa
  - Tiva-kauppaa
  - Suurpalveluita (mm. liikunta- ja vapaa-ajan palvelut)
- Kaupan alueelle soveltuvan erikoiskaupan keskittymä (ei keskustaan tyypillisesti sijoitettavia pieniä erikoisliikkeitä tai kauppakeskuksia)
- Päivittäistavarakauppaa Kaksi asemaa yksi kaupunki -rakennemallissa (tulevaisuudessa)
- Mahdollinen paikalliskeskus ja päivittäistavarakauppaa Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallissa (tulevaisuudessa)

### Tarmolan reuna-alueet, Ölstens

- Sekoittuneita työpaikka-alueita
- Paikallista tivaa ja yrityksiä palvelevaa kauppaa

## 5.5. Kaupan alueiden kehittäminen ja mitoitus

Porvoon kaupan alueille on arvioitu mitoitus, jonka taustalla on maakuuntakaava, Porvoon strategian mukainen väestönkehitys ja liiketilatarve sekä rakennemallit. Ensisijaisena rakennemallina käytetään Kaksi asemaa – yksi kaupunki -rakennemallia. Tavoitteena on palvelujen hyvä saavutettavuus ja keskustan vetovoiman turvaaminen.

### 5.5.1. Kaupan enimmäismitoitus

Kaupan alueet Tarmola ja Kuninkaanportti ovat merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan kaupan alueita. Ne ovat toisiaan täydentäviä ja osin vaihtoehtoisia tiva-kaupan kasvualueita Porvoossa ja koko Itä-Uudellamaalla. Tilaa vaativa kauppa keskittyy keskustojen ulkopuolelle monipuolisiin keskuksiin, vaikkakin yksittäisiä tilaa vaativan kaupan myymälöitä on myös mm. työpaikka-alueilla.

Uuden liiketilan kasvumahdollisuudet maakuntakaavan mitoitukseen ja nykyiseen liiketilaan pohjautuen painottuvat Kuninkaanporttiin. Tällä hetkellä Tarmolassa kaupan ja palveluiden pinta-ala on noin 80 000 k-m<sup>2</sup> ja Kuninkaanportissa 56 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoitus Tarmolassa on 100 000 k-m<sup>2</sup> ja Kuninkaanportissa 125 000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen, jos koko liike- ja toimitila



5.12.2023

otetaan huomioon, voi Tarmolaan sijoittaa uutta liiketilaa noin 21 000 k-m<sup>2</sup> ja Kuninkaanporttiin noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

Tarmolan uuden liiketilan mitoittamiseen on merkitystä, mitä lasketaan nykyiseen liiketilamäärään. Autoalan palvelut eivät sijoitu liiketiloihin vaan korjaamotyyppeihin toimitiloihin, jotka eivät suoraan ole otettavissa vähittäiskaupan käyttöön. Mikäli huomioidaan vain varsinaiset liiketilat, voi uutta liiketilaa sijoittaa Tarmolaan noin 37 000 k-m<sup>2</sup>.

Luvuissa on otettava huomioon, että nykyinen liiketila on laskettu kartoituksen pohjalta eikä ole todellinen toteutunut kerrosala alueella. Koska myös liiketilatarve ei ole tarkka luku vaan arvio, on tarkkuustaso riittävä tässä tarkastelussa. Tarkastelussa on otettu huomioon vain toteutunut liiketila, ei jo asemakaavoitettuja, mutta toteutumattomia tontteja. Myöskään liiketilan lisätarve ei ota huomioon toteutumattonta kaupan tilaa. Näin ollen uusi liiketila ei siten ole uutta asemakaavoitettavaa tilaa, vaan asemakaavoituksessa on otettava huomioon myös voimassa olevat asemakaavat.

### Tarmolan nykyiset liike- ja toimitilat

k-m <sup>2</sup>	Tarmola
Päivittäistavarakauppa, tavara- talokauppa ja erikoiskauppa	17 900
Tilaa vaativa kauppa	28 400
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>46 300</b>
Kaupalliset palvelut - liiketilaa	15 400
Autoalan palvelut - toimitilaa	16 500
Tyhjät ja muut liiketilat	1 000
<b>Kaupan ja palveluiden liike- ja toimitilat yhteensä</b>	<b>79 200</b>

### Tarmolan kaupan alueen mitoitus ja uusi liiketila

	Tarmola
<b>Liiketilän enimmäismitoitus</b>	<b>100 000</b>
Uutta liiketilaa A-vaihtoehto	20 800
Uutta liiketilaa B-vaihtoehto	37 300

A: Jos huomioidaan nykyiset kaupan ja palveluiden käytössä olevat liike- ja toimitilat

B: Jos huomioidaan nykyiset kaupan ja palveluiden liiketilat (pl. autoalan palveluiden toimitilat)

Kaupan alueita on tässä tarkasteltu laajana kokonaisuutena. Tarmolassa koko laaja alue ei kuitenkaan ole luontevasti osoitettavissa merkitykseltään seudulliseksi kaupan alueeksi, joka on yhtenäinen ja toiminnallinen keskittymä. Jos Tarmolan alue rajataan yleiskaavassa toiminnalliseen kokonaisuuteen pohjautuen, mahdollistuu alueelle laskelmaa enemmän uutta liiketilaa. Luvussa 5.5.3. tarkastellaan tarkemmin Tarmolan kaupan alueen toiminnallisia keskittymiä.

Uuden liiketilän mitoitus, jos sitä tarkastellaan vain seudullisen tilaa vaativan kaupan lähtökohdista, on suurempi kuin Porvoon markkina-alueen laskennallinen lisätarve. Pieni osa kuitenkin voi toteutua myös paikallisesti merkittävänä keskustahakuisena kauppana, jota tarkastellaan seuraavassa luvussa. Yleiskaavassa voidaan kaupan alueille osoittaa maakuntakaavan mukainen mitoitus, vaikka mitoitus onkin suurempi kuin laskennallinen tarve, koska tilaa vaativan



5.12.2023

kaupan mitoituksella ei ole merkittävää vaikutusta keskustaan tai palveluiden saavutettavuuteen. Palveluiden saavuttavuuteen vaikuttaa asiointitiheys ja tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa enemmän kaupan alueen tarjonta ja asiakkaan sen hetkinen kysyntä eikä niinkään asiointimatkan pituus. Itä-Uudellamaalla eniten asukkaita on Porvoossa, joten Porvoo on luonteva tiva-kaupan keskus seudulla. Molemmat kaupan alueet, Tarmola ja Kuninkaanportti, ovat tilaa vaativan kaupan näkökulmasta hyvin saavutettavissa olevia alueita.

Tilaa vaativalla kaupalla Tarmolassa tai Kuninkaanportissa ei ole vaikutuksia keskustaan. Tilaa vaativa kauppa edellyttää toisenlaista kaupunkirakennetta ja enemmän tilaa kuin mitä keskusta tarjoaa, eikä tiva-kauppa näin ollen hakeudu keskusta-alueille.

### 5.5.2. Keskustahakuksen kaupan mitoitus

Koska kaupan alueille voi sijoittaa merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa, hahmotellaan tässä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus paikallisuuden kautta (ks. luku 4.4.). Mitoitukseen vaikuttaa myös liiketilan lisätarve. Tarmolassa päivittäistavarakaupan seudullisuuden rajan arvioidaan olevan 10 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kuninkaanportissa päivittäistavarakaupan paikallisuuteen vaikuttaa merkittävästi lähialueen asukasmäärän kasvu. Erikoiskaupassa seudullisuuden rajan arvioidaan olevan 15 000 k-m<sup>2</sup>.

Paikallisuuden/seudullisuuden raja ei kuitenkaan vielä suoraan ole vastaus siihen, kuinka paljon alueelle voidaan sijoittaa paikallista keskustahakuista kauppaa, vaan se edellyttää vaikutusten arviointia kuntatasolla. Näin ollen näitä enimmäisrajoja arvioidaan suhteessa porvoolaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen, joka kertoo paikallisesta kysynnästä ja jonka pohjalta voidaan arvioida vaikutuksia. Tarkastelussa on otettu huomioon nykyinen tarjonnan laskennallinen vaje (luku 3.3).

Tarmolassa 10 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan paikallinen mitoitus mahdollistaa alueelle noin 3000 k-m<sup>2</sup> uutta päivittäistavarakauppaa. Tämä vaihtoehto on mukana kaikissa rakennemalleissa, koska arvioitu paikallisuuden raja pohjautuu jo lähialueen nykyiseen asukasmäärään.

Kuninkaanportin osalta päivittäistavarakaupan mitoituksesta haarukoitiin kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto kuvaa rakennemallia kaksi asemaa yksi kaupunki, jossa paikallisen väestön pohjalta arvioitiin paikallisen kaupan mitoitukseksi 6000 k-m<sup>2</sup>. Toisessa vaihtoehdossa päivittäistavarakaupan mitoitus 10 000 k-m<sup>2</sup> kuvaa Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallin mukaista paikallisuuden rajaa.

Erikoiskaupassa molemmilla kaupan alueilla paikallisen kaupan rajan laskettiin olevan 15 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaisi uutta erikoiskauppaa Tarmolaan noin 4000 k-m<sup>2</sup> ja Kuninkaanporttiin lähes saman verran. Rakennemalleilla ei ole tähän suurta vaikutusta, koska alueelle tarkoitettu erikoiskauppa on luoteeltaan kaupan alueille soveltuvaa kauppaa, jonka vaikutusalue on koko kaupunki.

Uuden liiketilan mitoitusta verrataan liiketilan lisätarpeeseen, jolloin nähdään, riittääkö suunnitelmille ja niiden ohella mahdollisesti muille hankkeille ostovoimaa. Vertailutaulukot esitetään seuraavalla sivulla. Kun vertailuluku taulussa on alle 100 % riittää ostovoimaa myös muille hankkeille. Kun luku ylittää 100 %, ei kaikille hankkeille riitä paikallista ostovoimaa. Liiketilarive on laskettu Porvoon strategian mukaiselle väestötavoitteelle. Se ei kuitenkaan eroa suuresti Uudenmaan liiton väestöprojektioista (ve1, kasvu suuntautuu Uudenmaan kaikkiin keskuksiin, 2021) seuraavan 10 vuoden aikana. Mutta mitä pidemmälle mennään, sen epävarmempaa on liiketilatarpeen laskenta ja uuden liiketilan kysynnän arviointi.

Kun Tarmolan ja Kuninkaanportin uuden liiketilan määrää verrataan liiketilan lisätarpeeseen, nähdään, että vaihtoehdolle "Tarmola ja Kuninkaanportti RM kaksi asemaa" on kysyntää jo

5.12.2023

vuonna 2030. Kysyntää riittää myös muille hankkeille, eli siis myös keskustaan sekä lähialveluille. Päivittäistavarakaupan osalta vuonna 2030 muille hankkeille jäävä osuus on kuitenkin pienehkö, ja menee jo suunniteltuihin vireillä oleviin hankkeisiin. Paikallisuuteen vedoten tulisi Kuninkaanportin lähialueelle saada asukkaita ennen kuin uutta päivittäistavarakauppaa alueelle suunnitellaan. Näin ollen aikataulu ulottuu vuoden 2030 jälkeen.

Tarmola ja RM Kuninkaanportin kukoistus vaihtoehto edellyttäisi päivittäistavarakaupan osalta sitä, että Kuninkaanportin lähialueen asukasmäärä kasvaisi Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallin mukaisesti. Uuden liiketilan mitoitus vuonna 2030 ylittää liiketilan laskennallisen lisätarpeen ja vasta vuonna 2040 näyttää ostovoiman kehityksen mukaan olevan edellytyksiä tälle vaihtoehdolle. Sen sijaan erikoiskaupassa löytyy hyvin kysyntää jo vuonna 2030 paikallisen mennessä paikallisen ostovoiman kasvun pohjalta ja nykyinen tarjonnan vajuus huomioon ottaen. Liiketilatarpeen mukaan erikoiskaupan kysyntää riittää hyvin myös keskustaan.

Mitoituksen osalta voidaan yhteenvetona todeta, että erikoiskaupan mitoitus 15 000 k-m<sup>2</sup> sekä Tarmolassa että Kuninkaanportissa vastaa paikalliseen kysyntään ja kysyntää riittää vielä myös keskustan mahdollisille hankkeille. Erikoiskaupan rakentamiselle ei muualla kaupungissa ole merkittävää kysyntää.

#### Liiketilan lisätarve keskustahakuisessa kaupassa Porvoossa (k-m<sup>2</sup>) \*

	Liiketilan lisätarve 2021–2030	Liiketilan lisätarve 2021–2040	Liiketilan lisätarve 2021–2050
Päivittäistavarakauppa	10 900	19 300	22 300
Erikoiskauppa	26 000	38 600	43 700
<b>Keskustahakuinen kauppa</b>	<b>36 900</b>	<b>57 900</b>	<b>66 000</b>

\* porvoolaisten ostovoiman pohjalta laskettu lisätarve

ml. nykyinen vajuus päivittäistavarakaupassa 3 600 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupassa 16 900 k-m<sup>2</sup>

#### Tarmolan keskustahakuisen kaupan mitoitus ja uuden liiketilan suhde liiketilan lisätarpeeseen Porvoossa

	Mitoitus (k-m <sup>2</sup> )	Nykyiset liiketilat (k-m <sup>2</sup> )	Uusi lii- ketila (k-m <sup>2</sup> )	Uusi liike- tila / lisä- tarve 2030	Uusi liike- tila / lisä- tarve 2040	Uusi liike- tila / lisä- tarve 2050
Päivittäistavarakauppa	10 000	6 900	3 100	28 %	16 %	14 %
Erikoiskauppa	15 000	11 000	4 000	15 %	10 %	9 %
<b>Keskustahakuinen kauppa</b>	<b>25 000</b>	<b>17 900</b>	<b>7 100</b>	<b>19 %</b>	<b>12 %</b>	<b>11 %</b>

#### Kuninkaanportin (kaksi asemaa - yksi kaupunki -rakennemalli) keskustahakuisen kaupan mitoitus ja uuden liiketilan suhde liiketilan lisätarpeeseen Porvoossa

	Mitoitus (k-m <sup>2</sup> )	Nykyiset liiketilat (k-m <sup>2</sup> )	Uusi lii- ketila (k-m <sup>2</sup> )	Uusi liike- tila / lisä- tarve 2030	Uusi liike- tila / lisä- tarve 2040	Uusi liike- tila / lisä- tarve 2050
Päivittäistavarakauppa	6 000	0	6 000	55 %	31 %	27 %
Erikoiskauppa	15 000	11 400	3 600	14 %	9 %	8 %
<b>Keskustahakuinen kauppa</b>	<b>21 000</b>	<b>11 400</b>	<b>9 600</b>	<b>26 %</b>	<b>17 %</b>	<b>15 %</b>

5.12.2023

**Kuninkaanportin (Kuninkaanportin kukoistus -rakennemalli) keskustahakuisen kaupan mitoitus ja uuden liiketilan suhde liiketilan lisätarpeeseen Porvoossa**

	Mitoitus (k-m <sup>2</sup> )	Nykyiset liiketilat (k-m <sup>2</sup> )	Uusi liiketila (k-m <sup>2</sup> )	Uusi liiketila / lisätarve 2030	Uusi liiketila / lisätarve 2040	Uusi liiketila / lisätarve 2050
Päivittäistavarakauppa	10 000	0	10 000	92 %	52 %	45 %
Erikoiskauppa	15 000	11 400	3 600	14 %	9 %	8 %
<b>Keskustahakuinen kauppa</b>	<b>25 000</b>	<b>11 400</b>	<b>13 600</b>	<b>37 %</b>	<b>23 %</b>	<b>21 %</b>

**Kaupan alueiden keskustahakuisen kaupan uuden liiketilan mitoitus Tarmola ja Kuninkaanportti kaksi asemaa ja yksi kaupunki -rakennemallissa**

	Uusi liiketila (k-m <sup>2</sup> )	Uusi liiketila / lisätarve 2030	Uusi liiketila / lisätarve 2040	Uusi liiketila / lisätarve 2050
Päivittäistavarakauppa	9 100	83 %	47 %	41 %
Erikoiskauppa	7 600	29 %	20 %	17 %
<b>Keskustahakuinen kauppa</b>	<b>16 700</b>	<b>45 %</b>	<b>29 %</b>	<b>25 %</b>

**Kaupan alueiden keskustahakuisen kaupan uuden liiketilan mitoitus Tarmola ja Kuninkaanportin kukoistus -rakennemalli**

	Uusi liiketila (k-m <sup>2</sup> )	Uusi liiketila / lisätarve 2030	Uusi liiketila / lisätarve 2040	Uusi liiketila / lisätarve 2050
Päivittäistavarakauppa	13 100	120 %	68 %	59 %
Erikoiskauppa	7 600	29 %	20 %	17 %
<b>Keskustahakuinen kauppa</b>	<b>20 700</b>	<b>56 %</b>	<b>36 %</b>	<b>31 %</b>

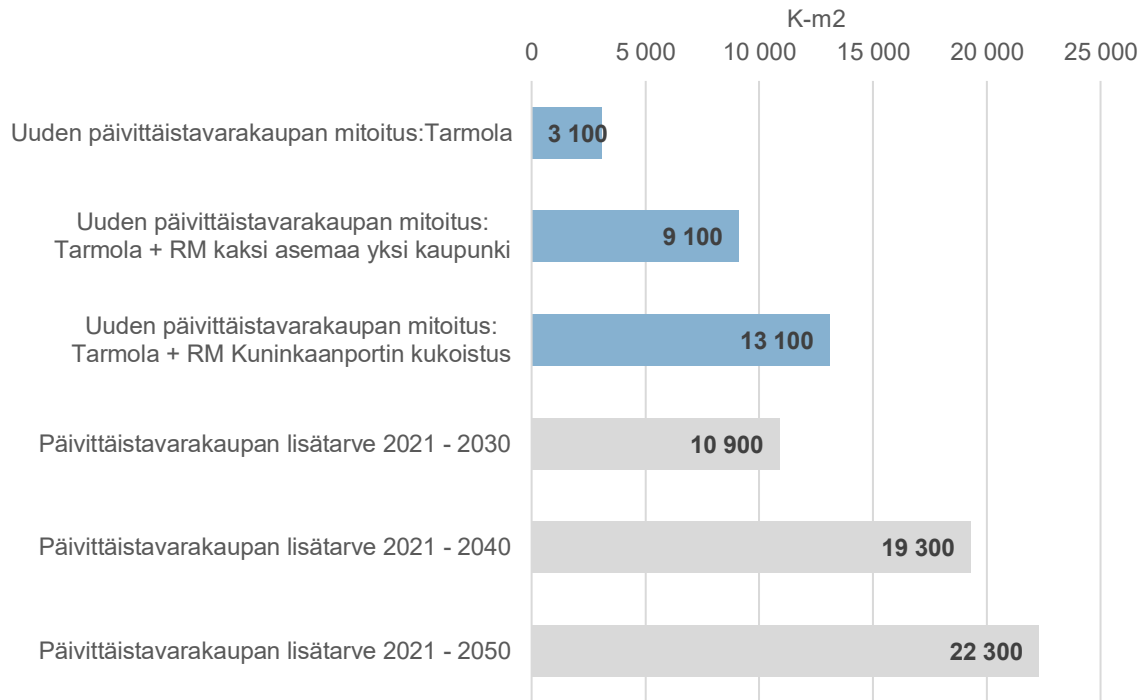
Kaupan alueiden päivittäistavarakaupan ajoitusta ja mitoitusta suhteessa liiketilatarpeeseen on hahmotettu seuraavassa kuvassa. Nykytilanteen osalta voidaan todeta, että Tarmolassa on lähialueella asukkaita jo tällä hetkellä päivittäistavarakaupan 10 000 k-m<sup>2</sup> mitoitukselle eli noin 3000 k-m<sup>2</sup>:lle uutta liiketilaa. Liiketilan lisätarpeesta 2030 tämä mitoitus vie noin kolmanneksen. Näin ollen Tarmolan mitoituksen ohella liiketilatarvetta myös riittää keskustan päivittäistavarakaupan kehitykselle (mm. Citymarket ja mahdolliset muut hankkeet) sekä Gammelbackan ja Kevätkummun kysyntään.

Kuninkaanporttiin ei voi sijoittaa uusia päivittäistavarakaupan suuria myymälöitä ennen kuin lähialueen asukasmäärä lähtee kehittymään. Liiketilat tarvetta näyttää Kuninkaanporttiin riittävän muiden hankkeiden ohella vasta pidemmällä aikavälillä, vuoden 2030 jälkeen. Kaksi asemaa ja yksi kaupunki -rakennemallin mukainen mitoitus mukaan lukien Tarmolan mitoitus on noin puolet liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2040. Myös Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallin mukainen mitoitus mahtuu hyvin vuoden 2040 liiketilatarpeeseen. Näin Kuninkaanportin pt-kaupan mitoitus on mahdollista vasta vuoden 2030 palveluiden saavutettavuuden ja lähialueen kasvun näkökulmasta, mutta myös, jos halutaan jättää mitoitusvaraa keskustan hankkeille ja paikalliseskuksiin.

Kuninkaanportissa on voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa alueelle päivittäistavarakaupaa. Asemakaava on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta. Asemakaavan mahdollistamille myymälöille ei Kuninkaanportissa ole näyttänyt olevan kysyntää, ja

5.12.2023

tontit ovat rakentuneet erikoistavaratalojen tai tilaa vaativan kaupan käyttöön. Näin ollen asemakaavan potentiaalia ei tässä tarkastelussa ole tässä otettu huomioon. Mikäli alueelle halutaan uutta päivittäistavarakauppaa, edellyttää se kaavamuutosta.



Päivittäistavarakaupan uuden liiketilan mitoituksen vaihtoehtoja kaupan alueilla ja liiketilan lisätarve Porvoossa

### 5.5.3. Tarmola

Tarmolan enimmäismitoitus on Uusimaa-kaavassa 100 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa ja paikallista keskustakauppaa. Luvussa 4.4 arvioitiin, että seudullisen päivittäistavarakaupan alaraja Tarmolassa on 10 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan 15.000 k-m<sup>2</sup>. Näille näyttää riittävän paikallista ostovoimaa, kuten edellisessä luvussa todettiin.

Tarmola on jo tällä hetkellä monipuolinen päivittäistavarakaupan keskittymä. Alueella on supermarketteja sekä pt-kaupan erikoismyymälöitä. Alue palvelee erityisesti itäistä kaupunkia, mutta myös keskustasta asioidaan Tarmolassa sen hyvän saavutettavuuden ansiosta. Tasapainoisen kilpailutilanteen näkökulmasta alueella voisi olla kaikkien kolmen toimijan supermarket-luokan myymälät. Niille kaikille riittää laskelmien mukaan paikallista ostovoimaa, joten ne voidaan tulkita olevan merkitykseltään paikallisia. Sen sijaan hypermarketteja ei Tarmolaan voi sijoittaa, koska ne vaikuttavat keskustan elinvoimaan ja muuttavat Tarmolan luonteen merkitykseltään seudulliseksi keskustakaupan keskittymäksi, mikä ei maakuntakaavan mukaan ole mahdollista. Päivittäistavarakaupan mitoitus 10 000 k-m<sup>2</sup> mahdollistaisi alueelle kolme supermarkettia. Tällä hetkellä alueella on 2 supermarkettia sekä jonkin verran päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä, joten uutta pt-kauppaa voisi laskennallisesti sijoittaa alueelle 3100 k-m<sup>2</sup>.

5.12.2023

Paikallisen erikoiskaupan mitoitus mahdollistaa alueelle uutta erikoiskauppaa noin 4000 k-m<sup>2</sup>. Tarmolaan voisi nykyisen profiilin mukaisesti sijoittaa luontevasti laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä tiva-alueille soveltuvaa erikoiskauppaa kuten mm. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekauppaa. Sen sijaan alueelle ei tule sijoittaa merkittävästi sellaisia keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä, jotka ovat keskustan vahvuuksia (muotikaupat, terveyskaupat, pienet sisustus- ja lahjatavarakaupat, yms. pienet erikoismyymälät). Alueelle ei tule myöskään sijoittaa kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa.

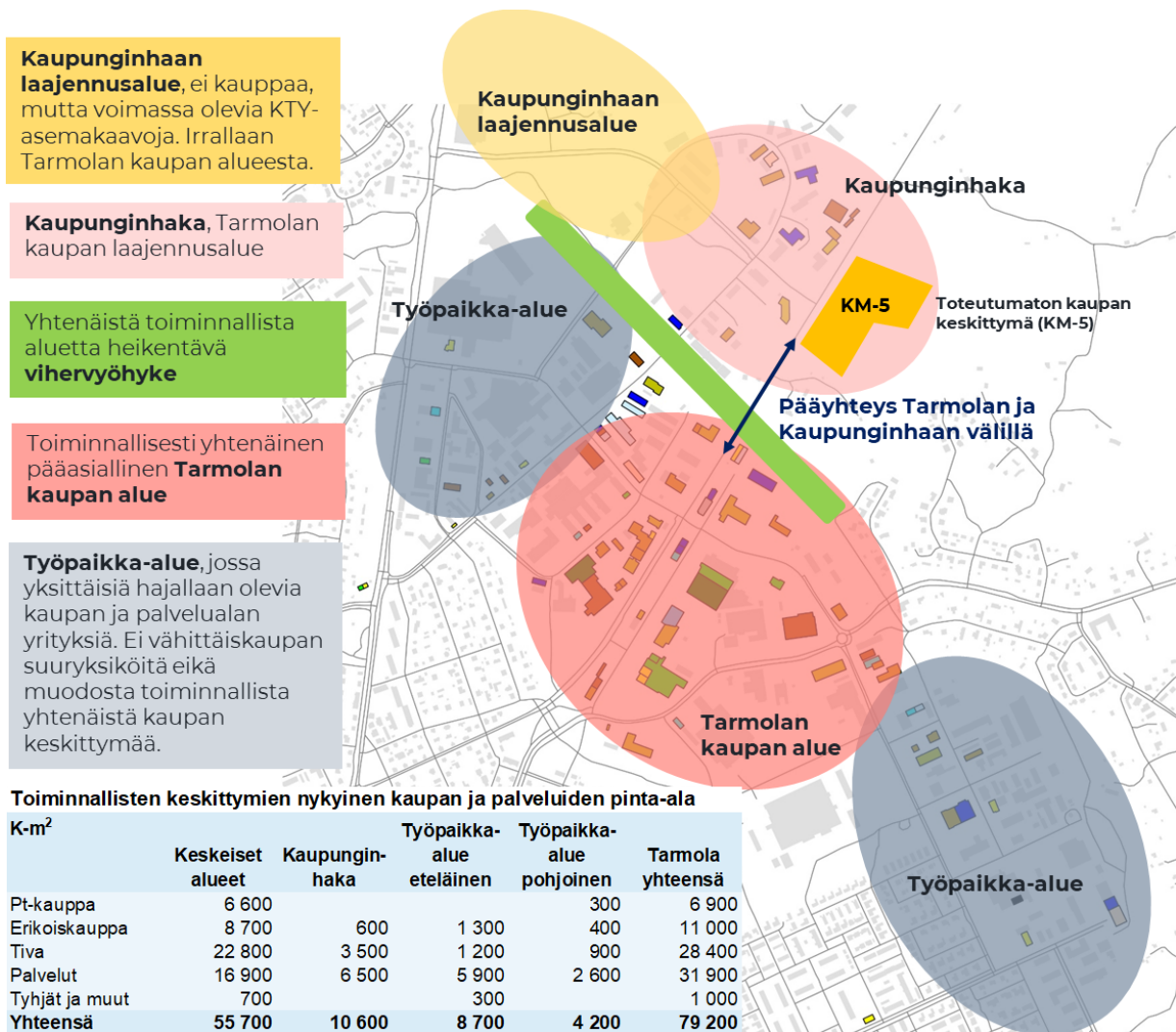
Näiden ajatusten pohjalta Tarmola kehittyisi nykyisen kaltaisena päivittäistavarakauppapainotteisena tilaa vaativan kaupan ja laajan tavaravalikoiman kaupan keskuksena. Rakennemallien välillä ei Tarmolan kaupan profiilissa ei ole suurta eroa. Tarmolan kaupan alueelle ei missään mallissa suunnitella asutusta, joten alue tulee toimimaan laajaa lähialuetta palvelevana supermarketkeskittymänä sekä seudullisena tiva-keskittymänä.

Maakuntakaavaan Tarmolan alue on osoitettu kohdemerkinnällä, jonka toiminnallinen laajuus tulee määritellä yleiskaavassa. Tarmolan kaupan alue on kokonaisuudessaan laaja käsittäen alueita Loviisiantien molemmilta puolilta sekä Tarmolan ohella Kaupunginhaan puolelta. Alueella on paljon myös muuta työpaikkatoimintaa, eikä alue kokonaisuudessaan muodosta tiivistä toiminnallisesti yhtenäistä kaupan aluetta.

Toiminnallisen alueen rajaus vaikuttaa uuden liiketilan mitoitukseen. Luvussa 5.4.1 mitoitus-tarkastelu on tehty koko laajalle Tarmolan alueelle, mutta suurin osa keskustahakuisesta kaupasta on keskittynyt Tarmolan keskeiselle kaupan alueelle.



5.12.2023



Tarmolan kaupan alueen toiminnalliset keskittymät  
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

Pääasiallinen kuluttajanäkökulmasta aktiivinen ja intensiivinen kaupan alue rajoittuu Loviisiantien molemmille puolille korttelin/parin päähän Loviisiantiestä. Alue on kohtalaisen tiiviisti kaupan palveluiden käytössä, ja alueelle on sijoittunut pääosa kuluttajia palvelevasta kaupasta. Nykyiset rakentuneet vähittäiskaupan suuryksiköt ovat tällä alueella.

Tarmolan keskeisen kaupan alueen pohjoispuolelle Kaupunginhakaan on myös sijoittunut kauppaa ja palveluita. Kaupan ohella alueella on myös kiinteistöjä, jotka eivät ole kaupan tai palveluiden käytössä. Loviisiantien toisella puolella on kolme asemakaavoitettua KM-korttelia, jotka eivät ole vielä toteutuneet. Kaupunginlaajennusalue toimii Tarmolan kaupan laajennusalueena, vaikka onkin varsinaisesta kaupan alueesta hieman irrallaan alueiden väliin jäävän vihervyöhykkeen vuoksi. Vihervyöhyke ei kuitenkaan estä rajaamasta yleiskaavassa Tarmolan kaupan aluetta koskemaan myös Kaupunginlaajennusalueen aluetta. Kaupunginlaajennusalueella on nykyisen alueen ohella alueen luoteisosassa liiketilaa mahdollistavia asemakaavoja (KTY), mutta alueella ei ole kauppaa. Osa kortteleista on vielä rakentumattomia. Tämä alue jää nykyisin täysin irrallisen Tarmolan keskeisestä kaupan alueesta.

5.12.2023

Tarmolan kaupan alueen reunoilla on työpaikka-alueita, joissa suurin osa kiinteistöistä on muussa kuin kaupan käytössä. Alueella on yksittäisiä pienehköjä kaupan ja palvelualan yrityksiä, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä. Myymälät ovat erikoistuneita ja palvelupainotteisia, ja niissä asioidaan tiettyyn tarpeeseen. Työpaikka-alueet eivät muodosta yhtenäistä toiminnallista kokonaisuutta, vaan kaupan ja palveluiden yritykset ovat toistaan hajallaan alueella. Myymälät eivät saa merkittävää synergiaa toisistaan, eikä niitä myöskään nykyrakenteessa voida tulkita myymäläkeskittymäksi. Tulevaisuudessa alueita voidaan tarvittaessa kehittää osana Tarmolan intensiivistä kaupan aluetta.

#### 5.5.4. Kuninkaanportti

Kuninkaanportin enimmäismitoitus on Uusimaa-kaavassa 125 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa ja paikallista keskustakauppaa. Luvussa 4.4 arvioitiin että seudullisen erikoiskaupan alaraja Kuninkaanportissa on 15 000 k-m<sup>2</sup>. Tälle riittää hyvin paikallista ostovoimaa. Päivittäistavarakaupan paikallisuuteen vaikuttaa lähialueen asukasmäärän kasvu.

Tällä hetkellä Kuninkaanportissa ei ole päivittäistavarakauppaa eikä myöskään lähiasukkaita (1 km säteellä). Kolmen kilometrin säteellä, jota voidaan tulkita paikallisena päivittäistavarakaupan vaikutusalueena, on asukkaita 6600, mikä ei vielä mahdollista päivittäistavarakaupan suuryksikköä alueelle ilman, että se keräisi merkittävästi ostovoimaa lähialueen ulkopuolelta. Jos lähialueelle ei suunnitella asukasmäärän kasvua, ei alueelle tule osoittaa uutta päivittäistavarakauppaa. Liikenneasematyyppinen myymälä ei kuitenkaan vaikuta vielä merkittävästi alueen profiiliin tai muuhun palveluverkkoon. Sen sijaan suurille päivittäistavarakaupoille tulisi osoittaa sijaintipaikkoja lähempänä asutusta.

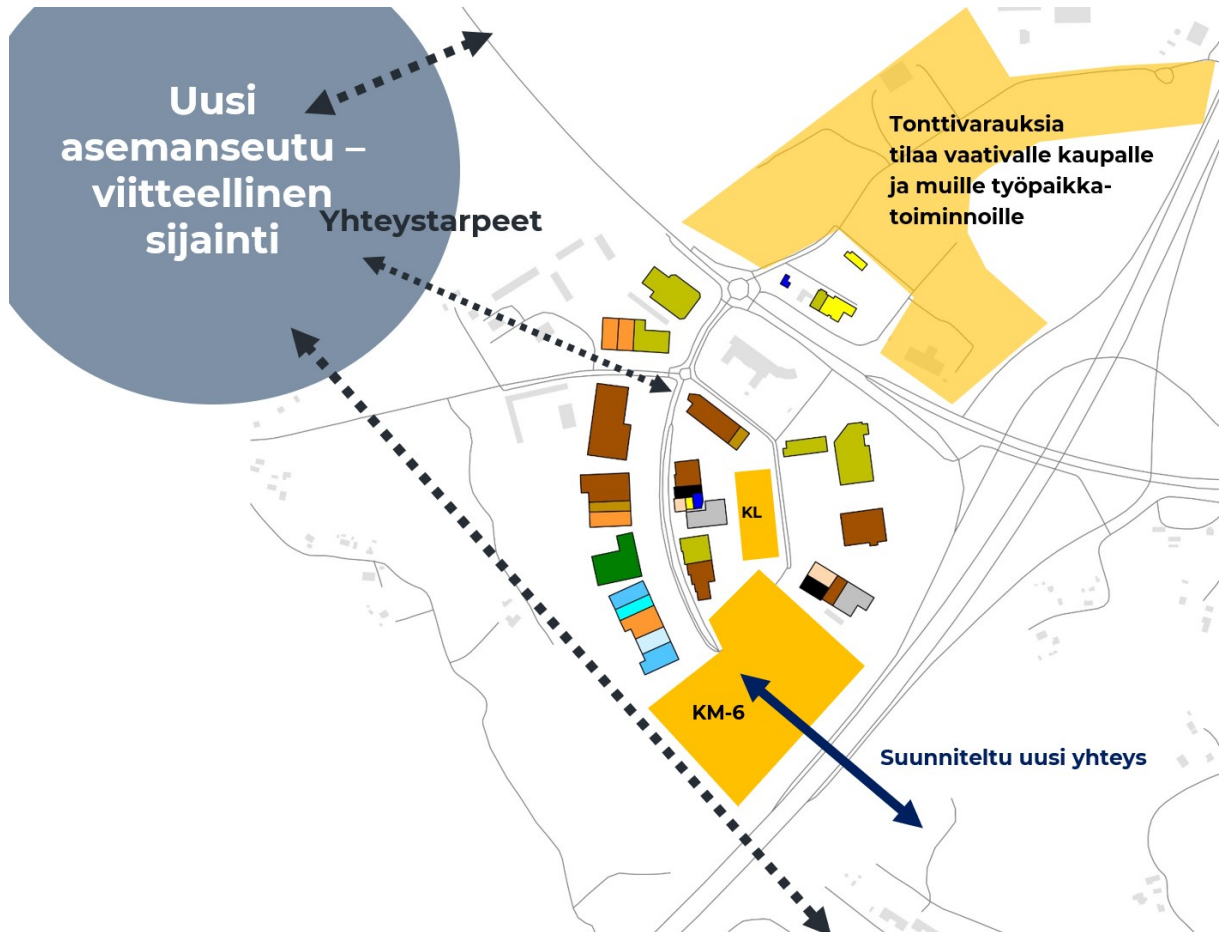
**Rakennemallissa kaksi asemaa – yksi kaupunki** on lähialueelle suunniteltu asukkaita, mikä mahdollistaisi alueella paikallisten supermarket-luokan myymälöiden sijoittumisen. Sen sijaan hypermarketteja ei Kuninkaanporttiin voi sijoittaa, koska ne vaikuttavat keskustan elinvoimaan ja ovat merkitykseltään seudullisia. Asukasmäärän kasvun mukaan voi päivittäistavarakaupan mitoitus olla yhteensä noin 6000 k-m<sup>2</sup>, jolloin päivittäistavarakauppa on vielä paikallisesti merkittävää. Mitoitus mahdollistaisi kolme pientä supermarketia tai kaksi suurta supermarketia, joista jälkimmäinen tarjonnee kaupalle paremmat toimintaedellytykset. Mikäli 6000 kerrosneliometriin lisää vielä esimerkiksi huoltoasemamyymälän, voidaan kokonaisuuden todeta vielä olevan paikallinen. Jos alueelle suunnitellaan uusia päivittäistavarakauppoja, olisi ne palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta hyvä sijoittaa lähelle asemaa ja tulevia lähiasukkaita. Aseman yhteyteen voi sijoittaa päivittäistavarakaupan ohella myös pieniä paikallisia tai matkustajia palvelevia liikkeitä.

**Rakennemallissa Kuninkaanportin kukoistus** on alueelle tulossa merkittävästi uutta asutusta ja alueelle on mahdollista muodostaa paikallistasoinen keskusta. Tällöin alueen päivittäistavarakaupan mitoitus kaikki myymälät yhteenlaskettuna voisi paikallisuuden näkökulmasta olla 10 000 k-m<sup>2</sup>. Mitoitus voi toteutua supermarketteina, mutta ei hypermarketteina, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia. Paikalliskeskustassa voi päivittäistavarakaupan ohella olla muitakin lähi- ja paikallispalveluita, myös pienimuotoisesti erikoiskauppaa kuten terveystarvikkeita tai yksittäisiä muita erikoistuneita myymälöitä. Paikallinen keskusta edellyttää kaupunkirakenteessa myös keskustamaisuutta ja miellyttävää kävely-ympäristöä, eli keskustan tulisi olla rakenteeltaan erilainen kuin nykyinen Kuninkaanportin autopainotteinen kaupan alue. Mitoitus edellyttää lähialueen asukasmäärän kasvua, eli ei ole toteutettavissa heti, vaikka tämä rakennemallivaihtoehto valittaisiinkin yleiskaavan pohjaksi.

Paikallisen erikoiskaupan mitoitus mahdollistaa alueelle uutta erikoiskauppaa noin 4000 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen profiiliin mukaisesti voi kaupan alueelle sijoittaa luontevasti laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä tiva-alueille soveltuvaa erikoiskauppaa kuten mm. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekauppaa. Sen sijaan alueelle ei tule sijoittaa merkittävästi sellaisia

5.12.2023

keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä, jotka ovat keskustan vahvuuksia (muotikaupat, terveyskaupat, pienet sisustus- ja lahjatavarakaupat, yms. pienet erikoismyymälät). Alueelle ei myöskään voi sijoittaa kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa.



Kuninkaanportin kaupan alueen suunnitelmat  
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 10/2022

Kuninkaanportti on jo tällä hetkellä monipuolinen tilaa vaativan kaupan keskittymä. Alueella on myös jonkin verran erikoiskauppaa lähinnä laajan tavaravalikoiman myymälöissä. Alue on alun perin rakentunut kaupan alueena, joten suurin osa alueen kiinteistöistä on kaupan ja palveluiden käytössä. Alueella on vielä muutamia rakentumattomia tontteja sekä alueen eteläosassa että Mäntsäläntien kaakkoispuolella. Tontit on varattu ja alue tulee täydentymään nykyisen kaltaisena kaupan toimintana (tilaa vaativaa kauppaa ja tiva-kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa).

Uusi asema rakentuessaan tulee tulevaisuudessa muokkaamaan alueen kaupallista rakennetta ja painopistettä. Päivittäistavarakaupan ja paikalliskeskuksen tulisi sijoittua aseman tuntumaan, lähelle uusia asukkaita sekä myös liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevaan sijaintipaikkaan. Mikäli paikalliskeskus sijoittuu nykyisen kaupan alueen tuntumaan, saavat ne synergiaetua toisistaan. Paikallispalveluita ei ole kuitenkaan syytä sijoittaa hajanaisesti nykyiselle kaupan alueelle.

5.12.2023

### 5.5.5. Yhteenveto kaupan alueiden tulevaisuuskuvasta

Ohessa yhteenveto luvussa Tarmolan ja Kuninkaanportin mahdollisesta tulevaisuuskuvasta, jota arvioidaan seuraavassa luvussa.

#### **Tarmola**

##### **Tilaa vaativaa kauppaa ja tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa**

- Kaupan enimmäismitoitus 100 000 k-m<sup>2</sup> (sisältäen nykyiset ja uudet liiketilat sekä seudullisen ja paikallisen liiketilan)

##### **Kaupan alueelle sopivaa erikoiskauppaa**

- Laajan tavaravalikoiman myymälöitä
- Muuta kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa
- Ei kauppakeskuksia tai keskustan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa
- Merkitykseltään paikallista kauppaa
- Mitoitus yhteensä enintään 15 000 k-m<sup>2</sup> (sisältäen nykyiset ja uudet)

##### **Päivittäistavarakauppaa**

- Kolme supermarketia, ei hypermarketteja
- Pt-erikoiskauppaa
- Mitoitus yhteensä noin 10 000 k-m<sup>2</sup> tai kilpailunäkökulmasta vähän yli 10000 k-m<sup>2</sup>, jotta kaikilla toimijoilla yhtenäiset toimintaedellytykset (sisältäen nykyiset ja uudet)

#### **Kuninkaanportti**

##### **Tilaa vaativaa kauppaa ja tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa**

- Kaupan enimmäismitoitus 125 000 k-m<sup>2</sup> (sisältäen nykyiset ja uudet liiketilat sekä seudullisen ja paikallisen liiketilan)

##### **Kaupan alueelle sopivaa erikoiskauppaa**

- Laajan tavaravalikoiman myymälöitä
- Muuta kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa
- Ei kauppakeskuksia tai keskustan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa
- Merkitykseltään paikallista
- Mitoitus yhteensä 15 000 k-m<sup>2</sup> (sisältäen nykyiset ja uudet)

##### **Päivittäistavarakauppaa**

- Pitkällä aikavälillä asukasmäärän kasvaessa supermarketteja
- ei hypermarketteja
- liikenneasemamyymälä mahdollinen

##### **Rakennemalli kaksi asemaa yksi kaupunki**

- 2–3 supermarketia ja liikenneasemamyymälä
- ei hypermarketteja

5.12.2023

- Ajoitus 2030 jälkeen
- Mitoitus yhteensä noin 6 000 k-m<sup>2</sup>
- Ajoitus ja mitoitus tarkistetaan jatkosuunnittelussa

**Rakennemalli Kuninkaanportin kukoistus**

- Kolme supermarketia
- Liikenneasema
- Mitoitus yhteensä noin 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Ajoitus 2030 jälkeen
- Ajoitus ja mitoitus tarkistetaan jatkosuunnittelussa



Kaupan alueita kehitetään tilaa vaativan kaupan keskittyminä mahdollistaen sellaista merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa, joka ei vaikuta keskustan elinvoimaan



5.12.2023

## 6. Vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan luvussa 5 esitetyn kaupan palveluverkon kaupallisia vaikutuksia. Arvioinnissa keskitytään keskustavaikutuksiin ja palveluiden saavutettavuuteen, jotka molemmat ovat maankäyttö- ja rakennuslain kaupan säännösten mukaisia kaupan sijoittumisen kriteerejä. Vaikutusten arviointia on tehty yhtäaikaaisesti suositusten laadinnan rinnalla, jolloin suositukset pyrkivät olemaan asetettujen tavoitteiden mukaisia.

### 6.1. Vaikutukset Porvoon keskusta ja lähialueeseen

Kaupan selvityksessä kaupan alueiden mitoitus- ja sijoittumissuositusten lähtökohtana on Porvoon keskustan säilyminen pääkeskustana. Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy Porvoon ydinkeskustaan, vanhaan kaupunkiin sekä Länsirannalle Taidetehtaan kauppakeskukseen. Keskusta säilyy ja kehittyy myös merkittävänä matkailukohteena sekä tapahtumapaikkana. Keskustan profiili on toisen tyyppinen kuin kaupan alueiden. Ydinkeskusta on pienimuotoisen kaupan ja kauppakeskusten sijaintipaikka, jossa kaupunkiympäristö tukee kävelyä, viihtymistä ja tapahtumia. Keskustassa päivittäistavarakaupan painopiste on Länsirannalla, jossa on sekä hyper- että supermarketteja, mutta myös ydinkeskustassa on päivittäistavarakaupan tarjontaa. Keskustaa tulee kuitenkin jatkuvasti kehittää, jotta se säilyttää pito- ja vetovoimansa.

Tarmolan ja Kuninkaanportin kaupan alueille sallitaan erityyppistä kauppaa, kuin mikä keskustassa on vahvuutena. Kaupan alueet kehittyvät erityisesti **tilaa vaativan kaupan keskuksina**, eikä tilaa vaativan kaupan sijoittumisella keskustan ulkopuolella nähdä olevan vaikutuksia keskusta-alueen kehittämiseen.

Kaupan alueille sijoittuu myös **erikoiskauppaa**. Se on kuitenkin luonteeltaan erityyppistä kuin keskustassa oleva ja keskustaan hakeutuva erikoiskauppa. Kaupan alueille hakeutuu laajan tavaravalikoiman myymälöitä, jotka kilpailevat erityisesti toistensa, mutta myös tilaa vaativan kaupan toimijoiden kanssa. Kaupan alueille sijoittuu myös sellaisia erikoiskaupan toimijoita, joita ei tyypillisesti keskustaan sijoitu, kuten erikoistuneita urheilukauppoja (ratsastus, golf, pyöräily yms.) sekä lastentarvike- ja eläintarvikemyymälöitä. Kaupan alueiden profiili eroaa keskustan tarjonnasta, joten kaupan alueet täydentävät keskustaa sellaisella toiminnalla, joka ei keskustaan sovi eikä keskustaan hakeudu. Sen sijaan kaupan alueille ei tule muodostaa sellaista kauppakeskustyyppistä rakennetta, jonne sijoittuu keskustahakuista pienimuotoista kauppaa. Tällaisella rakenteella olisi haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupan tarjontaan.



Kauppakeskusrakenne kaupan alueilla kilpailisi keskustakaupan kanssa.

5.12.2023

**Päivittäistavarakaupan mitoitus** kaupan alueilla on hahmoteltu pohjautuen paikallisuuteen sekä liiketilatarpeeseen. Näin ollen on arvioitu, että kyseiselle määrälle uutta päivittäistavara-kauppaa löytyy Porvoosta kysyntää. Tämä tarkoittaa sitä, että lähtökohtaisesti ja laskennallisesti olemassa oleva verkko voi ylläpitää nykyistä myyntitasoaan. Maakuntakaavan mukaan kaupan alueille ei voi sijoittaa hypermarketteja, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia ja muuttavat kaupan alueen roolin seudulliseksi keskustahakuisen kaupan kauppapaikaksi.

Tarmolan mitoitus mahdollistaa alueelle kolmannen supermarketin. Se tasapainottaa kilpailunedellytyksiä ja vahvistaa Tarmolan tarjontaa ja nykyisiä vahvuuksia. Kuninkaanporttiin ei nykytilassa tule sijoittaa uutta päivittäistavara-kauppaa. Sen sijaan jos yleiskaavassa edetään kaksi asemaa – yksi kaupunki tai Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallien mukaisesti, alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista päivittäistavara-kauppaa (supermarketteja, mutta ei hypermarketteja). Päivittäistavarakaupan sijoittumisen edellytyksenä on, että lähialueelle tulee myös asukkaita. Näin ollen mitoitus mahdollistuu vasta pitkällä tähtäimellä. Mikäli lähelle ei ole tulossa asukkaita, ei Kuninkaanporttiin tule sijoittaa päivittäistavara-kauppaa suurina myymälöinä.

Keskustassa säilyy myös vahva päivittäistavara-kaupan tarjonta, mutta se painottuu keskustassa Länsirannan puolelle. Tätä kehitystä vahvistaa Citymarketin siirtyminen keskustasta Länsirannalle. Ydinkeskustassa säilyy myös mahdollisuus päivittäistavara-kaupan asiointiin, mutta tarjonta on lähikauppatyypistä. Keskustassa on kysyntää myös supermarket-luokan myymälälle, mutta sen toteutuminen on epävarmaa ja siihen vaikuttavat mm. liiketilatarjonta ja pysäköintimahdollisuudet. Supermarketit edellyttävät hyvää autosaavutettavuutta eikä toimijat halua sijoittaa niitä keskustaan, jos saavutettavuusedellytykset eivät toteudu. Se on nähtävissä jo nykyään. Toimijat ennemminkin odottavat toimivaa sijaintia ja kehittävät olemassa olevia myymälöitä, kuin rakentavat supermarketteja heidän näkökulmastaan epäsopiviin sijainteihin.

Tarmolaan sijoittuvalla uudella päivittäistavara-kaupalla ei arvioida olevan suurta vaikutusta nykyiseen lähikauppaverkkoon, koska uusi mahdollinen supermarket vain vahvistaa olemassa olevaa tilannetta eikä tuo varsinaista uutta konseptia alueelle. Näin ollen supermarket-asiointi vain jakautuu uudelleen nykyisten ja uusien myymälöiden välillä. Tarmolan uusi supermarket kuitenkin todennäköisesti hidastaa lähialueen päivittäistavara-kaupan kehittymistä ja monipuolistumista eli esimerkiksi uusien supermarkettien sijoittumista Kevätkumpuun. Kevätkummussa tulee arvion mukaan säilymään päivittäistavara-kaupan tarjonta, mutta kaupan kehittyminen tai uusien markettien tulo on epävarmaa. Rakennemallit eivät myöskään tue itäisen lähikauppaverkon kehittymistä, koska ne eivät osoita uutta asutusta lähikauppaverkon lähialueelle uudet naapurit -rakennemallia lukuun ottamatta. Huhtisissa säilyy lähikauppa, mutta Tarmolan supermarket todennäköisesti heikentää sen laajentumisedellytyksiä supermarket-koko-  
luokkaan.

Kaksi asemaa, yksi kaupunki sekä Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallit muuttavat kaupan rakennetta Kuninkaanportissa tuoden uuden supermarket-kauppapaikan kaupunkiin. Kuninkaanportin supermarketit voivat vaikuttaa mm. Gammelbackan päivittäistavara-kaupan tarjonnan kehitykseen sekä läheisen Eestimäen lähikaupan toimintaedellytyksiin. Toisaalta lähikauppojen toimintaedellytyksiin vaikuttaa suurelta osin lähikauppojen lähiympäristön asukasmäärä ja sen kehitys, jota kaksi asemaa – yksi kaupunki tukee, mutta jota vastaavasti Kuninkaanportin kukoistus -rakennemalli ei tue. Lähikauppaverkon toimintaedellytysten näkökulmasta lähikauppojen mitoitusta ei tulisi rajata liian pieneksi, myös supermarketit toimivat lähikauppoina.

5.12.2023



Gammelbackan ostoskeskuksessa on tällä hetkellä pari lähikauppatasoista myymälää ja yksi etninen päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan kehitykseen vaikuttaa moni muukin seikka kuin vain mahdolliset uudet supermarketit Tarmolassa tai Kuninkaanportissa, kuten esim. kilpailutilanne ja markkinaosuudet. Myös keskustassa tapahtuvilla muutoksilla (Citymarket ja mahdolliset tulevat muut hankkeet) on vaikutusta palveluverkon kokonaisuuteen. Näin ollen vaikutussuhteet eivät ole suoraviivaisia vaan monitahoisia ja vaikutusten arviointi on vain suuntaa antavaa.

Porvoossa on kysyntää uudelle päivittäistavarakaupalle jo nykytilanteessa, mutta erityisesti asukasmäärän kasvaessa. Tilanne vahvistaa päivittäistavarakaupan verkon nykyisiä myymälöitä ja luo kysyntää uusille kauppapaikoille. Uusia suuria myymälöitä tulee sijoittaa ensisijaisesti keskustaan. Kysyntää on tulevaisuudessa kuitenkin niin paljon, että kaupunkirakenteesta tulisi myös löytää muita toimivia eli riittävän kokoisia ja hyvin saavutettavissa olevia sijaintipaikkoja lähellä asukkaita.

## 6.2. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Tarmolan ja Kuninkaanportin kehittäminen seudullisina tilaa vaativan kaupan keskuksina sekä sen rinnalla paikallisia palvelevina keskustakaupan keskuksina vahvistaa Porvoon asemaa seudullisena kauppapaikkana.

Tilaa vaativa kauppa keskittyy suuriin seutukeskuksiin, eikä seudun pienemmissä kunnissa ole potentiaalia tiva-kaupan kehittymiselle. Loviisa on Porvoon rinnalla toinen tiva-kaupan keskus seudulla. Porvoon on kuitenkin nykyisen asukasmäärän ja tulevan väestönkasvun pohjalta vetovoimaisempi kauppapaikka tiva-kaupan näkökulmasta kuin Loviisa.

Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin osoitetun keskustakaupan mitoituksen on arvioitu olevan merkitykseltään paikallista. Se vastaa porvoolaisten kysyntään ja tukeutuu siis porvoolaisten ostovoimaan. Jos alueille sijoittuu supermarket-luokan myymälöitä, kaupan alueet eivät muodostu niin merkittäviksi päivittäistavarakaupan keskuksiksi, että niillä oli vaikutusta seudulliseen palveluverkkoon. Porvooseen toki suuntautuu päivittäistavarakaupan asiointia myös kaupungin ulkopuolelta, mutta vastaavaa tarjontaa on jo mm. Loviisassa ja Sipoossa. Sen sijaan pienissä kunnissa ei ole riittävästi asukkaita ja potentiaalia oman supermarket-verkon muodostumiselle, vaikkei Tarmolaa tai Kuninkaanporttia kehitettäisi päivittäistavarakaupalle. Niiden päivittäistavarakaupan verkon kehitykseen vaikuttaa enemmän oma väestönkehitys.



5.12.2023



Porvoon kaupan alueet ovat vetovoimaisia kauppapaikkoja, jotka houkuttelevat myös uusia toimijoita

Keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen Tarmolaan tai Kuninkaanporttiin ei vaikuta pienten kuntien keskustoihin, koska niissä ei ole riittävästi asukkaita kehittyäkseen erikoiskauppaa tarjoavina keskuksina. Sen sijaan Loviisassa on jo vastaavaa laajan tavaravaliokiman tarjontaa kuin mitä Tarmolassa ja Kuninkaanportissa on, ja ensisijaisesti uudet toimijat joka tapauksessa hakeutuvat Porvooseen Loviisan sijaan. Näin ollen Tarmolan ja Kuninkaanportin erikoiskaupan tarjonnalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Loviisan keskustakauppaan.

### 6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja kestävään asiointiliikkumiseen

Ostovoiman kasvun myötä Porvoossa on kysyntää kaupan kasvulle. Ensisijaisesti kysyntää vaikuttaa olevan kaupan alueilla Tarmolassa ja Kuninkaanportissa sekä keskustassa Länsirannan puolella. Kun kaupan tarjonta vahvistuu, paranee palveluiden saavutettavuus kaupungissa. Tarjonnan parantuessa myös asiointi omassa kaupungissa lisääntyy, erityisesti jos kaupunkiin sijoittuu sellaisia kaupan toimijoita, joita ei kaupungissa ennen ole ollut. Samalla asiointi kaupungin ulkopuolelle mm. pääkaupunkiseudulle voi vähentyä.

Verkkokauppa tuo kaikki kaupan palvelut lähelle asukkaita ja helposti saavutettavaksi, jos vain lähialueelta löytyy noutopisteitä. Ne sijoittuvat tyypillisesti päivittäistavarakauppojen tai muiden asiointipaikkojen yhteyteen, joten päivittäistavarakaupan verkolla on merkitystä myös muiden kaupan palveluiden saavutettavuuteen. Toki kotiinkuljetuksen myötä kaupan palvelut ovat saavutettavissa myös suoraan kotiin. Kaikki eivät kuitenkaan verkkokaupan palveluita halua tai pysty käyttämään, jolloin myymäläverkolla on edelleen vaikutusta palveluiden saavutettavuuteen.

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta **suurin merkitys on päivittäistavarakaupan sijainnilla**. Päivittäistavarakauppa luo toimintaedellytyksiä myös muille arjen palveluille. Päivittäistavarakaupassa asioidaan useimpia kertoja viikossa. Sen sijaan erikoiskaupassa asioidaan harvemmin, jolloin asiointimatkan pituudella on vähemmän merkitystä.

Saavutettavuuden näkökulmasta kaupan sijainti keskustassa ja alakeskuksissa tukee kestävää liikkumista kaikkein parhaiten. Sen sijaan kaupan alueille liikutaan useimmiten autolla, mikä ei tue kaupungin hiilineutraalisuuden tavoitteita. Mitä enemmän myymälöiden lähellä on asukkaita, sitä parempi sijainti on saavutettavuuden ja viisaiden liikkumistapojen lisäämisen näkökulmasta.

5.12.2023

Mikäli Tarmolaan sallitaan nykyistä enemmän päivittäistavarakauppaa, päivittäistavarakaupan asiointi Tarmolassa vahvistuu, mutta toisaalta asiointi jakautuu nykyistä useamman toimijan kesken. Tarmolassa on kolmen kilometrin säteellä niin paljon asukkaita, että kysyntää riittää hyvin ja asiointimatkat jäävät lyhyiksi. Tarmolan heikkoutena on kaupunkirakenteen autopainotteisuus ja se, ettei kaupan alueella ole asutusta. Näin ollen Tarmolassa asioidaan pääosin autolla, vaikka alue on saavutettavissa kävellen ja pyörällä.



Päivittäistavarakauppa luo edellytyksiä myös muille lähipalveluille, esimerkiksi Kevätkummun paikalliskeskuksesta

Citymarketin sijoittuminen Länsirannalle vahvistaa päivittäistavarakaupan tarjontaa keskustassa joen länsipuolella. Länsirannan etuna on lähiasutuksen suuri määrä ja kävelyä edistävä kaupunkirakenne, jolloin asiointia voidaan helposti hoitaa kestävästi. Lähitulevaisuudessa päivittäistavarakaupan asiointiin painopisteet kaupungissa painottunevat joen molemmille puolille Länsirannalle (hyper- ja supermarketteja) ja Tarmolaan (supermarketteja, ei hypermarketteja). Tähän vaikuttaa Citymarketin siirtyminen Länsirannalle. Tarmolaa vahvistaa mahdollinen päivittäistavarakaupan tarjonnan laajentuminen uudella toimijalla. Asiointimatkat ovat kohtuullisia, jos kaikkien kaupan toimijoiden suuret marketit sijoittuisivat helposti saavuttavissa oleville sijaintipaikoille sekä joen itä- että länsipuolelle.

Ydinkeskustassa päivittäisasiointi vähentyy, jos sieltä ei löydy sopivaa sijaintipaikkaa uudelle supermarketille. Päivittäistavarakaupan tarjontaa kuitenkin säilyy ydinkeskustassa, ja asiointi päivittäistavarakaupassa edelleen kävellen on hyvinkin mahdollista. Tosin ydinkeskustasta ja vanhasta kaupungista kävelymatka suureen markettiin kasvaa, jos ydinkeskustaan ei saada supermarketia.

Lähiasukasmäärän kasvun mahdollistamalla päivittäistavarakaupalla Kuninkaanportissa (Kaksi asemaa - yksi kaupunki ja Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallit) ei arvioida olevan vaikutuksia päivittäistavarakaupan saavutettavuuteen ydinkeskustassa, koska vastaavaa tarjontaa on jo lähempänä ydinkeskustaa sekä Länsirannalla että Tarmolassa ja asiointi kohdistuu pikemmin niihin kuin Kuninkaanporttiin.

Kuninkaanportin mahdolliset supermarketit palvelevat tulevia lähialueella asuvia sekä muutoin alueella asioivia. Lisäksi Kuninkaanportista tulisi luonteva päivittäistavarakaupan asiointipaikka niille vähän kauempana asuville, joille Kuninkaanportti on paremmin saavutettavissa kuin esim. Länsiranta tai Tarmola. Suurimmalle osalle kaupunkilaisista Länsiranta ja Tarmola ovat kuitenkin paremmin saavutettavissa olevia päivittäisasiointipaikkoja, joten ne ovat luonte-



5.12.2023

vampia asiointipaikkoja Kuninkaanportin sijaan. Jos Kuninkaanportin lähialueelle ei tule asukkaita, ei sinne ole palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta syytä sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuria myymälöitä.

Asemien rakentuminen vaikuttaa päivittäistavara- ja arjen palveluiden saavutettavuuteen, jos asemanseduille rakentuu lähipalvelutarjontaa. Tällöin lähikauppa-asiointia voi yhdistää muuhun liikkumiseen. Tämä on kuitenkin pitkän aikavälin skenaario, eikä sillä ratkaista lähitulevaisuuden palveluverkkoa.

Porvoossa on kysyntää uudelle päivittäistavara-kaupalle. Jos uudelle suurelle päivittäistavara-kaupalle ei löydy hyvin saavutettavissa olevia sijaintipaikkoja, vahvistuvat jo olemassa olevan verkon myymälät, jotka jo nyt ovat myynniltään kokoluokkansa suurimpia. Nykyistä verkkoa täydentää uusi Länsirannan Citymarket, joka sijoittuu saavutettavuuden näkökulmasta hyvin, mutta se ei ole varsinaisesti uusi myymälä eikä vielä ratkaise kaikkea kysyntää.

Lähikaupoissa asiointiin ei arvioida merkittävästi kasvavan, vaikka Tarmolaan tai Kuninkaanporttiin ei rakentuisikaan päivittäistavara-kauppaa. Lähikaupoissa asiointi on usein toissijaista ja toisentyypistä kuin suurissa marketeissa. Tyypillisesti monipuolinen päivittäistavara-kaupan asiointi hoidetaan suurissa marketeissa, vaikka ne sijaitsevat kauempana. Lähikaupat ovat kuitenkin tärkeä osa palveluverkkoa. Lähikaupoissa asioidaan pikaostoksilla ja täydennysostoksilla. Lisäksi lähikaupoissa asioivat tyypillisesti lähellä asuvat, autottomat ja yksinasuvat, mutta hekin asioivat usein mieluummin läheisessä supermarketissa, jos se on lähellä. Eli mitä tiheämpi supermarket-verkko, sen lyhyemmät ovat yleensä päivittäistavara-kaupan asiointimatkat kaupungissa.

Porvoossa olisikin tarvetta löytää hyvin saavutettavissa olevia sijaintipaikkoja supermarketille erityisesti väestön kasvun myötä. Kuninkaanportti ei kuitenkaan ole kestävä saavutettavuuden ja asiointimatkojen näkökulmasta hyvä supermarkettien sijaintipaikka, jos alueelle ei synny lähiasutusta, vaikka se onkin helposti saavutettavissa autolla kauempaankin.

**Erikoiskaupan palveluissa** asiointi Tarmolassa ja Kuninkaanportissa kasvaa, jos alueelle sijoittuu nykyistä enemmän mm. laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Tällaista tarjontaa on kuitenkin molemmilla alueilla jo ennestään, ja ensisijaisesti tämän tyyppistä tarjontaa hakevat asioivat jo nyt autolla ja enemmän keskustan ulkopuolella. Näin ollen laajan tavaravalikoiman myymälöiden kasvu Tarmolassa tai Kuninkaanportissa ei vaikuta merkittävästi keskustan erikoiskaupassa tai palveluissa asiointiin.

**Palvelujen kestävä saavutettavuuteen** sekä kestävä liikkuksen edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi merkittävästi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit. Niihin tulee panostaa kaikkialla palvelujen läheisyydessä, mutta erityisesti niihin tulee kiinnittää huomiota suurten myymälöiden lähiympäristöissä. Suuret myymälät muokkaavat herkästi kaupunkirakennetta kävelijän näkökulmasta epäystävälliseksi, koska ne ovat usein sulkeutuneita. Lisäksi laajat pysäköintialueet heikentävät kävely-ympäristön laatua sekä kävelen saavutettavuutta. Näin ollen, vaikka supermarketit sijoittuisivat lähelle asukasta, asioidaan niissä useimmiten autolla. Toki tähän vaikuttaa myös asiointin laatu, suuria ja painavia kantamuksia ei herkästi haeta kävelen tai pyörällä, joten autosaavutettavuutta ei voi suunnittelussa unohtaa.

5.12.2023



Laajat pysäköintialueet kauppojen edessä edistävät hyvää autosaa-  
vutettavuutta, mutta eivät houkutele asioimaan alueella kävel-  
len.

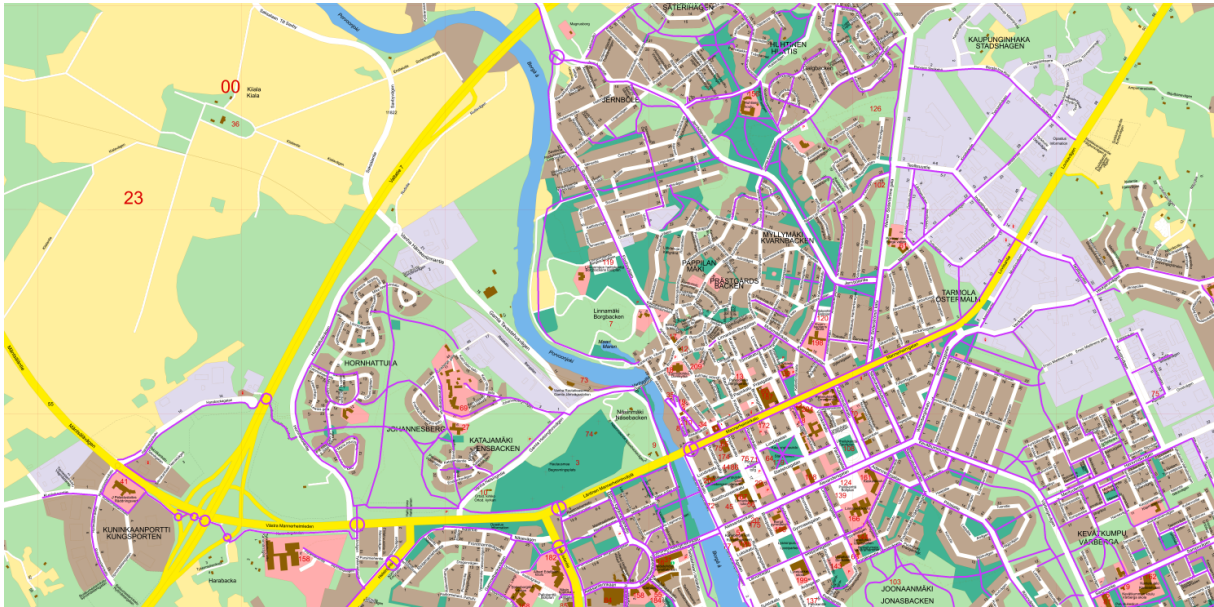
### 6.3.1. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä

Tarmola sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja lähelle asutuskeskittymiä, vaikka varsinaisella kaupan alueella ei ole asukkaita. Alueelle ja sen läpi kulkee kevyen liikenteen väyliä ja vierestä kulkee Porvoon paikallisliikenteen linjoja mm. Huhtisista, keskustasta, Tolkkisista ja Isnäsistä. Tarmolassa merkitykseltään paikalliset vähittäiskaupat ovat siten saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

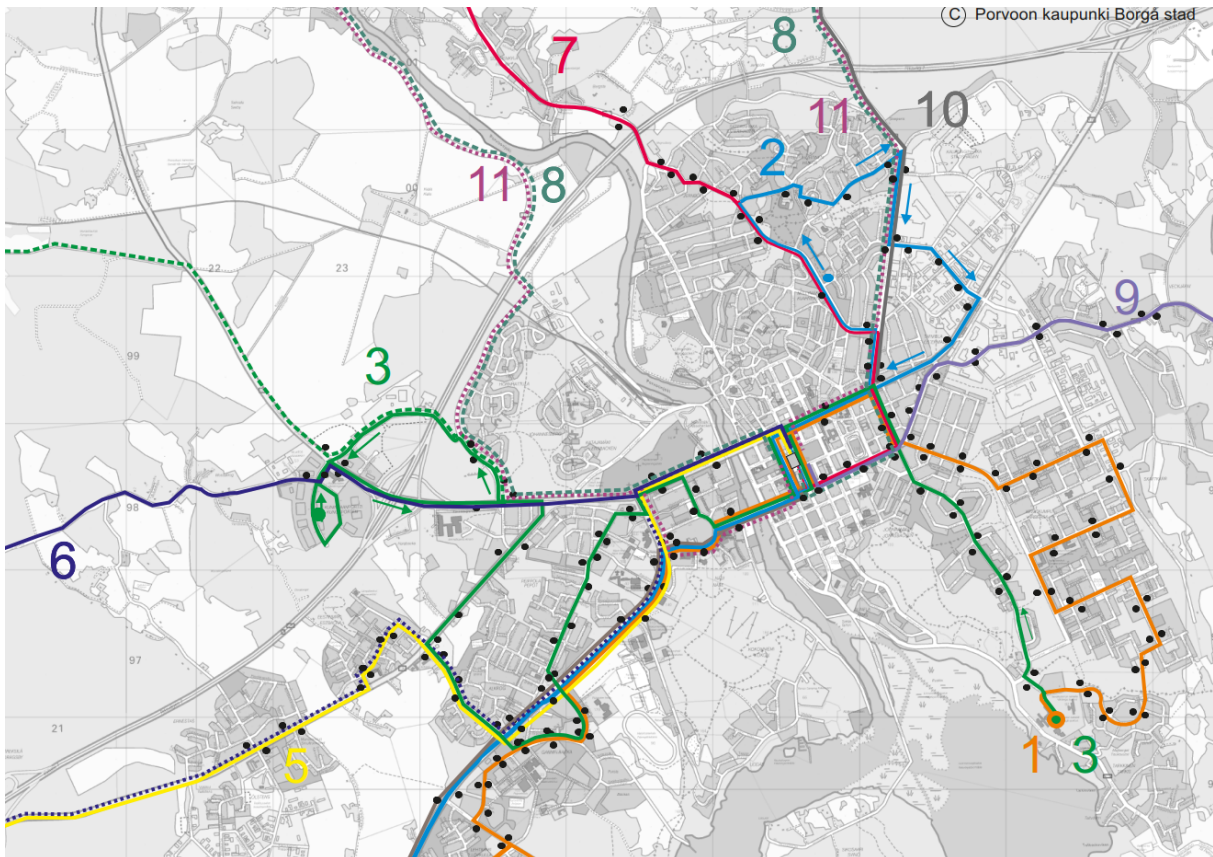
Kuninkaanportti sijoittuu tällä hetkellä irrallaan asutuskeskittymistä, eikä alueelle suositella nykytilanteessa sijoitettavan päivittäistavarakauppaa. Alueelle kulkee kuitenkin kevyen liikenteen väylä ja paikallisliikenteen linja jo nykyään. Jos alueelle tulee asema ja lähiasutusta, mikä nähdään edellytyksenä supermarketin sijoittumiselle alueelle, tulee palvelujen saavutettavuus kävel-  
lenn ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä merkittävästi parantumaan nykyisestä. Erikoiskaupan näkökulmasta alueelle suositellaan sijoitettavan kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa, joka rinnastuu asiointissa enemmän tilaa vaativaan kauppaan kuin keskustakauppaan. Vasta asutuksen rakentamisen jälkeen voi alueelle tämän selvityksen suosituksen mukaan sijoittaa arjen asiointia tukevaa erikoiskauppaa ja palveluita. Näin ollen alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa päivittäistavarakaupan sijoittumisen ajoitus huomioon ottaen joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Keskustassa palvelut ovat lähtökohtaisesti erinomaisesti saavutettavissa kävel-  
lenn ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä, ja keskustaan sijoittuu jatkossakin monipuolisesti päivittäistavarakaup-  
paa ja suurin osa keskustahakuisesta erikoiskaupasta ja palveluista kaupungissa. Johtopää-  
töksenä voidaan todeta, että tämän selvityksen mukainen palveluverkko on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

5.12.2023



Kevyenliikenteen väylät keskustassa ja kaupan alueilla  
Lähde: Porvoon kaupunki, karttapalvelu



Ote Porvoon paikallisliikenteen reittikartasta  
Lähde: Porvoon kaupunki



5.12.2023

### 6.3.2. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset

Palvelujen saavutettavuus on sitä parempi, mitä tiheämpi palveluverkko kaupungissa on. Tiheässä palveluverkossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Lisäksi monipuolinen palveluverkko edistää asiointia omassa kaupungissa ja vähentää asiointia kaupungin ulkopuolelle monipuolisempiin kaupan keskuksiin, mikä edelleen vähentää liikenteestä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.

Erikoiskauppa keskittyy kaupungissa keskustaan, Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin, joista jälkimmäisiin suositellaan sijoitettavan lähinnä keskustan ulkopuolisille alueille soveltuvaa erikoiskauppaa. Tyypillinen keskustahakuinen erikoiskauppa sijoittuu kaupungissa edelleen pääosin keskustaan. Keskustassa lähialueen asukkaat asioivat kävellen, ja alueella asioidaan jonkin verran myös joukkoliikenteellä, mutta myös keskustassa asioidaan paljon autolla.

Merkittävä vaikutus asiointikertymiin on päivittäistavarakaupalla ja arjen palveluilla, koska niissä asioidaan usein. Mitä lähempänä asukkailla on supermarketteja, sen lyhyemmät ovat asiointimatkat. Kaupalla ei kuitenkaan ole kiinnostusta sijoittaa supermarketteja kaikkialle Porvoossa, vaan painopiste kaupungissa on keskustassa Länsirannalla, Tarmolassa sekä asutuksen kasvun myötä Kuninkaanportissa (Kaksi asemaa - yksi kaupunki ja Kuninkaanportin kukoistus -rakennemalleissa).

Tarmolan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kasvumahdollisuuksien toteutuminen monipuolistaa palveluverkkoa keskustan itäpuolella ja Länsiranta keskustassa. Kuninkaanportin kasvumahdollisuudet päivittäistavarakaupassa perustuvat lähialueen väestönkasvuun. Kuninkaanportin erikoiskaupan kasvumahdollisuudet monipuolistavat toteutuessaan palveluverkkoa keskustan ulkopuolelle soveltuvan erikoiskaupan osalta kaupungin länsipuolella, jossa on jo nyt merkittävä määrä asiointia. Näin ollen asukkailla on mahdollisuus valita kauppapaikkansa mahdollisimman läheltä asuinpaikkaansa tai muuta liikkumista.

Vaikka palvelut sijoittuvat lähelle asukkaita, eivät asukkaat siitä huolimatta aina valitse lähintä palvelua tai asioi kestäväillä kulkumuodoilla. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa merkittävästi mm. palvelun monipuolisuus sekä hintataso, esimerkiksi päivittäistavarakaupassa asioidaan enemmän supermarketeissa ja hypermarketeissa lähikauppojen sijaan, vaikka ne sijaitsisivatkin lähempänä. Päivittäistavarakaupassa asioidaan myös tyypillisesti autolla, vaikka myymälä sijaitsisikin kävelymatkan päässä.

Tarmolassa ja Kuninkaanportissa asioidaan suurelta osin autolla, vaikka alueilla on mahdollista asioida myös kestäväillä kulkumuodoilla. Keskusta ei kuitenkaan tarjoa toimintaedellytyksiä kaikentyyppiselle kaupalle, esim. laajan tavaravalikoiman myymälöille. Näin ollen jos halutaan, että Porvoo säilyy merkittävänä kauppapaikkana, on näillekin toimijoille löydettävä sijaintipaikkoja kaupungissa. Mikäli sijoittuminen kaupan alueille ei ole mahdollista, kasvavat asiointimatkat kaupungin ulkopuolelle.

Selvityksen mukaisen palveluverkon ei arvioida merkittävästi lisäävän asiointiliikkumista autolla, vaikei toisaalta arvioida kestävien kulkutapojenkaan kasvavan. Asukaskasvun painopiste sekä uudet juna-asemat läntisessä kaupungissa (Kaksi asemaa – yksi kaupunki ja Kuninkaanportin kukoistus -rakennemalleissa) puoltavat palveluiden kasvua Länsirannalle ja Kuninkaanporttiin, joissa on mahdollista asioida myös kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Lisäksi lähipalveluissa on edelleen mahdollista asioida nykyiseen malliin kävellen ja pyörällä, koska lähipalveluille nähdään edelleen kysyntää ja niiden arvioidaan säilyvän.

5.12.2023

## 6.4. Vaikutukset kilpailunedellytyksiin

Alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhteneväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Näin ollen kaupungissa tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja sekä riittävästi mitoitusta kaupalle. Kaupungissa tulisi löytää sijaintipaikkoja myös uusille kaupan toimijoille. Sijaintipaikkojen tulisi olla myös vastaavia mm. saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta kuin kilpailijoilla, jotta markkinoilla voidaan toimia.

Päivittäistavarakaupan pääasialliset sijaintipaikat Porvoossa ovat Tarmola ja Länsiranta. Länsirannalla on nyt kahden toimijan supermarketit ja kolmannen toimijan hypermarket on alueelle kaavoitettu. Länsirannan puolella kilpailunedellytykset ovat hyvät, ja koska alue on keskusta-alueita, voi alueelle maakuntakaavan mukaan nykyistä enemmänkin päivittäistavarakauppaa. Alue soveltuu myös hypermarketeille, joita ei voi seudullisen merkittävyytensä vuoksi rakentaa keskustan ulkopuolelle.

Tarmolassa on tällä hetkellä kahden toimijan supermarketit. Näin ollen kolmannen supermarketin salliminen Tarmolaan olisi kilpailun näkökulmasta optimaalista. Mikäli alueelle sallitaan paikallista päivittäistavarakauppaa 10 000 kerrosneliometriä, alueelle mahdollistuu kolmas supermarket. Uuden liiketilan määrä jää kuitenkin kehittyvien konseptien alarajalle, koska myös olemassa olevilla toimijoilla on laajennushaluja, ja voimassa oleva kaavamääräys rajoittaa toisella päivittäistavarakaupan mitoituksen 2000 k-m<sup>2</sup>:iin. Kilpailun näkökulmasta mitoitus voisi olla hieman 10 000 kerrosneliometriä suurempi, jotta se mahdollistaisi kaikille toimijoille yhtenäiset toimintaedellytykset alueella. Mikäli mitoitus toteutuu kolmena supermarketina sekä niiden ohella pieninä päivittäistavarakaupan erikoiskaupan myymälöinä (esim. leipomot, kala-kaupat ja makeismyymälät), voidaan alueen toiminnan edelleen arvioida olevan merkityksellään paikallista. Mitoitus voi siis olla hieman 10 000 k-m<sup>2</sup> suurempikin ilman että sillä olisi oleellista vaikutusta tässä selvityksessä esitettyihin arvioihin. Mitoitus- ja liiketilatarvelaskelmat ovat epävarmoja ja niitä voidaan pitää vain suuntaa antavina lukuina. Kaupan vetovoimaan vaikuttavat niin monet muutkin seikat kuin neliöt.

Kuninkaanportin voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi kauppapaikan usealle päivittäistavarakaupan toimijalle. Voimassa oleva asemakaava ei kuitenkaan toimijoiden näkökulmasta ole houkutteleva, koska alueella ei ole lähiasutusta ja asemakaava mahdollistaa vain alle 2000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset päivittäistavarakaupan myymälät. Nykytilanne sekä kaksi asemaa - yksi kaupunki -rakennemallin mukaiset 6000 kerrosneliometriä mahdollistaisivat alueelle kolme supermarketia, jotka jäisivät pienemmäksi kuin uudistuneet päivittäistavarakaupan konseptit. Näin ollen konseptinäkökulmasta parempi vaihtoehto olisi kaksi suurempaa myymälää, jolloin kilpailunedellytykset jäävät hieman vajaan. Jos päivittäistavarakaupan mitoitus alueella on Kuninkaanportin kukoistus rakennemallin mukaisesti 10 000 k-m<sup>2</sup>, on aluetta mahdollista kehittää kilpailun ja päivittäistavarakaupan konseptien näkökulmasta kaikkein parhaiten. Kilpailunedellytyksillä ei kuitenkaan voida perustella kaikkea mitoitusta, vaan tulee ottaa huomioon myös mm. palvelujen saavutettavuus, joka on otettu huomioon mm. vaihtoehtoisissa Kuninkaanportin tulevaisuuskuviissa.

Kilpailun näkökulmasta olisi hyvä löytää toimintaedellytyksiä myös ns. perinteisen päivittäistavarakaupan eli S- ja K-ryhmän sekä Lidlin ohella myös muille päivittäistavarakaupan toimijoille. Etniset päivittäistavarakaupan markkinat ovat kasvussa, toimijoita tulee lisää, myymälät monipuolistuvat ja myymäläkoko kasvaa. Näille löytyy tulevaisuudessa nykyistä enemmän kysyntää, mikä tulisi myös ottaa huomioon suunnittelussa ja mitoituksessa.

Erikoiskaupan kilpailunedellytyksiä tarkastellaan tässä laajan tavaravalikoiman kaupan näkökulmasta, koska suurten erikoiskaupan toimijoiden on haastavampi löytää sijaintipaikkoja kuin pienten toimijoiden. Laajan tavaravalikoiman kauppa on kasvava toimiala, jolle haetaan uusia



5.12.2023

sijaintipaikkoja. Laajan tavaravalikoiman myymälät edellyttävät usein noin 3000–8000 k-m<sup>2</sup>:n kokoista hallimaista myymälätilaa ja ne hakeutuvat kaupan alueille, jotka ovat hyvin saavutettavissa ja joissa asiakaspysäköinti on helppo järjestää. Mikäli sijaintipaikkaa ei kaupan alueelta löydy, eivät ne etabloidu kaupunkiin eikä kilpailu pysty toteutumaan täysmittaisesti.

Laajan tavaravalikoiman kilpailunedellytykset ovat usein heikommat ja markkinoille tulo haastavampaa kuin ns. tilaa vaativassa kaupassa, vaikka tilaa vaativassa kaupassa myydään vastaavia tuotteita. Selvityksessä esitetty paikallisen erikoiskaupan mitoitus Tarmolassa ja Kuninkaankortissa mahdollistaa parin kolmen uuden toimijan tulon markkinoille. Mikäli laajan tavaravalikoiman kauppa on tiva-painotteinen, sijoitusedellytykset ovat paremmat. Jako tilaa vaativaan kauppaan ja erikoiskauppaan onkin kaupan konseptien näkökulmasta kilpailua heikentävä.

Tilaa vaativassa kaupassa kilpailunedellytykset ovat Porvoossa hyvät. Kaupungissa on kaksi vaihtoehtoista tilaa vaativan kaupan seudullisesti merkittävää keskittymää, joissa tilaa vaativan kaupan mitoitus on hyvällä tasolla. Lisäksi merkitykseltään paikallista tilaa vaativaa kauppaa voi sijoittaa myös muualle kaupunkirakenteeseen.

Kilpailun edistämisen tulisi olla yksi yleiskaavan kauppaa ohjaavista tavoitteista. Toimivan kilpailun edistäminen voi kuitenkin joissakin tapauksissa olla vastakkainen mm. toisen alueiden käytön suunnittelun tavoitteen eli palvelujen saatavuuden edistämisen kanssa. Samoin kilpailunedistäminen voi olla ristiriidassa vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjaavien säännösten kanssa. Näin ollen kaupan ohjaus edellyttää tavoitteiden yhteensovittamista. Tulisi myös pyrkiä mahdollistamaan riittävästi kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja kaupunkirakenteessa sellaisiin paikkoihin, jotka tukevat myös muita tavoitteita. Mikäli kauppapaikkoja ei ole riittävästi kaikille niin, tulisi sijaintipaikat jakaa avoimen kilpailun kautta.



Laajan tavaravalikoiman myymälät hakevat sijaintia kaupan alueilta ja painottuvat usein tilaa vaativaan kauppaan

5.12.2023

## 7. Yhteenveto ja johtopäätökset

Porvoon strategian mukaan asukasmäärä tulee kasvamaan merkittävästi, ja kaupungissa tarvitaan uusia kaupan palveluita. Verkkokauppa tulee kasvamaan, mutta edelleen on nähtävissä, että myös myymäläverkon kehitykselle on kysyntää. Jo tällä hetkellä on kaupungissa kysyntää kaupan toiminnan laajentamiselle, mutta kauppaa kiinnostavia kauppapaikkoja ei ole riittävästi. Kaupan sijoittumista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maakuntakaava, jotka molemmat tulee ottaa huomioon yleiskaavan kaupan ohjauksessa.

Maakuntakaava ohjaa kaupan sijoittamista Porvoossa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan osalta. Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin voi osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa, sen sijaan merkitykseltään seudullista keskustakauppaa saa sijoittaa Porvoossa ainoastaan keskustaan. Porvoon kaupan keskukset ovat vetovoimaisia kauppapaikkoja, jotka palvelevat porvoolaisten ohella myös muita itäuusmaalaisia. Porvoon kaupan kehitykseen vaikuttaa kuitenkin kaikkein merkittävimmin oman kaupungin asukasmäärän kehitys. Selvityksessä on laskettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajoja ja arvioitu paikallisen kaupan mitoitus kaupan alueilla. Tämän pohjalta voidaan yleiskaavassa ohjata merkitykseltään paikallisen kaupan sijoittumista.

Selvityksessä esitetty mitoitus ja tarkastelut pohjautuvat Porvoon strategian mukaiseen väestönkasvutavoitteeseen. Mitoituksessa ei kuitenkaan ole suurta eroa seuraavan 10 vuoden aikana verrattuna Uudenmaan liiton väestöprojektiin (ve1, kasvu suuntautuu kaikkiin keskukseen, 2021). Rakennemallien mukaan on esitetty erilaisia vaihtoehtoja kaupan sijoittumiseen erityisesti Kuninkaanportin osalta, jossa lähialueen asukasmäärän kehityksellä on merkittävin vaikutus. Lähiasutukseen vaikuttaa myös asema, joka ei ole toteutumassa lähitulevaisuudessa. Näin ollen kaupan osalta kysyntää ja ajoitusta tulee Kuninkaanportissa päivittää lähempänä asutuksen kasvun toteutumista.

Tulevaisuuden palveluverkon tavoitteena on, että Porvoon keskusta säilyy keskustahakuinen kaupan pääkeskuksena. Tämä edellyttää sitä, että keskustaa tulee aktiivisesti kehittää eikä keskustan asemaa saa heikentää esimerkiksi sijoittamalla merkittävästi keskustan kanssa kilpailevaa kauppaa keskustan ulkopuolelle. Tavoitteena on, että keskustahakuinen erikoiskauppa ja mm. kauppakeskukset sijoittuvat ydinkeskustaan, vanhaan kaupunkiin ja Länsirannalle. Keskustan eri osa-alueiden profiilit ovat erilaisia ja ne täydentävät toisiaan. Koko keskusta-alueella tulisi kehittää kuitenkin yhtenäisenä keskusta-alueena, jossa palvelut ovat saavutettavissa kävelen miellyttävässä ja inspiroivassa kaupunkiympäristössä. Keskusta toimii kaupan keskuksen ohella myös keskeisenä kohtaamisen, viihtymisen, tapahtumien ja kulttuurin sijaintipaikkana kaupungissa.

Päivittäistavarakaupan painopiste Porvoossa on nyt ja tulee todennäköisesti myös lähitulevaisuudessa olemaan Länsirannalla ja Tarmolassa. Ne ovat palvelujen saavutettavuuden ja kaupan konseptien toimintaedellytysten näkökulmasta myös suurille supermarketeille soveltuvia sijaintipaikkoja. Länsiranta on keskusta-alueita, jonne voi sijoittaa myös hypermarketteja. Tarmolan saavutettavuus keskustan tuntumassa keskellä kaupunkirakennetta on hyvä ja lähiympäristössä on riittävästi asukkaita usealle supermarket-kokoluokan myymälälle, Tarmolaan ei saa seudullisuuteen pohjautuen sijoittaa hypermarketteja. Tarmolan saavutettavuutta kävelen ja pyörällä heikentää kuitenkin alueen autopainotteisuus ja se, ettei alueella ole asukkaita. Kaikkea päivittäistavarakauppaa ei kuitenkaan Porvoossa voi sijoittaa keskustaan. Tarmolan kaupunkiympäristöä voidaankin kehittää nykyistä kävely-ystävällisemmäksi ja parantaa yhteyksiä lähimmiltä asuinalueilta.

Kuninkaanportin päivittäistavarakaupan kaupan sijoittumisen edellytyksiin vaikuttaa lähialueen asukasmäärän kehitys ja sen ajoitus. Jos Porvoota kehitetään kaksi asemaa yksi kaupunki -rakennemallin pohjalta voi alueelle sijoittaa tulevaisuudessa hypermarketteja. Jos lähiympäristöön muodostuu Kuninkaanportin kukoistus -rakennemallin mukainen väestökeskittymä, se

5.12.2023

mahdollistaa paikallispalveluiden keskuksen sijoittumisen alueelle. Paikalliskeskuksessa voi supermarkettien ohella olla muitakin lähi- ja paikallispalveluita kuten terveys- ja hyvinvointipalveluita. Paikallispalvelut tulisi keskittää lähelle asutusta ja asemaa sekä hyvin saavutettavissa olevaan sijaintipaikkaan siten, että Kuninkaanportin kaupan alue ja paikallispalvelut voivat saada synergiaa toistaan. Päivittäistavarakaupan sijoittumisen ajoitukseen tulee kiinnittää huomiota, jotta tuleva asutus tukee palveluverkon kokonaisuutta Porvoossa. Jos yleiskaavan pohjaksi valitaan kaksi asemaa yksi kaupunki tai Kuninkaanportin kukoistus -rakennemalli, ei päivittäistavarakauppaa tule toteuttaa alueelle heti, koska asema ja asutus rakentuvat vasta pitkällä aikavälillä. Ja mikäli asutusta ei Kuninkaanportin lähialueelle ole tulossa, ei aluetta tule painottaa päivittäistavarakaupan asiointipaikkana. Missään rakennemallivaihtoehdossa ei Kuninkaanporttiin voi sijoittaa hypermarketteja, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia.

Tarmola toimii supermarketkaupan, laajan tavaravalikoiman kaupan sekä tilaa vaativan kaupan keskuksena. Kuninkaanportti painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja laajan tavaravalikoiman kauppaan. Pidemmällä tulevaisuudessa, jos Kuninkaanporttiin tulee asema, voi alue profiloitua myös supermarket-kauppaan ja Kuninkaanportin kukoistus rakennemallissa myös muihin paikallispalveluihin. Sekä Tarmolan että Kuninkaanportin alueiden profiiliin kuuluvat luontevasti myös laajan tavaravalikoiman myymälät sekä tiva-alueille hakeutuva erikoiskauppa. Näin ollen alueilla voidaan sallia myös merkitykseltään paikallista erikoiskauppaa. Keskusta-kaupan profiiliin tulee alueilla olla toisenlainen kuin keskustassa, eli alueelle ei tule sijoittaa kauppakeskustyyppistä rakennetta eikä muutakaan sellaista erikoiskauppaa, joka heikentää keskustan elinvoimaa.

Gammelbacka ja Kevätkumpu toimivat tulevaisuudessa paikallispalveluiden keskuksina. Niissä on paljon lähiasukkaita ja osa rakennemalleista tukee lähiasutuksen kasvua, mikä vastaavasti tukee palveluiden toimintaedellytyksiä. Palveluiden monipuolistuminen on kuitenkin epävarmaa kaikissa rakennemalleissa, koska palvelukysynnän kasvu kohdistuu päivittäistavarakaupan toimijoiden näkökulmasta enemmän Länsirantaan, Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin kuin paikalliskeskuksiin.

Suurten markettien rinnalla tarvitaan kaupungissa myös lähipalveluverkkoa. Lähipalvelut parantavat palveluiden saavutettavuutta ja lyhentävät asiointimatkoja. Lähiasukkaiden määrällä on merkittävä vaikutus lähikauppojen toimintaedellytyksiin. Uusille lähikaupoille löytyy kysyntää asukasmäärän kasvun painopistealueilta mm. asemanseuduilta. Olemassa olevien asuinalueiden lähikauppaverkolla on myös potentiaalia laajentua ja monipuolistua, mutta kehitys ei ole välttämättä kovin nopeaa ja siihen vaikuttaa myös mahdollisten uusien supermarkettien sijoittuminen. Lähikauppaverkon kehityksellä ei kuitenkaan ratkaista kaupan palveluverkon kehityspaineita, vaan tarvetta on edistää myös supermarket-verkon kasvuedellytyksiä, koska asukkaat asioivat ensisijaisesti niissä. Sekä supermarkettien että lähikauppaverkon kehitykselle oleellista on hyvä saavutettavuus. Päivittäistavarakaupan rinnalla kannattaa myös pyrkiä kehittämään muita kaupallisia palveluita, jotka hyötyvät päivittäistavarakaupan asiointivirroista.

5.12.2023

## Liitteet

### Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

#### Päivittäistavarakauppa (pt-kauppa)

Marketit; S-market, K-supermarket  
 Lähikaupat; Sale, K-market, M-market  
 Kioskit  
 Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot  
 kalakaupat, lihakaupat, makeiskaupat, etniset myymälät  
 Alkot

#### Tavaratalokauppa

Tavaratalot; Sokos  
 Hypermarketit; Citymarket  
 Erikoistavaratalot, halpamyymälät, laajan tavaravalikoiman myymälät; mm.  
 Rusta, Tokmanni, Clas Ohlson, Porvoon Mikrokulma, Puulo, Motonet, Rusta

#### Muotikauppa (erikoiskauppa)

Vaatekauppa  
 Kenkäkauppa  
 Laukkukauppa

#### Terveyskauppa (erikoiskauppa)

Apteekki  
 Luontaistuotekauppa  
 Terveystarvikkeiden kauppa  
 Kosmetiikkakauppa  
 Optisen alan kauppa

#### Muu erikoiskauppa mm. (erikoiskauppa)

Kirjakauppa  
 Paperi- ja taidetarvikekauppa  
 Urheilukauppa, Retkeilykauppa  
 Peli- ja leluja  
 Kukkakauppa- ja kukkakioski  
 Eläinkauppa  
 Matkapuhelinkauppa ja tietotekninen kauppa  
 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa  
 Valokuvaustarvikkeiden kauppa  
 Kulta- ja kellokauppa

#### Kodintekniikkakauppa (tilaa vaativa kauppa)

Viihde-elektronikkakauppa  
 Kodintekniikkakauppa



5.12.2023

**Sisustuskauppa (erikoiskauppa)**

Kodinsisustuskauppa  
Mattokauppa  
Kangaskauppa  
Sähkö- ja valaisinkauppa  
Kumi- ja muovitarvikkeiden kauppa  
Lahjatavara- ja lahjakassakauppa  
Kaihdinliikkeet  
Taideliikkeet

**Huonekalukauppa (tilaa vaativa kauppa)**

Huonekalukauppa

**Rauta-, puutarha- ja venekauppa (tilaa vaativa kauppa)**

Rauta- ja rakennustarvikekauppa  
Maalikauppa  
Keittiö- ja kylpyhuonekaluste- ja välinekauppa  
Lukkoseppä- ja avainliikkeet  
Puutarhakauppa  
Konekauppa  
Maatalouskauppa  
Vene- ja veneilytarvikekauppa  
Tilaa vaativaan kauppaan painottuneet laajan tavaravalikoiman myymälät

**Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys (kaupalliset palvelut)**

Pankit  
Vakuutusyhtiöt (asiakaspalvelutilat)  
Postit  
Kiinteistövälitys

**Ravintolat, kahvilat, hotellit (ravintolat ja kahvilat)**

Ravintolat  
Pubit, yökerhot  
Kahvilat  
Grillit  
Hotellit (pohjakerros)

**Käytetyn tavaran kauppa (kaupalliset palvelut)**

Antiikkiliikkeet  
Antikvariaattikauppa  
Kirpputorit ja muu käytetyn tavaran kaupat

**Muut palveluyritykset mm. (kaupalliset palvelut)**

Parturi-kampaamot  
Kauneudenhoitopalvelut  
SPA, hieronta, Solarium, Luontaishoitola

5.12.2023

Lääkäri- ja hammaslääkäriasemat  
Eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut  
Autojen vuokraus  
Videovuokraus  
Pukuvuokraamo  
Hautaustoimistot  
Matkatoimistot  
Kuntosalit ja liikuntakeskukset  
Pesulat  
Autokoulut

**Autokauppa ja huoltamot (tilaa vaativa kauppa)**

Autokaupat  
Autotarvikekaupat  
Moottoripyöräkaupat  
Huoltamot

**Autoalan palvelut**

Autokorjaamot  
Rengasliikkeet  
Katsastus  
Autopesulat

**Liite 2 Tarkennuksia käytettyihin kaupan määritelmiin****Supermarket: K-supermarket, S-market, Lidl**

- Kooltaan noin 1500–4000 k-m<sup>2</sup>
- Kehityksen painopiste suurissa supermarketeissa (2000-3000 k-m<sup>2</sup>)
- Omassa liikerakennuksessaan tai palvelukeskuksessa
- Yksinään harvoin vähittäiskaupan suuryksikkö
- Sijainti tyypillisesti keskustoissa ja alakeskuksissa sekä myös kaupan alueilla (Porvoossa Tarmolassa)

**Lähikauppa: K-market, Sale, M-market**

- Kooltaan noin 300–1000 k-m<sup>2</sup>
- Sijainti tyypillisesti keskustoissa, alakeskuksissa, asuinalueilla, liikenneasemien yhteydessä
- Omassa liikerakennuksessaan tai kivijalkaliiketilassa
- Ei vähittäiskaupan suuryksikkö

**Hypermarketit, Citymarket, Prisma**

- Kooltaan noin 10.000–20.000 k-m<sup>2</sup>
- Urbanit hypermarketit noin 7000–10.000 k-m<sup>2</sup>
- Päivittäistavarakauppaa ja käyttötavaraa: erikoiskauppaa ja tivaa
- Vähittäiskaupan suuryksikkö
- Sijainti keskustassa

5.12.2023

**Laajan tavaravalikoiman myymälä mm. Tokmanni, Biltema, Motonet, Rusta, Puuilo, Porvoon Mikrokulma**

- Kooltaan noin 3000–7000 k-m<sup>2</sup>
- Myyvät pääosin erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tuotteita, vähäisesti päivittäistavaraa (kuivaelintarvikkeita)
- Sijainti tyypillisesti kaupan alueilla, joitakin myymälöitä myös keskustoissa (ei Porvoossa)
- Omassa liikerakennuksessaan tai ns. retail-parkissa
- Usein vähittäiskaupan suuryksikkö

**Tilaa vaativa kauppa**

- Suosituksen mukaan paljon tilaa vaativana erikoistavaran kauppana pidetään moottoriajoneuvojen kauppaa sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppaa, rengaskauppaa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppaa, matkailuvaunujen kauppaa, huonekalukauppaa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppaa, maatalous- ja puutarha-alan kauppaa sekä kodintekniikkakauppaa.
- Sijainti tyypillisesti kaupan alueilla
- Omassa liikerakennuksessaan tai ns. retail-parkissa

**Kaupalliset palvelut**

- Yksityiset palvelut, jotka käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa.
- Esimerkiksi ravintolat ja kahvilat (luokiteltu kartoituksessa omalla värillään), pankit, postit, kiinteistövälitys, vakuutuspalvelut (luokiteltu kartoituksessa omalla värillään), parturi-kampaamot, kauneudenhoitopalvelut, hieronta, luontaishoitola, lääkäri- ja hammaslääkäriasemat, eläinlääkäriasemat, autonvuokraus, hautausoimistot, kuntosalit ja liikuntakeskukset, sisäleikkipuistot, pesulat, autokoulut
- Sijainti mm. kivijalkaliiketilassa, kauppakeskuksessa, omassa liikerakennuksessaan tai retail-parkissa

5.12.2023

### Liite 3 Liiketilojen pinta-alat Porvoon kaupan keskuksissa (k-m<sup>2</sup>)

	Ydin-keskusta	Vanha kaupunki	Länsiranta	Tarmola	Kuninkaantori	Kevätkumpu	Gammelbacka	Hattula	Ölstens	Muut alueet	Yhteensä
Pt-kauppa	1 300	300	7 600	6 900	0	2 000	1 300	0	0	3 800	23 200
Tavaratalokauppa	9 000	0	0	6 600	9 100	0	0	0	0	0	19 200
Muotikauppa	4 000	700	2 700	0	0	0	0	0	0	0	7 400
Terveystieteiden kauppa	2 300	200	400	0	0	500	300	0	0	0	3 700
Muu erikoiskauppa	2 200	200	800	1 900	1 000	0	0	0	0	800	6 900
Kodintekniikka-kauppa	0	0	0	1 400	2 800	0	0	0	0	0	4 200
Sisustuskauppa	1 300	2 000	400	2 400	1 200	0	0	0	0	0	7 300
<b>Keskustahakui-</b> <b>nen kauppa</b>	<b>20 100</b>	<b>3 400</b>	<b>11 900</b>	<b>19 200</b>	<b>14 100</b>	<b>2 500</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 600</b>	<b>71 900</b>
Huonekalukauppa	0	0	0	0	5 500	0	0	0	1 700	0	7 200
Rauta-, vene- ja puutarhakauppa	500	0	1 700	13 600	12 800	0	0	3 500	400	600	38 600
Autokauppa ja huoltamot	500	0	0	13 400	13 300	0	600	0	1 100	0	28 900
<b>Tilaa vaativa kauppa</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>1 700</b>	<b>27 000</b>	<b>31 600</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>3 500</b>	<b>3 200</b>	<b>600</b>	<b>74 700</b>
Pankki, posti, kiinteistövälitys	2 200	0	900	0	0	0	0	0	0	0	3 100
Ravintolat, kahvilat	8 300	3 700	2 400	3 500	1 800	600	700	0	700	500	22 200
Muut palveluyritykset	8 200	500	2 400	8 400	500	700	100	1 700	200	1 300	24 000
Kiertotalouskauppa	100	700	0	3 500	1 100	0	0	0	0	400	5 800
Autoalan palvelut	0	0	0	16 500	1 500	0	0	200	1 300	600	20 100
<b>Kaupalliset palvelut</b>	<b>18 800</b>	<b>4 900</b>	<b>5 700</b>	<b>31 900</b>	<b>4 900</b>	<b>1 300</b>	<b>800</b>	<b>1 900</b>	<b>2 200</b>	<b>2 800</b>	<b>75 200</b>
Muu käyttö	1 900	400	200	700	3 500	0	0	0	1 100	300	8 100
Tyhjä liiketila	3 800	100	1 100	300	1 500	0	0	1 300	0	0	8 100
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>45 600</b>	<b>8 800</b>	<b>20 600</b>	<b>79 100</b>	<b>55 600</b>	<b>3 800</b>	<b>3 000</b>	<b>6 700</b>	<b>6 500</b>	<b>8 300</b>	<b>238 000</b>

Lähde: WSP kartoitus