

Porvoon kaupunki

**KUNINKAANPORTIN JA EESTINMÄEN ALUEEN
KAUPALLISTEN RATKAISUJEN VAIKUTUSTEN
ARVIOINTI**

Loppuraportti 15.2.2008



ALKUSANAT

Porvoon kaupunki on käynnistänyt osayleiskaavan laatimisen Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueelle sekä Kuninkaanportin alueen asemakaavan laajentamisen. Asemakaavalla laajennetaan Kuninkaanportin kaupallista aluetta ja tavoitteena on mahdollistaa yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle. Osayleiskaavaa ja asemakaavan laajentamista varten tarvitaan riittävät selvitykset kaavojen vaikutuksista.

Tässä selvityksessä on arvioitu Kuninkaanportin ja Eestinmäen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin pohjaksi on selvitetty Porvoon kaupungin ja Porvoon seudun kaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät. Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin sekä vaikutusten arvioinnin pohjalta on esitetty toimenpide-ehdotuksia Kuninkaanportin kaupallisen konseptin kehittämiseksi, Porvoon ydinkeskustan kaupallisen vetovoiman säilyttämiseksi ja kehittämiseksi sekä muiden kaupan keskittymien ja lähipalvelujen säilyttämiseksi ja kehittämiseksi.

Selvitys on tehty Porvoon kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelukeskus Oy:ssä. Selvitystä varten muodostettiin työtä ohjaavat ohjausryhmä ja seurantaryhmä. Ohjausryhmä kokoontui työn aikana neljä kertaa ja seurantaryhmä neljä kertaa.

Työn ohjausryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:

- Antero Antila, Porvoon kaupunki
- Matti Arvinen, Porvoon kaupunki
- Maija-Riitta Kontio, Porvoon kaupunki
- Pekka Mikkola, Porvoon kaupunki
- Johan Pfeifer, Porvoon kaupunki

Työn seurantaryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:

- Antero Antila, Porvoon kaupunki
- Matti Arvinen, Porvoon kaupunki
- Heikki Heinimäki, Tradeka Oy
- Timo Huurtola, Kesko Oyj
- Helge Karlsson, Borgå Svenska Köpmannaförering rf
- Maija-Riitta Kontio, Porvoon kaupunki
- Eija Kølhi, Porvoon elävä keskusta ry
- Pekka Mikkola, Porvoon kaupunki
- Arto Nurmi-Aro, Itä-Uudenmaan kauppakamariyksikkö
- Oskari Orenius, Itä-Uudenmaan liitto
- Pontus Palmqvist, Porvoon Yrittäjät ry
- Johan Pfeifer, Porvoon kaupunki
- Jukka Pöyhönen, Ok Osla Hlg
- Helena Roos-Lindell, Vanhan Porvoon kauppiasyhdistys ry

FCG Suunnittelukeskus Oy:ssä työn ovat laatineet Taina Ollikainen (FM), Kimmo Koski (FM) ja Mikko Keskinen (FM).

SISÄLTÖ

ALKUSANAT.....	1
1 TYÖN TAUSTA JA TARKOITUS.....	5
2 KESKEISET KAUPAN KÄSITTEET.....	6
3 KUNINKAANPORTTI JA TARKASTELUALUE.....	10
3.1 Kuninkaanportti.....	10
3.2 Tarkastelualue.....	11
4 KAAVOITUSTILANNE.....	12
5 VÄESTÖ JA OSTOVOIMA.....	13
5.1 Väestömäärä ja väestöennuste.....	13
5.2 Ostovoima ja ostovoiman kasvuarvio.....	14
6 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT.....	16
6.1 Vähittäiskaupan palveluverkko.....	16
6.1.1 Päivittäistavarakaupan myymäläverkko.....	16
6.1.2 Erikoiskaupan myymäläverkko.....	19
6.2 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät.....	20
6.2.1 Vähittäiskaupan myynti ja myyntitehokkuus.....	20
6.2.2 Porvoon kaupungin kaupan keskittymät.....	23
6.2.3 Ostovoiman siirtymät vuonna 2006.....	25
6.3 Kaupan kehitysnäkymät.....	29
6.3.1 Kaupan yleiset kehitystrendit.....	29
6.3.2 Kaupan kehitysnäkymät Itä-Uudellamaalla.....	31
6.3.3 Kaupan laskennallinen lisätilantarve.....	31
6.3.4 Merkittävimmät vireillä olevat kaupan hankkeet.....	34
7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	35
7.1 Tarkasteluvaihtoehdot.....	35
7.2 Vaikutusten arviointi.....	38
7.2.1 Liiketilän lisäys toimialoittain ja alueittain.....	38
7.2.2 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen.....	38
7.2.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.....	39
7.2.4 Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät.....	41
7.2.5 Palvelujen saavutettavuus.....	42
7.2.6 Liikenteelliset vaikutukset.....	44
7.2.7 Porvoon keskustan kehitys.....	44
7.2.8 Muiden Porvoon kaupan keskittymien kehitys.....	45
7.2.9 Porvoon asuinalueiden lähipalvelujen kehitys.....	46
7.2.10 Työllisyysvaikutukset.....	46
7.3 Vaihtoehtojen vertailu ja yhteenveto.....	47
7.3.1 Vaihtoehtojen vertailu.....	47
7.3.2 Yhteenveto.....	49
8 TOIMENPIDE-EHDOTUKSET.....	54
8.1 Porvoon kaupan alueiden profiilit ja työnjako.....	54
8.2 Kuninkaanportin kaupallinen konsepti.....	54
8.3 Porvoon keskustan kaupallinen kehittäminen.....	56
8.4 Asuinalueiden lähipalvelujen turvaaminen.....	57
9 LÄHDELUETTELO.....	58
LIITTEET.....	59
Liite 1: Vähittäiskaupan toimialat.....	59
Liite 2: A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit.....	61

1 TYÖN TAUSTA JA TARKOITUS

Työn tarkoituksena on arvioida Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavan sekä Kuninkaanportin asemakaavan laajennuksen pohjaksi Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset. Työssä selvitetään Porvoon kaupungin ja Porvoon seudun kaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät, arvioidaan Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset ja esitetään johtopäätökset ja toimenpideehdotukset.

Kaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät selvitetään olemassa olevien suunnitelmien ja selvitysten, uusimpien tilasto- ja rekisteritietojen sekä kaupan edustajien haastattelujen pohjalta. Vaikutusten arviointi tehdään asiantuntija-arviona olemassa oleviin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä tilasto-, rekisteri- ja tutkimustietoihin perustuen. Keskeinen lähtöaineisto on vuonna 2004 valmistunut Itä-Uudenmaan palveluverkkoselvitys.

Vaikutusten arvioinnissa sovelletaan lisäksi ympäristöministeriön ”Kauppa kaavoituksessa” -oppaan tarkastelukokonaisuuksia. Tässä työssä on arvioitu Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset:

- kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin,
- palvelutarjonnan kehitykseen,
- kaupalliseen vetovoimaan ja ostovoiman siirtymiin,
- palvelujen saavutettavuuteen,
- liikenteeseen,
- Porvoon keskustan kehitykseen,
- muiden kaupan keskittymien kehitykseen,
- asuinalueiden palvelujen säilymiseen ja kehitykseen,
- työllisyyteen.

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

2 KESKEISET KAUPAN KÄSITTEET

Seuraavaan on koottu tässä selvityksessä käytetyt keskeiset kaupan käsitteet. Lähteitä ovat olleet mm.: Ympäristöministeriö: Kauppa kaavoituksessa (2004), Heinimäki Heikki: Kaupan toimintaympäristö (2006), Santasalo Tuomas: Erikoiskauppa kaavoituksessa (2002) ja Santasalo Tuomas: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, selvitys tulkinnasta (luonnos 2007).

Kauppan toimialat

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

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

Tilaa vaativa erikoiskauppa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei esitetä yksiselitteistä tulkintaa paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle. Ympäristöministeriön suosituksen (ympäristöministeriö 2000) mukaan vähittäiskaupaa koskevien säännösten ulkopuolelle jäävät, paljon tilaa vaativat erikoiskaupan myymälät ovat:

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

Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän myyntipinta-alasta saa olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 m². Tästä myyntipinta-alasta enintään 100 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Tilaa vaativa erikoiskauppa sijoittuu yleensä keskustojen ulkopuolelle, hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Erikoiskauppa on viime vuosina kehittynyt voimakkaasti. Muutokset näkyvät myös tilaa vaativassa erikoiskaupassa tuotevalikoimien laajentumisena. Osa liikkeistä keskittyy vain oman toimialan tuotteisiin, mutta osassa liikkeistä on sekä tilaa vaativan erikoiskaupan toimialojen että ohjauksen piiriin kuuluvien toimialojen tuotteita. Tämän takia yksittäisen myymälän kohdalla rajan vetäminen siihen, onko kysymyksessä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä vai maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama vähittäiskaupan suuryksikkö, on hankalaa. Ympäristöministeriössä on parhaillaan käynnissä hanke paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta.

Vähittäiskaupan toimialaryhmät

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

Erilaisia myymälätyyppejä

Vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan suurmyymälää, ei kuitenkaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Suuryksiköitä ovat hypermarketit, tavaratalot, suuret halpahintamyymälät, suuret supermarketit sekä erikoiskaupan suurmyymälät. Vähittäiskaupan tilastoinnissa ei käytetä määrittienä kerrosneliömetrejä vaan myyntineliömetrejä. 2000 kerrosneliometriä vastaa noin 1500 myyntineliometriä. Porvoossa vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat keskustan alueella toimivat Citymarket, S-market Näsi ja Sokos sekä Tarmolan alueella toimivat Porvoon Mikrokulma Oy ja Säästötalo Robinhood.

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

Supermarket. Pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva ruoan myyntiin keskittyvä päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 400 neliometriä (pieni supermarket: 400 - 999 neliometriä ja iso supermarket: yli 1 000 neliometriä). Supermarketissa elintarvikkeiden osuus on yli puolet (>50 %) myyntipinta-alasta. Supermarket voi sijaita asuntoalueilla, keskuksissa tai niiden ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla. Yli 2000 k-m²:n supermarketit (myyntiala yli 1500 neliometriä) ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tällaisia suuryksiköiksi luokiteltuja isoja supermarketteja on Porvoossa S-market Näsi. Alle 2000 k-m²:n isoja supermarketteja toimii Porvoossa vuoden 2007 tilanteessa neljä: Näsin Lidl, S-market Porvoon, Tarmolan Lidl ja M-market Huhtinen. Porvoossa toimivia pieniä supermarketteja ovat Valintatalo, K-market Marski, S-market Kevätkumpu ja Valintatalo Gammelbacka.

Valintamyymälä. Valintamyymälät voidaan jakaa myyntipinta-alan mukaan pieniin (100 - 199 m²) ja suuriin (200 - 399 m²) myymälöihin. Valintamyymälöiden myynnistä 2/3 on elintarvikemyyntiä. Valintamyymälät ovat luonteeltaan lähikauppoja. Myyntipinta-alaltaan alle 400 neliömetrin myymälät saavat olla avoinna sunnuntaisin kaikkina kuukausina. Porvoossa toimivista myymälöistä valintamyymälöitä ovat esim. Salet, K-EXTRAT ja Siwat.

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

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

Kaupallisten keskusten määritelmää

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

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

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

riippuen. Pienimmät sijoittuvat kokoluokkaan 15 000 k-m² ja suunnitteilla olevat suurimmat keskukset ovat 70 000 - 80 000 k-m².

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

3 KUNINKAANPORTTI JA TARKASTELUALUE

3.1 Kuninkaanportti

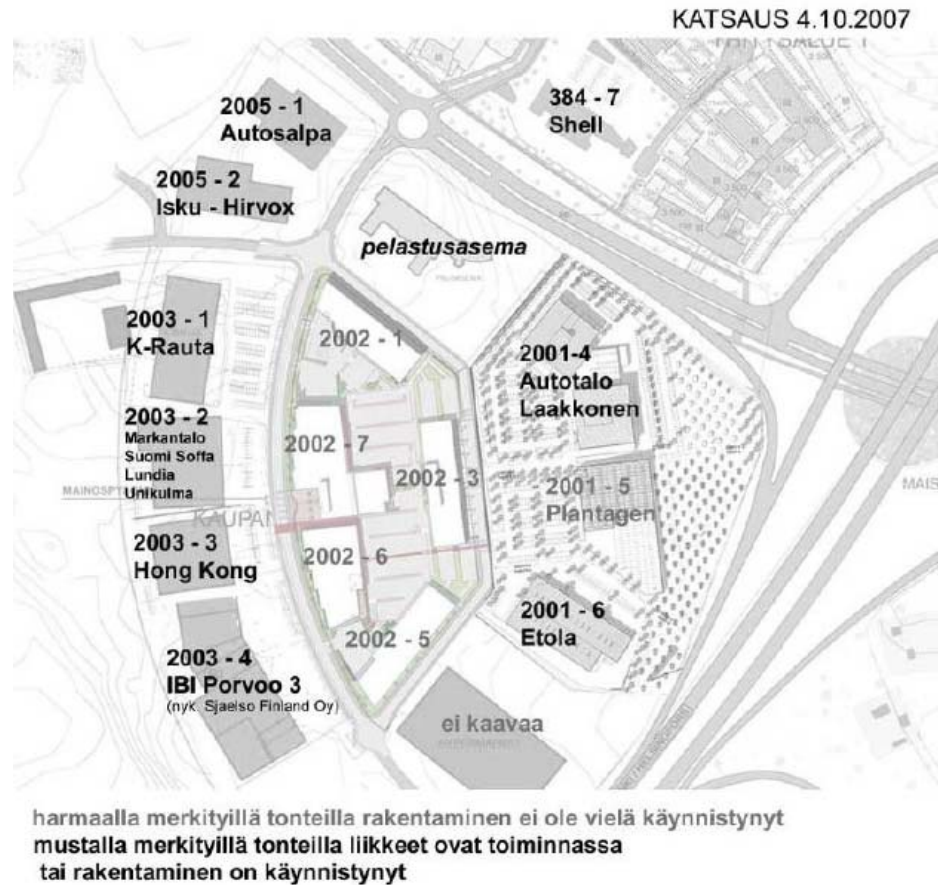
Kuninkaanportti sijaitsee E18-moottoritien läntisen liittymän ja Porvoon sisääntulotien risteysalueen lähiympäristössä. Porvoon keskusta on matkaa kaksi kilometriä. Alueen vetovoima nojautuu mm. saavutettavuuteen ja vilkkaisiin liikennevirtoihin. Moottoritie ja Mäntsäläntie jakavat Kuninkaanportin -alueen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

Kuninkaanportin kokonaissuunnitelma, Masterplan, valmistui alun perin keväällä 2003. Kokonaissuunnitelma on toiminut alueen maankäytönsuunnittelun ja kaavoituksen perustana. Suunnitelmaa on täydennetty ja täsmennetty eri vaiheissa kehitystyön ja rakentamisen edetessä. Kokonaissuunnitelma on esitetty seuraavassa kuvassa. (www.kuninkaanportti.fi).



Kuva 1. Kuninkaanportin kokonaissuunnitelma, masterplan 4.9.2006 (www.kuninkaanportti.fi).

Kuninkaanportin toteutus on käynnistynyt kaupan sektorista. Ensimmäinen myymälä, Keskon K-rauta avattiin keväällä 2006. Tällä hetkellä Kuninkaanportin alueella toimii yhteensä 10 myymälää (Autotalo Laakkonen, K-Rauta, Markantalo, Suomi Soffa, Lundia, Unikulma, Hong Kong, Autosalpa, Isku ja Hirvox). Tilat on rakenteilla yhdeksälle myymälälle (Etola, Shell, Jysk, Hemtex, Domus-Keittiöt, Kvik, Musta Pörssi, Gigantti ja Expert), jotka tämän hetkisten tietojen mukaan aloittavat toimintansa 2007-2008. Lisäksi alueella on tonttivaraus Plantagenille, joka nykyisten suunnitelmien mukaan aloittaisi toimintansa keväällä 2009. (Porvoon kaupunki 2007).



Kuva 2. Kuninkaanportin liiketilat 4.10.2007 (Porvoon kaupunki 2007).

Kuninkaanportin alueelle on osoitettu kaupan rakennusoikeutta yhteensä noin 91 000 k-m², josta on rakennettu, rakenteilla tai varattuna tällä hetkellä noin 45 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on siten noin 46 000 k-m², josta 19 000 k-m² on keskuskorttelin (kortteli 2002) alueella ja 27 000 k-m² rakennetuissa, rakenteilla olevissa ja varatuissa kortteleissa. (Porvoon kaupunki 2007).

Kuninkaanportin alueelle tullaan kaavoittamaan lisää tilaa vaativan kaupan rakennusoikeutta. Maakuntakaavan valmistuttua alueelle on tavoitteena sijoittaa lisäksi yksi tai useampi hypermarket. (www.kuninkaanportti.fi).

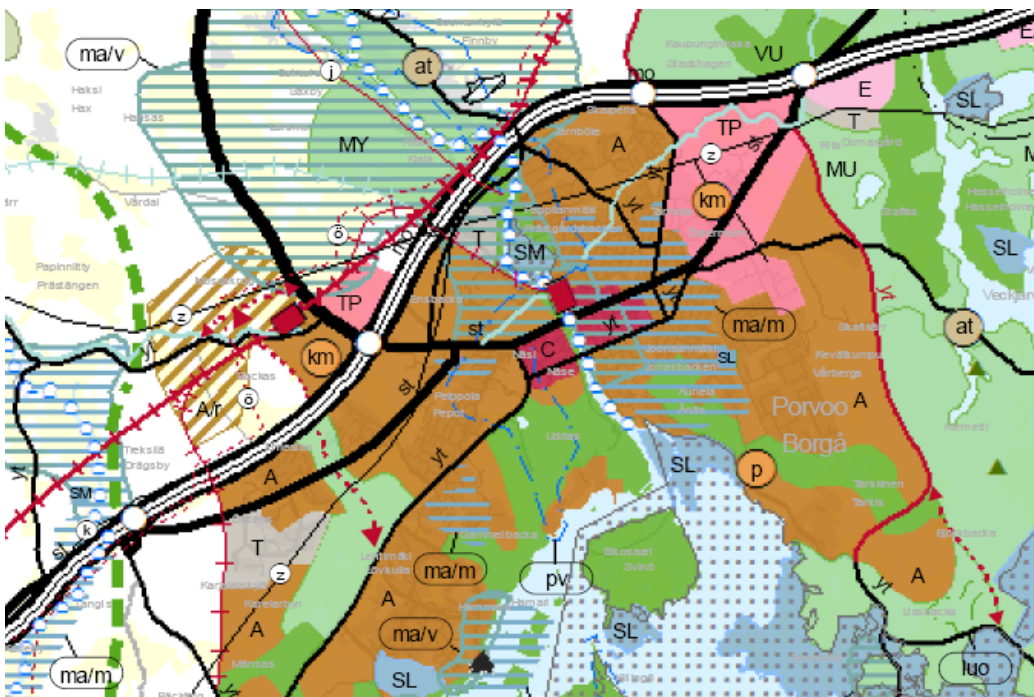
3.2 Tarkastelualue

Kuninkaanportin vaikutukset ulottuvat laajimmillaan koko Itä-Uudenmaan maakuntaan ja osin maakunnan ulkopuolellekin. Vaikutusalueen laajuuden ratkaisevat Kuninkaanportin palvelujen määrä ja monipuolisuus, saavutettavuus sekä kilpailevat kaupan keskittymät.

Maakunnallisia ja seudullisia vaikutuksia on selvitetty vuonna 2004 valmistuneessa Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Itä-Uudenmaan liitto 2004), joten tässä selvityksessä tarkastellaan Kuninkaanportin vaikutuksia pääosin Porvoon kaupungin alueelle kohdistuvina vaikutuksina. Tilastolliset tarkastelut on tehty Porvoon kaupunkia, Porvoon seutua ja Itä-Uudenmaan maakuntaa koskevinä, jotta ne ovat vertailukelpoisia Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksen kanssa.

4 KAAVOITUSTILANNE

Itä-Uudenmaan maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava. Kaavan tavoitevuosi on 2030. Kokonaismaakuntakaavan tekeminen aloitettiin vuonna 2002 ja maakuntakaavaehdotus oli nähtävillä kesäkuussa 2007. Maakuntavaltuusto hyväksyi kokonaismaakuntakaavan kokouksessaan 12.11.2007. Maakuntakaava alistetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi vuoden 2008 alussa. Vahvistaminen kestää 1-2 vuotta. Kuninkaanportin alueella on maakuntakaavassa km-merkintä, joka mahdollistaa yhden tai useamman vähittäis- tai päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle. Myös Tarmolan alueella on maakuntakaavassa km-merkintä. (Itä-Uudenmaan liitto 2007).



Kuva 3. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (Itä-Uudenmaan liitto 2007).

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2004. Kuninkaanportin alue jätettiin osayleiskaavassa selvitysalueeksi. Porvoon kaupunki on käynnistänyt Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaavan laatimisen vuonna 2007. (Porvoon kaupunki).

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa on määritelty asumisen laajenemisalueet ja täydennysalueet. Uutta asutusta sijoittuu mm. Länsirannalle, Hornhattulaan, Gammelbackaan, Haikkooseen ja Järnböleen, jotka ovat luonteeltaan täydennysrakentamisaalueita. Skaftkärrissä ja Tarkkisissa on laajat aluevaraukset uudelle asutukselle. Näiden alueiden toteutumiseksi itäisen ohitustien (Saaristotien) rakentaminen on ensiarvoisen tärkeää. (Porvoon kaupunki 2004).

Tarmola, Kaupunginhaka, Ölstens ja Tolkkinen säilyvät työpaikka-alueina ja niille on osayleiskaavassa varattu täydennys- ja laajenemisaalueita. Kuninkaanportin alue on suurin uusista työpaikka-alueista Porvoossa. (Porvoon kaupunki 2004).

5 VÄESTÖ JA OSTOVOIMA

5.1 Väestömäärä ja väestöennuste

Porvoon seudulla asui vuoden 2006 lopussa runsaat 75 000 asukasta, joista Porvoossa noin 47 400 asukasta. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä on Porvoossa, kuten myös Porvoon seudulla ja koko Itä-Uudellamaalla, suurempi kuin koko maassa keskimäärin. Vastaavasti yli 65-vuotiaiden osuus on pienempi kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko 1. Porvoon kaupungin, Porvoon seudun, Itä-Uudenmaan ja koko maan väestömäärä ja väestön ikärakenne vuonna 2006 (Tilastokeskus).

	Väestö 2006	Ikärakenne, %				
		0-6 v.	7-15 v.	16-64 v.	65-74 v.	75- v.
Porvoo - Borgå	47 404	8,3 %	12,2 %	65,4 %	7,8 %	6,3 %
Porvoon seutukunta - Borgå ekon. reg.	75 159	8,7 %	13,0 %	64,3 %	7,8 %	6,2 %
ITÄ-UUSIMAA - ÖSTRA NYLAND	93 853	8,3 %	12,5 %	63,9 %	8,3 %	7,0 %
Koko maa - Hela landet	5 276 955	7,6 %	10,7 %	65,2 %	8,8 %	7,7 %

Itä-Uudenmaan liiton väestökehitysarvion (2005) mukaan Porvoon seudun väestömäärä kasvaa noin 17 000 asukkaalla (+23 %) vuosina 2006-2040. Porvoon seudun väestönkasvu kohdistuu lähes kokonaan Porvooseen ja Sipooseen. Myös Tilastokeskuksen uusimman (2007) väestöennusteen mukaan Itä-Uudenmaan väestömäärä kasvaa. Itä-Uudenmaan, Porvoon seudun ja Porvoon kaupungin väestömäärä kasvaa selvästi enemmän kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko 2. Itä-Uudenmaan liiton väestökehitysarvio vuosille 2010-2040 (Itä-Uudenmaan liitto 2005).

	Itä-Uudenmaan liiton väestökehitysarvio 2005							Muutos-% 2006-2040
	2006	2010	2015	2020	2025	2030	2040	
Porvoo - Borgå	47 404	49 700	51 850	54 000	55 400	56 000	56 070	18,3 %
Porvoon seutukunta - Borgå ekon. reg.	75 159	79 380	83 460	87 500	90 390	91 715	92 150	22,6 %
ITÄ-UUSIMAA - ÖSTRA NYLAND	93 853	98 117	102 258	106 370	109 325	110 705	111 050	18,3 %

Itä-Uudenmaan liitto on keväällä 2007 tarkistanut väestöarvioitaan. Uudet väestökasvuarviot on tehty seuduittain lukuun ottamatta Sipoota, jota on tarkasteltu omana kokonaisuutena. Erityisesti Sipoon osalta väestökehitysarvio poikkeaa merkittävästi aikaisemmasta arviosta.

Taulukko 3. Itä-Uudenmaan liiton tarkistettu väestökehitysarvio vuosille 2010-2040 (Itä-Uudenmaan liitto 2007).

	Itä-Uudenmaan liiton väestökehitysarvio 2007					Muutos-% 2006-2040
	2006	2010	2020	2030	2040	
Sipoo	19 060	22 300	42 300	64 865	78 200	310,3 %
Muu Porvoon seutukunta	56 099	57 450	63 990	68 450	71 085	26,7 %
Porvoon seutukunta - Borgå ekon. reg.	75 159	79 750	106 290	133 315	149 285	98,6 %
Loviisan seutukunta - Lovisa ekon. Reg.	18 694	19 223	20 370	28 000	30 000	60,5 %
ITÄ-UUSIMAA - ÖSTRA NYLAND	93 853	98 973	126 660	161 315	179 285	91,0 %

Porvoon kaupungin väestömäärä oli vuonna 2006 noin 47 400 asukasta. Porvoon väestömäärä kasvaa Itä-Uudenmaan liiton väestöarvion mukaan vuosina 2006-2040 noin 8 700 asukkaalla (+18 %) ja on vuonna 2040 noin 56 100 asukasta. Porvoon kaupungin alueella väestö keskittyy kaupunkialueelle, jossa asuu noin 36 100 asukasta eli 76 % koko väestöstä. Kylä- ja haja-asutusalueella asuu noin 10 700 asukasta.

Taulukko 4. Porvoon kaupungin väestömäärä osa-alueittain vuonna 2006 (Tilastokeskus/Porvoon kaupunki).

	2006	%
Keskeinen alue	36 096	76,1 %
- keskeinen alue, länsi	15 741	
- keskeinen alue, itä	20 355	
Kylät ja haja-asutusalue	10 703	22,6 %
- kylät ja haja-asutusalue, länsi	4 662	
- kylät ja haja-asutusalue, itä	6 041	
Sköldvik	109	0,2 %
Muu	496	1,0 %
Porvoon kaupunki	47 404	100,0 %

5.2 Ostovoima ja ostovoiman kasvuarvio

Ostovoima arvioitiin vuoden 2006 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuskulujen perusteella. Kulutuslukuina käytettiin Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä käytettyjä kulutuslukuja, jotka muutettiin vuoden 2006 hintatasoon indeksoimalla.

Ostovoiman kehitys arvioitiin väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Väestöennusteena käytettiin Itä-Uudenmaan liiton vuonna 2005 laatimia kuntakohtaisia väestöarvioita. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.

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

Tässä selvityksessä käytetyt kulutusluvut ovat seuraavat:

Taulukko 5. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä €/asukas (Itä-Uudenmaan liitto 2004).

	Kulutusluvut, €/asukas (2006 rahassa)					Kasvuarvio % / vuosi
	2006	2010	2015	2020	2025	
Päivittäistavarakauppa	2 604	2 709	2 847	2 993	3 145	1 %
Alko ja apteekit	659	686	721	758	797	1 %
Muotikauppa	684	741	818	903	997	2 %
Huonekalu- ja sisustuskauppa	290	314	346	382	422	2 %
Kodintekniikkakauppa	408	441	487	538	594	2 %
Rautakauppa	392	424	468	517	570	2 %
Muu erikoiskauppa	657	711	785	867	957	2 %
Autokauppa ja huoltamot	2 350	2 544	2 808	3 101	3 424	2 %

Porvoossa koko vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) ostovoima oli vuonna 2006 noin 381 milj.€. Vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuosina 2006-2025 on arvion mukaan noin 223 milj.€.

Taulukko 6. Vähittäiskaupan ostovoiman kehitys Porvoossa vuosina 2006-2025 (vuoden 2006 rahassa).

	Porvoon ostovoima, milj.€ (vuoden 2006 rahassa)					Muutos 2006-2025
	2006	2010	2015	2020	2025	
Päivittäistavarakauppa	123,4	134,6	147,6	161,6	174,2	50,8
Tilaa vaativa erikoiskauppa	51,7	58,6	67,5	77,6	87,9	36,2
Muu erikoiskauppa	94,9	106,3	120,5	136,5	152,4	57,5
Autokauppa ja huoltamot	111,4	126,4	145,6	167,4	189,7	78,3
Yhteensä	381,4	426,0	481,2	543,1	604,1	222,7

Porvoon seudulla koko vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) ostovoima oli vuonna 2006 noin 605 milj.€. Vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuosina 2006-2025 on arvion mukaan noin 381 milj.€.

Taulukko 7. Vähittäiskaupan ostovoiman kehitys Porvoon seudulla vuosina 2006-2025 (vuoden 2006 rahassa).

	Porvoon seudun ostovoima, milj.€ (vuoden 2006 rahassa)					Muutos 2006-2025
	2006	2010	2015	2020	2025	
Päivittäistavarakauppa	195,7	215,0	237,6	261,9	284,3	88,6
Tilaa vaativa erikoiskauppa	81,9	93,6	108,6	125,7	143,4	61,4
Muu erikoiskauppa	150,4	169,8	194,0	221,1	248,6	98,2
Autokauppa ja huoltamot	176,6	201,9	234,4	271,3	309,5	132,8
Yhteensä	604,7	680,3	774,5	880,1	985,7	381,0

Itä-Uudellamaalla koko vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) ostovoima oli vuonna 2006 noin 755 milj.€. Vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuosina 2006-2025 on arvion mukaan noin 437 milj.€.

Taulukko 8. Vähittäiskaupan ostovoiman kehitys Itä-Uudellamaalla vuosina 2006-2025 (vuoden 2006 rahassa).

	Itä-Uudenmaan ostovoima, milj.€ (vuoden 2006 rahassa)					Muutos 2006-2025
	2006	2010	2015	2020	2025	
Päivittäistavarakauppa	244,4	265,8	291,1	318,4	343,8	99,4
Tilaa vaativa erikoiskauppa	102,3	115,7	133,0	152,9	173,4	71,1
Muu erikoiskauppa	187,8	209,9	237,6	268,8	300,6	112,8
Autokauppa ja huoltamot	220,6	249,6	287,2	329,8	374,3	153,7
Yhteensä	755,0	840,9	949,0	1 069,8	1 192,1	437,1

Toimialoittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoima oli vuonna 2006 Porvoossa noin 123 milj.€, Porvoon seudulla noin 196 milj.€ ja Itä-Uudellamaalla noin 244 milj.€. Vuoteen 2025 mennessä päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa edellä esitetyillä oletuksilla Porvoossa noin 51 milj.€, Porvoon seudulla noin 89 milj.€ ja Itä-Uudellamaalla noin 99 milj.€.

Tilaa vaativan erikoiskaupan, muun erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden ostovoima oli vuonna 2006 Porvoossa noin 258 milj.€, Porvoon seudulla noin 409 milj.€ ja Itä-Uudellamaalla noin 511 milj.€. Vuoteen 2025 mennessä erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden ostovoima kasvaa edellä esitetyillä oletuksilla Porvoossa noin 172 milj.€, Porvoon seudulla noin 292 milj.€ ja Itä-Uudellamaalla noin 338 milj.€.

6 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

6.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

6.1.1 Päivittäistavarakaupan myymäläverkko

Vuoden 2006 lopussa Porvoon seudulla toimi yhteensä 45 päivittäistavaramyymälää, joista 4 oli päivittäistavaran erikoismyymälöitä kuten luontais-tuotekauppoja ja konditorioita. Porvoon seudun päivittäistavaramyymälöistä yli puolet eli 25 myymälää toimi Porvoon kaupungin alueella.

Asukaslukuun suhteutettuna koko Porvoon seudulla oli keskimäärin 1670 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, joka on enemmän kuin koko maan keskiarvo (1339 asukasta/myymälä). Vähiten asukkaita yhtä myymälää kohti oli Askolassa (770 as./myymälä) ja eniten Porvoossa ja Sipoossa (1900 as./myymälä).

Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Porvoon ja koko Porvoon seudun päivittäistavarakaupan myymäläverkko muodostuu pääosin pienistä yksiköistä. Lukumääräisesti eniten oli isoja valintamyymälöitä, joita on kaikissa seudun kunnissa.

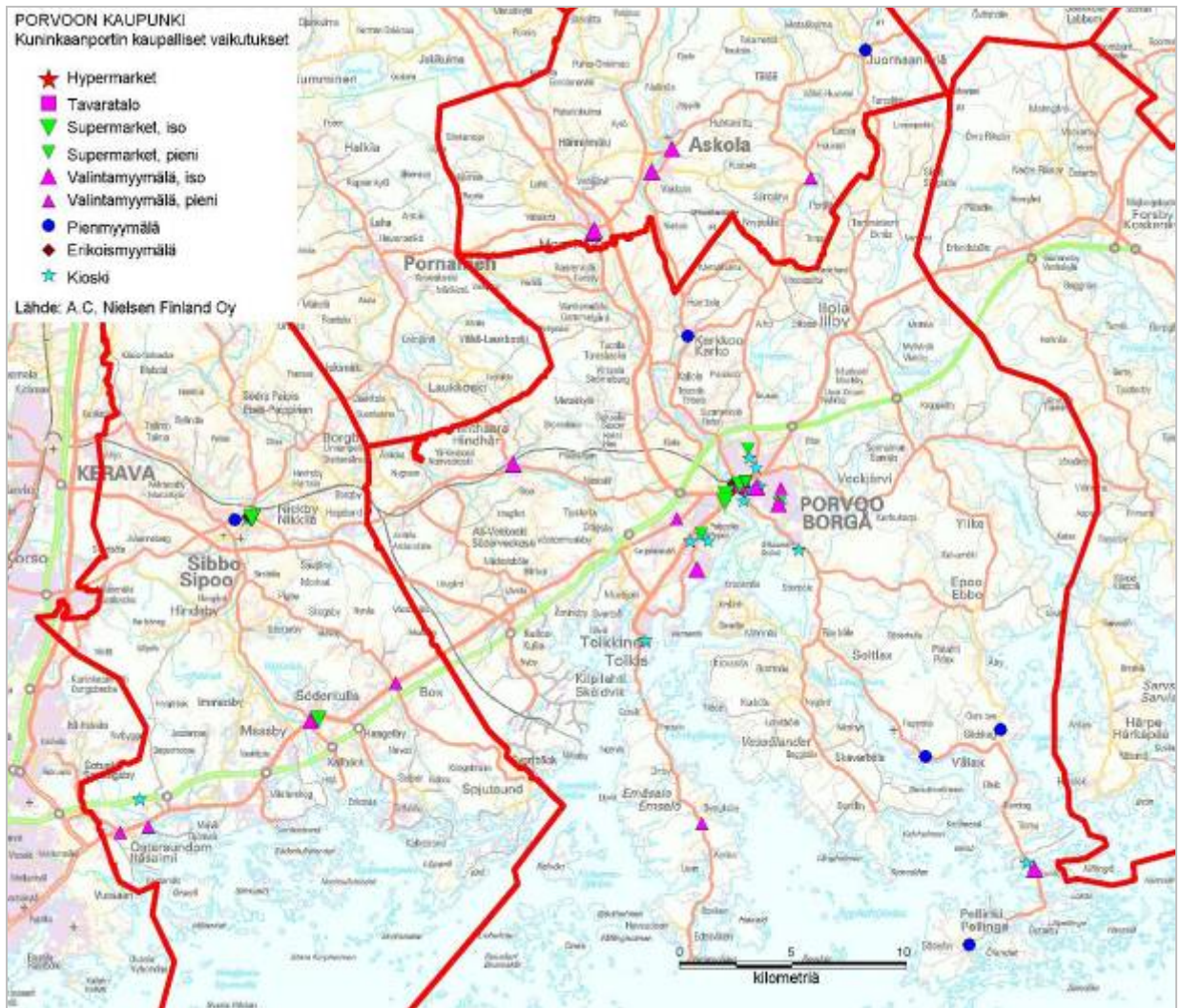
Vuoteen 2003 verrattuna päivittäistavaramyymälöiden määrä on Porvoon seudulla vähentynyt kolmella myymälällä. Suurin muutos on tapahtunut valintamyymälöiden määrässä. Isojen valintamyymälöiden määrä on lisääntynyt kolmella ja pienten valintamyymälöiden määrä vähentynyt neljällä. Supermarket-kokoluokassa sekä isot että pienet supermarketit ovat vähentyneet yhdellä. Porvoon kaupungin päivittäistavaramyymälöiden kokonaismäärä on vuosina 2003-2006 vähentynyt yhdellä.

Taulukko 9. Porvoon seudun päivittäistavaramyymälät 2003 ja 2006 (Itä-Uudenmaan liitto 2004 ja A.C.Nielsen Finland Oy).

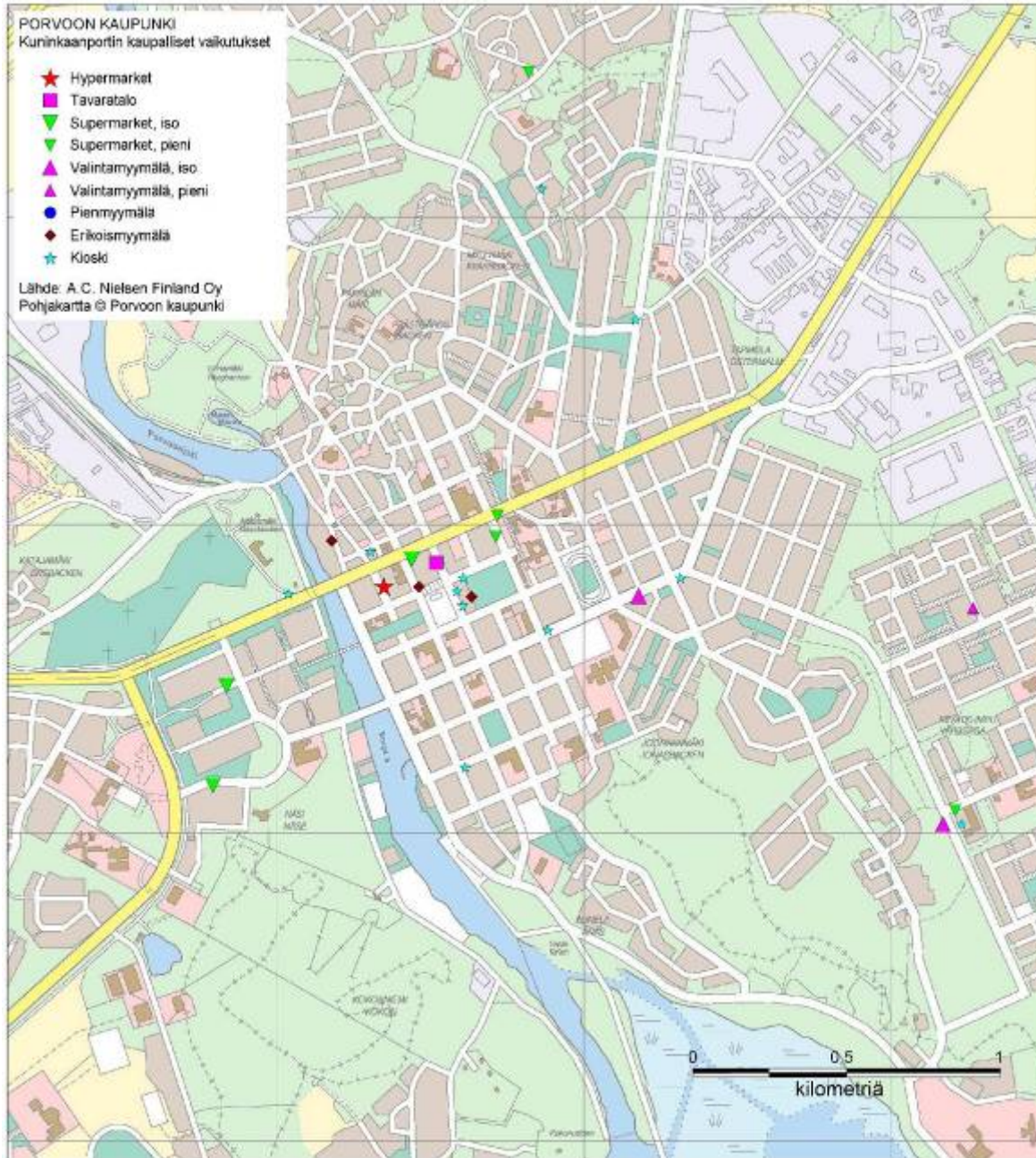
	Hyper- market	Tavara- talo (>1000 m ²)	Supermarket Iso (>1000 m ²)	Pieni (400-999 m ²)	Valintamyymälä Iso (200-399 m ²)	Pieni (100-199 m ²)	Pien- myymälä	Erikois- myymälä	Yhteensä
Askola					3	2	1		6
Myrskylä - Mörskom					2				2
Porvoo - Borgå	1	1	3	6	4	4	5	2	26
Pukkila						1	2		3
Sipoo - Sibbo			4		1	5		1	11
YHTEENSÄ 2003	1	1	7	6	10	12	8	3	48
Askola					4	1	1		6
Myrskylä - Mörskom					2				2
Porvoo - Borgå	1	1	3	5	5	3	4	3	25
Pukkila					1		1		2
Sipoo - Sibbo			3		1	4	1	1	10
YHTEENSÄ 2006	1	1	6	5	13	8	7	4	45

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään kioskeissa, huoltoasemilla ja halpahalleissa. Vuoden 2006 lopussa Porvoon seudulla toimi yhteensä 20 kioskia, 14 huoltoasemaa ja 2 halpahallia (Porvoon Mikrokulma Oy ja Säästötalo Robinhood), joissa myyntiin päivittäistavaroita. Kioskeista 16, huoltoasemista 9 ja molemmat halpahallit toimivat Porvoossa. (A.C.Nielsen Finland Oy).

Kuvassa 4 on esitetty Porvoon kaupungin ja kuvassa 5 Porvoon keskustan päivittäistavara-kauppojen sijainti.



Kuva 4. Porvoon kaupungin päivittäistavaramyymälät ja kioskit vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy, pohjakartta: Porvoon kaupunki).



Kuva 5. Porvoon keskustan päivittäistavaramyymälät ja kioskit vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy, pohjakartta © Porvoon kaupunki).

6.1.2 Erikoiskaupan myymäläverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Porvoon seudulla toimi yhteensä 255 erikoiskaupan myymälää vuonna 2005. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa) toimi Porvoon seudulla 78 myymälää. Muun erikoiskaupan alalla Porvoon seudulla toimi 177 myymälää. Muuhun erikoiskauppaan kuuluvat Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat. Autokauppoja ja huoltamoita toimi Porvoon seudulla yhteensä 62 vuonna 2005.

Suhteessa väestömäärään eniten erikoiskauppoja oli Porvoossa (250 as./erikoiskaupan myymälä) ja vähiten Myrskylässä (680 as./erikoiskaupan myymälä). Koko Porvoon seudulla oli 290 asukasta yhtä erikoismyymälää kohti, joka vastaa koko maan keskiarvoa.

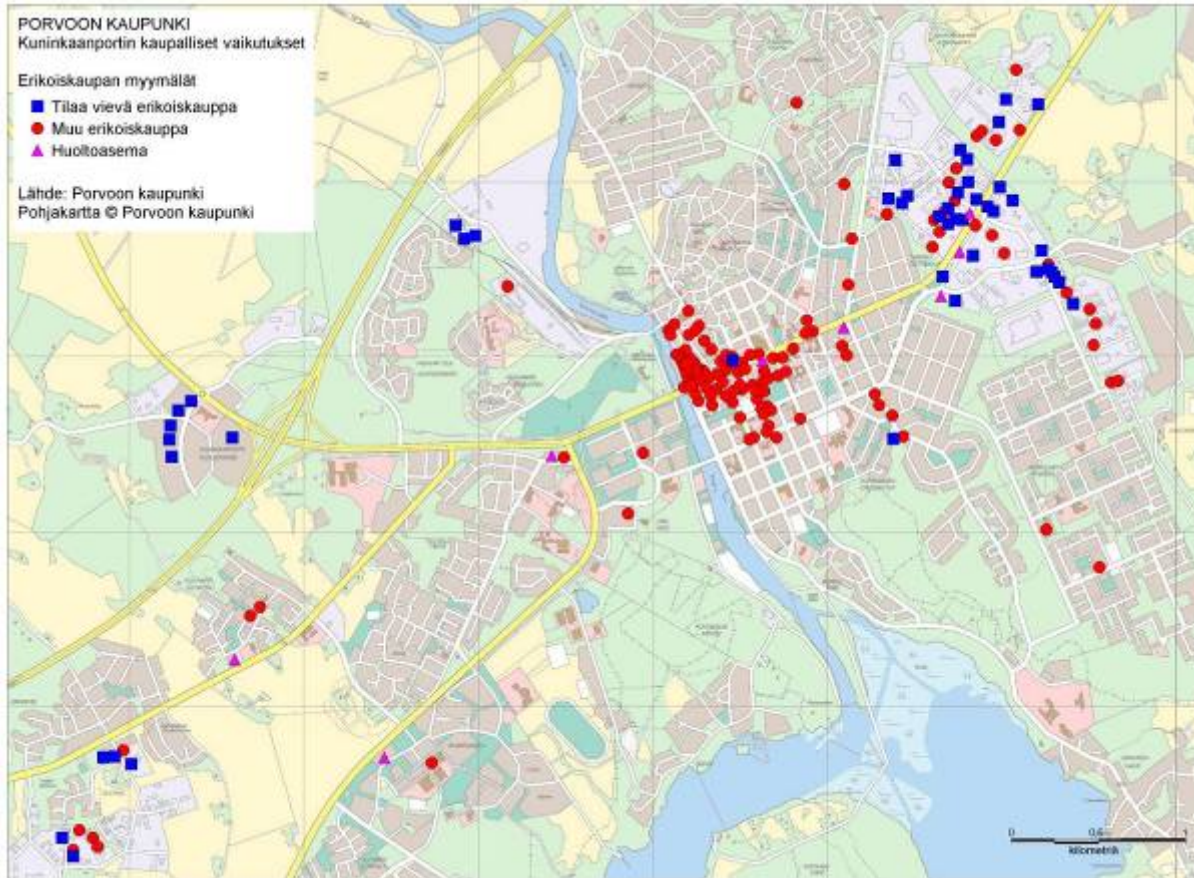
Vuosina 2003-2006 Porvoon seudun erikoiskauppojen määrä on lisääntynyt kolmella ja autokauppojen ja huoltamoiden määrä yhdeksällä. Suurimmat muutokset ovat seututasolla tapahtuneet muun erikoiskaupan määrässä, joka on lisääntynyt yhdeksällä myymälällä. Porvoossa erikoiskauppojen kokonaismäärä on vähentynyt viidellä. Sen sijaan autokauppojen ja huoltamoiden määrä on lisääntynyt Porvoossa seitsemällä myymälällä.

Taulukko 10. Porvoon seudun erikoiskaupan myymälät 2002 ja 2005 (Itä-Uudenmaan liitto 2004 ja Tilastokeskus).

	Alkot, apteekit ym.	Muotikauppa	Huonekalu- ja sisustuskauppa	Kodintekniikka-kauppa	Rautakauppa	Muu erikoiskauppa	Erikoiskauppa yhteensä	Autokauppa ja huoltamot
Askola	2				1	6	9	3
Myrskylä - Mörskom	1					2	3	3
Porvoo - Borgå	18	33	19	27	20	77	194	38
Pukkila						1	1	1
Sipoo - Sibbo	4	6	2	6	6	22	46	8
YHTEENSÄ 2002	25	39	21	33	27	108	253	53
Askola	1	1				5	7	4
Myrskylä - Mörskom	1					2	3	2
Porvoo - Borgå	14	36	17	23	21	78	189	45
Pukkila					3		3	2
Sipoo - Sibbo	4	3	2	5	7	32	53	9
YHTEENSÄ 2005	20	40	19	28	31	117	255	62

Erikoiskauppa keskittyy voimakkaasti Porvoon kaupungin alueelle. Koko seudun erikoiskaupan myymälöistä 74 % eli 189 myymälää toimii Porvoossa. Muissa kunnissa erikoiskauppa on keskittynyt kuntakeskuksiin. Niiden erikoiskaupan palvelutarjonta on kuitenkin melko vaatimatonta. Toimialoitain tarkasteltuna voimakkaimmin Porvooseen ovat keskittyneet muotikauppa ja huonekalukauppa, joissa n. 90 % seudun myymälöistä toimii Porvoossa. Myös autokauppa on keskittynyt Porvooseen.

Porvoossa erikoiskauppa on keskittynyt ydinkeskustaan. Tarmolan alueelle on sijoittunut erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Myös Kuninkaanportista on viime vuosina muodostunut merkittävä tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymä. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa on lisäksi sijoittunut Ölstensin alueelle, mutta huomattavasti vähäisemmässä määrin kuin Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin. Gammelbackassa toimii muutama erikoiskaupan myymälä. Porvoon keskeisten alueiden erikoiskaupan sijainti on esitetty kuvassa 6.



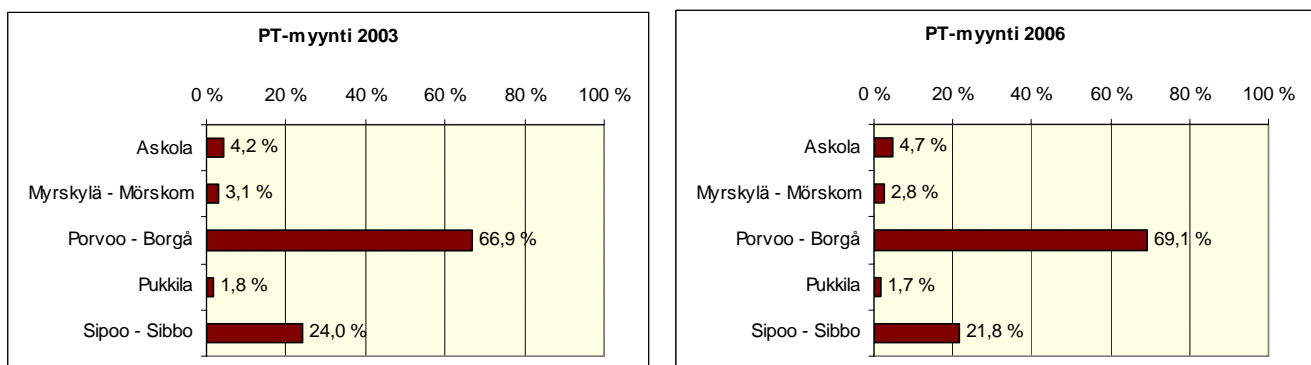
Kuva 6. Porvoon erikoiskaupan myymälät 2007 keskeisillä alueilla (Lähtötiedot ja pohjakartta: Porvoon kaupunki).

6.2 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät

6.2.1 Vähittäiskaupan myynti ja myyntitehokkuus

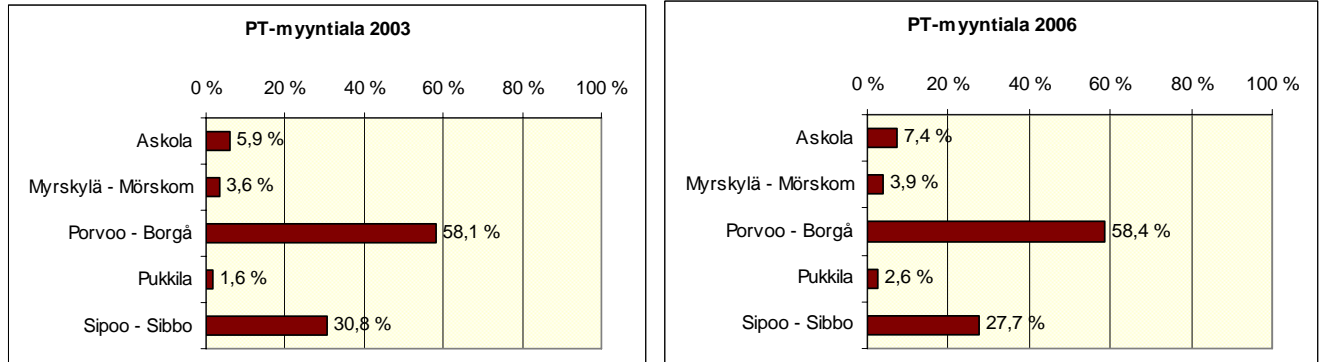
Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Porvoon seudun päivittäistavarakaupan myynnistä valtaosa toteutuu Porvoon kaupungin alueella. Porvoon osuus koko seudun päivittäistavaramyynnistä oli noin 69 % vuonna 2006. Vuodesta 2003 Porvoon kaupallinen asema seututasolla on jonkin verran vahvistunut. Päivittäistavaramyynti on pysynyt Porvoossa ja Porvoon seudulla lähes ennallaan vuosina 2003-2006, mikäli otetaan huomioon rahan arvon muutos.



Kuva 7. Porvoon seudun päivittäistavarakaupan PT-myyntin osuudet kunnittain 2003 ja 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

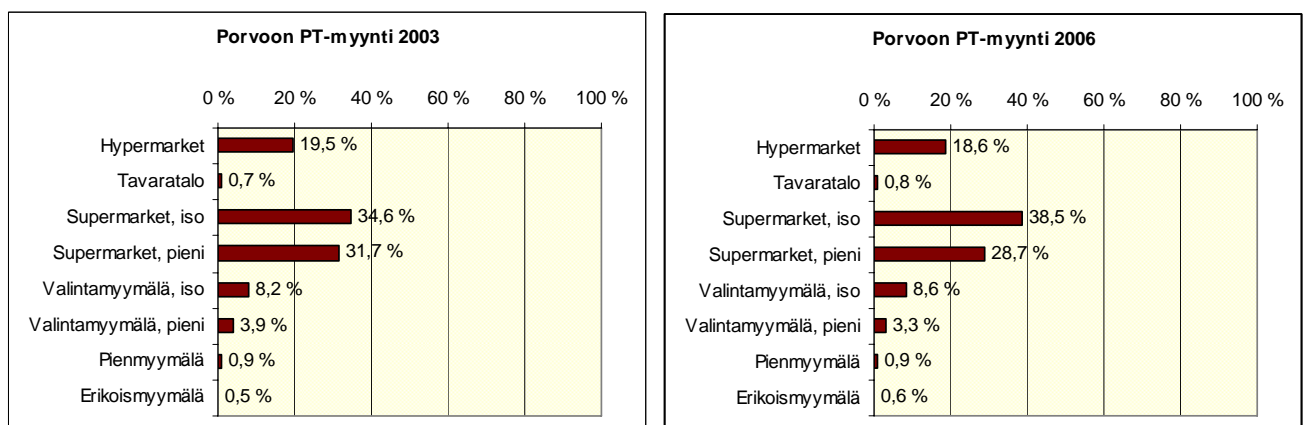
Porvoon seudun päivittäistavarakaupan myyntipinta-alasta valtaosa on Porvoon kaupungin alueella. Vuonna 2006 Porvoon osuus koko seudun päivittäistavarakaupan myyntipinta-alasta oli noin 58 %. Kuntien suhteellisissa osuuksissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuosina 2003-2006. Sen sijaan päivittäistavarakaupan myyntipinta-alan määrä on vähentynyt Porvoon seudulla noin 1400 my-m² ja Porvoon kaupungin alueella noin 750 my-m² vuosina 2003-2006.



Kuva 8. Porvoon seudun päivittäistavarakaupan PT-myyntipinta-alan osuudet kunnittain 2003 ja 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

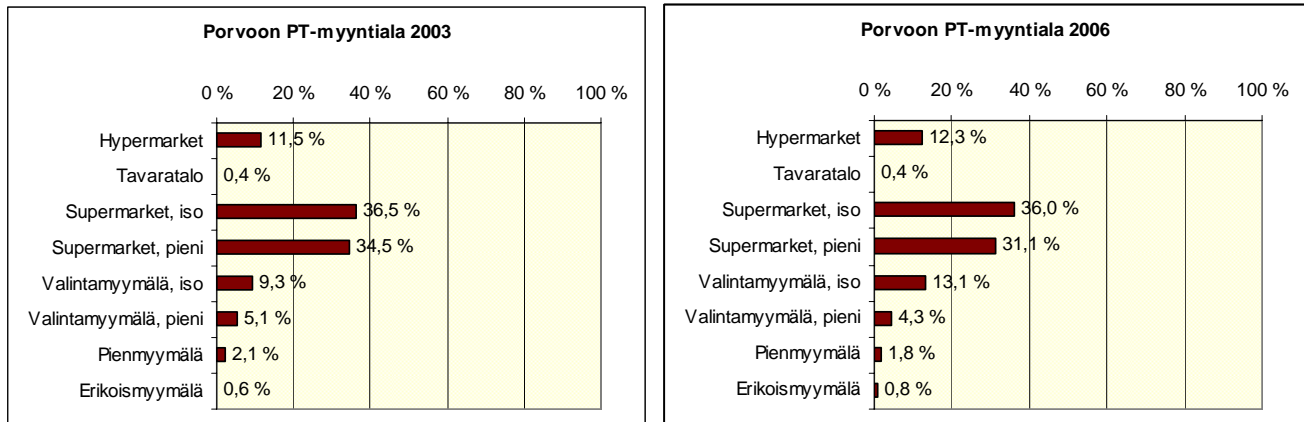
Koko seudun päivittäistavaramyynnistä toteutuu päivittäistavaramyymälöissä 94 %, halpahalleissa 1 %, kioskeissa 3 % ja huoltoasemilla 2 %. Porvoon kaupungin päivittäistavaramyynnistä toteutuu päivittäistavaramyymälöissä 93 %, halpahalleissa 1 %, kioskeissa 3 % ja huoltoasemilla 3 %. (A.C. Nielsen Finland Oy).

Porvoon kaupungin päivittäistavaramyynnistä toteutui vuonna 2006 vajaat 40 % isoissa supermarketeissa. Seuraavaksi suurin osuus oli pienillä supermarketeilla, noin 29 %. Hypermarketin osuus päivittäistavaramyynnistä oli noin 19 %. Vuoteen 2003 verrattuna isojen supermarkettien myyntiosuus on kasvanut ja pienten puolestaan vähentynyt.



Kuva 9. Porvoon kaupungin päivittäistavaramyymälöiden myynnin osuudet myymälätyypeittäin 2003 ja 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Myös Porvoon päivittäistavarakaupan myyntialasta suurin osuus vuonna 2006 oli isoilla ja pienillä supermarketeilla. Vuoteen 2003 verrattuna isojen supermarkettien osuus päivittäistavarakaupan myyntialasta on pysynyt lähes ennallaan, vaikka myyntiosuus onkin kasvanut.



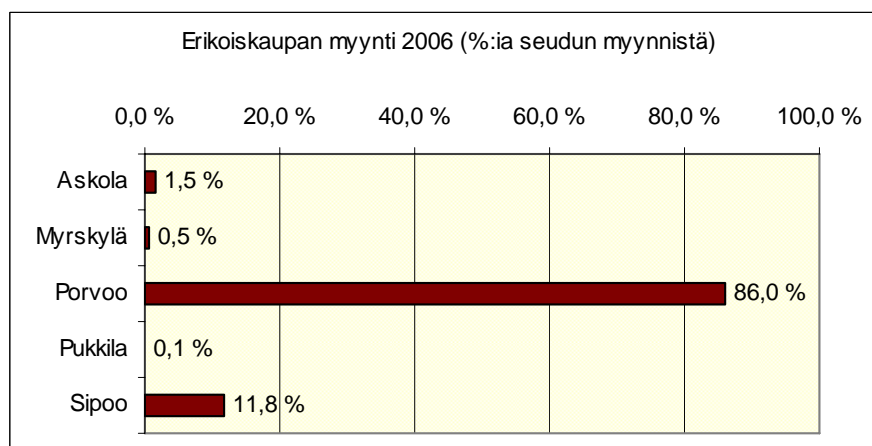
Kuva 10. Porvoon kaupungin päivittäistavarakaupan myyntipinta-alan osuudet myymälätyypeittäin 2003 ja 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) on Porvoossa ja koko Porvoon seudulla selvästi korkeampi kuin koko maan keskiarvo, joka vuonna 2006 oli 6165 €/my-m²/vuosi. Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta. Porvoon seudun myyntitehokkuus indeksillä esitettynä on seuraava:

- Porvoon kaupunki 156
- Porvoon seutu 134
- Koko maa 100

Erikoiskaupan (tilaa vaativa ja muu erikoiskauppa)

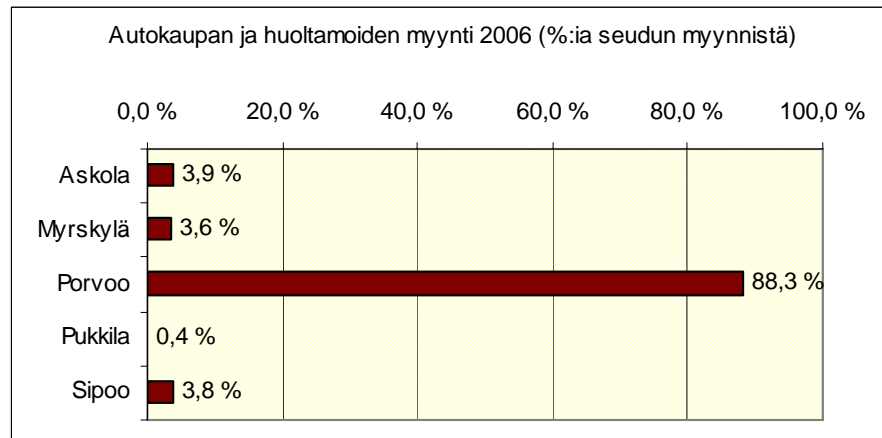
Porvoon seudun erikoiskaupan (tilaa vaativa ja muu erikoiskauppa) myynnistä noin 86 % toteutui vuonna 2006 Porvoon kaupungin alueella.



Kuva 11. Porvoon seudun erikoiskaupan (tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) myynnin osuudet kunnittain 2006 (Tilastokeskus).

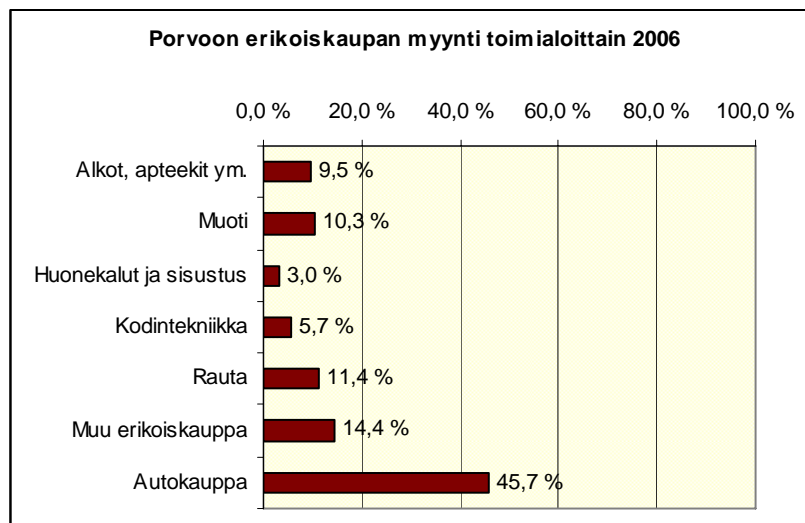
Autokaupan ja huoltamoiden myynti

Porvoon seudun autokaupan ja huoltamoiden myynnistä noin 88 % toteutui vuonna 2006 Porvoon kaupungin alueella.



Kuva 12. Porvoon seudun autokaupan ja huoltamoiden myynnin osuudet kunnittain 2006 (Tilastokeskus).

Porvoon kaupungin erikoiskaupan myynnistä noin 46 % on autokaupan ja huoltamoiden myyntiä. Seuraavaksi suurimmat toimialat myynnillä mitattuna olivat muu erikoiskauppa (14 %), rautakauppa (11 %) ja muotikauppa (10 %).



Kuva 13. Porvoon kaupungin erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden myynnin osuudet toimialoittain 2006 (Tilastokeskus).

6.2.2 Porvoon kaupungin kaupan keskittymät

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

Tarmolan alue on merkittävä tilaa vaativan kaupan alue, jonne on sijoittunut mm. autokauppaa, huonekalukauppaa ja rautakauppaa. Tarmola on vanhaa teollisuusaluetta, jossa kaupan palvelut ovat hajasijoittuneet. (Porvoon kaupunki 2003). Myös Ölstensiin on sijoittunut tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta huomattavasti vähemmän kuin Tarmolaan. Kuninkaanportista on viime vuosina muodostunut merkittävä tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymä.

Lähipalvelukeskuksia ovat Kevätkumpu ja Gammelbacka. Molemmissa on päivittäistavarakauppa, kioski, apteekki, pankki ja ravintolapalveluita. Gammelbackan ostoskeskus on tiloiltaan vanhanaikainen, mikä voi olla uhka ostoskeskuksessa toimivien myymälöiden ja palvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta. Päivittäistavarakaupan palveluita on lisäksi mm. Huh-tisissa, Eestinmäessä, Kerkkoossa, Hamarissa, Emäsalossa, Hinthaarassa ja Pellingissä. (Porvoon kaupunki 2003).

Vuonna 2003 Porvoossa oli kaupallisten palvelujen käytössä liiketilaa yhteensä lähes 124 000 k-m². Liiketilasta noin 69 000 k-m² eli runsas puolet oli sijoittunut keskusta-alueelle. Tilaa vaativan kaupan alueilla oli kaupallisten palveluiden käytössä noin 44 000 k-m² eli runsas kolmannes ja alakeskuksissa noin 11 000 k-m² eli noin 10 % liiketilan kokonaismäärästä. Liiketilasta noin 21 000 k-m² oli päivittäistavarakaupan, noin 2000 k-m² kioskien, noin 38 000 k-m² tilaa vaativan erikoiskaupan ja noin 63 000 k-m² muun erikoiskaupan käytössä. (Porvoon kaupunki 2003).

Vuoden 2007 lopulla kaupallisten palvelujen käytössä oleva liiketila oli Porvoossa noin 156 500 k-m² eli noin 32 500 k-m²:iä enemmän kuin vuonna 2003. Alueittain tarkasteltuna liiketila on lisääntynyt vuosina 2003-2007 Kuninkaanportissa ja Tarmolan-Kaupunginhan alueella, mutta vähentynyt Keskustan ja Länsirannan alueella sekä alakeskuksissa. Toimialoittain tarkasteltuna erikoiskaupan (tilaa vaativa kauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) liiketila on lisääntynyt, kun taas päivittäistavara-kaupan liiketila on vähentynyt. (Porvoon kaupunki 2007).

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

Taulukko 11. Kaupan käytössä olevan liiketilan jakautuminen toimialoittain ja alueittain Porvoossa vuoden 2007 lopulla (Porvoon kaupunki).

	Päivittäis- tavara- kauppa	TIVA, autokauppa ja huoltamot	Muu erikois- kauppa ja palvelut	Yhteensä
Kuninkaanportti	0	28 900	200	29 100
Tarmola-Kaupunginhaka ym. ¹⁾	1 900	30 000	19 500	51 400
Keskusta-alue ²⁾	11 200	1 700	52 900	65 800
Alakeskukset ³⁾	6 900	0	3 300	10 200
Yhteensä	20 000	60 600	75 900	156 500

¹⁾ muut TIVA-alueet Tarmola-Kaupunginhaka, Ölstens ja Hattula

²⁾ Keskusta, Länsiranta ja Vanha Porvoo

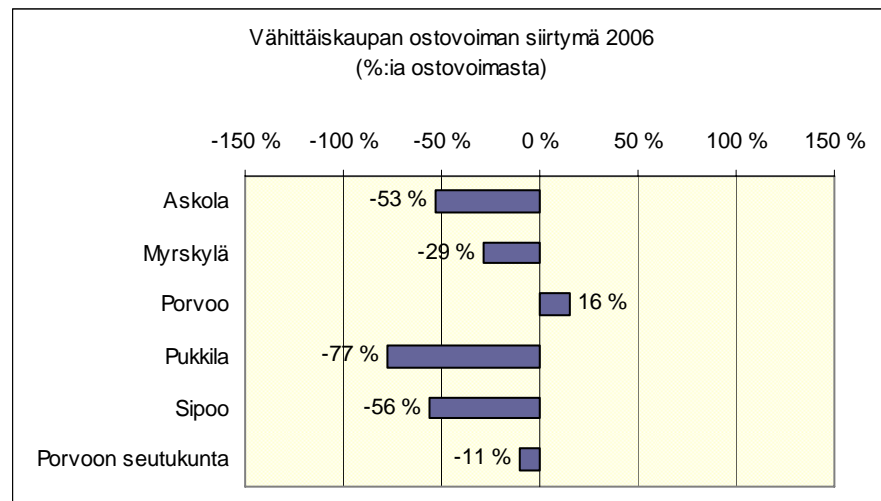
³⁾ Gammelbacka-Eestinmäki-Hamari, Kevätkumpu, Huhtinen ja muut alakeskukset

6.2.3 Ostovoiman siirtymät vuonna 2006

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

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä

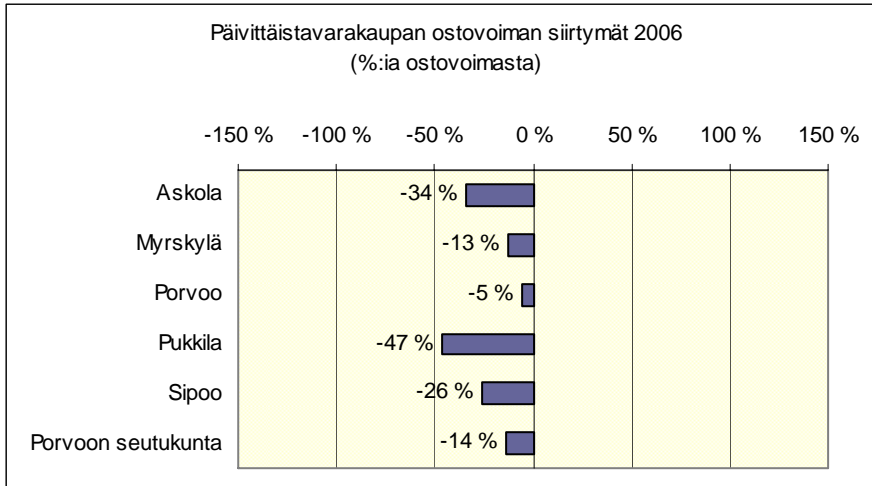
Vuonna 2006 vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa kauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) ostovoiman nettosiirtymä oli Porvoossa positiivinen. Muissa Porvoon seudun kunnissa vähittäiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen. Suhteellisesti eniten ostovoimaansa menetti Pukkila, jonka vähittäiskaupan ostovoimasta noin 77 % siirtyi kunnan ulkopuolelle. Koko Porvoon seudun tasolla ostovoiman siirtymä oli negatiivinen ja noin 11 % ostovoimasta siirtyi seudun ulkopuolelle.



Kuva 14. Porvoon seudun vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa kauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) ostovoiman nettosiirtymä kunnittain vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

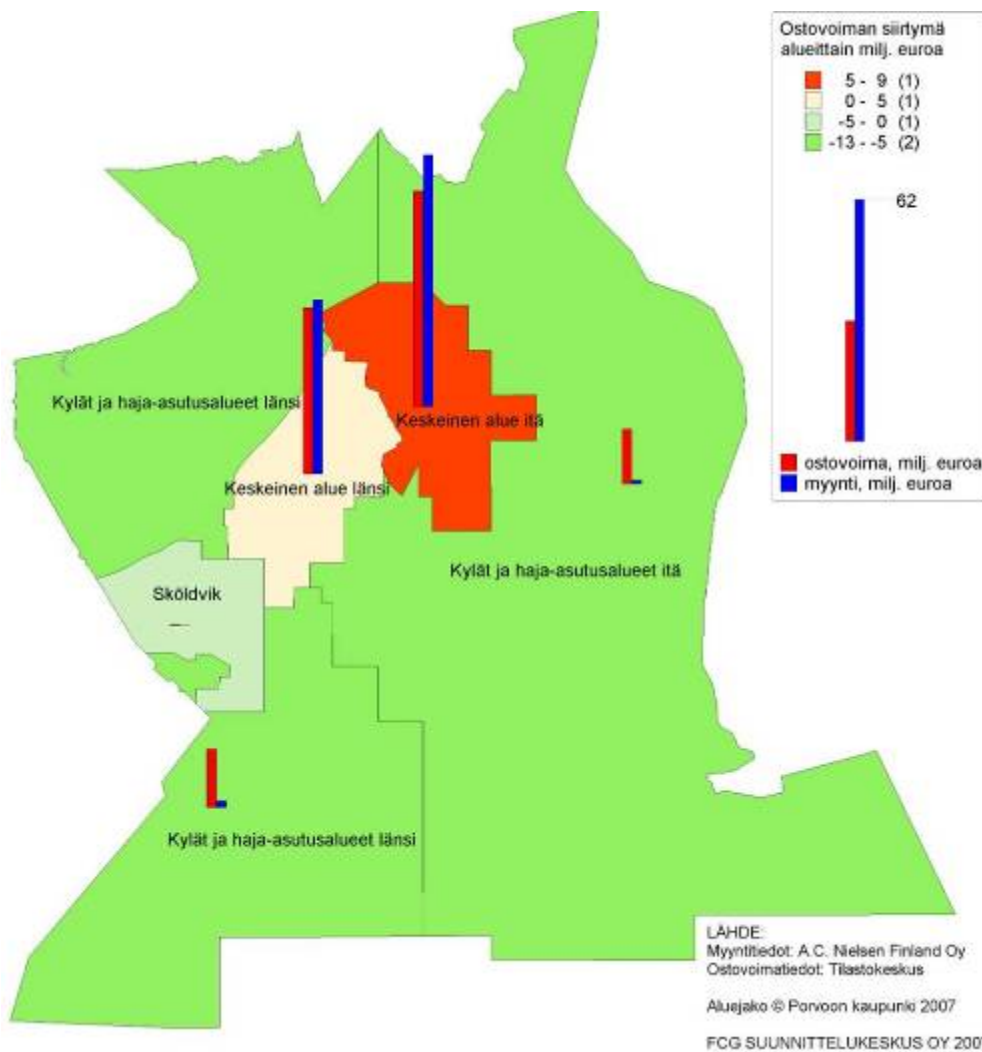
Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä

Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä Porvoon kaupungin alueella oli negatiivinen vuonna 2006. Noin 5 % Porvoon pt-ostovoimasta siirtyi kaupungin ulkopuolelle (kuva 15).



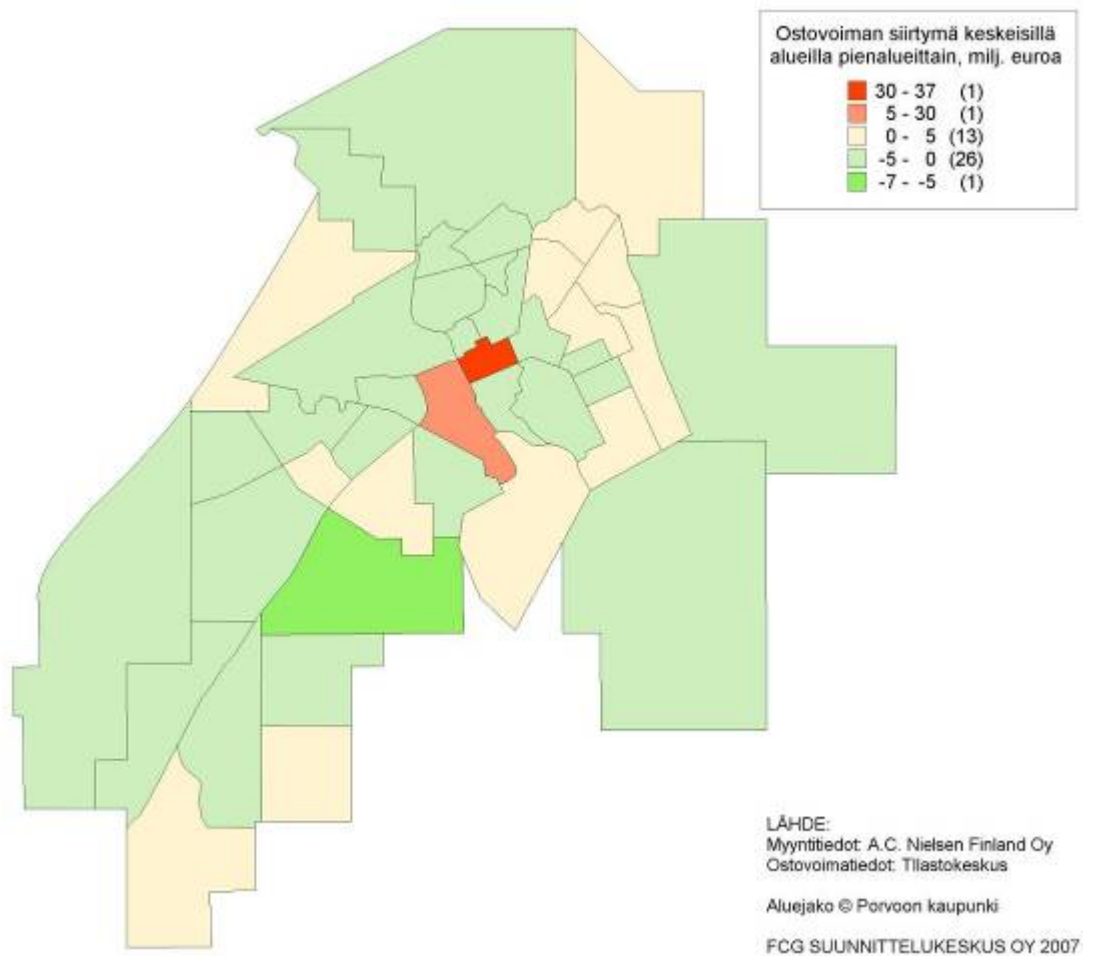
Kuva 15. Porvoon seudun päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä kunnittain vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

Porvoon kaupungin sisällä päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen keskeisellä alueella ja negatiivinen haja-asutusalueilla (kuva 16).



Kuva 16. Porvoon kaupungin päivittäistavarakaupan ostovoima, myynti ja ostovoiman siirtymä alueittain vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Porvoon keskeisellä alueella positiivisen ostovoiman siirtymän alueina korostuvat ydinkeskustan ja Länsirannan alueet (kuva 17).



Kuva 17. Porvoon kaupungin keskeisten alueiden päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

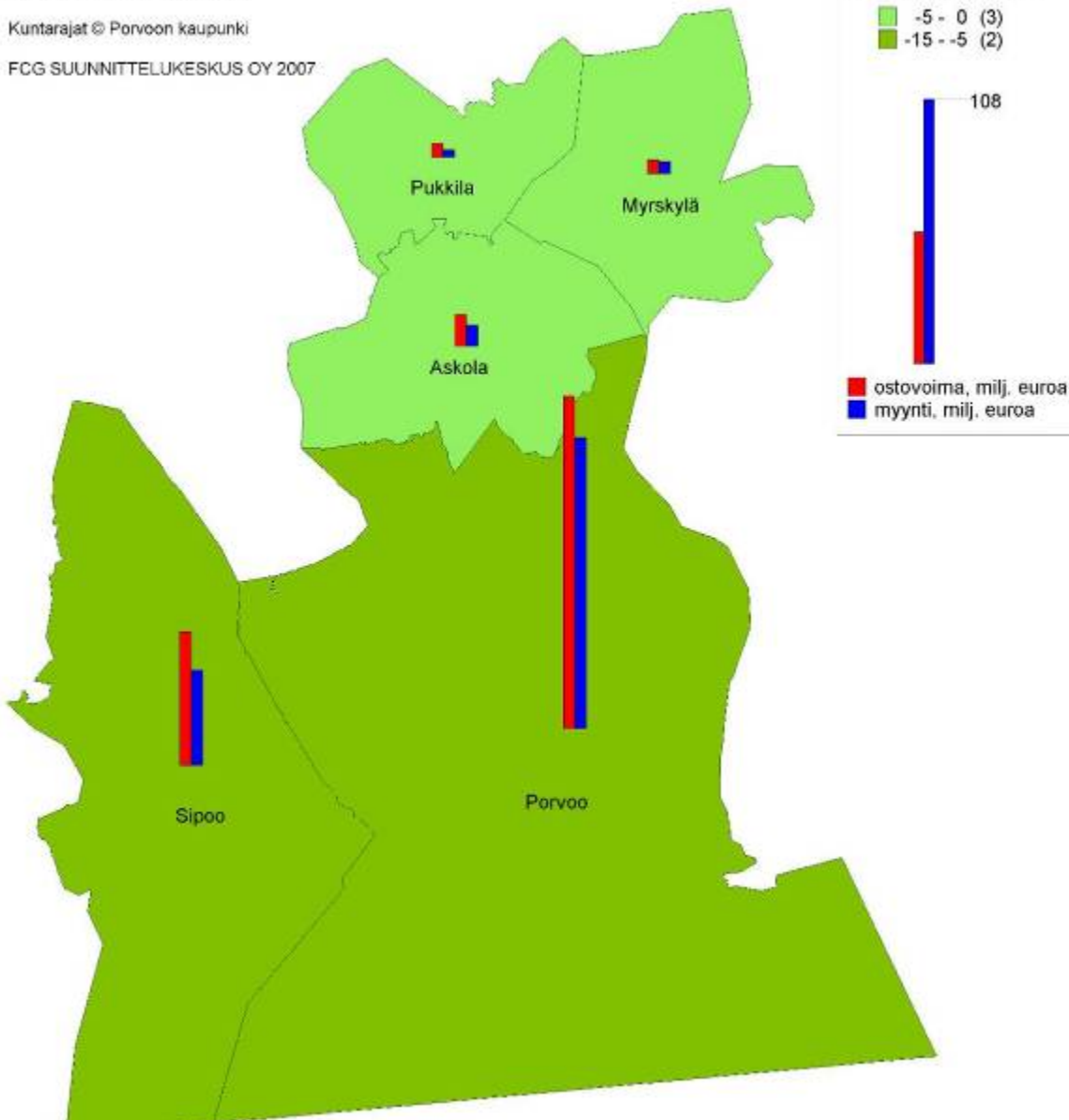
Myös Porvoon seudun muissa kunnissa päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen vuonna 2006 (kuvat 15 ja 18). Suhteellisesti eniten ostovoimaa menetti Pukkila, jonka pt-ostovoimasta lähes puolet suuntautui kunnan ulkopuolelle. Koko Porvoon seudun pt-ostovoimasta siirtyi seudun ulkopuolelle noin 14 % vuonna 2006.

LÄHDE:

Myyntitiedot: A.C. Nielsen Finland Oy
 Ostovoimatiedot: Tilastokeskus

Kuntarajat © Porvoon kaupunki

FCG SUUNNITTELUKESKUS OY 2007



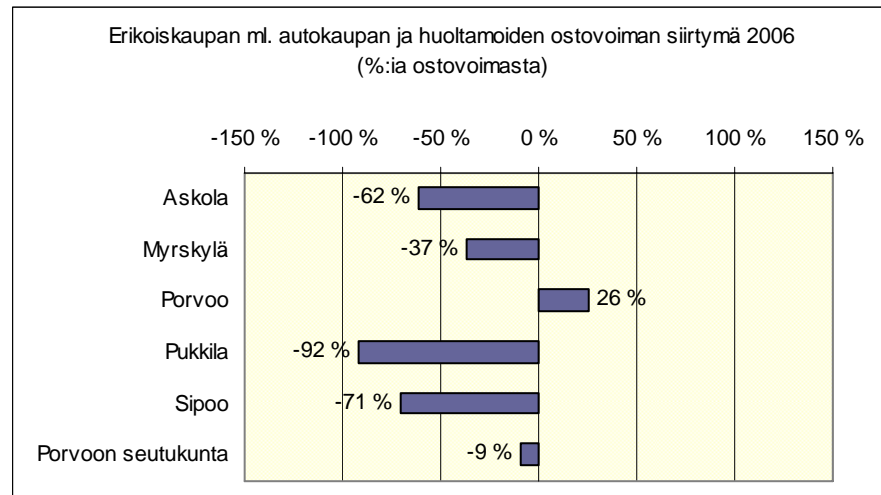
Kuva 18. Porvoon seudun päivittäistavarakaupan ostovoima, myynti ja ostovoiman siirtymä kunnittain vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä

Vuonna 2006 erikoiskaupan (tilaa vaativa kauppa, muu erikoiskauppa sekä autokauppa ja huoltamot) ostovoiman nettosiirtymä oli Porvoossa positiivinen. Porvoon kaupunki on Itä-Uudenmaan kaupallinen keskittymä, joka vetää ostovoimaa erityisesti Porvoon seudulta, mutta myös koko maakunnan alueelta.

Muissa Porvoon seudun kunnissa vähittäiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen. Suhteellisesti eniten ostovoimaansa menetti Pukkila, jonka erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden ostovoimasta noin 92 % siirtyi kunnan ulkopuolelle.

Koko Porvoon seudun tasolla erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden ostovoiman siirtymä oli negatiivinen ja noin 9 % ostovoimasta siirtyi seudun ulkopuolelle.



Kuva 19. Porvoon seudun erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden ostovoiman nettosiirtymä kunnittain vuonna 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna ostovoiman siirtymien osuudet Porvoon kaupungin ja Porvoon seudun ostovoimasta ovat seuraavat:

	Porvoon kaupunki	Porvoon seutu
Tilaa vaativa erikoiskauppa	+26 %	-10 %
Muu erikoiskauppa	+17 %	-13 %
Autokauppa ja huoltamot	+33 %	-5 %

6.3 Kaupan kehitysnäkymät

6.3.1 Kaupan yleiset kehitystrendit

Ympäristöministeriön Kauppa kaavoituksessa -oppaan (2004) mukaan kaupan toimintaympäristön merkittävimpiä muutoksia tulevat edelleen olemaan väestön muuttoliike, ikääntyminen ja liikkuvuuden lisääntyminen sekä päivittäistavara-kaupan osalta lisäksi ruokakuntakoon pieneneminen ja muutokset ruokailutottumuksissa ja ostokäyttäytymisessä. Kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostopaikaltaan entistä enemmän. Myymälöiden läheisyys on tärkeä päivittäistavarakaupan kilpailukeino, mutta lähivuosina sen merkityksen arvioidaan vähenevän hintatasoon ja valikoimiin verrattuna.

Kuluttajien ostokäyttäytyminen vaihtelee alueellisesti, kuluttajaryhmittäin ja tilanteen mukaan. Erikoiskaupassa kuluttajat pitävät tärkeänä valikoimia, vertailumahdollisuuksia ja asiantuntevaa palvelua. Erikoiskaupassa ostamiseen liittyy käyntejä useassa liikkeessä. Nämä piirteet ovat vahvistumassa ja niitä löytyy lähinnä kaupunkien keskustoista, monipuolisista kauppakeskuksista ja tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymistä.

Kaupakeskusten suosio ostopaikkoina jatkuu edelleen. Kaupunkien ydinkeskustat ja kuntakeskukset säilyttävät kuitenkin asemansa toimivina ja houkuttelevina kauppapaikkoina. Päivittäistavarakaupan osalta niitä täydentävät riittävään ostovoimaan toimintansa perustavat supermarketit sekä toisaalta lähelle kuluttajia sijoittuvat lähikaupat ja nykyajan lähimyyvälä/laatikkomyymälät. Tällainen myymälätyyppien kahtiajako vahvistuu tulevaisuudessa. Sähköinen kauppa ei lähitulevaisuudessa tule korvaamaan päivittäistavara- ja erikoiskaupan myymäläkauppaa, vaikka sähköinen kauppa saavuttaneekin eräillä kaupan toimialoilla suhteellisen merkittävän osuuden.

Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan merkittävimmät myymälätyypit markkina-osuudella mitattuna ovat hypermarketit ja supermarketit. Myös tulevaisuudessa näiden myymälätyyppien merkityksen ennustetaan kasvavan (taulukko 12). Päivittäistavarakaupassa viime vuosien kehityspiirteisiin on kuulunut kuitenkin myös se, että on alettu perustaa uusia pienmyymälöitä, etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Taulukko 12. Toteutuneeseen kehitykseen pohjautuva arvio päivittäistavarakaupan myymälätyyppien merkityksestä tulevaisuudessa (Ympäristöministeriö 2004).

Kaupankäynnin muoto ja myymälätyyppi	Merkitys tulevaisuudessa (lukumäärä ja myyntiosuus)
Hypermarket	Kasvaa
Supermarket	Kasvaa
Halpahintamyymälät	Kasvaa
Nykyajan lähimyyvälä/laatikkomyymälä	Kasvaa
Liikennemyymälä	Kasvaa
Sähköinen kauppa	Kasvaa
Kioski	Ennallaan
Torikauppa	Ennallaan
Korttelikauppa	Vähenee
Elintarvikkeiden erikoisliike	Vähenee
Kyläkauppa	Vähenee
Myymäläauto	Vähenee
Kauppahalli	Vähenee

Alle 400 m²:n myymälöiden toimintaedellytyksiä parantaa osaltaan mm. vapaa sunnuntaukiolo. Tämä etu saattaa kuitenkin tulevaisuudessa tasoittua, mikäli aukiololaki muuttuu kaikkien päivittäistavarakauppojen sunnuntaukiolon sallivaan suuntaan. Myymäläverkon kehittymiseen tulevat vaikuttamaan myös pinta-alaltaan alle sadan neliön pienmyymälät, joiden suosio on ollut kasvussa viime aikoina. Näiden myymälöiden etuna ovat vapaat aukioloajat, jotka sallivat myymälän toiminnan kellon ympäri.

Erikoiskaupassa ketjuuntuminen, nopeasti uudistuvat toimintatavat ja konseptit ovat kehityksen avainsanoja. Yli kaksi kolmasosaa erikoistavaroista (pl. autot) hankitaan nykyisin keskustasta, ja tulevaisuudessakin liikekeskustat säilyttävät pääosin asemansa erikoiskaupan tyyssijoina. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa saavutettavuuden merkitys korostuu tulevaisuudessa entisestään ja tilaa vaativan erikoiskaupan ketjut pyrkivät keskittämään myymälöitä samoihin "nippuihin" (esimerkiksi autokaupat, huonekalumyymälät, rautakaupat ja puutarhamyymälät). Mikäli kaavat ja tonttitarjonta antavat mahdollisuuden, tilaa vaativan kaupan hankkeet tulevat keskittymään jo syntyneille/uusille vetovoimaisille palvelualueille - kaupunkien reuna-alueille hyvien liikenneyhteyksien varteen. Avainasioita ovat alueellinen ryhmittäminen, saavutettavuus ja näkyvyys.

6.3.2 Kaupan kehitysnäkymät Itä-Uudellamaalla

Päivittäistavarakaupan myymälätyyppien kehitys Itä-Uudellamaalla vastaa pääpiirteissään taulukossa 11 esitettyä kehitystä. Vuonna 2004 valmistuneen Itä-Uudenmaan palveluverkkoselvityksen mukaan hypermarkettien ja supermarkettien merkityksen arvioitiin kasvavan päivittäistavarakaupan rakenteessa. Kuluttajien lähipalvelujen kannalta positiivisena voidaan pitää sitä, että pienten myymälöiden merkityksen, myynnin ja myyntipinta-alan arvioitiin pysyvän ennallaan. Etenkin haja-asutusalueilla, mutta myös Porvoon kaupungin alueella on kuitenkin odotettavissa saavutettavuudeltaan ja kannattavuudeltaan heikkojen päivittäistavaramyymälöiden määrän supistuminen ja/tai korvautuminen nykyaikaisilla ja suuremmilla myymälöillä.

Porvoon kaupungin alueella päivittäistavarakaupan myymäläverkosto on tällä hetkellä varsin kattava ja vastaa myös lähitulevaisuuden kysyntään. Porvoon myymäläverkosto koostuu pääosin pienistä yksiköistä. Hypermarkettien ja suurten supermarkettien osuus päivittäistavarakaupassa on tällä hetkellä pieni, joten myymäläverkoston täydentyminen suuryksiköillä on todennäköistä lähivuosina.

Porvoon ydinkeskustassa päivittäistavaratarjonta on tällä hetkellä hyvä. Päivittäistavarakaupan painopisteen mahdollinen siirtyminen keskustan ulkopuolisiin hypermarketteihin aiheuttaa todennäköisesti painetta tarkistaa keskustan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintakonsepteja. Keskustassa olisi potentiaalia paitsi supermarket-kokoluokan myös pienille uuden ajan lähimyymälöille. Myös nykyisillä ja uusilla asuinalueilla syntyy väestömäärän kasvaessa edellytykset nykyisten myymälöiden laajennuksille tai uusien myymälöiden perustamiselle.

Erikoiskaupassa voimakkaimmin kasvavia kauppapaikkoja tulevat olemaan Porvoon ydinkeskusta ja Kuninkaanportti. Toimialoittain tarkasteltuna erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden merkitys kasvaa. Tilaa vaativa erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman myymälät hakevat liikenteellisesti hyviä sijaintipaikkoja pääosin keskustan alueen ulkopuolelta. Osa nykyisestä tilaa vaativasta erikoiskaupasta korvautuu uusilla nykyaikaisilla ja saavutettavuudeltaan hyvillä liikepaikoilla. Toisaalta Porvooseen on tulossa myös täysin uusia tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoita, kuten esim. Gigantti ja Plantagen. Laajan tavaravalikoiman myymälöissä on valtakunnantasolla meneillään voimakas ketjutus mm. yrityskauppojen kautta ja niiden myyntikehitys on viime vuosina ollut nopeampaa kuin esim. hypermarketeissa. Ns. keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta tulee kehittymään eniten Porvoon ydinkeskustassa ja Kuninkaanportin mahdollisissa uusissa hypermarketkokonaisuuksissa.

Porvoon kaupan kehitysnäkymät ovat kaiken kaikkiaan hyvät. Kehitysedellytyksiä vahvistaa väestömäärän kasvu ja sijainti lähellä pääkaupunkiseutua.

6.3.3 Kaupan laskennallinen lisätilantarve

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

Liiketilän lisätarvearvio perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

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

Seuraavassa esitettyjä lukuja tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio on suuntaa-antava ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa lisätilän tarvetta.

Porvoon kaupungin vähittäiskaupan laskennallinen liiketilantarve vuosina 2006-2025 on yhteensä noin 112 600 k-m², josta kohdistuu

- päivittäistavarakauppaan n. 19 400 k-m²
- tilaa vaativaan erikoiskauppaan n. 19 700 k-m²
- muuhun erikoiskauppaan n. 31 100 k-m²
- autokauppaan ja huoltamoihin n. 42 400 k-m²

Päivittäistavarakaupan liiketilantarvearviossa on otettu huomioon liiketilän poistuma, jonka on oletettu jatkuvan viime vuosina toteutuneella tasolla (Porvoossa n. 300 myynti-m²/vuosi). Erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa liiketilän lisätarpeen arvioissa ei ole mukana liiketilän poistumaa, joten todellinen liiketilän lisätarve on esitettyä suurempi.

Taulukko 13. Porvoon kaupungin laskennallinen liiketilän lisätarve vuosina 2006-2025.

	Porvoon liiketilän lisätarve, k-m ²				Yhteensä 2006-2025
	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	
Päivittäistavarakauppa	4 500	4 900	5 200	4 800	19 400
Tilaa vaativa erikoiskauppa	3 800	4 800	5 500	5 600	19 700
Muu erikoiskauppa	6 200	7 700	8 600	8 600	31 100
Autokauppa ja huoltamot	8 200	10 400	11 800	12 000	42 400
Yhteensä	22 700	27 800	31 100	31 000	112 600

Porvoon seudun vähittäiskaupan laskennallinen liiketilantarve vuosina 2006-2025 on yhteensä noin 191 500 k-m², josta kohdistuu

- päivittäistavarakauppaan n. 33 000 k-m²
- tilaa vaativaan erikoiskauppaan n. 33 300 k-m²
- muuhun erikoiskauppaan noin 53 200 k-m²
- autokauppaan ja huoltamoihin noin 72 000 k-m²

Päivittäistavarakaupan liiketilantarvearviossa on otettu huomioon liiketilän poistuma, jonka on oletettu jatkuvan viime vuosina toteutuneella tasolla (Porvoon seudulla n. 500 myynti-m²/vuosi). Erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa liiketilän lisätarpeen arvioissa ei ole mukana liiketilän poistumaa, joten todellinen liiketilän lisätarve on edellä esitettyä suurempi.

Taulukko 14. Porvoon seudun laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2006-2025.

	Porvoon seudun liiketilan lisätarve, k-m ²				Yhteensä 2006-2025
	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	
Päivittäistavarakauppa	7 600	8 400	8 700	8 300	33 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	6 400	8 100	9 300	9 500	33 300
Muu erikoiskauppa	10 500	13 100	14 700	14 900	53 200
Autokauppa ja huoltamot	13 700	17 600	20 000	20 700	72 000
Yhteensä	38 200	47 200	52 700	53 400	191 500

Liiketilan tarvetta lisää omalta osaltaan ostovoiman vuodon väheneminen. Porvoon seudun päivittäistavarakaupan ostovoimasta noin 14 % eli 27 milj. euroa, tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimasta noin 10 % eli 8 milj.€, muun erikoiskaupan ostovoimasta noin 13 % eli 20 milj.€ ja autokaupan ja huoltamoiden ostovoimasta noin 5 % eli noin 9 milj.€ siirtyi seudun ulkopuolelle vuonna 2006. Mikäli tavoitteeksi asetetaan ostovoiman vuodon vähentäminen nolnaan, tarvitaan Porvoon seudulla keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna koko vähittäiskaupassa noin 20 000 k-m² uutta liiketilaa, josta kohdistuu

- päivittäistavarakauppaan n. 4 800 k-m²
- tilaa vaativaan erikoiskauppaan n. 3 300 k-m²
- muuhun erikoiskauppaan n. 8 200 k-m²
- autokauppaan ja huoltamoihin n. 3 700 k-m²

Itä-Uudenmaan vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan tarve vuosina 2006-2025 on yhteensä noin 221 200 k-m², josta kohdistuu

- päivittäistavarakauppaan n. 38 300 k-m²
- tilaa vaativaan erikoiskauppaan n. 38 400 k-m²
- muuhun erikoiskauppaan n. 61 200 k-m²
- autokauppaan ja huoltamoihin n. 83 300 k-m²

Päivittäistavarakaupan tilantarvearviossa on otettu huomioon liiketilan poistuma, jonka on oletettu jatkuvan viime vuosina toteutuneella tasolla (Itä-Uudellamaalla n. 600 myynti-m²/vuosi). Erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa liiketilan lisätarpeen arvioissa ei ole mukana liiketilan poistuma, joten todellinen liiketilan lisätarve on esitettyä suurempi. Liiketilan tarvetta lisää myös maakunnan ulkopuolelle suuntautuvan ostovoiman vuodon väheneminen.

Taulukko 15. Itä-Uudenmaan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2006-2025.

	Itä-Uudenmaan liiketilan lisätarve, k-m ²				Yhteensä 2006-2025
	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	
Päivittäistavarakauppa	8 800	9 700	10 100	9 700	38 300
Tilaa vaativa erikoiskauppa	7 200	9 400	10 700	11 100	38 400
Muu erikoiskauppa	12 000	15 000	16 900	17 300	61 200
Autokauppa ja huoltamot	15 700	20 400	23 100	24 100	83 300
Yhteensä	43 700	54 500	60 800	62 200	221 200

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

6.3.4 Merkittävimmät vireillä olevat kaupan hankkeet

Vireillä olevia kaupan hankkeita on lukumääräisesti eniten Porvoon kaupungin alueella. Porvoon kaupungin hankkeet ovat myös pinta-alaltaan merkittävästi suurempia kuin muiden Porvoon seudun kuntien hankkeet. Porvoossa vuoden 2006 jälkeen toteutuneita ja vireillä olevia kaupan hankkeita ovat Kuninkaanportin tilaa vaativan kaupan ja hypermarket -hankkeet, Tarmolan, Kaupunginhaan ja Huhtisen alueilla Robin Hood, Lidl, Mikrokulman laajennus ja Huhtisen kaupan laajennus sekä Porvoon keskustassa Näsin S-marketin laajennus ja Elannon korttelin kehittämishanke. Porvoon hankkeiden liiketilän lisäys on eri mitoitusvaihtoehdoissa 116 000 k-m² - 216 000 k-m². Tarkemmat tiedot Porvoon hankkeista on esitetty kohdassa 7.1.

Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja tämän selvityksen yhteydessä tehtyjen haastattelujen mukaan muissa Porvoon seudun kunnissa on vireillä mm. päivittäistavaramyymälöiden laajennushankkeita, joiden vaikutus kaupan liiketilaan koko seudun tasolla on kuitenkin vähäinen. Pinta-alaltaan merkittävä hanke on Sipoon Itäsalmen liikekeskushanke, jonka toteutuksesta ei kuitenkaan tällä hetkellä ole varmuutta.

Ylimaakunnallisista hankkeista Porvoon kannalta merkittävimmät ovat pääkaupunkiseudulle ja erityisesti sen itäosiin sijoittuvat hankkeet. Juuri valmis-tuneita ja rakenteilla olevia hankkeita ovat mm. Viikin Prisma (avattu 11/2007), Itäkeskuksen laajennus (Prisma rakenteilla), Jumbon laajennus (mm. kylpylä ja hotelli rakenteilla), Kauppakeskus Columbuksen laajennus, Hakunilan kauppakeskus, Porttipuiston tilaa vaativan kaupan hankkeet ja Koivukylän hypermarket-keskus. (Itä-Uudenmaan liitto 2004 ja Vantaan kaupunki 2006).

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Tarkasteluvaihtoehdot

Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan kolmea mitoitukseltaan erilaista vaihtoehtoa. Tarkasteluvaihtoehdot ovat:

Vaihtoehto 1 "maksimivaihtoehto" (216 000 k-m²)

- Kuninkaanportti (165 000 k-m²)
 - nykyiset kaavat (80 % rakennusoikeudesta toteutuu)
 - kolme hypermarkettia (2 samaan ja 1 erilliseen rakennukseen)
 - tilaa vaativaa erikoiskauppaa (uudet kaavat)
- Tarmola / Kaupungihaka / Huhtinen (39 500 k-m²)
 - Robin Hood, Lidl, Mikrokulman laajennus, Huhtisen kaupan laajennus
 - kaavareservi (60 % rakennusoikeudesta, josta 60 % TIVA)
 - uusi vähittäiskaupan suuryksikkö
- Keskusta / Länsiranta (11 500 k-m²)
 - Näsin S-marketin laajennus
 - Elannon kortteli
 - muu kaavareservi (keskusta ja Länsiranta)

Vaihtoehto 2 "maltillinen lisärakentaminen" (168 000 k- m²)

- Kuninkaanportti (117 000 k-m²)
 - nykyiset kaavat (80 % rakennusoikeudesta toteutuu)
 - kaksi hypermarkettia yhteen rakennukseen
 - tilaa vaativaa erikoiskauppaa (uudet kaavat)
- Tarmola / Kaupungihaka / Huhtinen (39 500 k-m²)
 - Robin Hood, Lidl, Mikrokulman laajennus, Huhtisen kaupan laajennus
 - kaavareservi (60 % rakennusoikeudesta, josta 60 % TIVA)
 - uusi vähittäiskaupan suuryksikkö
- Keskusta / Länsiranta (11 500 k-m²)
 - Näsin S-marketin laajennus
 - Elannon kortteli
 - muu kaavareservi (keskusta ja Länsiranta)

0-vaihtoehto "nykyiset asemakaavat toteutuvat" (116 000 k- m²)

- Kuninkaanportti (73 000 k-m²)
 - nykyiset kaavat (80 % rakennusoikeudesta toteutuu)
- Tarmola / Kaupungihaka / Huhtinen (31 500 k-m²)
 - Robin Hood, Lidl, Mikrokulman laajennus, Huhtisen kaupan laajennus
 - kaavareservi (60 % rakennusoikeudesta, josta 60 % TIVA)
- Keskusta / Länsiranta (11 500 k-m²)
 - Näsin S-marketin laajennus
 - Elannon kortteli
 - muu kaavareservi (keskusta ja Länsiranta)

Mikäli Kuninkaanporttiin tulevat hypermarketit ovat hypermarket-keskuksia, niihin sijoittuu varsinaisen hypermarketin lisäksi oheisliikkeitä sekä khavila- ja ravintolapalveluja ja muita kaupallisia palveluja. Varsinaisen hypermarketin pinta-ala jakautuu päivittäistavaroiden ja käyttötavaroiden pinta-alaan.

Seuraavissa kuvissa on esitetty teoreettinen esimerkki Kuninkaanportin hypermarket-kokonaisuuksien toteutuksesta ja pinta-alajakautumasta. Käytännössä toteutusvaihtoehtoja on useita. Kokonaismitoitus ja esim. oheisliikkeiden mitoitus voidaan määritellä kaavamääräyksissä. Tarkemmat toteutussuunnitelmat (mm. pinta-alan jakautuminen päivittäistavaroiden ja käyttötavaroiden) puolestaan laaditaan kaupan toimesta.

Vaihtoehdossa 1 on vaikutusten arvioinnin lähtökohtana, että Kuninkaanporttiin sijoittuisi kolme hypermarkettia, joista kaksi samaan rakennukseen ja yksi erilliseen rakennukseen. Yhden hypermarket-kokonaisuuden (päivittäistavarat, käyttötavarat ja oheisliikkeet) kerrosala on noin 14 000 k-m².

VAIHTOEHTO 1		
Hypermarket-kokonaisuus 1		
päivittäistavarat n. 3 000 k-m ²	käyttötavarat n. 7 000 k-m ²	oheisliikkeet ja palvelut n. 4 000 k-m ²
Hypermarket-kokonaisuus 2		
päivittäistavarat n. 3 000 k-m ²	käyttötavarat n. 7 000 k-m ²	oheisliikkeet ja palvelut n. 4 000 k-m ²
Hypermarket-kokonaisuus 3		
päivittäistavarat n. 3 000 k-m ²	käyttötavarat n. 7 000 k-m ²	oheisliikkeet ja palvelut n. 4 000 k-m ²

Kuva 20. Esimerkki Kuninkaanportin hypermarket-kokonaisuuksien toteutuksesta ja pinta-alajakautumasta vaihtoehdossa 1.

Vaihtoehdossa 2 on vaikutusten arvioinnin lähtökohtana, että Kuninkaanporttiin sijoittuisi kaksi hypermarkettia. Oheisliikkeiden pinta-ala on oletettu pienemmäksi kuin vaihtoehdossa 1. Yhden hypermarket-kokonaisuuden (päivittäistavarat, käyttötavarat ja oheisliikkeet) kerrosala on 12 000 k-m².

VAIHTOEHTO 2		
Hypermarket-kokonaisuus 1		
päivittäistavarat n. 3 000 k-m ²	käyttötavarat n. 7 000 k-m ²	oheisliikkeet ja palvelut n. 2 000 k-m ²
Hypermarket-kokonaisuus 2		
päivittäistavarat n. 3 000 k-m ²	käyttötavarat n. 7 000 k-m ²	oheisliikkeet ja palvelut n. 2 000 k-m ²

Kuva 21. Esimerkki Kuninkaanportin hypermarket-kokonaisuuksien toteutuksesta ja pinta-alajakautumasta vaihtoehdossa 2.

Kuninkaanportti ja Eestinmäki – kaupallisten vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetyt pinta-alatiedot sekä niiden pohjalta tehdyt arviot myyntialasta ja myynnistä on esitetty taulukossa 16. Koska kaikilta osin ei ole tietoa toimialoista, on myyntiarviot laskettu käyttäen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskimääräisiä myyntitehokkuuksia.

Perustiedot on laskettu käyttäen seuraavia tunnuslukuja:

- kerrosalan muunto myyntialaksi kertoimella 0,80
- päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus hypermarketissa 9 000 €/my-m² ja muissa päivittäistavaramyymälöissä 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²

Vaihtoehdossa 1 liikerakentamisen kerrosala on 216 000 k-m², myyntiala 172 000 my-m² ja myyntiarvio 585 milj.€. Vaihtoehdossa 2 liikerakentamisen kerrosala on 168 000 k-m², myyntiala 134 000 my-m² ja myyntiarvio 455 milj.€. 0-vaihtoehdossa liikerakentamisen kerrosala on 116 000 k-m², myyntiala 93 000 my-m² ja myyntiarvio 294 milj.€.

Taulukko 16. Vaihtoehtojen perustietoja (Porvoon kaupunki, kaupan edustajien haastattelut ja konsultin arvio).

	Yhteensä	Päivittäis- tavara- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa
KERROSALA, k-m²				
VAIHTOEHTO 1 "maksimivaihtoehto"	216 000	16 000	138 700	61 300
- Kuninkaanportti	165 000	9 000	118 000	38 000
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	39 500	5 200	20 000	14 300
- Keskusta / Länsiranta	11 500	1 800	700	9 000
VAIHTOEHTO 2 "maltillinen lisärakentaminen"	168 000	13 000	108 700	46 300
- Kuninkaanportti	117 000	6 000	88 000	23 000
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	39 500	5 200	20 000	14 300
- Keskusta / Länsiranta	11 500	1 800	700	9 000
0-VAIHTOEHTO "nykyiset kaavat toteutuvat"	116 000	4 500	88 700	22 800
- Kuninkaanportti	73 000	0	68 000	5 000
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	31 500	2 700	20 000	8 800
- Keskusta / Länsiranta	11 500	1 800	700	9 000
MYYNTIALA, my-m²				
VAIHTOEHTO 1 "maksimivaihtoehto"	172 000	12 600	110 900	48 500
- Kuninkaanportti	132 000	7 200	94 400	30 400
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	31 000	4 000	16 000	11 000
- Keskusta / Länsiranta	9 000	1 400	500	7 100
VAIHTOEHTO 2 "maltillinen lisärakentaminen"	134 000	10 400	87 500	36 600
- Kuninkaanportti	94 000	5 000	70 500	18 500
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	31 000	4 000	16 000	11 000
- Keskusta / Länsiranta	9 000	1 400	500	7 100
0-VAIHTOEHTO "nykyiset kaavat toteutuvat"	93 000	3 400	71 500	18 100
- Kuninkaanportti	59 000	0	55 000	4 000
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	25 000	2 000	16 000	7 000
- Keskusta / Länsiranta	9 000	1 400	500	7 100
MYYNTIARVIO, milj.€				
VAIHTOEHTO 1 "maksimivaihtoehto"	585	105	333	147
- Kuninkaanportti	439	65	283	91
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	112	30	48	34
- Keskusta / Länsiranta	34	10	2	22
VAIHTOEHTO 2 "maltillinen lisärakentaminen"	455	83	261	111
- Kuninkaanportti	309	43	211	55
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	112	30	48	34
- Keskusta / Länsiranta	34	10	2	22
0-VAIHTOEHTO "nykyiset kaavat toteutuvat"	294	26	213	55
- Kuninkaanportti	175	0	163	12
- Tarmola / Kaupunginhaka / Huhtinen	85	16	48	21
- Keskusta / Länsiranta	34	10	2	22

7.2 Vaikutusten arviointi

7.2.1 Liiketilän lisäys toimialoittain ja alueittain

Vuoden 2007 lopulla Porvoossa oli kaupallisten palvelujen käytössä yhteensä noin 156 500 k-m². Vaihtoehtojen mitoituksessa ovat mukana vuosina 2006-2007 toteutuneet hankkeet, joiden pinta-ala on yhteensä noin 44 600 k-m². Näin ollen kokonaispinta-alan lisäys vuoden 2007 lopun tilanteeseen on vaihtoehdossa 1 noin 171 400 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 123 400 k-m² ja 0-vaihtoehdossa noin 71 400 k-m².

Toimialoittain tarkasteltuna erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan pinta-ala lisääntyy kaikissa vaihtoehdoissa merkittävästi. Vaihtoehdossa 1 tilaa vaativan erikoiskaupan pinta-ala lisääntyy vuoden 2007 lopun tilanteesta noin 101 000 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 71 000 k-m² ja 0-vaihtoehdossa noin 51 000 k-m². Muun erikoiskaupan pinta-ala lisääntyy vuoden 2007 lopun tilanteesta vaihtoehdossa 1 noin 59 000 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 44 000 k-m² ja 0-vaihtoehdossa noin 20 400 k-m². Päivittäistavarakaupan pinta-ala lisääntyy vaihtoehdossa 1 noin 11 400 k-m² ja vaihtoehdossa 2 noin 8 400 k-m². 0-vaihtoehdossa päivittäistavarakaupan pinta-ala ei lisäänty.

Alueittain tarkasteltuna pinta-alalisäyksestä kohdistuu kaikissa vaihtoehdoissa valtaosa Kuninkaanportin alueelle. Vuoden 2007 lopun tilanteesta Kuninkaanportin pinta-ala lisääntyy vaihtoehdossa 1 noin 135 900 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 87 900 k-m² ja 0-vaihtoehdossa noin 43 900 k-m².

7.2.2 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilän lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi liikerakentaminen tulee.

Kohdassa 6.3.3 on esitetty arvio vähittäiskaupan liiketilantarpeesta vuosina 2006-2025 Porvoossa, Porvoon seudulla ja Itä-Uudellamaalla. Koko vähittäiskaupan liiketilantarve on päivittäistavarakaupan myymäläpoistuma huomioon ottaen Porvoon kaupungissa noin 112 600 k-m², Porvoon seudulla noin 191 500 k-m² ja koko Itä-Uudellamaalla noin 221 200 k-m². Erikoiskaupan liiketilapoistumaa ei ole mukana liiketilantarpeessa, joten todellinen liiketilän tarve on esitettyä suurempi. Myös ostovoiman vuoden vähentäminen lisää liiketilän tarvetta.

Päivittäistavarakaupan pinta-ala lisääntyy vaihtoehdossa 1 (jo toteutuneet ja suunnitteilla olevat hankkeet mukaan lukien) noin 16 000 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 13 000 k-m² ja 0-vaihtoehdossa noin 4 500 k-m². Porvoon kaupungin oman väestön ostovoiman kasvu vuosina 2006-2025 ja liiketilän lisätarve myymäläpoistuma mukaan lukien riittävät kattamaan kaikkien vaihtoehtojen mukaisen päivittäistavarakaupan liiketilän lisäyksen.

Tilaa vaativan erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden pinta-ala lisääntyy vaihtoehdossa 1 (jo toteutuneet ja suunnitteilla olevat hankkeet mukaan lukien) noin 138 700 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 108 700 k-m² ja 0-vaihtoehdossa noin 88 700 k-m². Tilaa vaativan erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden pinta-alalisäys ylittää kaikissa vaihtoehdoissa Porvoon kaupungin vuosien 2006-2025 ostovoiman kasvun ja liiketilän lisätarpeen. Tällä ei kuitenkaan käytännössä ole merkitystä, koska Porvoon toteutuneet ja suunnitteilla olevat kaupan hankkeet ovat seudullisia hankkeita ja palvelevat koko Porvoon seudun ja osittain koko maakunnan väestöä.

Seututasolla tilaa vaativan erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden laskennallinen liiketilan lisätarve ostovoiman vuodon vähentämisen vaatima lisätila mukaan lukien riittää kattamaan 0-vaihtoehdon ja vaihtoehdon 2 mukaisen pinta-alalisäyksen. Vaihtoehdon 1 mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltamoiden pinta-alalisäys ylittää Porvoon seudun kuten myös Itä-Uudenmaan ostovoiman kasvun ja liiketilan lisätarpeen. Mikäli kaikki vaihtoehdon 1 mukaiset tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeet toteutetaan, ostovoimaa pitäisi saada maakunnan ulkopuolelta.

Muun erikoiskaupan pinta-ala lisääntyy vaihtoehdossa 1 (jo toteutuneet ja suunnitteilla olevat hankkeet mukaan lukien) noin 61 300 k-m², vaihtoehdossa 2 noin 46 300 k-m² ja 0-vaihtoehdossa noin 22 800 k-m². Porvoon kaupungin oman väestön ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve vuosina 2006-2025 riittävät kattamaan 0-vaihtoehdon pinta-alalisäyksen, mutta eivät vaihtoehtojen 1 ja 2 pinta-alalisäystä. Porvoon muun erikoiskaupan toteutuneet ja suunnitteilla olevat hankkeet ovat seudullisia hankkeita ja palvelevat koko Porvoon seudun ja osittain koko maakunnan väestöä. Porvoon seudun ostovoiman kasvu ja liiketilantarve vuosina 2006-2025 riittävät kattamaan kaikkien vaihtoehtojen muun erikoiskaupan pinta-alalisäyksen.

7.2.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Koska Porvoon kaupungin toteutuneet ja suunnitteilla olevat kaupan hankkeet ovat seudullisia ja osin maakunnallisia hankkeita, on tarkoituksenmukaista verrata eri vaihtoehtojen liiketilan lisäystä Porvoon seudun liiketilantarpeeseen. Tätä tarkastelua tukee omalta osaltaan myös se, että Porvoon maakuntakeskuksena vetää tällä hetkellä ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa asiakkaita koko seudulta ja maakunnasta, jolloin myös muiden kuntien liiketilatarpeesta valtaosa kohdistuu Porvooseen.

Porvoon seudun ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve vuosina 2006-2025 riittävät hyvin kattamaan 0-vaihtoehdon ja vaihtoehdon 2 mukaisen pinta-alalisäyksen kokonaisuudessaan ja mahdollistavat pinta-alan kasvun myös seudun muissa kunnissa. Näin ollen vaihtoehtojen toteuttamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin eikä myymälöiden toiminnan lopettamiset ole todennäköisiä Porvoossa eikä Porvoon seudulla.

Vaihtoehdon 1 mukainen pinta-alalisäys ylittää Porvoon seudun liiketilantarpeen tilaa vaativassa erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja huoltamoissa ja käyttää muun erikoiskaupan liiketilantarpeen lähes kokonaan. Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilarakentamisen toteuttaminen vaihtoehdon 1 mukaisesti kokonaisuudessaan ennen vuotta 2025 tulee todennäköisesti heikentämään olemassa olevien tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiä. Muun erikoiskaupan osalta ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin, mutta käytännössä uusien hankkeiden toteutuminen seudun muissa kunnissa todennäköisesti vaikeutuu.

Vaikka ostovoiman kasvu mahdollistaa liiketilan lisäyksen, vaikuttaa uusien myymälöiden perustaminen aina kilpailutilanteeseen erityisesti lyhyellä tähtämellä. Kilpailutilanteen kiristymisen mahdolliset kielteiset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin yrityksiin. Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

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

Vaikutukset päivittäistavarakauppaan Porvoossa ja Porvoon seudulla

Porvoon seudulla oli vuonna 2006 kolme päivittäistavaramyymälää, joiden toimintaedellytykset olivat huonot. Kaiken kaikkiaan Porvoon ja koko Porvoon seudun päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus on tällä hetkellä huomattavan korkea koko maan keskimääräiseen tasoon verrattuna. Tämä kertoo päivittäistavarakaupan pinta-alan alimitoituksesta kysyntään nähden sekä kilpailun puuttumisesta.

Korkea myyntitehokkuus sekä Porvoon ja koko seudun ostovoiman kasvu ja liiketilatarve huomioon ottaen päivittäistavarakaupan pinta-alalisäys ei tule aiheuttamaan päivittäistavaramyymälöiden lopettamisia Porvoossa eikä Porvoon seudulla. Mikäli päivittäistavaramyymälöitä lopetetaan, se tapahtuu kaupan normaalin kehityksen ja rakennemuutoksen tai muiden syiden seurauksena.

Koska uusien myymälöiden avaaminen vaikuttaa kuitenkin aina kilpailutilanteeseen, on mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi syytä toteuttaa Kuninkaanportin hypermarketit vaiheittain, esim. niin, että kaksi hypermarkettia toteutetaan välittömästi ja mahdollinen kolmas myöhemässä vaiheessa (2018-2020).

Vaikutukset erikoiskauppaan Porvoossa ja Porvoon seudulla

Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti uuden liikerakentamisen mitoituksen lisäksi sen jakautuminen tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan voi heikentää Porvoon ydinkeskustan erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Mahdolliset haitalliset vaikutukset ovat luonnollisesti suurimmat vaihtoehdossa 1, jossa Kuninkaanportin ja Tarmolan muun erikoiskaupan mitoitus on suurin.

Porvoon seudun liiketilan lisätarve vuosina 2006-2025 riittää kattamaan myös vaihtoehdon 1 mukaisen muun erikoiskaupan pinta-alalisäyksen, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia muun erikoiskaupan toimintaedellytyksiin ei ole odotettavissa. Käytännössä tämä tarkoittaa kuitenkin sitä, että lähes kaikki Porvoon seudun liiketilan lisätarve toteutuu Porvoon kaupungin alueella. Toisaalta voidaan todeta, että Sipoota lukuun ottamatta seudun muiden kuntien väestöpohjan pienuudesta johtuen niihin ei todennäköisesti ole syntymässäkään merkittävässä määrin uusia erikoiskaupan liikkeitä ja tavoitteena tulee olla nykyisen palveluvarustuksen säilyttäminen.

Tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus vaihtoehdon 1 mukaisesti ylittää Porvoon seudun vuosien 2006-2025 tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilantarpeen. Näin ollen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilarakentamisen toteuttaminen vaihtoehdon 1 mukaisesti kokonaisuudessaan ennen vuotta 2025 tulee todennäköisesti heikentämään olemassa olevien tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiä. Käytännössä tapahtunee kuitenkin niin, että osa tilaa vaativan erikoiskaupan suunnitellusta pinta-alasta jää toteuttamatta tai toteutetaan vuoden 2025 jälkeen.

Mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi on tärkeää, että uusi liikerakentaminen toteutetaan vaiheittain. Pitempi toteutusaika antaa nykyisille myymälöille paremmat mahdollisuudet sopeuttaa omaa toimintaansa uuteen kilpailutilanteeseen. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää myös se, että uuden liikerakentamisen myötä Porvoon kaupallinen tarjonta lisääntyy, jolloin Porvoon houkuttelee lisää asiakkaita nykyistä laajemmalla alueella uusiin ja myös nykyisiin liikkeisiin.

7.2.4 Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät

Vaikutukset Porvoon kaupungissa

Porvoon päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonta täydentyy ja monipuolistuu merkittävästi vaihtoehdoissa 1 ja 2. Erikoiskaupan palvelutarjonta monipuolistuu myös 0-vaihtoehdossa, mutta päivittäistavarakaupan osalta 0-vaihtoehto ei vastaa Porvoon kaupungin oman väestön kysyntään eikä anna riittävästi mahdollisuuksia päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan parantamiseen. 0-vaihtoehdossa Porvoon päivittäistavarakaupan vetovoima todennäköisesti heikkenee nykyiseen verrattuna. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu, mikä puolestaan houkuttelee Porvooseen paitsi lisää asiakkaita myös uusia kaupan toimintoja. Porvoon vetovoima erityisesti suhteessa kilpaileviin kaupan keskittymiin (Kotka ja pääkaupunkiseutu) vahvistuu.

Porvoosta asioidaan tällä hetkellä paljon erityisesti pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa. Pääkaupunkiseudun kaupan vetovoimaan vastaaminen edellyttää Porvoon kaupalta jatkuvaa uudistumista. Kuninkaanportin, Porvoon keskustan ja Tarmolan liikerakentaminen tukevat osaltaan tätä kehitystä. Asiakkaat ovat tottuneet asioimaan ja asioivat tulevaisuudessa entistä enemmän mahdollisimman monipuolisissa kaupallisissa keskittymissä. Uusien hypermarkettien ja tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonnan lisääntyessä pääkaupunkiseudulle suuntautuva ostovoima jää ainakin osittain Porvooseen.

Vaikutukset Porvoon seudulla

Porvoon päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonta täydentyy ja monipuolistuu merkittävästi vaihtoehdoissa 1 ja 2. Koska Porvoon seudun asukkaat hakevat päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluja Porvoosta, merkitsee Porvoon palvelutarjonnan paraneminen monipuolisempia palveluja myös Porvoon seudun asukkaille. Koska seudun ostovoiman kasvu mahdollistaa uuden liikerakentamisen, on todennäköistä, että Porvoon seudun muiden kuntien nykyinen palvelutarjonta säilyy ja täydentää Porvoon palvelutarjontaa.

0-vaihtoehdossa ei tapahdu merkittäviä muutoksia seudun nykyisiin ostovoiman siirtymiin. Tosin Porvoon kaupallisen vetovoiman heikkeneminen päivittäistavarakaupassa voi osaltaan lisätä Porvoon seudun ostovoiman virtausta pääkaupunkiseudulle ja muihin kaupan keskittymiin. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 Porvoon kaupallinen vaikutusalue laajenee ja ostovoimaa suuntautuu Porvooseen nykyistä laajemmalla alueella. Porvoon seudun tasolla ostovoiman vuoto seudun ulkopuolelle vähenee tai voi jopa muuttua positiiviseksi. Porvoon seudulla ostovoiman virtaus seudun muista kunnista Porvooseen jatkuu. Todennäköistä on, että osa Porvoon seudulta tällä hetkellä pääkaupunkiseudulle suuntautuvasta ostovoimasta suuntautuu Porvoon palvelutarjonnan paranemisen seurauksena Porvooseen.

7.2.5 Palvelujen saavutettavuus

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä fyysisenä ilmiönä (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

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

Vaikutukset päivittäistavarakaupan saavutettavuuteen Porvoossa ja seudulla

Vaihtoehdoissa 1 ja 2 Porvoon päivittäistavarakaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa seudulta ja maakunnasta asioivien näkökulmasta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee Porvoon ja seudun asukkaille, kun pääkaupunkiseudun hypermarkettien sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä Kuninkaanportissa.

Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä selvitettiin uusien kaupapaikkojen sijaintia suhteessa asutukseen paikkatietoanalyysinä siten, että muodostettiin saavutettavuusvyöhykkeet yhden, viiden ja kymmenen kilometrin säteelle tarkasteltujen kauppapaikkojen sijoittumisalueesta ja laskettiin vyöhykkeillä asuvien lukumäärä.

Tarkastelun mukaan alle kilometrin etäisyydellä Kuninkaanportista asui vuonna 2003 yhteensä 1200 asukasta, alle 5 kilometrin etäisyydellä 27 800 asukasta ja alle 10 kilometrin etäisyydellä 39 000 asukasta. Alle kilometrin etäisyydellä Porvoon keskustasta asui 5 200 asukasta, alle 5 kilometrin etäisyydellä 31 600 asukasta ja alle 10 kilometrin etäisyydellä 38 400 asukasta. Tarmolan alue ei ollut tarkastelussa mukana, mutta voidaan olettaa, että Tarmolan saavutettavuusvyöhykkeiden asukasmäärät ovat varsin lähellä Porvoon keskustan asukasmääriä.

Porvoon keskustan ja Tarmolan alueen myymälät toimivat huomattavasti suuremmalle asukasmäärälle lähimyyvälöinä kuin Kuninkaanportin myymälät. Myymälöiden sijoittuminen Porvoon keskustaan ja Tarmolaan mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kaikilla kulkutavoilla. Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen/pyöräillen ja linja-autolla. Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta ongelmaksi nousee liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys niin Porvoon keskustassa kuin Tarmolassakin. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus on merkittävä tekijä Porvoon keskustan ja Tarmolan saavutettavuuden parantamisessa ja sitä kautta kaupallisen vetovoiman turvaamisessa.

Kuninkaanportissa myymälöiden sijoittuminen perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Asiointi linja-autolla on myös mahdollista, mutta saavutettavuuden taso tulee määräytymään joukkoliikenteen ratkaisuista: reitit, pysäkit ja vuorovälit tulisi suunnitella palvelemaan myös Kuninkaanportin liikkeissä asiointia. Myös kevyen liikenteen yhteyksiä voidaan parantaa, mutta asiointietäisyydet esim. Porvoon keskustasta muodostuvat pitkiksi. Vaikka etäisyys onkin vain kaksi kilometriä, edestakaisena kauppamatkana se on liian pitkä säännölliselle kevyen liikenteen asiointille. Kuninkaanportin liikkeitä ei voida pitää lähikauppoina samaan tapaan kuin keskustan ja Tarmolan liikkeitä.

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

Vaikutukset erikoiskaupan saavutettavuuteen Porvoossa ja seudulla

Kaikissa tarkasteluvaihtoehdoissa Porvoon erikoiskaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa seudulta ja maakunnasta asioivien näkökulmasta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee Porvoon ja seudun asukkaille, kun pääkaupunkiseudun liikkeiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä Kuninkaanportissa, Porvoon keskustassa ja Tarmolassa.

Kuninkaanporttiin sijoittuu pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa, jossa sekä porvoolaiset että seudun ja maakunnan asukkaat asioivat lähes pelkästään henkilöautolla. Kuninkaanportissa myymälöiden sijoittuminen perustuukin hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Kuninkaanportin liikenteellinen saavutettavuus on erinomainen Porvoon kaupungin eri osista ja myös koko Porvoon seudulta ja maakunnasta asioiville. Tarmola ja erityisesti Porvoon keskusta ovat hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös linja-autolla ja kävellen/pyöräillen. Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta ongelmaksi nousee Porvoon keskustassa ja Tarmolassa liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys.

7.2.6 Liikenteelliset vaikutukset

Hypermarkettien ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisessa korostuvat hyvät henkilöautoliikenneyhteydet ja sijaintipaikat haetaan yleensä liikenneverkon solmukohdista, kuten pääteiden liittymien lähistöltä. Tällöin oletetaan, että asiakkaat tekevät ostosmatkansa lähes yksinomaan henkilöautolla. Kuninkaanportin alue on tyypillinen liikennesijaintiin perustuva kaupan alue.

Ramboll Oy:n tekemän Kuninkaanportin alueen liikennetarkastelun mukaan Kuninkaanportin toteuttaminen lisää huomattavasti alueen liikennettä. Hypermarkettien ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen Kuninkaanporttiin lisää liikennettä Kuninkaanportin lähiympäristön liikenneväylillä erityisesti iltaruuhkan aikana ja lauantaisin. Liikennesuoritteen kokonaismäärä ei kuitenkaan välttämättä kasva samassa suhteessa, koska osa kauppamatkoista tehdään työmatkojen ja muiden matkojen yhteydessä. Toisaalta Porvoon lisääntyvä palvelutarjonta vähentää porvoolaisten ja Porvoon seudun asukkaiden tarvetta asioida pääkaupunkiseudulla, mikä osaltaan myös vähentää liikenteen kokonaissuoritetta.

Hypermarkettien ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen Kuninkaanporttiin edellyttää alueen liikennejärjestelyjen voimakasta kehittämistä. Ilman kehittämistoimia liikenne ruuhkautuu merkittävästi, mikä aiheuttaa ongelmia myös muulle liikenteelle. Kuninkaanportin alueen liikennetarkastelussa on tarkasteltu Kuninkaanportin aiheuttamaa kuormitusta vaihtoehtoisilla liikenneverkon toteutusmalleilla.

Liikenteen sujuvuuden turvaaminen edellyttää Kuninkaanportin kaupan alueen läpi kulkevan Ratsumestarinkadun jatkamista moottoritien yli Helsingintielle sekä Ratsumestarinkadun muuttamista nelikaistaiseksi. Ratsumestarinkadun ja moottoritien rampit keventävät liikenneverkon kuormitusta ja keräävät liikennettä katuverkolta. Rampit keventävät erityisesti Helsingintien kuormitusta siirtämällä Helsingintien liikennettä moottoritielelle. Myös Helsingintien ja Mäntsäläntien liittymän ja Harabackan liittymän kuormitus vähenee.

7.2.7 Porvoon keskustan kehitys

Kuninkaanportin ja Tarmolan kaupan palvelut täydentävät Porvoon keskustan kaupan tarjontaa eivätkä aiheuta uhkaa keskustan kehitykselle, mikäli niiden liiketilän mitoitus ei ole liian suuri ja/tai alueille ei sijoitu liikaa sellaisia toimialoja ja toimintoja, jotka kilpailevat keskustan kanssa. Porvoon keskustan kehityksen kannalta keskeinen merkitys on Kuninkaanportin ja Tarmolan erikoiskaupan mitoituksella ja sillä, miten erikoiskaupan liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

Vaihtoehdon 2 ja 0-vaihtoehdon mukaisella liikerakentamisella ei ole odotettavissa kielteisiä vaikutuksia Porvoon keskustan kehitykselle. Myöskään vaihtoehdon 1 mukaisella liikerakentamisella ei ole kielteisiä vaikutuksia, mikäli toteutus ajoittuu riittävän pitkälle aikavälille. Toisaalta 0-vaihtoehto ei välttämättä myöskään vahvista keskustan kehitysedellytyksiä, vaikka siinä Kuninkaanportin ja Tarmolan liiketilamitoitus on pienempi kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2. Uuden liikerakentamisen mitoitukselta riippumatta on kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehditava keskustan jatkuvasta kehittämisestä.

Kuninkaanportin toteutus siirtää kaikissa tarkasteluvaihtoehdoissa Porvoon kaupan painopistettä keskustasta moottoritien varteen. Oma vaikutuksensa keskustaan on myös sillä, että Kuninkaanportin kaupallisen vetovoiman vahvistuminen houkuttelee alueelle todennäköisesti lisää kaupan toimijoita, joista osa voi olla Porvoon keskustan nykyisiä liikkeitä ja palveluyrityksiä. Kaupan pinta-alan lisäys Kuninkaanportissa maksimimitoituksen mukaan lyhyellä tähtäimellä voi aiheuttaa sen, että Porvoon keskustan uudistukset ja liikerakentaminen jäävät osittain tai kokonaan toteutumatta, mikä entistään lisää keskustan liikkeiden muuttohalukkuutta. Toisaalta kaikki vaikutukset eivät ole keskustan kehityksen kannalta negatiivisia. Esimerkiksi tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköiden mahdollinen siirtyminen keskustasta Kuninkaanporttiin vapauttaa keskustan tilat keskustaan paremmin soveltuvalla toiminnalle.

Porvoon keskustan ja Vanhan Porvoon kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan voi olla uhka keskustan kehitykselle. Toisaalta keskustan kehitykseen vaikuttaa myös hyvin monet muut tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö sekä liikkeiden vetovoima ja aukioloajat. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää se, että uudet hankkeet vahvistavat Porvoon kaupallista vetovoimaa ja houkuttelevat Porvooseen lisää asiakkaita. Osa asiakkaista asoi Kuninkaanportin lisäksi myös keskusta-alueen liikkeissä ja käyttää keskusta-alueen palveluja, jolloin myös niiden asiakasmäärät lisääntyvät.

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä myös määrittelemällä kaavamääräyksissä Kuninkaanportin ja Tarmolan uuden liikerakentamisen mitoitukset ja toteutusajankohdat sekä keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitukset.

7.2.8 Muiden Porvoon kaupan keskittymien kehitys

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

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

Vaihtoehdon 1 mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitukset Kuninkaanportissa merkitsee todennäköisesti sitä, että Porvoosta kauppapaikkaa hakevat yritykset tulevat sijoittumaan Kuninkaanporttiin, joka uutena alueena sekä sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan on Tarmolaa vetovoimaisempi vaihtoehto.

7.2.9 Porvoon asuinalueiden lähipalvelujen kehitys

Porvoossa on kaksi vahvaa lähipalvelukeskusta, Kevätkumpu ja Gammelbacka. Molemmissa on päivittäistavarakauppa, kioski, apteekki, pankki ja ravintolapalveluita. Kevätkummun ja Gammelbackan suuri väestöpohja luo hyvät edellytykset kaupan palvelujen säilymiselle ja kehitykselle myös jatkossa. Päivittäistavarakaupan palveluita on lisäksi mm. Huhtisissa, Eestinmäessä, Kerkkoossa, Hamarissa, Emäsälössä, Hinthaarassa ja Pellingissä.

Vaikutukset lähipalvelukeskusten kehitykselle ja asuinalueiden lähipalveluille syntyvät pääosin päivittäistavarakaupan kautta. Porvoon päivittäistavarakaupan myymäläverkosto on tällä hetkellä varsin kattava ja koostuu pääosin pienistä yksiköistä. Myymäläverkoston täydentyminen hypermarketeilla täydentää Porvoon päivittäistavarakaupan verkostoa ja lisää asiointivaihtoehtoja. Vaikutukset lähipalveluille ovat vähäiset, koska lähimyymälöiden toiminta perustuu paikalliseen kysyntään ja ne toimivat jo tälläkin hetkellä lähinnä täydennysostopaikkoina.

0-vaihtoehdossa ei tapahdu merkittäviä muutoksia päivittäistavarakaupassa, joten sillä ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia asuinalueiden lähipalveluihin. Myöskään vaihtoehdoissa 1 ja 2 ei ole todennäköistä, että lähipalvelukeskusten kaupan toimintaedellytykset heikkenevät. Vaikka päivittäistavarakaupan pinta-ala kasvaa molemmissa vaihtoehdoissa merkittävästi, ei sillä ole haitallisia vaikutuksia, koska kasvava kysyntä riittää kattamaan päivittäistavarakaupan myynnin lisäyksen. Gammelbackan osalta voidaan uhkana pitää ostoskeskuksen vanhanaikaisuutta. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen edellyttää Gammelbackassa ostoskeskuksen tilojen uudistamista.

7.2.10 Työllisyysvaikutukset

Uuden liikerakentamisen toteuttaminen merkitsee karkeasti arvioiden noin 260 miljoonan euron investointia talonrakennukseen vaihtoehdossa 1, noin 200 miljoonan euron investointia vaihtoehdossa 2 ja noin 140 miljoonan euron investointia 0-vaihtoehdossa, kun keskimääräisenä rakennuskustannuksena käytetään 1200 €/k-m². Panos-tuotoskertoimien mukaan vaihtoehdon 1 mukainen investointi aikaansaa noin 2 000 henkilötyövuoden välittömän työllisyysvaikutuksen rakennustoiminnassa. Vaihtoehdossa 2 välitön työllisyysvaikutus on 1 600 henkilötyövuotta ja 0-vaihtoehdossa 1 100 henkilötyövuotta. Työllisyysvaikutus jakautuu koko rakennusajalle.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus näkyy kaupan alan työpaikkojen lisäyksenä. Kaupan keskimääräisten tunnuslukujen mukaan uuden liikerakentamisen myötä syntyvät liikkeet työllistävät kaupan alalla karkeasti arvioiden vaihtoehdossa 1 noin 2 000 henkilöä, vaihtoehdossa 2 noin 1 600 henkilöä ja 0-vaihtoehdossa 1 000 henkilöä vuodessa. Työntekijöistä osa on kokonaisia ja osa osa-aikaisia. Koska osa uusista toiminnoista on todennäköisesti muualta vaikutusalueelta siirtyvää, nettotyöllisyysvaikutus on edellä esitettyä pienempi.

7.3 Vaihtoehtojen vertailu ja yhteenveto

7.3.1 Vaihtoehtojen vertailu

Seuraavaan taulukkoon on koottu yhteenveto eri vaihtoehtojen keskeisimmistä vaikutuksista.

Taulukko 17. Vaihtoehtojen vertailu.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	0-vaihtoehto
Pinta-alan lisäys alueittain ja toimialoittain	<p>Liiketila kasvaa n. 171 400 k-m² vuoden 2007 lopun tilanteeseen.</p> <p>Kuninkaanportin asema suhteessa keskustaan ja Tarmolaan vahvistuu merkittävästi.</p> <p>Hypermarketit poistavat päivittäistavarakaupan alimitoituksen.</p>	<p>Liiketila kasvaa n. 123 400 k-m² vuoden 2007 lopun tilanteeseen.</p> <p>Kuninkaanportin asema suhteessa keskustaan ja Tarmolaan vahvistuu.</p> <p>Hypermarketit paikkaavat päivittäistavarakaupan alimitoitusta.</p>	<p>Liiketila kasvaa n. 71 400 k-m² vuoden 2007 lopun tilanteeseen.</p> <p>Kuninkaanportin, keskustan ja Tarmolan pinta-alat ovat samaa suuruusluokkaa.</p> <p>Päivittäistavarakaupan alimitoitus säilyy.</p>
Pinta-alan lisäys suhteessa liiketilatarpeeseen	<p>Porvoon seudun ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan päivittäistavarakaupan liiketilan lisäyksen vuoden 2013 tienoilla ja muun erikoiskaupan liiketilan lisäyksen vuoden 2025 tienoilla. Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisäys ylittää Porvoon seudun vuosien 2006-2025 laskennallisen liiketilatarpeen.</p>	<p>Porvoon seudun ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan päivittäistavarakaupan liiketilan lisäyksen vuoden 2011 tienoilla, tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisäyksen vuoden 2024 tienoilla ja muun erikoiskaupan liiketilan lisäyksen vuoden 2020 tienoilla.</p>	<p>Porvoon seudun ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan päivittäistavarakaupan liiketilan lisäyksen heti, tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisäyksen vuoden 2021 tienoilla ja muun erikoiskaupan liiketilan lisäyksen vuoden 2016 tienoilla.</p>
Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	<p>Ei merkittäviä kielteisiä vaikutuksia päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiin Porvoossa eikä Porvoon seudulla.</p> <p>Tilaa vaativan kaupan liikerakentaminen on ylimitoitettu kysyntään nähden. Haitallisten vaikutusten ehkäiseminen edellyttää, että liiketila toteutetaan osin 2025 jälkeen.</p> <p>Muun erikoiskaupan liikerakentaminen käyttää seudun vuosien 2006-2025 liiketilatarpeen lähes kokonaan, joten muissa kunnissa muun erikoiskaupan hankkeiden toteutuminen vaikeutuu.</p>	<p>Ei merkittäviä kielteisiä vaikutuksia päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan toimintaedellytyksiin Porvoossa. Myös Porvoon seudun muissa keskuksissa kaupan toimintaedellytykset säilyvät.</p>	<p>Ei merkittäviä kielteisiä vaikutuksia päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan toimintaedellytyksiin Porvoossa. Myös Porvoon seudun muissa keskuksissa kaupan toimintaedellytykset säilyvät.</p>

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	O-vaihtoehto
Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät	<p>Palvelutarjonta paranee merkittävästi ja Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu.</p> <p>Porvoon kaupallinen vaikutusalue laajenee ja ostovoimaa suuntautuu Porvooseen nykyistä laajemmalta alueelta. Ostovoiman siirtymät seudun muista kunnista Porvooseen kasvavat.</p> <p>Ostovoiman vuoto pääkaupunkiseudulle vähenee.</p>	<p>Palvelutarjonta paranee merkittävästi ja Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu.</p> <p>Porvoon kaupallinen vaikutusalue laajenee ja ostovoimaa suuntautuu Porvooseen nykyistä laajemmalta alueelta. Ostovoiman siirtymät seudun muista kunnista Porvooseen kasvavat.</p> <p>Ostovoiman vuoto pääkaupunkiseudulle vähenee.</p>	<p>Erikoiskaupan palvelutarjonta paranee, mutta päivittäistavarakaupan tarjonta ei. Erikoiskaupassa Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu, mutta päivittäistavarakaupassa voi jopa heikentyä.</p> <p>Ei merkittäviä vaikutuksia erikoiskaupan ostovoiman siirtymiin.</p> <p>Päivittäistavarakaupan ostovoiman vuoto kaupungin ja seudun ulkopuolelle jatkuu.</p>
Palvelujen saavutettavuus	<p>Palvelutarjonnan parantuksessa palvelujen koettu saavutettavuus paranee Porvoossa ja Porvoon seudulla.</p> <p>Asiointietäisyydet lyhenevät, kun pääkaupunkiseudun sijasta ja rinnalla voidaan asioida Porvoossa.</p>	<p>Palvelutarjonnan parantuksessa palvelujen koettu saavutettavuus paranee Porvoossa ja Porvoon seudulla.</p> <p>Asiointietäisyydet lyhenevät, kun pääkaupunkiseudun sijasta ja rinnalla voidaan asioida Porvoossa.</p>	<p>Palvelutarjonnan parantuksessa palvelujen koettu saavutettavuus paranee Porvoossa ja Porvoon seudulla.</p> <p>Erikoiskaupan asiointietäisyydet lyhenevät, kun pääkaupunkiseudun sijasta ja rinnalla voidaan asioida Porvoossa.</p> <p>Päivittäistavarakaupassa asiointi pääkaupunkiseudun suurissa yksiköissä jatkuu.</p>
Liikenteelliset vaikutukset	<p>Kuninkaanportin kaupan toiminnot lisäävät liikennettä ja kuormittavat alueen lähiympäristön liikenneverkkoa.</p> <p>Ilman kehittämistoimia liikenne ruuhkautuu, mikä aiheuttaa ongelmia myös muulle kuin asiointiliikenteelle.</p>	<p>Kuninkaanportin kaupan toiminnot lisäävät liikennettä ja kuormittavat alueen lähiympäristön liikenneverkkoa.</p> <p>Ilman kehittämistoimia liikenne ruuhkautuu, mikä aiheuttaa ongelmia myös muulle kuin asiointiliikenteelle.</p>	<p>Kuninkaanportin kaupan toiminnot lisäävät liikennettä ja kuormittavat alueen lähiympäristön liikenneverkkoa.</p> <p>Ilman kehittämistoimia liikenne ruuhkautuu, mikä aiheuttaa ongelmia myös muulle kuin asiointiliikenteelle.</p>
Porvoon keskustan kehitys	<p>Kuninkaanportin toteutus tilaa vaativan kaupan ja hypermarkettien alueena täydentää keskustan palvelutarjontaa.</p> <p>Porvoon kaupallisen vetovoiman vahvistuminen luo edellytykset myös keskustan kehitykselle.</p> <p>Osa keskustan liikkeistä saattaa siirtyä Kuninkaanporttiin.</p>	<p>Kuninkaanportin toteutus tilaa vaativan kaupan ja hypermarkettien alueena täydentää keskustan palvelutarjontaa.</p> <p>Porvoon kaupallisen vetovoiman vahvistuminen luo edellytykset myös keskustan kehitykselle.</p> <p>Osa keskustan liikkeistä saattaa siirtyä Kuninkaanporttiin.</p>	<p>Kuninkaanportin tilaa vaativan kaupan tarjonta täydentää keskustan palvelutarjontaa.</p> <p>Keskustan kehitysedellytykset pysyvät ennallaan.</p> <p>Osa keskustan liikkeistä saattaa siirtyä Kuninkaanporttiin.</p>

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	0-vaihtoehto
Muiden kaupan keskittymien kehitys	Tarmolan kiinnostavuus tilaa vaativan kaupan alueena heikkenee. Tarmola kehittyy lähinnä laajan tavaravali-koiman myymälöiden alueena. Miten vaikuttaa koko Porvoon imagoon ja veto-voimaan?	Tarmolan kiinnostavuus tilaa vaativan kaupan alueena heikkenee. Tarmola kehittyy lähinnä laajan tavaravali-koiman myymälöiden alueena. Miten vaikuttaa koko Porvoon imagoon ja veto-voimaan?	Tarmola kiinnostaa myös tilaa vaativan kaupan alueena.
Asuinalueiden lähipalvelujen kehitys	Nykyiset palvelut todennäköisesti säilyvät. Ostoskeskuksen tilojen vanhanaikaisuus voi olla uhka palvelujen kehitykselle Gammelbackassa.	Nykyiset palvelut todennäköisesti säilyvät. Ostoskeskuksen tilojen vanhanaikaisuus voi olla uhka palvelujen kehitykselle Gammelbackassa.	Nykyiset palvelut todennäköisesti säilyvät. Ostoskeskuksen tilojen vanhanaikaisuus voi olla uhka palvelujen kehitykselle Gammelbackassa.
Työllisyysvaikutukset	Rakennusvaiheessa noin 2000 henkilöä ja toimintavaiheessa noin 2000 henkilöä.	Rakennusvaiheessa noin 1600 henkilöä ja toimintavaiheessa noin 1600 henkilöä.	Rakennusvaiheessa noin 1100 henkilöä ja toimintavaiheessa noin 1000 henkilöä.

7.3.2 Yhteenveto

Palveluverkko uudistuu

Porvoon seudun kaupan palvelut ovat tällä hetkellä keskittyneet Porvoon kaupungin alueelle. Porvoon seudulla päivittäistavarakaupan myymäläverkko muodostuu pääosin pienistä yksiköistä, vaikka yleinen kehitystrendi on ollut myymäläkoon kasvu. Toinen keskeinen tunnuspiirre Porvoon ja Porvoon seudun päivittäistavarakaupalle on keskimääräistä korkeampi myyntitehokkuus, joka kertoo pinta-alan alimitoituksesta kysyntään nähden. Päivittäistavarakauppa on keskittynyt Porvoossa keskusta-alueelle. Keskustan tarjontaa täydentää asuinalueiden ja seudun kuntakeskusten lähimyymä- verkosto, joka on tällä hetkellä varsin kattava. Tulevaisuudessa saavutettavuudeltaan ja kannattavuudeltaan heikot myymälät tulevat todennäköisesti vähenemään ja korvautumaan nykyaikaisilla ja suuremmilla myymälöillä. Porvoon seudun kuntakeskuksissa on tarjolla päivittäistavarakaupan peruspalvelut ja ne tulevat säilymään myös jatkossa.

Erikoiskauppa keskittyy päivittäistavarakauppaa vahvemmin Porvooseen. Merkittävimmät erikoiskaupan alueet ovat Porvoon keskusta, Tarmolan alue ja Kuninkaanportti. Porvoosta haetaan erikoiskaupan palveluja lähes koko maakunnan alueelta. Porvoon seudun kuntakeskuksissa erikoistavaroiden tarjonta on varsin suppea ja se palvelee varsin pientä asiakaskuntaa. Todennäköistä kuitenkin on, että kuntakeskusten erikoiskaupan tarjonta tulee säilymään myös jatkossa. Porvoossa voimakkaimmin kasvavia erikoiskaupan sijaintipaikkoja ovat nykyiset kaupan keskittymät: keskusta, Kuninkaanportti ja Tarmolan alue. Tilaa vievä kauppa hakee liikenteellisesti hyviä ja näkyviä sijaintipaikkoja, joita on tarjolla erityisesti Kuninkaanportissa. Osa nykyisistä tilaa vaativan kaupan myymälöistä korvautuu nykyaikaisilla entistä suuremmilla liiketiloilla. Toisaalta Porvooseen on tulossa myös täysin uusia tilaa vievän erikoiskaupan toimijoita. Ns. keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta tulee kehittymään eniten Porvoon ydinkeskustassa ja Kuninkaanportin hypermarketeissa.

Uusille palveluille on kysyntää

Porvoon kaupungin, Porvoon seudun ja koko Itä-Uudenmaan maakunnan väestömäärä kasvaa koko maan väestökehitystä voimakkaammin. Väestönkasvu yhdessä kulutuksen kasvun kanssa merkitsee myös ostovoiman kasvua. Vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan vuosina 2006-2025 Porvoon kaupungissa noin 223 milj.€, Porvoon seudulla noin 381 milj.€ ja Itä-Uudellamaalla noin 437 milj.€. Ostovoiman kasvun ohella on syytä ottaa huomioon kaupan kehittämishankkeista päätettäessä myös se, että Porvoon seudun nykyisestä vähittäiskaupan ostovoimasta vuotaa seudun ulkopuolelle noin 64 milj.€. Tästä ostovoiman vuodosta runsas 40 % on päivittäistavara-kaupan ostovoimaa.

Ostovoiman kasvu ja ostovoiman vuodon vähentäminen mahdollistavat kaupan toimintamahdollisuuksien kehittymisen, mikä merkitsee liiketilatarpeen lisääntymistä. Porvoon kaupungin vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa, autokauppa ja huoltamot sekä muu erikoiskauppa) laskennallinen liiketilän lisätarve vuosina 2006-2025 päivittäistavara-kaupan myymäläpoistuma mukaan lukien on suuruusluokaltaan 112 000 k-m². Porvoon seudulla liiketilänlisätarve päivittäistavara-kaupan myymäläpoistuma ja ostovoiman vuodon vähentämien mukaan lukien on noin 211 000 k-m². Koska Porvoon seudun kauppa on tällä hetkellä vahvasti keskittynyt maakuntakeskukseen Porvooseen, kohdistuu myös Porvoon seudun liiketilantarpeesta valtaosa Porvooseen.

Uudella liiketilän rakentamisella vastataan osaltaan kasvavaan ja muuttuvaan kysyntään. Tulevaisuudessa kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostospaikoiltaan entistä enemmän. Hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys kasvaa edelleen ja asiointi suuntautuu sinne, missä nämä edellytykset täyttyvät parhaiten.

Toteutunut ja suunniteltu liikerakentaminen vastaa kysyntään...

Porvoossa on vuosina 2006-2007 toteutunut noin 44 600 k-m² liikerakentamista, joten kaupan käytössä oleva pinta-ala oli vuoden 2007 lopussa noin 156 500 k-m². Suurin osa viime vuosien liikerakentamisesta on toteutunut Kuninkaanportin alueelle. Muualla toteutuneita hankkeita ovat S-market Näsin laajennus sekä Robin Hood, Lidl, Mikrokulman laajennus ja Huhtisen kaupan laajennus Tarmolan, Kaupunginhaan ja Huhtisen alueella. Suunnitteilla olevia hankkeita ovat Kuninkaanportin hypermarket-kokonaisuudet ja tilaa vaativan kaupan hankkeet, Tarmolan vähittäiskaupan suuryksikkö ja tilaa vaativan kaupan hankkeet sekä keskustan Elannon korttelin kehittäminen ja muun erikoiskaupan hankkeet. Liiketilän lisäys nykytilanteeseen on mitoitukselta riippuen 71 400 k-m² – 171 400 k-m².

Kaupan hankkeiden toteuttaminen vahvistaa nykyisiä kaupan keskittymiä Porvoon kaupungin alueella. Yrityksille uudet liikepaikat tarjoavat kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevissa paikoissa. Alueille sijoittuvien yritysten toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen sekä myös laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä. Kuninkaanportin, Keskustan ja Tarmolan alueiden kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta on tärkeää liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen ja sitä kautta saavutettavuuden parantaminen.

...ja vahvistaa Porvoon kaupallista vetovoimaa

Uuden liikerakentamisen myötä vähittäiskaupan tarjonta täydentyy ja monipuolistuu merkittävästi, mikä vahvistaa Porvoon kaupallista vetovoimaa. Vetovoima erityisesti kilpaileviin kaupan keskittyisiin, Kotkaan ja pääkaupunkiseutuun vahvistuu. Vetovoiman vahvistuessa Porvoon kaupallinen vaikutusalue laajenee ja ostovoimaa suuntautuu Porvooseen nykyistä laajemalta alueelta.

Kaupungin näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta. Erityisen tärkeää on palveluverkon tiivistäminen. Kuninkaanporttiin tulisi keskittää tilaa vaativan erikoiskaupan suuret yksiköt sekä hypermarketit. Myös Tarmolan alue soveltuu pienemmille tilaa vaativan kaupan yksiköille sekä laajan tavaravalikoiman myymälöille. Keskusta-alueita tulisi kehittää keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten, kulttuuristen ja julkisten palvelujen sijaintipaikkana. Alakeskukset ja asuinalueiden lähipalvelut täydentävät palveluverkkoa.

Kilpailutilanne muuttuu - vaiheistus mahdollistaa sopeutumisen

Porvoon seudun ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Kuninkaanportin hypermarkettien, keskustan kaupan hankkeiden sekä valtaosan Kuninkaanportin ja Tarmolan tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan pinta-alalisäyksestä. Näin ollen liikerakentamisen toteuttamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin Porvoossa eikä Porvoon seudun muissa kunnissa.

Mikäli uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan lyhyellä aikavälillä, kaupan kilpailutilanne kiristyy ja nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytykset voivat heikentyä. Kilpailutilanteen kiristymisen haitalliset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin myymälöihin. Päivittäistavarakaupassa Porvoon seudulla oli vuonna 2006 vain kolme myymälää, joiden toimintaedellytykset olivat heikot. Kaiken kaikkiaan Porvoon ja Porvoon seudun päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus on tällä hetkellä korkea, mikä kertoo päivittäistavarakaupan pinta-alan alimitoituksesta ja kilpailun puuttumisesta. Näin ollen on todennäköistä, että uuden liiketilan rakentaminen ja kilpailutilanteen kiristyminen ei heikennä nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä eikä myymälöiden lopettamisista ole odotettavissa.

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

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

Vaikka ostovoiman kasvu ja liiketilantarve mahdollistavat uuden liikerakentamisen, vaikuttaa uusien myymälöiden avaaminen aina kilpailutilanteeseen ainakin lyhyellä tähtämellä. Kilpailutilanteen kiristymisen haitallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä toteuttamalla liikerakentaminen vaiheittain. Pidempi toteutusaika antaa nykyisille myymälöille paremmat mahdollisuudet sopeuttaa oma toimintansa uuteen kilpailutilanteeseen. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää jonkin verran myös se, että uusien hankkeiden myötä Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu, mikä lisää Porvoon seudun ulkopuolelta tulevaa ostovoimaa.

Kaupan palvelujen saavutettavuus paranee

Uuden liikerakentamisen toteutuessa Porvoon kaupungin, kuten myös koko Porvoon seudun vähittäiskaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee sekä fyysisen että koetun saavutettavuuden paranemista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa alueelta asioiden näkökulmasta. Koska kauppa on jo nykyisinkin keskittynyt Porvooseen ja seudun kunnista asioidaan paljon Porvoossa, ei uudella liikerakentamisella ole merkittävää vaikutusta asiointietäisyyksiin ja kaupan fyysiseen saavutettavuuteen. Tosin nykyisin pääkaupunkiseudulla asioiden näkökulmasta asiointietäisyys lyhenee, kun pääkaupungin sijasta ja rinnalla voidaan asioida Porvoossa.

Kuninkaanportti on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Asiointi joukkoliikenteellä on myös mahdollista, mutta saavutettavuuden taso tulee määräytymään joukkoliikenteen tulevista ratkaisuksista: reitit, pysäkit ja vuorovälit tulisi suunnitella palvelemaan myös uusissa myymälöissä asiointia. Myös kevyen liikenteen yhteyksiä tulisi parantaa, jotta asiointi olisi mahdollisimman sujuvaa myös kävellen ja pyöräillen.

Liikenneratkaisut parantavat Kuninkaanportin saavutettavuutta

Hypermarkettien ja tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeiden sijoittuminen Kuninkaanporttiin lisää merkittävästi liikennettä alueen lähiympäristön liikenneväylillä. Ilman liikennejärjestelyjen kehittämistoimia liikenne ruuhkautuu ja aiheuttaa ongelmia myös muulle kuin asiointiliikenteelle.

Liikenteen sujuvuuden turvaaminen edellyttää Kuninkaanportin kaupan alueen läpi kulkevan Ratsumestarinkadun jatkamista moottoritein yli Helsingintielle sekä Ratsumestarinkadun muuttamista nelikaistaiseksi. Ratsumestarinkadun ja moottoritien rampit keventävät liikenneverkon kuormitusta erityisesti Helsingintielle siirtämällä Helsingintien liikennettä moottoritielle. Myös Helsingintien ja Mäntsäläntien liittymän ja Harabackan liittymän kuormitus vähenee.

Uudet hankkeet tukevat Porvoon keskustan kehitystä

Kuninkaanportin toteuttaminen tilaa vaativan erikoiskaupan ja hypermarkettien alueena tukee ja täydentää Porvoon keskustan palvelutarjontaa. Uusien hankkeiden myötä Porvoon kaupallinen vetovoima vahvistuu, mikä parantaa myös keskustan kehitysedellytyksiä. Uusien hankkeiden myötä kaupan painopiste siirtyy nykyistä enemmän Kuninkaanporttiin. Tämä ei kuitenkaan ole uhka keskustan kehitykselle, mikäli Kuninkaanportin mitoitusta ei ole liian suuri, eikä alueelle sijoitu liikaa sellaisia toimintoja, jotka kilpailevat keskustan kanssa. Uuden liikerakentamisen mitoituksesta riippumatta on kaupungin, yrittäjien, kiinteistöomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava keskustan jatkuvasta kehittämisestä.

Tilaa vaativa kauppa ja hypermarketit soveltuvat hyvin Kuninkaanporttiin. Todennäköistä on, että osa Kuninkaanporttiin sijoittuvista toiminnoista tulee siirtymään alueelle keskustasta. Erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköiden mahdollinen siirtyminen pois keskustasta on keskustan kehityksen kannalta kuitenkin enemmän mahdollisuus kuin uhka, sillä siirtymisen myötä keskustassa vapautuu tilaa keskustaan paremmin soveltuville toiminnoille, kuten keskustahakuiselle erikoiskaupalle, keskustatavarataloille ja kaupallisille palveluille. Sen sijaan keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Kuninkaanporttiin voi olla uhka Porvoon keskustan kehitykselle. Toisaalta keskustan kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muutkin tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, ympäristön viihtyisyys sekä liikkeiden vetovoima ja aukioloajat.

Rakentaminen ja uudet myymälät luovat työpaikkoja

Uusi liikerakentaminen saa rakennusvaiheessa rakentamisen määrästä riippuen aikaan 1000 - 2000 henkilötyövuoden välittömän työllisyysvaikutuksen. Työllisyysvaikutus jakautuu koko rakennusajalle. Toimintavaiheessa uudet myymälät työllistävät kaupan alalla 1000 – 2000 henkilöä/vuosi.

8 TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

8.1 Porvoon kaupan alueiden profiilit ja työnjako

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

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

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

8.2 Kuninkaanportin kaupallinen konsepti

Kuninkaanportin vahvuudet ja heikkoudet

Kuninkaanportin kaupan alueen vahvuuksia ovat: liikenteellinen sijainti ja saavutettavuus, näkyvyys, vahva liiketoiminnallinen konsepti, vahvat veturiyritykset, uutuus (ensimmäinen kaupan keskittymä Itä-Uudellamaalla) sekä sijainti riittävän kaukana pääkaupunkiseudulta (ei kilpaile pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kanssa). Heikkoutena voidaan pitää suunniteltujen hypermarkettien sijaintia ”pussin perällä”, mikäli moottoritien ylikulkusiltaa ja yhteyttä Helsingintielle ei toteuteta.

Kuninkaanportin ja keskustan työnjako

Tavoitteena tulee olla sekä Porvoon keskustan että Kuninkaanportin aseman vahvistaminen kauppapaikkana. Tämä edellyttää Kuninkaanportin ja keskustan kehittämistä niin, että ne täydentävät toistensa palvelutarjontaa. Alueelle tulevien toimialojen ja toimintojen tulee olla sellaisia, että ne kilpailevat mahdollisimman vähän keskenään.

Porvoon keskustan asema vetovoimaisena ja elävänä kauppapaikkana edellyttää monipuolista erikoiskaupan (pienet erikoisliikkeet, keskustatavaratalot ym.) sekä kaupallisten, kulttuuristen ja julkisten palvelujen tarjontaa. Keskustaan tulee luoda edellytykset erityisesti näiden toimintojen menestymiselle. Kuninkaanportti täydentää keskustan tarjontaa tilaa vaativan erikoiskaupan ja hypermarkettien palveluilla. Keskustahakuista erikoiskauppaa tulee Kuninkaanporttiin sijoittaa harkiten.

Kuninkaanportin kokonaismitoitus

Kuninkaanportin alueelle on nykyisissä asemakaavoissa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 91 000 k-m², josta on rakennettu, rakenteilla tai varattuna tällä hetkellä noin 45 000 k-m². Rakentamattomien tonttien rakennusoikeus on 19 000 k-m², joten rakennetuilla, rakenteilla olevilla ja varatuilla tonteilla on laajennusmahdollisuuksia noin 27 000 k-m².

Kuninkaanportin tarkoituksenmukaista kokonaismoitosta voidaan karkealla tasolla arvioida vaikutusten arvioinnin tulosten pohjalta. Vaihtoehdon 1 mukainen liikerakentaminen on erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta Porvoon seudun kysyntään nähden ylimitoitettu. 0-vaihtoehdon toteuttaminen puolestaan ei anna riittävästi mahdollisuuksia palvelutarjonnan kehittämiseksi. Vaihtoehdon 2 mukainen Kuninkaanportin kokonaismoitus (noin 120 000 k-m²) antaa näin ollen parhaat mahdollisuudet Kuninkaanportin ja koko Porvoon kaupallisten palvelujen kehittämiseksi. Se ei myöskään heikennä kaupan kehitysmahdollisuuksia Porvoon seudun muissa kunnissa.

Vaihtoehdon 2 mukainen hypermarkettien mitoitus Kuninkaanportissa on yhteensä 24 000 k-m², joka mahdollistaa yhden tai kahden hypermarketin toteutuksen vuosina 2008-2012. Periaatteessa markkinoiden kasvu vuoteen 2025 mennessä mahdollistaa suuremmankin mitoituksen ja useamman hypermarketin toteutuksen, mikäli kaikkia hypermarketteja ei toteuteta samanaikaisesti. Kuninkaanportin tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus vaihtoehdossa 2 on noin 90 000 k-m², josta vuoden 2007 lopulla oli toteutunut noin 30 000 k-m² ja rakenteilla tai varattuna noin 13 000 k-m².

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

Kuninkaanportin alueelle soveltuvat toimialat ja yksiköiden kokoluokka

Kuninkaanportin toimialakokoonpanossa on otettava huomioon Porvoon keskustan ja Tarmolan kaupan palvelutarjonta sekä Porvoon ja Porvoon seudun kysyntä-tarjonta-tilanne. Kuninkaanportin alue soveltuu liikenteellisen sijaintinsa ansiosta hyvin hypermarkettien ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikaksi.

Hypermarketit täydentävät Porvoon seudun päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa ja monipuolistavat yhdessä tilaa vaativan erikoiskaupan kanssa Porvoon seudun palvelutarjontaa. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoista Porvoossa ja Porvoon seudulla ostovoiman siirtymä on negatiivinen kodintekniikkakaupassa ja huonekalukaupassa. Näillä toimialoilla kysynnän arvioidaan kasvavan myös tulevaisuudessa, joten ne soveltuvat erityisen hyvin Kuninkaanporttiin.

Kuninkaanportti soveltuu sijaintipaikaksi suurille yksiköille, joiden ei toimintansa luonteen vuoksi ole mielekäästä sijoittua Porvoon keskustaan.

Matkailullinen kehittäminen

Porvoolaisten ja Porvoon seudulla asuvien lisäksi Kuninkaanportti palvelee moottoritietä kulkevaa ohikulkuliikennettä ja matkailijoita. Matkailijoiden ostovoiman hyödyntämiseksi Kuninkaanporttiin tulisi sijoittaa matkailuinfo, josta matkailijat saavat tietoa koko Porvoon seudun palvelutarjonnasta. Tärkeää on myös markkinoida ja jakaa tietoa Porvoon keskustan tarjonnasta ja sitä kautta houkuttaa asiakkaita myös keskustan liikkeisiin.

Muu kehittäminen

Kuninkaanportin nykyisten ja uusien yritysten toimintaedellytysten kannalta on tärkeää liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen. Liikenteen sujuvuutta voidaan edistää ja liikenteen lisääntymisen aiheuttamia haittoja vähentää rakentamalla moottoritien ylikulkusilta ja katuyhteys Helsingintielle. Myös moottoritien ramppien rakentaminen vähentää lisääntyvän liikenteen aiheuttamaa kuormitusta Kuninkaanportin lähiympäristön liikenneväylillä, erityisesti Helsingintiellä ja Mäntsäläntiellä. Kuninkaanportin alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä parannetaan rakentamalla Ratsumestarin-
katu 4-kaistaiseksi.

Toteutuksen ohjaus ja vaiheistus

Kuninkaanportin toteutusta voidaan tarvittaessa ohjata määrittelemällä kaavamääräyksissä Kuninkaanportin liikerakentamisen kokonaismitoitus ja toteutusajankohdat sekä keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus. Tärkeää on kuitenkin muistaa, että kaavoituksella tuetaan kaupan toimintaedellytyksiä. Kannattava liiketoiminta on edellytys vetovoimaiselle Kuninkaanportin alueelle ja sitä kautta Porvoon kaupallisen aseman säilyttämiselle ja vahvistamiselle. Kaavoituksella on mahdollistettava riittävä ja joustava liikerakentaminen ja myös laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä.

Kuninkaanportin toteutuksen vaiheistus voisi olla esim. seuraava:

- nykyisten tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeiden toteutus vuoteen 2010 mennessä
- hypermarkettien toteutus vuoteen 2012/2013 mennessä. Käytännössä hypermarkettien vaatimien asemakaavojen laadinta sekä tekninen suunnittelu voidaan aloittaa välittömästi, jotta hankkeet ovat toteutettavissa, kun maakuntakaava saa lainvoiman. Mahdollinen kolmas hypermarket voidaan toteuttaa myöhemmin kysynnän mukaan.
- tilaa vaativan erikoiskaupan laajennusalue(et) kysynnän mukaan osittain vuoden 2025 jälkeen.

8.3 Porvoon keskustan kaupallinen kehittäminen

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

- vuonna 2003 valmistuneen ”Porvoon kävelypainotteisen keskusta-alueen kehittäminen” -suunnitelman päivitys ja toteutuksen aloitus välittömästi.
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen ratkaiseminen.
- raskaan liikenteen vähentäminen koko keskustan alueella, jolloin myös esim. Mannerheiminkadun varsi voi kehittyä vetovoimaisena liikepaikkana.
- pysäköintitilojen lisääminen: Elannon tontin pysäköintitalon toteutus, myös muita ratkaisuja tutkittava.
- Keskustan kehittäminen eläväksi kokonaisuudeksi (tori, kävelykadut, kävelypainotteiset alueet, oleskelutilat, puistot, ympäristön viihtyisyys, kauppa ja muut palvelut).
- liiketilan lisääminen ydinkeskustassa: parhaat paikat liiketiloiksi, muut kaupalliset toiminnot/palvelut voivat sijaita kauempanakin ydinkeskustasta. Kaavoituksella on varmistettava, että keskustan liiketilat pysyvät liiketilana ja että uusien rakennusten 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi.

- tapahtumien järjestäminen ja hotellikapasiteetin lisääminen matkailijoiden määrän lisäämiseksi.
- kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen.

Keskustan kaupallista tarjontaa voidaan monipuolistaa mm. seuraavilla toiminnoilla:

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

Kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden on yksitän ja yhteistyössä satsattava keskustan kehittämiseen.

8.4 Asuinalueiden lähipalvelujen turvaaminen

Asuinalueilla palvelutarjonnan muutoksiin vaikuttaa ennen muuta alueen luonne. Tiiviisti rakennetuilla, kerrostalovaltaisilla asuntoalueilla kaupan toimintaedellytykset ovat paremmat kuin väljästi rakennetuilla pientalovaltaisilla alueilla. Kaiken kaikkiaan lähipalvelujen rooli on vahvistunut viime vuosina. Uusia myymälöitä on perustettu ja uusia lähipalvelukonsepteja on kehitetty. Asuinalueiden lähipalvelujen toimintaedellytyksiä voidaan turvata:

- kaavoittamalla uusista asuinalueista väestöpohjaltaan riittävän suuria,
- tiivistämällä ja täydennysrakentamalla nykyisiä asuinalueita,
- keskittämällä erilaiset palvelut (julkiset ja kaupalliset) lähelle toisiaan,
- sijoittamalla kauppapaikka alueen "sisääntulon" välittömään läheisyyteen.

Porvoossa Kevätkumpu, Huhtinen ja Gammelbacka ovat väestöpohjaltaan riittävän suuria. Paikallinen kysyntä luo edellytykset lähipalvelujen säilymiselle ja kehittymiselle. Myös uudet asuinalueet itäisen ohikulkutien varressa tukevat nykyisten palvelujen säilymistä ja luovat mahdollisuuksia uusille lähipalveluille. Vaikka väestöpohja riittää palvelujen säilymiselle ja kehittymiselle, voidaan Gammelbackan osalta uhkana pitää ostoskeskuksen tilojen vanhanaikaisuutta. Tilojen uudistamisella parannetaan kaupan toimintaedellytyksiä ja mahdollisuuksia kilpailla Kuninkaanportin ja muiden uusien kaupan yksiköiden kanssa. Ostoskeskuksen uudistamiselle on kaavallinen valmius.

9 LÄHDELUETTELO

A.C.Nielsen Finland Oy (2006). Myymälärekisteri 2006.

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

Itä-Uudenmaan liitto (2004). Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvitys. Itä-Uudenmaan liitto ja Suunnittelukeskus Oy.

Porvoon kaupunki (2007). Kuninkaanportin alueen liikennetarkastelu. Porvoon kaupunki ja Ramboll Oy.

Porvoon kaupunki (2004). Keskeisten alueiden osayleiskaava, kaavaselostus ja kaavakartta. Porvoon kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto.

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

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

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2007). Paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan kauppa, selvitys tulkinnasta. Luonnos 20.11.2007.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2003). Vähittäiskauppa Suomessa 2003. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

Tilastokeskus (2006). Toimipaikkarekisteri 2005, toimipaikat Porvoon seudulla toimialoilta 50 ja 52.

Vantaan kaupunki (2006). Vantaan yleiskaavan vaikutusten arviointi - kaupan alueet ja palveluverkko. Vantaan kaupunki ja Entrecon Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2007). Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 26 / 2007. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2004). Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2000). Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 2. Edita Oy. Helsinki.

LIITTEET

Liite 1: Vähittäiskaupan toimialat

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

- 5211 Elintarvikkeiden ja juomien erikoistumaton vähittäiskauppa
 - 52111 Supermarketkauppa
 - 52112 Päivittäistavaroiden yleisvähittäiskauppa
 - 52113 Kioskit
- 5221 Hedelmien, marjojen ja vihannesten vähittäiskauppa
- 5222 Lihan ja lihatuotteiden vähittäiskauppa
- 5223 Kalan, äyriäisten ja nilviäisten vähittäiskauppa
- 5224 Leipomotuotteiden ja makeisten vähittäiskauppa
- 5226 Tupakkatuotteiden vähittäiskauppa
- 5227 Muu päivittäistavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä
 - 52271 Juustomyymälät
 - 52272 Jäätelökioskit
 - 52273 Luontaistuotteiden vähittäiskauppa
 - 52279 Muu päivittäistavaroiden erikoiskauppa

TAVARATALO- JA HYPERMARKETKAUPPA

- 5212 Muu vähittäiskauppa erikoistumattomissa myymälöissä
 - 52121 Itsepalvelutavaratalot
 - 52122 Tavaratalot
 - 52129 Pienoistavaratalot

ERIKOISKAUPPA

Alkot

- 5225 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa

Apteekit ym.

- 5231 Apteekit
- 5232 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 5233 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 5241 Tekstiilien vähittäiskauppa
 - 52411 Kankaiden vähittäiskauppa
 - 52412 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 52413 Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- 5242 Vaatteiden vähittäiskauppa
 - 52421 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
 - 52422 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
 - 52423 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
 - 52424 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
 - 52425 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
 - 52429 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 5243 Jalkineiden ja nahkatavaroiden vähittäiskauppa
 - 52431 Jalkineiden vähittäiskauppa
 - 52432 Laukkujen vähittäiskauppa

Huonekalu- ja sisustuskauppa

- 52441 Huonekalujen vähittäiskauppa
- 52442 Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52443 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 52444 Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
- 52445 Taloustarvikkeiden vähittäiskauppa

Kodintekniikka-, musiikki-, tietokone- ja telekauppa

- 52451 Kodinkoneiden ja viihde-elektrooniikan vähittäiskauppa
- 52452 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52492 Tietokonelaitteistojen vähittäiskauppa
- 52493 Tietoliikennevälineiden ja toimistokoneiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 52461 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 52462 Maalien vähittäiskauppa
- 52463 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- 52464 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 52469 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 52471 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52472 Kirjojen vähittäiskauppa
- 52473 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa, lehtioskot
- 52481 Kukkien vähittäiskauppa
- 52482 Kukkakioskit
- 52483 Puutarha-alan vähittäiskauppa
- 52484 Taideliikkeet
- 52485 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 52486 Optisen alan vähittäiskauppa
- 52487 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 52488 Urheilualan vähittäiskauppa
- 52489 Mattojen vähittäiskauppa
- 52491 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52494 Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- 52495 Leikkikalujen ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52496 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52497 Lahjatavaroiden vähittäiskauppa
- 52498 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- 52499 Muualla mainitsematon vähittäiskauppa

MOOTTORIAJONEUVOJEN JA POLTTOAINEIDEN VÄHITTÄISKAUPPA**Autokaupat ym.**

- 50102 Moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 50103 Matkailuvaunujen vähittäiskauppa
- 50302 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 50304 Renkaiden vähittäiskauppa
- 50402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

Huoltoasemat

- 50501 Huoltamotoiminta
- 50502 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista

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

Hypermarket

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

Tavaratalo

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

Supermarket, iso

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

Supermarket, pieni

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

Valintamyymälä, iso

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

Valintamyymälä, pieni

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

Pienmyymälä

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

Erikoismyymälä

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

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa
- ei Porvoossa