

## 1. Yhteyshenkilö

<i>Etunimi</i>	Ilkka
<i>Sukunimi</i>	Luusua
<i>Puhelinnumero</i>	
<i>Sähköposti</i>	

## 2. Valtuustoaloite

<i>Luotu pvm</i>	15.9.2022 21.54
<i>Otsikko</i>	Kuninkaanportin Hypermarketille suunnitteluvaraus
<i>Valtuustoaloite</i>	<p>Aloite: 8000 k-m2 kokoisen hypermarketin suunnitteluvarauksen jättäminen Kuninkaanporttiin.</p> <p>Taustaa: Suunnitteluvaraus tarkoittaa menettelyä, jossa kunta tekee omistamalleen maa-alueelle varauksen yksityiselle toimijalle ennen kaavoituksen aloittamista. Sopimus voi tarkoittaa yksittäisen tontin varaamista suunnittelua varten tai muun alueen varaamista, jolle suunnittelun perusteella tultaisiin laatimaan kaavamuutos tai poikkeamispäätös. Sopimuksen tarkoituksena on antaa sopimuskumppanille suunnittelurauha ja yksinoikeus alueen kehittämiseen edellyttäen, että kehittämisen tavoitteista ja kauppahinnasta päästään sopimukseen. Sopimukseen voidaan mainita ehtoja siitä, miten aluetta tulisi kehittää. Suunnitteluvarausten käyttöä ei kuitenkaan säännellä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai muussa lainsäädännössä. Suunnitteluvaraus ei siis velvoita kaupunkia muuttamaan kaava eikä siinä voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä.</p> <p>Syyt: Vuonna 2008 Porvoon kaupunki julkaisi tutkimuksen, jossa käsiteltiin Kuninkaanportin hypermarketin vaikutusta kaupunkiin. Siinä todettiin seuraavasti. Porvoon seudulla oli vuonna 2006 kolme päivittäistavaramyymälää, joiden toimintaedellytykset olivat huonot. Päivittäistavarakauppojen myyntitehokkuus oli jo vuonna 2008 huomattavan korkea maan keskimääräiseen tasoon verrattaessa. Tämä tieto kertoi sen, että jo silloin päivittäistavarakaupan pinta-ala oli alimitoitettu kysyntään nähden sekä kilpailun puutteesta. Päivittäistavarakaupan pinta-alalisäys ei tule aiheuttamaan päivittäistavaramyymälöiden lopettamista Porvoon seudulla. Jos lopettamisia tapahtuu, se tapahtuu normaali kehityksen ja rakennemuutoksen tai muiden syiden seurauksena. Sen sijaan keskushakuisen laajamittainen sijoittaminen Kuninkaanporttiin tai Tarmolaan voi heikentää Porvoon ydinkeskustan erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Hypermarkettien ja tilaa vaativien erikoiskauppojen lisääntyessä Kuninkaanportissa, pääkaupungin sijaan lisääntyvä ostovoima jäisi ainakin osittain Porvooseen sekä se olisi myyntikeskittymä Itä-Uusimaalaisille. Henkilöautolla asioidessa Porvoon keskustassa ja Tarmolassa ongelmaksi nousee liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys. Porvoon seudun silloisesta vähittäiskaupan ostovoimasta vuoti seudun ulkopuolelle 64 milj.€ Tästä vuodosta runsas 40 % oli päivittäistavarakaupan ostovoimaa. Lisäksi työllistävä vaikutus olisi ollut 1000–2000 henkilötyövuotta, jos Kuninkaanporttia olisi kehitetty</p>

tutkimuksen mukaisesti.

Kuten jo raportissa todettiin, hypermarket Kuninkaanportissa ei vaikuttaisi muiden kauppojen toimintaan. Vaan se parantaisi porvoolaisten ja miksei myös itä-uusimaalaisten palvelujen saatavuutta ja valikoimaa. Lisäksi kilpailu vaikuttaisi tuotteiden hinnoitteluun, mikä olisi kaikille kuluttajille eduksi.

Kuninkaanportin hypermarketin rakentamista tukee myös Uudenmaan liiton julkaisema kysely vuodelta 2019, jossa todettiin seuraavasti. Lasten määrän kasvaessa kotitalouksissa asioimisen helppous ja hinta ovat merkittävässä roolissa. Lapsiperheet käyttävät eniten autoja kauppamatkoillaan, kun taas nuoret ja iäkkäämmät ovat vähemmän riippuvaisia autosta. Autolla pääsee parhaiten kauempana oleviin väljempiin paikkoihin, mutta tiiviimmässä ympäristössä koetaan kulkemisen hidastuvan.

Tänä päivänä valtava määrä rahaa valuu myös verkko-ostoksiin. Suurimpia syitä tähän on se, että hypermarketin puuttuessa Porvoosta, joutuu ostokset tekemään ympäri kaupunkia eri liikkeistä. Koska tämä on vaivalloista ja aikaa vievää sekä valikoiman ollessa suppea, ostokset tehdään usein netistä. Voitaisiinko tätä siivua pienentää, jos meillä olisi Kuninkaanportissa hypermarketti?

Kuninkaanporttiin tarvitaan lisäksi toimiva julkinen liikenne, jotta sinne on mahdollista kulkea ilman autoakin. Länsirannalle on tulossa uusi Citymarketti, mutta se on pienempi tiloiltaan kuin keskustassa oleva vanha Citymarketti. Onko tämä riittävä palvelemaan kaikkia ihmisryhmiä? Voi olla, että se palvelee sijainniltaan vain keskustassa asuvia. Kaupungin tulisi nyt panostaa Kuninkaanportin kaavoitukseen, että siellä sallitaan monipuolista liiketoimintaa kuten päivittäistavarakauppa. Olisi myös tärkeää, että kaupunki tuottaisi sellaisia tontteja, jotka tuottaisivat verorahoja Porvoolle. Pelkkä asuinrakentaminen ei lisää Porvoon kiinnostavuutta, koska palvelut ovat täällä jääneet kymmenen tuhannen asukkaan tasolle sekä monilta osin ajastaan jälkeen.