

## Vastaus valtuustoaloitteeseen maakuntakaava Kuninkaanportti

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 53

Valmistelu ja lisätiedot  
yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Ilkka Luusua teki 14.8.2022 aloitteen, jossa hän esitti, että Porvoon kaupungin tulisi valittaa Kuninkaanportin osalta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä H4587/2021 kumota Uudenmaan liiton maakuntavaltuuston 25.8.2020 tekemä päätös hyväksyä Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus. Aloitteessa esitetään perusteluna valitukselle, että koska Porvoon keskusta laajenee Kuninkaanporttiin ja kaupunki on isompi kuin Mäntsälä asukasluvultaan sekä ruokakauppatilan määrä on alimitoitettu kaupungissa. Kuninkaanporttiin pitäisi sallia päivittäistavarakaupan ylärajaksi 10000 k-m<sup>2</sup>. Samassa valituksessa pitäisi perustella myös paljon tilaa vaativien erikoistavarakaupan ylärajaksi 30000 k-m<sup>2</sup>.

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Helsingin hallinto-oikeus kumosi 24.9.2021 päätöksellään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valituksen johdosta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä koskevan suunnittelumääräyksen viimeisen kappaleen määräyksen, joka koskee merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muilla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. Korkein hallinto-oikeus kumosi 13.3.2023 päätöksellään hallinto-oikeuden päätöksen, ja maakuntavaltuuston hyväksymistä koskeva päätös vaihemaakuntakaavan hyväksymisestä jäi kokonaisuudessaan voimaan.

Aloitteen tekohetkellä elokuussa 2022 ei ollut enää mahdollista valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä, sillä valitusaika oli jo umpeutunut ja asia oli jo korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä. Maakuntavaltuuston päätös vaihemaakuntakaavan hyväksymisestä jäi kokonaisuudessaan voimaan ts. lopputulos tältä osin on aloitteen mukainen.

Voimassa olevassa vaihemaakuntakaavassa on Porvoon keskusta osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä, jonne voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-m<sup>2</sup> ja Tarmolan 100 000 k-m<sup>2</sup>.

Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Maakuntakaavan

merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on keskustahakuisen kaupan (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) osalta on 10 000 k-m<sup>2</sup> ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Uusille kaupan neliöille on Porvoossa tarvetta, niin keskustassa kuin Tarmolassa sekä Kuninkaanportissa. Myös lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä. Tähän tulokseen on päädytty uudessa Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä, joka julkistettiin maaliskuun alussa. Kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyötä ja ajankohtaisia kauppaa koskevia asemakaavojen laadintaa varten.

Kaupan palveluverkkoselvityksessä on myös päivitetty kaupan seudullisuutta koskevia laskelmia. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajoja on tarkasteltu erikseen päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa, koska Porvoossa näiden vaikutusalueet ovat erilaiset. Näin saadaan Uudenmaan maakuntakaavaa tarkempi lähtökohta merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suunnitteluun.

Selvityksen tulosten perusteella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Porvoossa ovat maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m<sup>2</sup> (tämä koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppakeskustyyppistä kauppaa). Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa on raja 10 000 k-m<sup>2</sup>; tämä koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja. Kuninkaanportissa ei tällä hetkellä ole niin paljon lähiasutusta, että alueelle voisi sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä tai yli 4000 k-m<sup>2</sup>:n suuruista päivittäistavarakaupan myymäläkeskittymää, kun kaikki alueen päivittäistavarakaupat lasketaan yhteen. Tulevaisuudessa, jos lähialueen asukasmäärä kasvaa, on tilanne toinen. Jos lähialueita kehitetään asumiselle ja alueelle tulee uusi asema, voi alueelle tutkia myös päivittäistavarakaupan sijoittamista. Kuitenkaan hypermarketteja ei Kuninkaanporttiin voi sijoittaa, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia.

Kuninkaanportissa ja Tarmolassa lasketaan alueen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen, kun seudullisuutta arvioidaan.

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle

Liite  
valtuustoaloite 14.8.2022

vt. Kaupunginjohtaja  
Kaupunginhallitus päättää antaa yllä olevan kaupunkikehityslautakunnan esityksen vastauksenaan Ilkka Luusuan valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Päätös  
Kaupunginhallitus päätti antaa yllä olevan kaupunkikehityslautakunnan esityksen vastauksenaan Ilkka Luusuan valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Pykälä tarkastettiin heti.