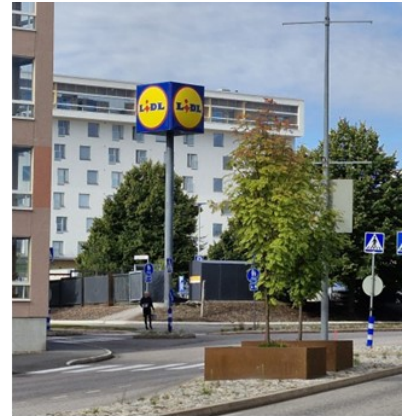


29.9.2025

Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys

Päivitys 2025

29.9.2025



29.9.2025

Sisältö

1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila Porvoossa	4
2.1. Kaupan alueiden kaupallinen rakenne.....	4
2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko.....	7
3. Kaupan markkinoiden kehitys	8
3.1. Väestönkehitys.....	8
3.2. Ostovoiman kehitys	9
3.3. Liiketilatarve Porvoossa	11
4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat.....	15
4.1. Kaupan hankkeita	15
4.2. Toimijoiden näkemykset.....	18
4.3. Unelmien Porvoo 2050 -rakennemallin kuvaus kaupan näkökulmasta	19
4.4. Kauppapaikkojen saavutettavuusvyöhykkeet	20
4.5. Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa	21
5. Kaupan palveluverkko Porvoossa 2050	26
5.1. Palveluverkon kokonaiskuva 2050	26
5.2. Kaupan alueiden kehittäminen	29
5.3. Ehdotuksia yleiskaavamerkinnöistä.....	34
6. Vaikutusten arviointi.....	36
6.1. Vaikutukset Porvoon keskustaan ja lähipalveluverkkoon	38
6.2. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon	39
6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja kestäväan asiointiliikkumiseen.....	40
6.4. Vaikutukset kilpailunedellytyksiin.....	43
7. Yhteenveto ja johtopäätökset	44

29.9.2025

1. Johdanto

Porvoossa laaditaan uutta keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa. Osayleiskaavassa tarkastellaan maankäyttöä pitkällä aikatahtäyksellä: miten Porvoon kaupunkimaista aluetta aiotaan kehittää seuraavan 30 vuoden aikana. Yhtenä kaupunkialueisiin liittyvänä teemana ovat palvelut. Osayleiskaavan rakennemallivaiheessa laadittiin Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys (2023), jossa kaupan palveluverkkoa tarkasteltiin eri rakennemallivaihtoehtojen näkökulmasta.

Vaihtoehtotarkastelujen jälkeen on Porvoossa laadittu tavoitteellinen rakennemalli Unelmien Porvoon 2050, johon osayleiskaava tulee pohjautumaan. Kaupungissa on myös tehty valtuustoaloite, jossa esitetään Prisman mahdollistamista Tarmolaan. Kaupunkikehityslautakunnassa (27.5.2025) todettiin, että kaupan selvitys on vanhentunut osayleiskaavan valmistelun venyessä ja päätettiin että selvitys on tarve päivittää.

Tässä päivitetystä kaupan palveluverkkoselvityksessä tarkastellaan mm. muutoksia kaupan nykytilassa sekä väestön ja ostovoiman kehityksessä. Lisäksi päivitetään kaupan hankkeet ja toimijoiden haastattelut. Kaupan palveluverkkoa 2050 tarkastellaan päivitetystä lähtökohdista. Painopiste tarkastelussa on Tarmolassa ja mahdollisessa Tarmolan hypermarketissa ja sen vaikutuksissa. Raportti sisältää vain päivittyneet osat kaupan palveluverkkoselvityksestä.

Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksen on tilannut Porvoon kaupunki. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, yleiskaavoittaja Eveliina Harsia-Mikkola sekä kaavoittajat Johannes Korpijaakko ja Pekka Mikkola. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja arkkitehti Krista Pihlava WSP Finland Oy:stä.

29.9.2025

2. Kaupan nykytila Porvoossa

Kaupan nykytilasta on kartoitettu merkittävimmät liiketiloissa tapahtuneet muutokset ja valmistuneet hankkeet, jotka on osin saatu kaupungilta ja osin verkkokartoituksesta. Verkkokartoituksen painopiste on ollut Tarmolassa. Muutoksia nykytilassa on kartoitettu Kuninkaanportissa ja Tarmolassa.

Keskustan liiketiloja ei ole tämän selvityksen yhteydessä kartoitettu. Keskustassa ei liiketiloissa ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joilla olisi merkitystä selvityksen johtopäätöksiin.

Elinvoimalaskennan 2025 (Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd.) mukaan Porvoon keskustan elinvoimaluku on hieman heikentynyt vuosien 2022 ja 2025 välillä, samoin kuin Porvoon kokonaiselinvoimaluku. Elinvoimaluku on heikentynyt siis myös Tarmolassa ja Kuninkaanportissa. Tämä elinvoimaluku perustuu lauantaisin palvelevien toimipaikkojen ja vapaiden liiketilojen erotukseen suhteutettuna kaupungin asukaslukuun.

Keskusta on liiketilojen määrän osalta edelleen selvästi suurin kaupan keskittymistä. Elinvoimalaskennan mukaan keskustassa on kauppvoja yhteensä 109 ja palveluita 212. Kauppojen määrä on kolmessa vuodessa vähentynyt kahdella, kun taas palvelujen määrä kasvanut yhdeksällä, kasvua on mm. kauneus- ja hyvinvointipalveluissa, kahviloissa ja ravintoloissa sekä palveluissa ilman liikevaihtoa. Vapaita liiketiloja oli keskustassa 24, ja niiden määrä on kasvanut kuudella vuodesta 2022. Trendi on samansuuntainen kuin suomalaisissa kaupunkikeskuksissa yleisesti.

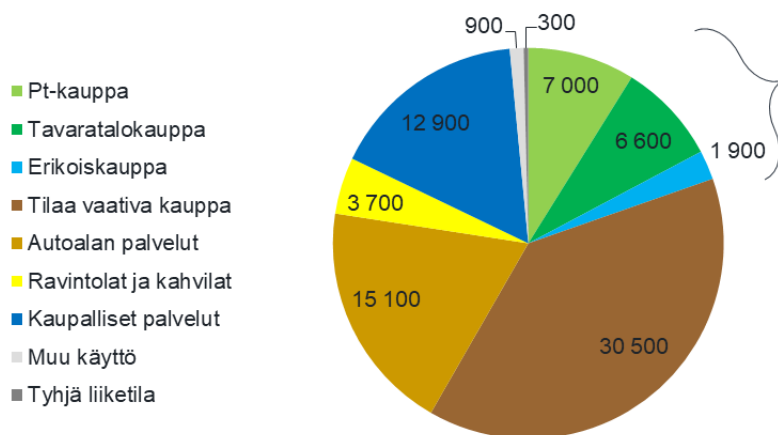
2.1. Kaupan alueiden kaupallinen rakenne

Tarmola

Tarmolassa ei ole tapahtunut suuria muutoksia kaupan rakenteessa edellisen selvityksen jälkeen. Yksittäisiä myymälöitä on lopetettu tai toiminta liiketiloissa on muuttunut. Erikoiskaupan pinta-ala on vähentynyt, kun muutamia osin verkkokauppaan painottuvia ja osin myös yrityksiä palvelevia sisustus-, lahjatavara- ja hevostarvikeliikkeitä on alueelta lopettanut. Tilaa vaativan kaupan pinta-ala kasvanut. Päivittäistavarakaupan pinta-ala on hieman kasvanut myymälärakennuksessa tapahtuneiden muutosten myötä. Muutokset ovat kokonaisuudessaan vähäisiä, merkittävin muutos on erikoiskaupan pinta-alan lasku.

Tarmolaan on entiseen kirjapainon tilaan rakennettu uusi liikuntakeskus, jossa on mm. kuntosali ja padel-halli. Liikuntakeskuksen pinta-alaa (noin 10 000 m²) ei ole laskettu mukaan kaupan liiketilojen pinta-alaan, koska kortteli on kaavoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jonne saa myös sijoittaa liikunta- ja hyvinvointipalveluja.

29.9.2025



Erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä noin 8 500 k-m²

- Osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tiva-kauppaan. Tuotevalikoima vaihtelee myymälöittäin ja kehittyy jatkuvasti.
- Erikoiskauppa ja tavaratalojen erikoiskauppa karkean arvon mukaan yht. 7000 k-m².

Liiketilaa yhteensä noin 80 000 k-m².

Vähittäiskauppaa (pt-kauppa, tavaratalot, erikoiskauppa, tiva) yhteensä 46 000 k-m².

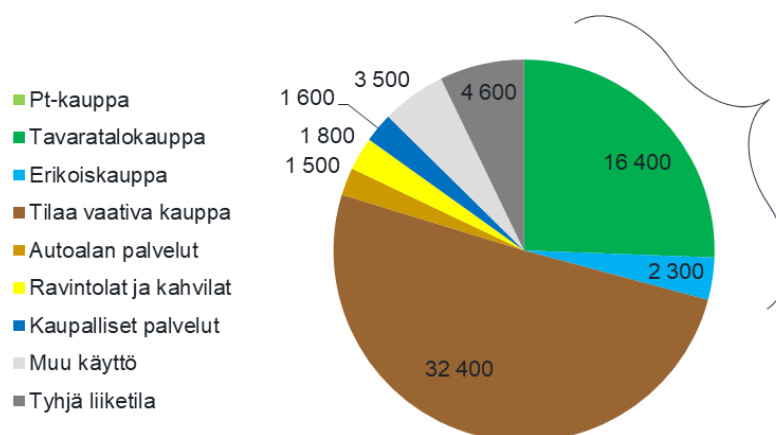
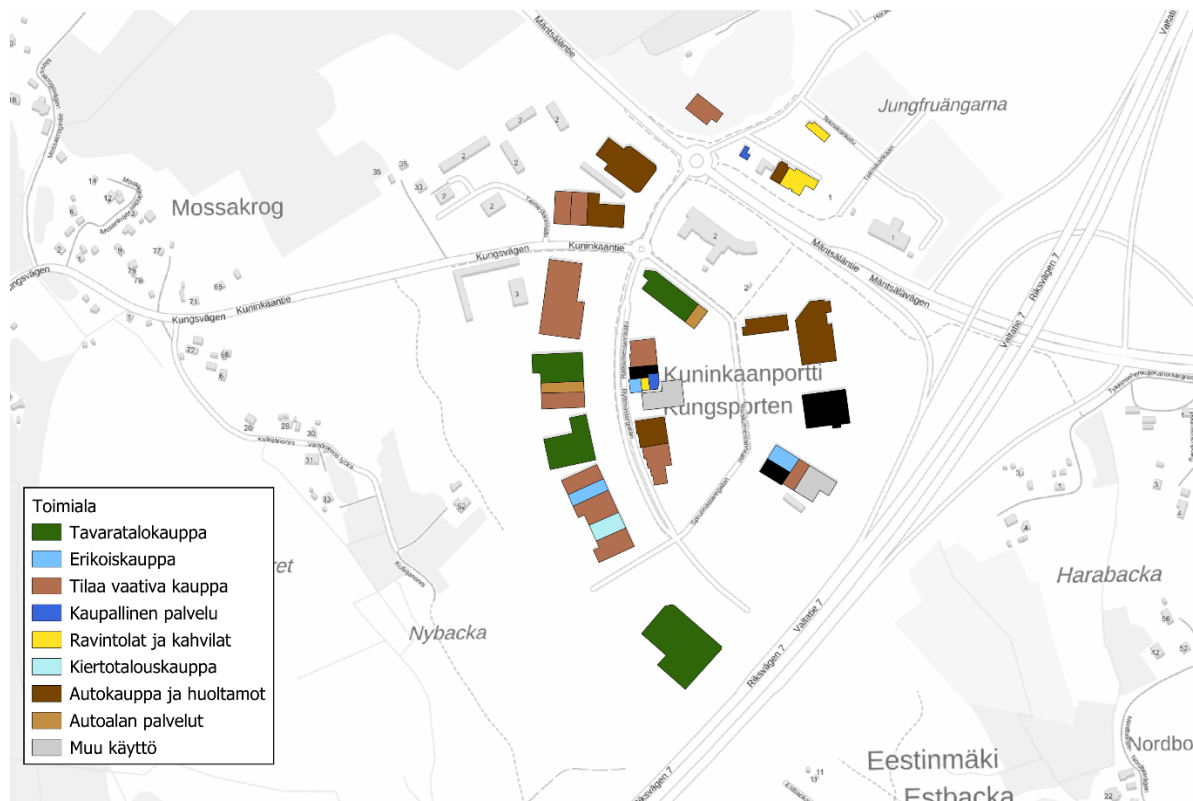
Tarmolan kaupallinen rakenne ja liikepinta-alan jakautuminen (ei sisällä Padel-hallia)

Lähde: WSP kartoitukset 2022/tarkistus 2025, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

29.9.2025

Kuninkaanportti

Kuninkaanporttiin on edellisen palveluverkkoselvityksen jälkeen rakentunut Biltema ja Würth. Würth on tukkukauppaa mutta laskettu luonteensa vuoksi tässä tilaa vaativaksi kaupaksi. Plan-
tagenin toiminta on loppunut yrityksen konkurssin myötä, joten alueelle on tullut lisää tyhjää
liiketilaa. Kuninkaanportissa laajan tavaravalikoiman kauppa on vahvistunut. Laajan tavarava-
likoiman kaupan tuotteista osa on tilaa vaativaa kauppa ja osa erikoiskauppaa. Lisäksi vali-
koimassa voi olla vähäisesti myös kuivaelintarvikkeita.



Erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä lähes 19 000 k-m²

- Osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tiva-
kauppaan. Tuotevalikoima vaihtelee myymälöittäin ja kehitty jatkuvasti.
- Erikoiskauppa ja tavaratalojen erikoiskauppa karkean arvion mukaan yht. 7500 k-m².

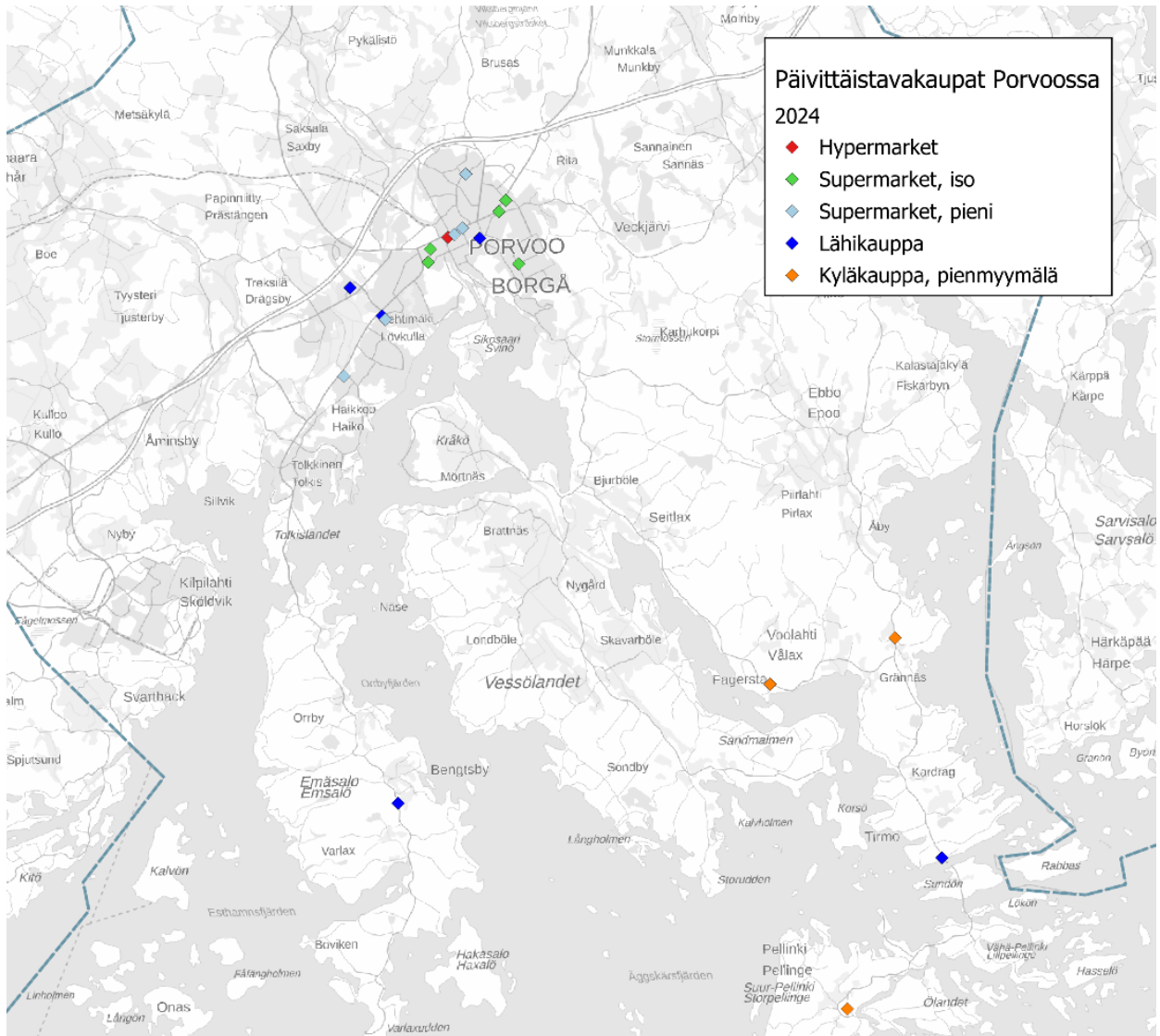
Liiketilaa yhteensä 64 000 k-m².
Vähittäiskauppaa (tavaratalot, erikoiskauppa ja tiva) yhteensä 51 000 k-m²

Kuninkaanportin kaupallinen rakenne ja liikepinta-alan jakautuminen
Lähde: WSP kartoitus 2022/tarkistus 2025, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

29.9.2025

2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkossa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia edellisen selvityksen jälkeen. Matin kioskia Tarkkisissa on lopetettu. Muutoin verkko on säilynyt ennallaan. Päivittäistavarakaupan painopiste on Näsissä/Länsirannalla ja Tarmolassa sekä ydinkeskustassa. Länsirannalle on kuitenkin nyt rakentumassa Citymarket, joka tulee korvaamaan nykyisen ydinkeskustan marketin.



Päivittäistavarakaupan verkko Porvoossa 2024, Lähde: NielsenIQ ja WSP kartoitut
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

3. Kaupan markkinoiden kehitys

Kaupan selvityksen markkina-alueena on sama kuin aikaisemmassa kaupan palveluverkkoselvityksessä. Porvoon I-markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi Porvoo, Loviisa ja Lapinjärvi sekä Askola, Myrskylä ja Pukkila. Tämän markkina-alueen ostovoima ei kuitenkaan suuntaudu täysmittaisesti Porvooseen. Loviisassa on monipuolisesti omaakin kaupan tarjontaa, sen sijaan pienemmät kunnat palvelevat omia kuntalaisiaan lähinnä päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden suhteen ja erikoiskaupan ostovoimaa suuntautuu mm. Porvooseen. II-markkina-alueeseen kuuluu Sipoo, josta suurin osa ostovoimasta suuntautuu oman kunnan ohella pääkaupunkiseudulle ja Keravalle, ja vain osa suuntautuu Porvooseen.

3.1. Väestönkehitys

Porvoossa on asukkaita tällä hetkellä lähes 52 000. Porvoon strategian mukainen väestötavoite vuoteen 2050 on 70 000 asukasta, ja vuosittainen kasvu on noin prosentin. Tämä tavoite on taustalla Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa. Uusista asukkaista 15 000 sijoituu kaupungin keskeisille alueille.

Strategian mukainen väestötavoite on lähtökohtana kaupan selvityksessä. Muiden markkina-alueen kuntien väestönkehityksen pohjana on Uudenmaan liiton uusimman (2025) väestöprojektion nopean kasvun skenaario. Kuntaennusteisiin on valittu Ve2 eli laajentuvan kasvun vaihtoehto, jossa maakunnan kasvu suuntautuu tasaisemmin koko maakuntaan.

Taulu Väestönkehitys Porvoon markkina-alueella

Porvoon strategian ja muissa kunnissa Uudenmaan liiton väestöprojektion ve 2 mukaan (Ve 2 Laajentuvan kasvun vaihtoehto)

Alue					Muutos 2024– 2050 lkm	Muutos 2024– 2050 %
	2024	2030	2040	2050		
Porvoo	51 737	56 000	64 000	70 000	18 300	35 %
Loviisa, Lapinjärvi	16 781	17 900	19 200	20 300	3 500	21 %
Askola, Myrskylä, Pukkila	8 071	8 600	9 300	9 800	1 700	21 %
I-markkina-alue	76 589	82 500	92 500	100 100	23 500	31 %
II-markkina-alue: Sipoo	22 826	25 200	28 500	31 400	8 600	38 %
Yhteensä	99 415	107 700	121 000	131 500	32 100	32 %

Lähde: Tilastokeskus, Porvoon kaupunki ja Uudenmaan liitto: Uudenmaan kasvun mahdollisuudet, Uudenmaan väestö- ja työpaikkaprojektiot vuoteen 2060 (2025)

Nykyisen strategian mukaisen tavoitteellisen kasvun toteutumisessa on epävarmuustekijöitä, ja tavoite on korkea. Uudenmaan liiton uusimman väestöprojektioiden (2025) korkein väestöennuste Porvooseen on 63 500 asukasta vuoteen 2050 (Ve2). Näin ollen vaihtoehtoisena väestöennusteena tässä selvityksessä käytetään Tilastokeskuksen ennustetta, joka on vastaa-vasti hyvin maltillinen. Tilastokeskuksen ennuste on ns. trendiennuste, joka pohjautuu menneeseen kehitykseen. Tilastokeskuksen kuntaennuste ulottuu vuoteen 2045. Vuoden 2050 luku on käytetty Uudenmaan liiton väestöprojektiota Ve0 eli Tilastokeskuksen ennuste jatkettuna. Tämä ennuste kuvaa tilannetta, jossa väestö ei kehitykään kaupungin tavoitteiden mukaisesti, vaan väestönkehitys jatkaa nykyistä trendiään.

29.9.2025

Taulu Väestönkehitys Porvoon markkina-alueella Tilastokeskuksen ennusteen mukaan

Alue	2024	2030	2040	2050*	Muutos 2024– 2050 lkm	Muutos 2024– 2050 %
Porvoo	51 737	53 144	55 520	57 982	6 200	12 %
Loviisa, Lapinjärvi	16 781	16 221	16 088	16 501	-300	-2 %
Askola, Myrskylä, Pukkila	8 071	7 693	7 516	7 634	-400	-5 %
I-markkina-alue	76 589	77 058	79 124	82 117	5 500	7 %
II-markkina-alue: Sipoo	22 826	25 319	28 680	31 507	8 700	38 %
Yhteensä	99 415	102 377	107 804	113 624	14 200	14 %

* Vuoden 2050 ennusteena käytetty Uudenmaan liiton projektiota Ve0-TK-ennuste

Lähde: Tilastokeskus ja Uudenmaan liitto: Uudenmaan kasvun mahdollisuudet, Uudenmaan väestö- ja työpaikkaprojektiot vuoteen 2060 (2025)

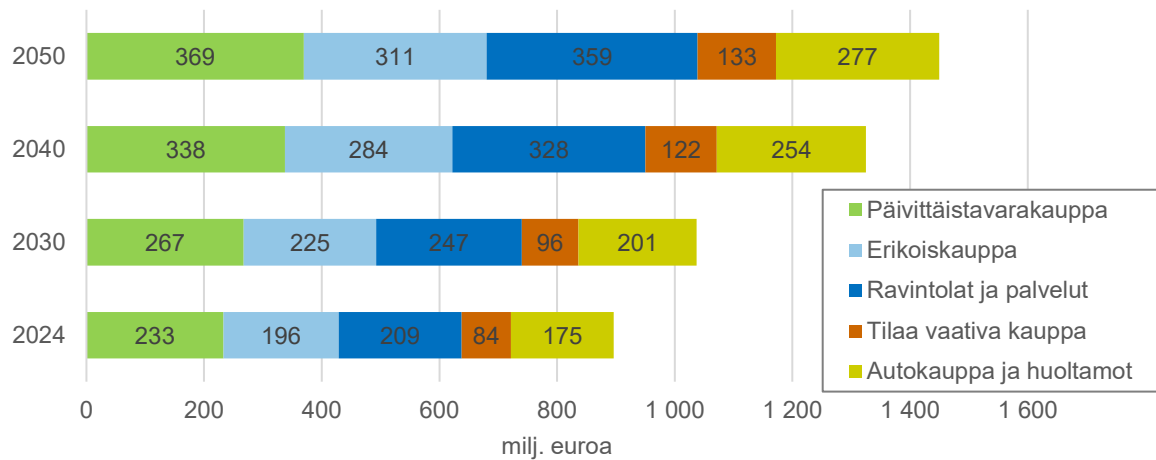
3.2. Ostovoiman kehitys

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

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

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

29.9.2025

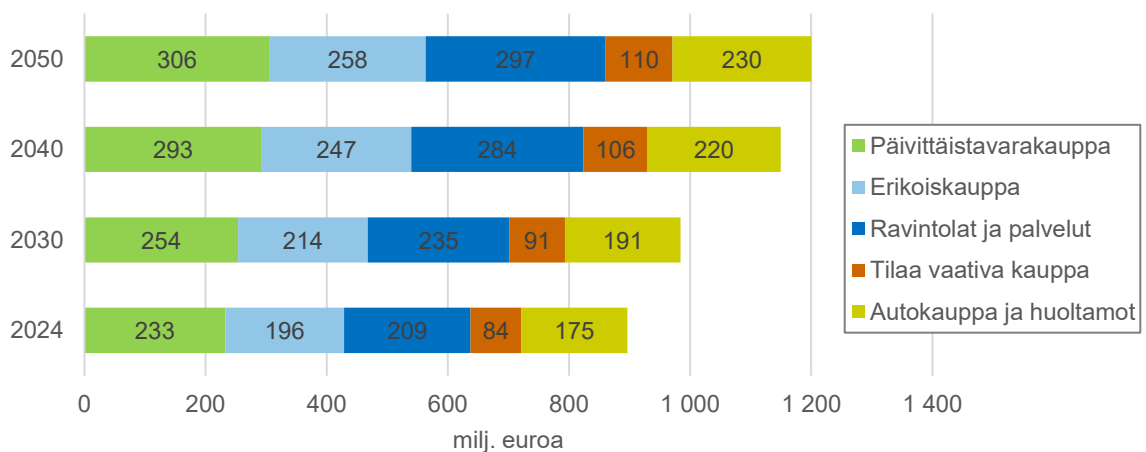


Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja palveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Porvoossa 2024–2050 (väestöennusteena käytetty Porvoon strategian mukaista väestötavoitetta)

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky/WSP

Ostovoiman kasvu selvityksen laskelmassa pohjautuu osin väestönkasvuun (Porvoon strategia ja Uudenmaan liiton väestöprojektio Ve2) sekä osin kulutuksen kasvuun. Vuonna 2024 Porvoossa oli vähittäiskauppaan, autokauppaan ja palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä yli 890 miljoonaa euroa, vuonna 2050 ostovoiman lasketaan olevan yli 1400 milj. euroa. Koko markkina-alueella oli ostovoimaa vuonna 2024 yhteensä noin 1700 miljoonaa euroa ja vuonna 2050 ennusteen mukaan lähes 2700 milj. euroa.

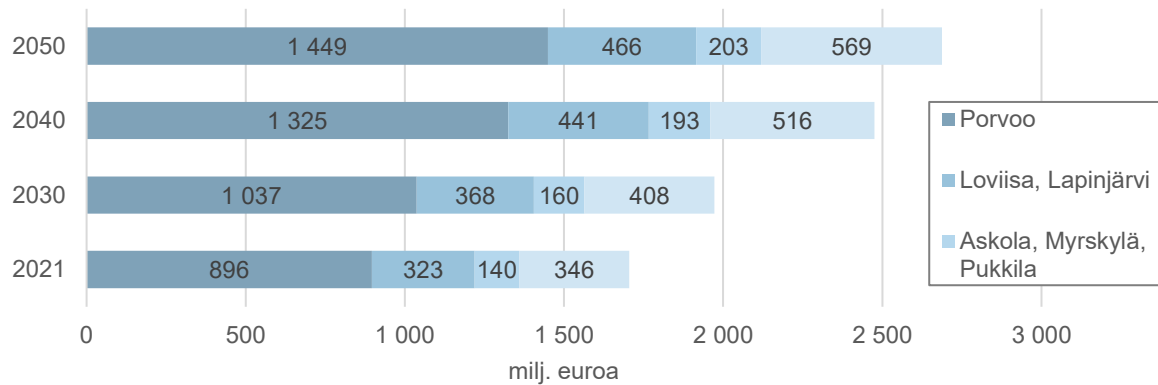
Vaihtoehtoinen tarkastelu on tehty Tilastokeskuksen väestöennusteen pohjalta. Tämän mukaan vuonna 2050 Porvoossa olisi vähittäiskauppaan, autokauppaan ja palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa 1200 miljoonaa euroa, eli yli 200 miljoonaa vähemmän kuin Porvoon strategian mukaisessa vaihtoehdossa.



Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja palveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Porvoossa 2024–2050 (väestöennusteena käytetty Tilastokeskuksen ennustetta)

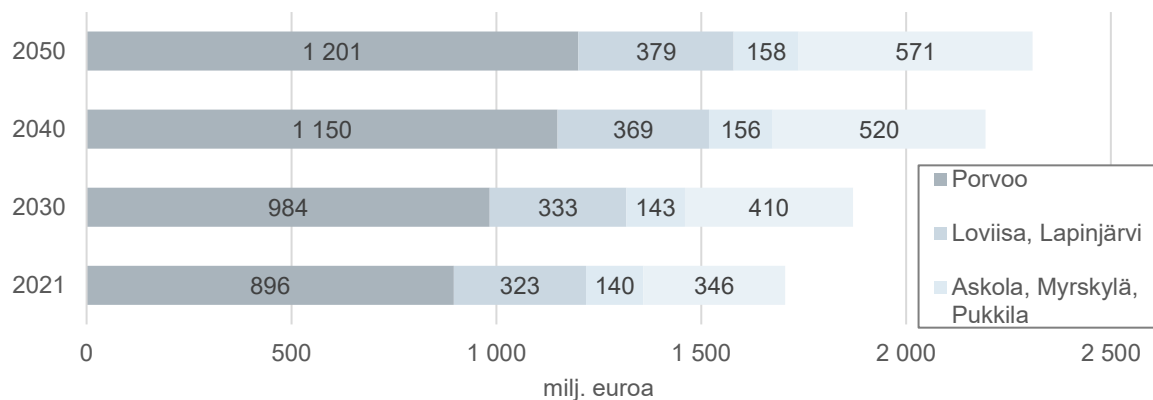
Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky/WSP

29.9.2025



Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja palveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Porvoon markkina-alueella 2024–2050 (väestöennusteena käytetty Porvoon strategian mukaista väestötavoitetta ja muissa kunnissa Uudenmaan liiton väestöprojektiota Ve 2)

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky/WSP



Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja palveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Porvoon markkina-alueella 2024–2050 (väestöennusteena Tilastokeskuksen ennustetta)

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky/WSP

3.3. Liiketilatarve Porvoossa

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

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

29.9.2025

Taulu Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,33 * myyntipinta-ala

toimiala	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	7 400	9 600
Erikoiskauppa	4 500	5 900
Tilaa vaativa kauppa	3 000	3 900
Autokauppa	7 200	9 400
Ravintolat	3 400	4 400

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

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

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

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

Laskennallinen liiketilatarve on seuraavalla sivuilla olevissa tauluissa. Taulut kertovat Porvoon markkina-alueen kaavallisesta liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2030, 2040 ja 2050, jos koko arvioitu ostovoiman kasvu toteutuisi uutena liiketilana alueella. Laskelmasta on tehty kaksi eri väestöennusteeseen pohjautuvaa vaihtoehtoa.

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

29.9.2025

Taulu Liiketilan laskennallinen lisätarve Porvoon markkina-alueella 2024–30 (k-m²)
kaavallinen joustovara mukaan lukien

toimiala	Porvoo	I-mark- kina-alue	I- ja II- markkina- alue	Vertailu- vaihto- ehto Porvoo*	I-mark- kina-alue*	I- ja II- markkina- alue*
Päivittäistavara- kauppa	6 100	9 000	11 600	3 800	4 200	6 900
Erikoiskauppa	8 500	12 200	16 000	5 100	5 700	9 600
Ravintolat ja kauppal- liset palvelut	11 700	16 800	22 100	7 600	8 900	14 300
Keskustakauppa ja palvelut yhteensä	26 300	38 000	49 700	16 500	18 800	30 800
Rauta, huonekalut, kodintekniikka, vene	5 500	7 900	10 300	3 300	3 600	6 200
Autokauppa ja huol- tamot	4 700	6 900	9 000	2 900	3 300	5 300
Tilaa vaativa kauppa	10 200	14 800	19 300	6 200	6 900	11 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	36 500	52 800	69 000	22 700	25 700	42 300

Taulu Liiketilan laskennallinen lisätarve Porvoon markkina-alueella 2024–40 (k-m²)
kaavallinen joustovara mukaan lukien

toimiala	Porvoo	I-mark- kina-alue	I- ja II- markkina- alue	Vertailu- vaihto- ehto Porvoo*	I-mark- kina-alue*	I- ja II- markkina- alue*
Päivittäistavara- kauppa	18 500	26 000	33 200	10 700	13 100	20 400
Erikoiskauppa	25 500	35 500	45 500	14 700	17 900	28 200
Ravintolat ja kauppal- liset palvelut	36 300	49 700	64 800	22 100	27 500	42 700
Keskustakauppa ja palvelut yhteensä	80 300	111 200	143 500	47 500	58 500	91 300
Rauta, huonekalut, kodintekniikka, vene	16 400	22 900	29 400	9 400	11 600	18 200
Autokauppa ja huol- tamot	14 300	19 900	25 600	8 200	10 000	15 900
Tilaa vaativa kauppa	30 700	42 800	55 000	17 600	21 600	34 100
Kauppa ja palvelut yhteensä	111 000	154 000	198 500	65 100	80 100	125 400

I-markkina-alue= Porvoo, Loviisa, Lapinjärvi, Askola, Myrskylä, Pukkila

II-markkina-alue = I-markkina-alue + Sipoo

* vertailuvaihtoehto väestönkehitys Tilastokeskuksen mukaan

29.9.2025

Taulu Liiketilan laskennallinen lisätarve Porvoon markkina-alueella 2024–50 (k-m²)
kaavallinen joustovara mukaan lukien

toimiala	Porvoo	I-markkina-alue	I- ja II-markkina-alue	Vertailuvaihtoehto Porvoo*	I-markkina-alue*	I- ja II-markkina-alue*
Päivittäistavara-kauppa	24 100	33 200	42 600	12 900	15 900	25 500
Erikoiskauppa	33 200	45 400	58 600	17 800	21 800	35 200
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	46 300	62 900	81 900	26 100	32 800	51 800
Keskustakauppa ja palvelut yhteensä	103 600	141 500	183 100	56 800	70 500	112 500
Rauta, huonekalut, kodintekniikka, vene	21 300	29 300	37 800	11 400	14 000	22 800
Autokauppa ja huoltamot	18 600	25 500	33 000	9 900	12 200	19 800
Tilaa vaativa kauppa	39 900	54 800	70 800	21 300	26 200	42 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	143 500	196 300	253 900	78 100	96 700	155 100

I-markkina-alue= Porvoo, Loviisa, Lapinjärvi, Askola, Myrskylä, Pukkila

II-markkina-alue = I-markkina-alue + Sipoo

* vertailuvaihtoehto väestönkehitys Tilastokeskuksen mukaan

Liiketilan lisätarpeen ohella on laskettu myös nykyinen tarjonnan vaje Porvoossa. Vaje on saatu vertaamalla nykyistä kaupan pinta-alaa nykyiseen liiketilan laskennalliseen tarpeeseen, joka on laskettu porvoolaisten ostovoiman pohjalta. Tällä laskentakaavalla saadaan karkea arvio pinta-alan vajauksesta. Se, samoin kuin liiketilan lisätarve, ei ole kuitenkaan ole suoraan toimijoiden näkemys markkinatilanteesta ja kaupan kehitystarpeesta Porvoosta.

Päivittäistavara-kaupassa on nykyiseen tarjontaan nähden laskennallista vajea noin 5600 k-m². Tämä tarkoittaa karkeasti noin kahta keskikoista supermarketia (ä 2000–2500 k-m²) tai yhtä hypermarketia (4000 k-m²) ja pientä supermarketia (1500 k-m²). Porvoossa on tällä hetkellä keskimääräistä korkeampi myyntitehokkuus ja toimijoilla on tarve kasvattaa myymäläverkkoonsa tai myymälöitään.

Erikoiskaupassa laskennallista vajea on Porvoossa niin ikään noin 5600 k-m². Porvoo palvelee omaa kuntaa laajempaa aluetta erikoiskaupassa, joten laskennallinen vaje on vielä tätä suurempi. Toisaalta yhä enemmän ostovoimaa virtaa verkkokauppaan sekä pääkaupunkiseudun monipuolisiin keskuksiin, joten laskennallista vajea on vaikea täyttää. Viime vuosina pinta-ala erikoiskaupassa on kasvanut lähinnä laajan tavaravalikoiman kaupan myötä.

29.9.2025

4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

Kaupan kehitykseen vaikuttavat Porvoon kaupungin strategia sekä maakuntakaavan kaupan ratkaisu. Kaupan kehitykseen vaikuttavat myös kaupan trendit ja konseptien kehitys sekä toimijoiden näkemykset ja kiinnostus Porvoon kaupan keskuksia kohtaan. Luvussa esitellään myös hyväksytty tavoitteellinen rakennemalli ja tarkastellaan mahdollisten uusien kauppapaikkojen saavutettavuutta sekä merkitykseltään seudullisia alarajoja.

4.1. Kaupan hankkeita

Länsirannalla on rakenteilla K-Citymarket, joka avataan keväällä 2027. Samalla ydinkeskustan Citymarket suljetaan. Rakenteilla oleva market on kooltaan noin 7000 k-m², joka jakautuu päivittäistavarakauppaan ja käyttötavaraan (erikoiskauppaan). Samaan kortteliin rakennetaan myös hotelli ja asuntoja. Muita liiketiloja ei kortteliin ole tulossa.

Nykyistä Citymarketin kiinteistöä ydinkeskustassa on tavoitteena kehittää. Tästä ei ole vielä hanketta vireillä kaavoituksessa.



Ote havainnevideosta, uusi Porvoon K-Citymarket, Kesko

Näsin S-markettia suunnitellaan laajennettavan hieman, laajennus on kaiken kaikkiaan noin 350 k-m². Puutarhamyymälä on pihalta purettu ja tilalle on rakennettu autopesula, joka avattiin kesällä 2024.

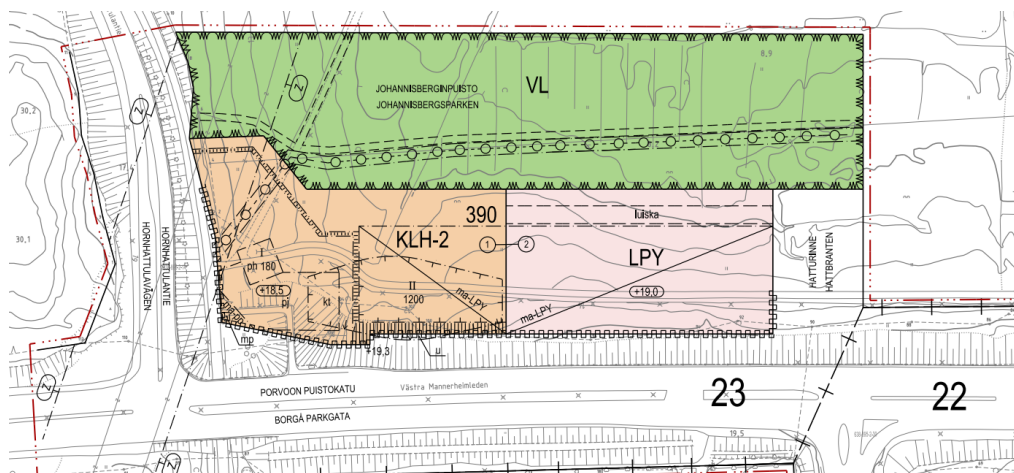


Uusi autopesula. Havainnekuva: Varuboden-Osla

29.9.2025

Näsissä on Lidl:llä suunnittelutyö käynnissä uuden, nykyisen korvaavan myymälän toteuttamiseksi. Neuvotteluja käydään ja asemakaavatyö on Porvoon kaavoitusohjelmassa. Uuden myymälän kokotavoite on 2500–3000 k-m².

Porvoon Puistokadun varressa on Hornhattulantien risteyksessä liityntäpysäköinnin vieressä on voimassa oleva asemakaava liike- ja huoltoasemarakennukselle (KLH-2). Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälän, joka saa olla enintään 800 k-m². Kokonaisrakennusoikeus korttelissa on 1200 k-m². Kaupunki on tehnyt päätöksen tontin myymisestä Varuboden-Oslalle.

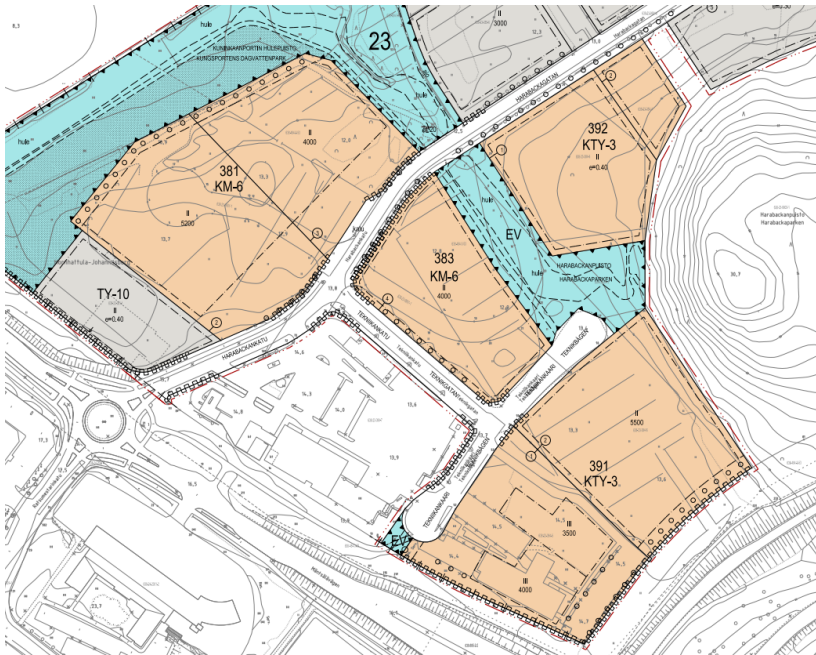


Liityntäpysäköinti ja ABC, asemakaavakartta

Kuninkaanporttiin on edellisen kaupan selvityksen (2023) jälkeen avattu Biltelman ja Würthin myymälät. Julan myymälää suunnitellaan entisen seikkailupuisto HopLopin ja sen viereisiin tiloihin, jossa on aikaisemmin ollut muuta kuin kauppaa. Myymälä tulee olemaan kooltaan noin 2500 k-m², josta nettomääräisesti uutta liikepinta-alaa on noin 1500 k-m².

Kuninkaanportissa on hyväksytty (3.9.2025) liike- ja toimitilaa salliva asemakaava (AK 562 Kuninkaanportti, Harabackankatu). Asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä keväällä 2025. Asemakaavan mukaan korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvat kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni, kuten esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

29.9.2025



Ote asemakaavaehdotuksesta, AK 562 Kuninkaanportti, Harabackankatu

Varuboden-Osla on suunnittelemassa uutta päivittäistavarakauppaa myös **Haikkoseen**, Haikkoontien ja Tolkistentien risteykseen olemassa olevan K-marketin viereen. Hankkeen koko on alustavasti noin 1800 k-m². Varuboden-Oslalla on tarkoituksena hakea poikkeamaa voimassa olevassa kaavassa määritellystä elintarvikemyymälän koosta.

Gammelbackan keskustaa on tavoitteena kehittää. Kaupunki on tehnyt alueelle alustavia suunnitelmia, joihin on osoitettu noin 4000 k-m² uutta liiketilaa, josta päivittäistavaraa on 3000 k-m² ja muuta liiketilaa 1000 k-m². Suunnitelmien toteutuminen on vielä epävarmaa. Alustavien suunnitelmien mukaan nykyinen liikerakennus on ensimmäisessä vaiheessa myös säilymässä alueella. Uuden koulun tieltä ollaan purkamassa pari palvelurakennusta, joissa on jonkin verran myös kaupallisia palveluita.



Alustava havainnekuva Gammelbackan torista ja uudesta liikerakennuksesta, Porvoon kaupunki

29.9.2025

Tarmolassa ei ole vireillä olevia hankkeita, mutta alueella on kiinnostusta kaupan palveluverkon kehittämiseksi. Mm. Tokmanni suunnittelee Spar-myymlää (pt-kauppaa) nykyisen myymälän yhteyteen. Päivittäistavarakaupan suunnitelmia on ollut myös vuosien myötä, mutta nykyinen maakuntakaava ja yleiskaava ei ole mahdollistanut kehitystä.

Eri asteella olevia päivittäistavarakaupan hankkeita on kaupungissa vireillä tai suunnitteilla nettomääräisesti noin 7000–9000 k-m². Luvussa ei ole mukana tässä selvityksessä arvioitavaa Prismaa.

4.2. Toimijoiden näkemykset

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kaupan toimijoita Keskoa, Varuboden-Osloa, Lidliä ja Tokmannia. Haastatteluista saatiin hyvä kokonaiskuva toimijoiden myymäläverkon kehitystarpeista. Tähän on koottu yleinen yhteenveto toimijoiden näkemyksistä.

Porvoossa on kaiken kaikkiaan voimakas tarve kehittää päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa. Yleisesti nähdään, ettei Porvoossa ole riittävästi sijaintipaikkoja toimiville ja riittävän suurille myymälöille. Päivittäistavarakaupassa käydään edelleen paljon autolla. Näin ollen toimintaedellytyksiin liittyy helppo autosaavutettavuus ja pysäköinti.

Päivittäistavarakaupassa Porvoon pääasiallinen markkina-alue on porvoolaiset asukkaat. Asiakkaita Porvooseen tulee myös lähialueen pienistä kunnista. Myös matkailu tuo asiakkaita Porvooseen.

Kiinnostavimmat sijainnit päivittäistavarakaupalle Porvoossa ovat toimijoiden mukaan Länsiranta/Näsi ja Tarmola. Tarmolassa on kaikilla toimijoilla kiinnostusta kehittää tai laajentaa toimintaansa. Hankkeita on suunnitteilla tai on ollut suunnitteilla, mutta ne eivät ole edenneet. Kuninkaanporttia ei nähdä yhtä kiinnostavana. Tulevaisuudessa Kuninkaanportti voi kuitenkin näyttäytyä nykyistä kiinnostavampana lähialueiden kehityksen myötä. Toki ratkaisevaa on myös se, millaisia myymälöitä alueelle voisi sijoittaa.

Ydinkeskustassa ei nykyisissä kiinteistöissä ole tarjolla toimivia kauppapaikkoja. Ydinkeskustan kehityshankkeet kuitenkin kiinnostavat osaa toimijoista. Ydinkeskustassa koetaan haastavana autosaavutettavuus. Lisäksi toimijat kokevat, että ydinkeskustassa on alhainen lähiasukkaiden määrä, vaikka todellisuudessa keskustan lähialueella (1 km säteellä) on asukkaita huomattavasti enemmän kuin muissa kauppapaikoissa. Näsin ja Tarmolan ohella kiinnostavat myös muut hyvin saavutettavissa olevat kauppapaikat, mm. Tolkkistentien, Läntisen Mannerheiminväylän varrella sekä Gammelbackassa.

Yleisesti yhteistyö kaupungin kanssa sujuu hyvin ja kaupunki koetaan yritysmyönteisenä. Kauppapaikkojen sijainnin ja vaatimusten osalta toimijat toivovat tasapuolista kohtelua. Esimerkiksi Tarmolassa tulisi kaikilla toimijoilla olla yhtenevät mahdollisuudet kehittää omaa päivittäistavarakaupan verkkoaan. Epäreiluna koetaan, jos yhdelle toimijalle suodaan mahdollisuus Tarmolassa, mutta muille ei. Lisäksi kaupungilta toivotaan pitkäjänteisyyttä linjauksissaan, jotta toimijat voivat kehittää omaa toimintaansa yhteneväisten tulevaisuusnäkemysten pohjalta.

29.9.2025

4.3. Unelmien Porvoo 2050 -rakennemallin kuvaus kaupan näkökulmasta

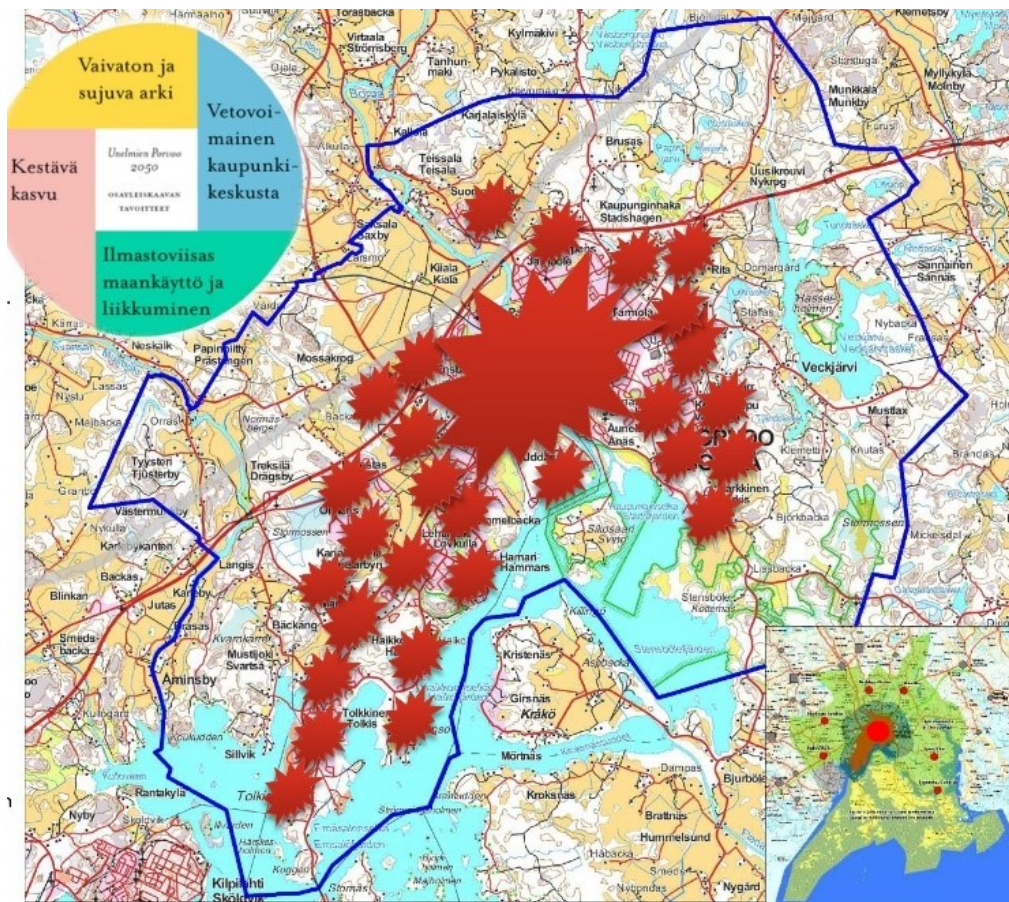
Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan tavoitteita ovat kestävä kasvu, vetovoimainen kaupunkikeskusta, vaivaton ja sujuva arki sekä ilmastoviisas maankäyttö ja liikkuminen. Rakennemallin mukaan kaupunki kasvaa, laajentuu ja tiivistyy yhtenäisenä nykyisen keskustan ympärille. Keskusta on selkeä kaupungin pääkeskus. Uusi rakentaminen ohjataan merkittävilta osin jo rakennetuille ja täydentyville alueille olemassa olevan infran ja palvelujen äärelle.

Itärataan varaudutaan, ja asema on helposti saavutettavissa. Tiivistyvä ja täydentyvä kaupunkirakenne parantaa joukkoliikenteen edellytyksiä. Arkiliikkuminen pyörällä ja kävellen on vaivatonta. Uudet katuyhteydet parantavat liikenteen sujuvuutta ja keventävät keskustan lisäkuormittumista.

Keskeinen kaupunkialue on kaikkien porvoolaisten, myös kylien ja haja-asutusalueiden asukkaiden, viihtyisä ja toimiva keskus. Ja Porvoo on jatkossakin Itä-Uudenmaan kasvava keskus.

Keskusta täydentyy, tiivistyy ja laajenee. Keskusta on tulevaisuudessakin Porvoon kaupan pääkeskus, jonne sijoittuu suurin osa keskustahakuisesta erikoiskaupasta ja kaupallisista palveluista.

Tavoitteellisesta väestönkasvusta noin 15000 ohjataan keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan suunnittelualueelle. Väestönkasvun painopisteitä on mm. Hattulassa, Länsirannalla, Puistokadun ympäristössä sekä alueen lounaisosassa ja keskustan kaakkoispuolella.



Rakennemalli Unelmien Porvoo 2050

4.4. Kauppapaikkojen saavutettavuusvyöhykkeet

Päivittäistavarakauppojen asukassaavutettavuutta tarkastellaan vastaavilla vyöhykkeillä kuin edellisessä kaupan palveluverkkoselvityksessä. Mukana tarkastelussa ovat nykyiset päivittäistavarakaupat sekä mahdolliset uudet hankkeet. Tarmolaan ja Haikkoon ei ole osoitettu uutta sijaintia, vaan mahdollisen uuden myymälän saavutettavuuden on arvioitu olevan vastaava kuin nykyisten myymälöiden.

Lähialueiden nykyisissä väestömäärissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia edellisen selvityksen jälkeen.

Asukasmäärä päivittäistavarakaupan (nykyiset ja tutkittavat uudet) saavutettavuusvyöhykkeillä 2024

Kaupunginosa / myymälä	1 km	3 km	5 km
Ydinkeskusta	7 500	23 900	34 700
Lidl Näsi	4 800	24 600	36 000
S-market Näsi	4 600	23 000	36 300
Lidl Tarmola	1 200	21 400	29 800
K-Supermarket Tarmola	3 100	21 800	31 800
Eestinmäki	1 600	12 900	27 800
Gammelbacka	3 500	14 800	28 100
Kevätkumpu	3 700	17 500	28 000
Haikko	1 200	9 500	18 000
Huhtinen	3 400	16 700	28 900
K-Citymarket Länsiranta	5 400	24 500	35 800
Kuninkaanportti	0	6 700	24 700
Hornhattula eteläinen portti, ABC	1 400	19 100	26 800
Hornhattula pohjoinen portti	800	11 800	27 700

Asukasmäärät laskettu saavutettavuusvyöhykeiden pohjalta, lähtötietona väestöruudut 250 m 2024 (YRK-aineisto)

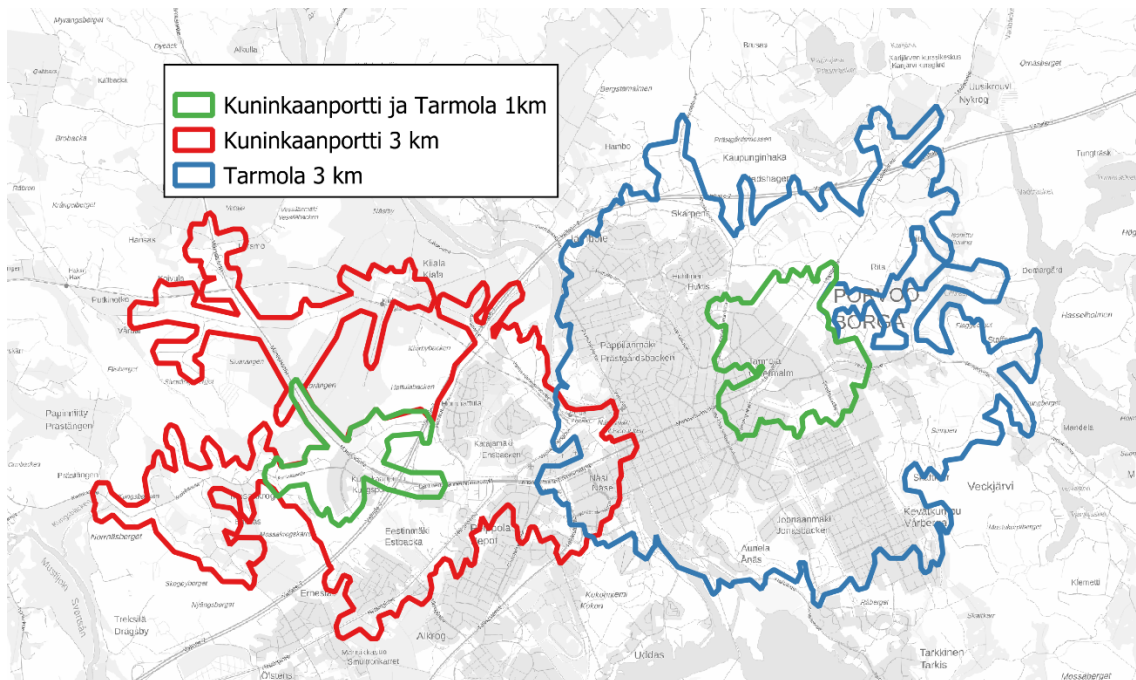
Oheisessa taulukossa esitetyt asukasmäärät kuvaavat nykytilannetta. Yleiskaava tulee pohjautumaan 70 000 asukkaan Porvooseen, josta 15000 uutta asukasta ohjataan yleiskaavan suunnittelualueelle. Viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeet menevät suurelta osin päällekkäin ja ne osuvat pitkälti yleiskaavan suunnittelualueelle. Näin ollen viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeiden asukasmäärä kasvaa suurella osalla myymälöistä noin 15 000 asukkaalla vuoteen 2050 mennessä.

Asukasmäärän kehitystä on tarkasteltu tarkemmin Tarmolan ja Kuninkaanportin osalta. Kaa-
valuonnosta varten tehtyjen liikennetarkastelujen pohjalta on laadittu aluekohtainen väestöennuste vuoteen 2050, jota tässä käytetään tässä lähtötietona. Mukaan on laskettu väestönkasvu niiltä osa-alueilta, jotka sivuavat saavutettavuusvyöhykettä, joten etäisyys on hieman suurempi kuin ko. kilometrimäärä.

Tarmolan lähialueelle noin kilometrin säteelle on arvioitu vain vähäisesti väestönkasvua, vähän yli 300 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä. Sen sijaan kolmen kilometrin vyöhykettä sivuavilla osa-alueilla väestö kasvaa ennusteen mukaan noin 3000 uudella asukkaalla vuoteen 2050 mennessä.

29.9.2025

Kuninkaanportin 1 km:n saavutettavuusvyöhykkeen sisälle ei ole osoitettu väestönkasvua. Kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhyke ulottuu Länsirannalle, ja väestö kasvaa arvion mukaan noin 7000 asukkaalla vuoteen 2050 mennessä. Väestönkasvu sijoittuu kuitenkin E18-tien itäpuolelle painottuen valtatie ja keskustan väliselle alueelle sekä Hattulaan.



Tarmolan ja Kuninkaanportin 1 ja 3 km:n saavutettavuusvyöhykkeet
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

4.5. Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa

Merkitykseltään seudullisuuden alarajoja on tässä selvityksessä päivitetty vastaavalla laskentatavalla kuin edellisessä palveluverkkoselvityksessä sekä Uudenmaan liiton kaupan selvityksissä. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajaa arvioidaan sen suhteen, kuinka paljon asukkaita vähittäiskaupan suuryksikkö tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Lähtökohta merkitykseltään seudullisten alarajojen tarkastelulla on vastaava kuin edellisessä Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä (2023).

Laskentatavassa ja sen tulkinnessa on epävarmuuksia. Laskennalla pyritään vastaamaan kysymykseen, löytyykö myymälän tai myymäläkesittymän myynnille riittävästi lähiasukkaita. Pinta-alan ohella suurta merkitystä on myös kaupan laadulla. Seudullisuutta voidaan arvioida myös muista näkökulmista. Onko myymälä tai myymäläkesittymä niin vetovoimainen, että se vetää asiakkaita lähialuetta tai kuntaa laajemmalla alueella? Vaikuttavatko myymälät muissa kunnissa tai keskuksissa olevien myymälöiden myyntiin? Kahteen viimeiseen kysymykseen vaikuttaa lähikuntien oma kaupallinen tarjonta. Pienistä kunnista siirtyä asiointia suurempiin kuntiin, koska omassa kunnassa ei ole riittävästi omaa tarjontaa tai potentiaalia sen kehittämiseen.

29.9.2025

Päivitetty tarkastelu Porvoossa

Maakuntakaavan kaupan selvityksen sekä edellisen Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksen (2023) seudullisuutta koskevia laskelmia päivitetään Porvoon osalta uusilla ostovoimaluvuilla.

Myymälän tai myymäläkeskittymän edellyttämä laskennallinen asukas pohja Päivittäistavarakauppa

k-m ²	2024	2030	2040/50
4 000	7 200	6 800	6 100
6 000	11 300	10 700	9 700
8 000	15 800	14 900	13 500
10 000	20 200	19 100	17 200
15 000	31 000	29 200	26 400

Tarmolassa on lähiasukkaita kolmen kilometrin säteellä niin paljon, että paikallisuuden näkökulmasta alueella voisi olla päivittäistavarakauppaa yhteensä 10 000 k-m². Tämän suuruinen päivittäistavarakaupan myymäläkeskittymä edellyttää nykytilanteessa noin 20 000 asukasta. Jos tavoitteen mukainen väestönkasvu lähialueella toteutuu (3000 uutta asukasta vuoteen 2050), riittää lähialueella väestöä ja ostovoimaa laskennallisesti hieman tätä suuremmallekin pinta-alalle, noin 12 000 k-m²:lle.

Kuninkaanportissa ei tällä hetkellä ole niin paljon lähiasutusta, että alueelle voisi sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä tai yli 4000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan myymäläkeskittymää, kun kaikki alueen päivittäistavarakaupat lasketaan yhteen. Myöskään rakennemallissa ei väestönkasvua ole osoitettu Kuninkaanporttiin, vaan väestönkasvun painopiste on E18-väylän itäpuolella. Näin ollen alueelle ei suositella päivittäistavarakauppojen suuryksiköitä tai myymäläkeskittymää.

Päivittäistavarakaupassa paikallisuuden arvioidaan linkittyvän myös myymälätyyppiin eikä ainoastaan myymälän pinta-alaan. Supermarketteja löytyy Porvoossa useasta keskittymästä ja koko seudulla monesta kunnasta. Supermarketteja on Porvoossa ydinkeskustan molemmin puolin, lisäksi niitä on läheisissä kuntakeskuksissa kuten Loviisassa ja Sipoossa. Supermarkettien vaikutusalue on siten laajemman verkon takia yleensä paikallinen. Näin ollen kun kyse on supermarketista tai tätä pienemmistä myymälöistä, voi niiden yhteenlaskettu pinta-ala hieman ylittää laskennallisen seudullisuuden alarajan, ja ne silti ovat merkitykseltään paikallisia.

Hypermarketteja on markkinoilla vähemmän kuin supermarketteja, ja ne sijoittuvat yleensä vain suuriin seutu-, kunta- tai aluekeskuksiin. Ne keräävät asiointia usein laajalta seudulta, vaikka pääasiallinen markkina onkin yleensä omassa kaupungissa tai keskuksessa. Yleensä hypermarketteja on tulkittu merkitykseltään seudullisina vähittäiskaupan suuryksikköinä. Tässä selvityksessä tarkastellaan tulkintaa ja arvioidaan, onko Tarmolaan mahdollisesti sijoitettava hypermarket merkitykseltään ja vaikutuksiltaan seudullinen.

Erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa paikallinen vaikutusalue Porvoossa on koko kaupunki eli tarkastelun lähtökohtana on koko kaupungin asukasmäärä ja ostovoima. Laskelman mukaan Porvoossa riittää hyvin ostovoimaa sekä **Tarmolassa** että **Kuninkaanportissa** 15000 k-m²:lle erikoiskauppaa, jolloin paikallista ostovoimaa riittää myös keskustaan. Oheisessa taulussa on esitetty, että 15000 k-m² erikoiskauppaa tarvitsee laskennallisesti n. 18000 asukasta ja tulevaisuudessa ostovoiman kasvun myötä vielä tätä vähemmän.

29.9.2025

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

k-m ²	2024	2030	2040/50
6 000	7 100	6 700	6 100
10 000	11 900	11 200	10 100
15 000	17 800	16 800	15 200
20 000	23 800	22 400	20 300
30 000	35 600	33 600	30 400

Paikallisuuden tarkastelun lähtökohtana on koko kaupungin muodostama erikoiskaupan kokonaisuus eli Porvoossa keskusta, Tarmola ja Kuninkaanportti, joihin sijoittuu/hakeutuu erikoiskauppaa. Tärkeää on myös, ettei yhteen keskustan ulkopuoliseen keskittymään sijoitu liikaa erikoiskauppaa, vaikkakin sille riittäisi paikallista ostovoimaa, jos se kuitenkin monipuolisuuden takia muodostuu niin vetovoimaiseksi, että siellä asioidaan laajasti kaupungin ulkopuolelta. Laskennallisesti 15 000 k-m² erikoiskaupan liiketilaa palvelee paikallisia. Tämän kokoisia erikoiskaupan keskittymiä voi sijoittaa keskustan ulkopuolelle pari, jolloin molemmille riittää hyvin paikallista ostovoimaa ja ostovoimaa jää myös keskustalle, joka palvelee paikallisten lisäksi myös koko seudun erikoiskaupan keskuksena.

Kun asukasmäärä kasvaa, riittää paikallista ostovoimaa nykyistä enemmän. Porvoon strategian mukaisen tavoitteellisen väestönkasvun toteutumisen myötä paikallisuuden raja voi nousta 20000 kerrosneliömetriin. Tällöin vielä riittäisi paikallista ostovoimaa laskennallisesti kolmeen keskittymään (Tarmola, Kuninkaanportti ja keskusta).

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

Myymälän tai myymäläkeskittymän edellyttämä laskennallinen asukas pohja Tilaa vaativa kauppa

k-m ²	2024	2030	2040/50
4 000	7 100	6 700	6 100
10 000	11 900	11 200	10 100
15 000	17 800	16 800	15 200
20 000	23 800	22 400	20 300

Autokauppa

k-m ²	2024	2030	2040/50
4 000	7 400	7 000	6 300
10 000	18 500	17 400	15 800
15 000	27 800	26 100	23 700
20 000	37 000	34 900	31 600

29.9.2025

Paikallisessa tilaa vaativan kaupassa Tarmola ja Kuninkaanportti eivät ole oleellisia tarkastelualueita, koska niihin voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. **Tilaa vaativan kaupassa** paikallisuudella on merkitystä muualla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja paikallisilla kaupan alueilla. Paikallista ostovoimaa riittää Porvoossa hyvinkin 15 000 k-m²:lle tilaa vaativaa kauppaa. Kun asukasmäärä kasvaa, riittää paikallista ostovoimaa nykyistä enemmän. Tavoitteellisen väestönkasvun myötä paikallisuuden raja voi nousta 20000 kerrosneliömetriin.

Johtopäätökset

Merkitykseltään seudullisen alarajan alittavan määrän liiketilaa voidaan tulkita olevan paikallista, ja sitä ohjataan kuntakaavoilla. **Kuntakaavoissa on kuitenkin edelleen arvioitava kaavan vaikutuksia mm. keskustaan ja palveluiden saavutettavuuteen, eli raja ei vielä suoraan kerro sitä, kuinka paljon liiketilaa voi alueelle sijoittaa.**

Oheiseen taulukkoon on koottu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat Porvoon eri alueilla. Luvut ovat karkeita arvioita siitä, mihin ostovoima keskuksen lähivaikutusalueella laskennallisesti riittää. Mikäli väestö kasvaa kaupungissa Porvoon strategian ja hyväksytyn rakennemallin mukaisesti, paikallista ostovoimaa riittää keskustun lähialueella nykyistä paremmin, jolloin alaraja voi olla nykyistä korkeampi. Kaupan laadulla on oleellinen merkitys vaikutuksiin, näin ollen laskennallinen pinta-ala ei ole ainoa kriteeri paikallisuuden tarkastelussa ja kaupan mitoituksessa.

Seuraavassa luvussa 5 arvioidaan optimaalista kaupan profiilia ja mitoitusta Porvoon kaupan keskittymille.

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikön laskennalliset alarajat Porvoossa:

Päivittäistavarakauppa

- Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa 10 000 k-m². Koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä.
- Tavoitteen mukaisen väestönkasvun myötä päivittäistavarakaupassa Tarmolassa 12 000 k-m². Edellyttää asukasmäärän kasvua Porvoossa strategian mukaisesti. Koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä. Hypermarketin merkitystä tarkastellaan tarkemmin seuraavissa luvuissa.
- Päivittäistavarakaupassa Kuninkaanportissa 4000 k-m². Koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja.

Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa

- Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m². Koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppa-keskustyyppistä kauppaa.
- Tavoitteen mukaisen väestönkasvun myötä erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 20 000 k-m². Koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppakeskustyyppistä kauppaa. Edellyttää asukasmäärän kasvua Porvoossa strategian mukaisesti.

29.9.2025

Tilaa vaativa kauppa

- Tilaa vaativassa kaupassa Uusimaa-kaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä 15 000 k-m².
- Tavoitteen mukaisen väestönkasvun myötä tilaa vaativassa kaupassa Uusimaa-kaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä 20 000 k-m². Edellyttää asukasmäärän kasvua Porvoossa strategian mukaisesti.

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

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10.000 k-m²

Muualla kaupungissa on voimassa Uusimaa-kaavan mukainen alaraja eli merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja on 4000 k-m².

Arvioitaessa seudullisuutta lasketaan koko alueen kyseisin toimialan myymälöiden kerrosala yhteen.

5. Kaupan palveluverkko Porvoossa 2050

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtana tässä selvityksessä ovat keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan lähtökohdat ja tavoitteet sekä hyväksytty rakennemalli Unelmien Porvoo 2050. Kaupan palveluverkon kehitykselle antavat raameja myös maakuntakaava sekä alueidenkäyttölain kauppaa koskevat säännökset. Lisäksi kehitykseen ja potentiaaliin vaikuttavat kaupan trendit, toiminta- ja myymäläkonseptien kehitys sekä toimijoiden kiinnostus kaupaverkon kehittämiseen.

5.1. Palveluverkon kokonaiskuva 2050

Tulevaisuudessa kaupan palveluverkko keskuksineen on suosituksen mukaan pitkälle nykyisen kaltainen ja kehittyy nykyisten vahvuuksien pohjalta.

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

Suuret päivittäistavarakaupat ml. hypermarketit sijoittuvat Länsirannalle. Ydinkeskustaan sijoittuu myös päivittäistavarakauppaa, joka palvelee erityisesti ydinkeskustan asukkaita. Ydinkeskustassa on tarvetta myös supermarket-kokoluokan myymälälle, mutta se edellyttää kaupapaikalta hyvää autosaavutettavuutta ja pysäköintimahdollisuuksia.

Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy Porvoon ydinkeskustaan, vanhaan kaupunkiin sekä Länsirannalle Taidetehtaan kauppakeskukseen ja hypermarkettiin tai -marketteihin. Keskusta säilyy ja kehittyy merkittävänä matkailukohteena, ravintolakeskittymänä sekä tapahtumapaikkana. Vanha kaupunki profiloituu erityisesti matkailua palvelevana kaupapaikkana.

Keskustan profiili on erilainen kuin kaupan alueiden. Keskusta on pienten erikoiskauppojen ja kauppakeskusten sijaintipaikka, jossa kaupunkiympäristö tukee kävelyä, viihtymistä ja tapahtumia. Keskustaa tulee kuitenkin jatkuvasti kehittää, jotta se säilyttää pito- ja vetovoimansa.

Tarmola painottuu suosituksen mukaan supermarket- ja tiva-kauppaan sekä laajan tavaravaliikoiman kauppaan. Alueelle voi sijoittua myös kaupallisia vapaa-ajan palveluita, jotka etsivät ns. hallityypistä toimitilaa. Kaupan alueen reunoilla on työpaikka-alueita, jotka täydentävät Tarmolan kaupan tarjontaa, mutta niiden painopiste on työpaikkatoiminnoissa. Alueelle ei voi sijoittaa laajasti keskustatyyppistä erikoiskauppaa (muotikauppa, pienet erikoiskaupat) eikä kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa. Alueelle ei suositella hypermarkettia.

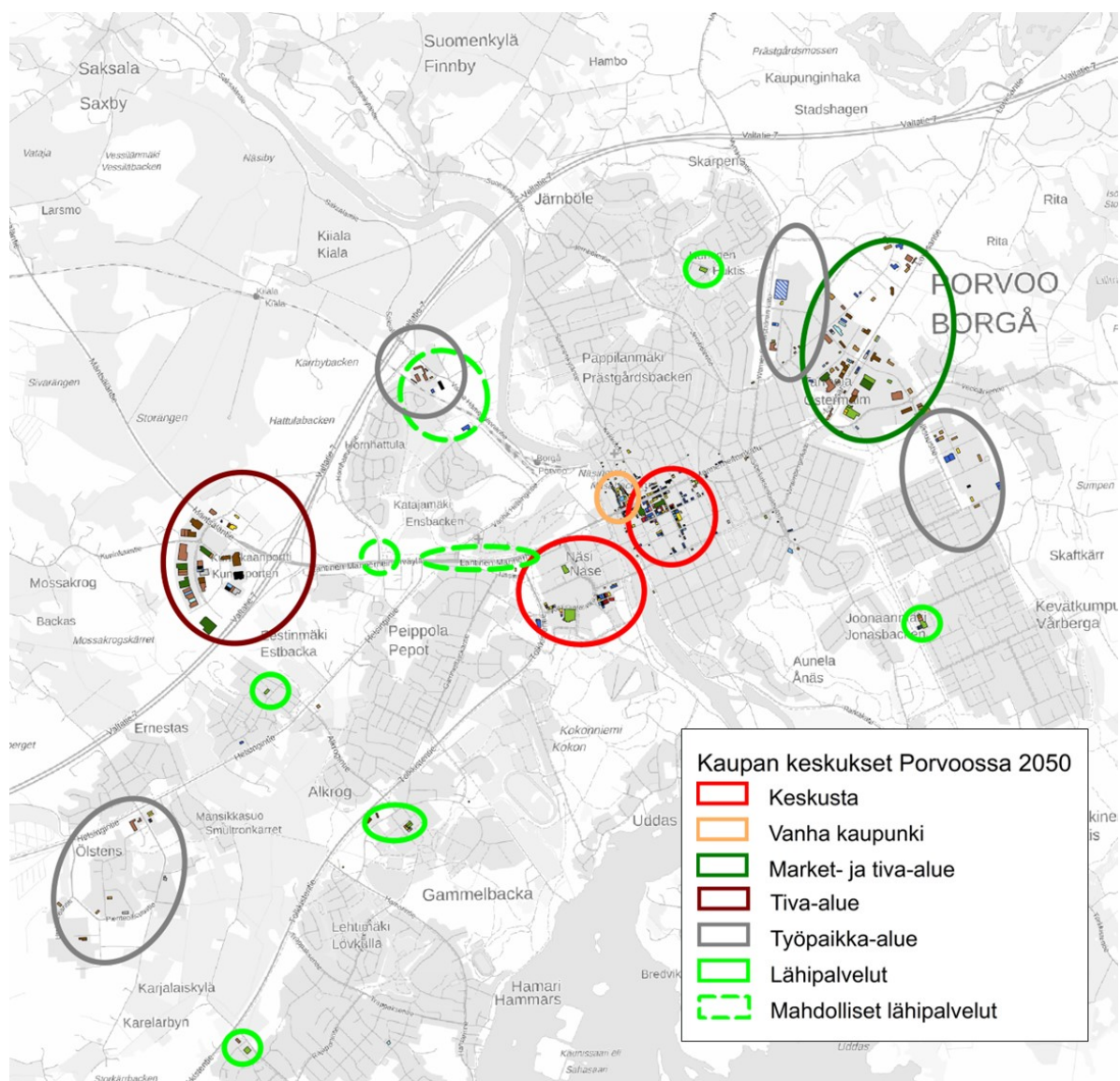
Kuninkaanportti painottuu nykyiseen tapaan rautakauppaan, autokauppaan ja huonekalukauppaan sekä laajan tavaravaliikoiman kauppaan. Lisäksi alueelle voi sijoittua suuria hallimaisia tilaa hakevia kaupallisia palveluita. Alueen kehityksessä painopiste on vähittäiskaupan suuryksiköillä, jotka painottuvat tilaa vaativaan kauppaan. Myös uusilla laajan tavaravaliikoiman myymälöillä on kiinnostusta sijoittua alueelle. Alueelle ei sen sijaan voi sijoittaa laajasti keskustatyyppistä erikoiskauppaa (muotikauppa, pienet erikoiskaupat) eikä kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa.

Koska lähialueita ei ole suunnitelmissa kehittää asumiselle, ei Kuninkaanporttiin suositella sijoitettavan suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä (supermarket, hypermarket). Jos alueelle tulee uusi asema, voi sen yhteyteen jatkossa tutkia päivittäistavarakaupan sijoittamista.

29.9.2025

Gammelbacka toimii paikalliskeskuksena, jossa on tarvetta nykyistä suuremmille päivittäistavarakaupoille ja lähipalveluiden kehitykselle. **Kevätkumpu** on toinen Porvoon paikalliskeskuksesta. Päivittäistavarakaupan yhteydessä on tyypillisesti kysyntää myös pienille kaupallisille palveluille, jotka hyötyvät päivittäistavarakaupan asiointivirroista. Näin ollen niiden yhteyteen olisi hyvä osoittaa tilaa myös pienille muille liiketoimille. Myös muilla keskeisillä sijaintipaikoilla kannattaa tutkia kivijalkapalveluiden mahdollisuuksia.

Gammelbackaa ja Kevätkumpua kehitetään paikallisina alakeskuksina. Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi sijoittaa paikallista erikoiskauppaa ja palveluita. Merkitykseltään seudullisen keskustahakuisen vähittäiskaupan alaraja on toimiva näiden alakeskusten mitoituksena. Haasteena on enemminkin saada alakeskuksiin riittävästi kauppaa ja paikallisia palveluita kuin rajoittaa niitä.



Porvoon kaupan palveluverkon mahdollinen tulevaisuuskuva 2050 Alueiden rajaukset viitteellisiä. Pohjakartta: Maanmittauslaitos

29.9.2025

Tulevaisuudessa Porvoossa voi olla **lähipalvelukeskittymiä** asutusten lähialueella ympäri kaupunkia. Nykyisillä lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä, jos lähialueen asukasmäärä kehittyy. Myös uusia lähipalveluita voi sijoittua asutuksen kasvun mukaan. Nykyisiä ja mahdollisesti kehittyviä lähipalvelukeskittymiä ovat Huhtinen, Eestinmäki ja Haikko. Uusia potentiaaleja on tässä selvityksessä hahmotettu Hattulaan ja Puistokadun varteen.

Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi sijoittaa myös muita lähipalveluita, jotka hyötyvät päivittäistavarakaupan asiointivirroista. Tyypillisesti päivittäistavarakaupat pyrkivät sijoittumaan myös liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin, jolloin ne voivat palvella laajempaa aluetta. Niiden vaikutusalue voikin olla laaja, jos ne sijoittuvat alueelle, jossa ei ole lähellä muita palveluita, kuten Haikkoossa.

Lähipalvelukeskittymät mitoitetaan palvelemaan lähialueen asukkaita, eikä päivittäistavarakaupan mitoitusta suositella rajoitettavan liian tiukasti. Myös supermarketit ovat lähikauppoina mahdollisia. Lähipalvelukeskittymät sijoittuvat Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille, jossa on voimassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja keskusta-kaupassa 10 000 k-m².

Ölstens ja Hattula ovat sekoittuneita työpaikka-alueita, joita kehitetään edelleen paikallisina tilaa vaativan kaupan keskittyminä. Tässä selvityksessä on arvioitu, että tilaa vaativassa kaupassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja on Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä 15 000 k-m². Keskustahakuisen vähittäiskaupan suuryksiköitä ei alueille suositella sijoitettavan. Jos lähialueen asukasmäärä kasvaa, voi Hattulaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita.

Kaupan keskusten profiilit

Keskusta-Länsiranta-Vanha kaupunki

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

Gammelbacka, Kevätkumpu

- Arjen palvelukeskuksia
- Monipuolisesti päivittäistavarakauppaa
- Terveyskauppaa
- Paikallisia palveluita

Eestinmäki, Huhtinen, Haikko

- Päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita

Muut alueet, mm. Hattula

- Päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita asutuskeskittymien läheisyyteen

Tarmola

- Suuryksikkökaupan keskittymä
 - Tilaa vaativaa kauppaa
 - Laajan tavaravalikoiman kauppaa
 - Suurpalveluita (mm. liikunta- ja vapaa-ajan palvelut)
- Merkitykseltään paikallinen supermarket-kaupan keskittymä
- Kaupan alueelle soveltuvan paikallisen erikoiskaupan keskittymä (ei keskustaan tyypillisesti sijoittuvia pieniä erikoisliikkeitä tai kauppakeskuksia).
- Sekoittunut työpaikka-alue

Kuninkaanportti

- Tilaa vaativan kaupan keskittymä
- Suuryksikkökaupan keskittymä
 - Laajan tavaravalikoiman kauppaa
 - Tiva-kauppaa
 - Suurpalveluita (mm. liikunta- ja vapaa-ajan palvelut)
- Kaupan alueelle soveltuvan paikallisen erikoiskaupan keskittymä (ei keskustaan tyypillisesti sijoittuvia pieniä erikoisliikkeitä tai kauppakeskuksia)
- Päivittäistavarakauppaa liikenneasematyypistä
- Merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa mahdollisen aseman myötä (tulevai-

Tarmolan reuna-alueet, Ölstens

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

29.9.2025

5.2. Kaupan alueiden kehittäminen

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

5.2.1. Tarmola

Enimmäismitoitus

Tarmolan enimmäismitoitus on Uusimaa-kaavassa 100 000 k-m². Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa ja paikallista muuta kauppaa eli päivittäistavara-kauppaa ja erikoiskauppaa.

Tällä hetkellä Tarmolassa kaupan ja palveluiden pinta-alaa on noin 79 000 k-m². Jos kaikki kaupan ja palveluiden käytössä olevat liike- ja toimitilat otetaan huomioon, voi Tarmolaan sijoittaa uutta liiketilaa noin 21 000 k-m². Tarmolan uuden liiketilan mitoitukseen on merkitystä, mitä lasketaan nykyiseen liiketilamäärään. Autoalan palvelut eivät sijoitu liiketiloihin vaan korjaamotyyppeihin toimitiloihin, jotka eivät suoraan ole otettavissa vähittäiskaupan käyttöön. Mikäli huomioidaan vain varsinaiset liiketilat, voi uutta liiketilaa sijoittaa Tarmolaan noin 37 000 k-m². Asemakaavavarantoja ei tässä ole tutkittu.

Jotta keskeistä Tarmolaa voidaan kehittää maakuntakaavaan mitoitukseen nähden, voisi Tarmolassa profiloida työpaikka-alueiksi ne alueet, joita ei ole tavoitteena kehittää merkitykseltään seudullisina kauppapaikkoina. Mikäli otetaan huomioon vain keskeiset alueet (ml. Kaupunginhaan laajennusalue) ja nykyiset liiketilat pl. autoalan palvelut, voi Tarmolaan sijoittaa uutta kaupan liiketilaa 47 000 k-m².

Tarmolan kaupan alueen mitoitus ja uusi liiketila eri vaihtoehtoissa

	Tarmola koko alue	Keskeiset alueet ja Kaupunginhaka
Liiketilan enimmäismitoitus	100 000	
Nykyiset liiketilat (kaikki)	79 000	63 000
Nykyiset liiketilat pl. autoalan palvelutilat)	64 000	53 000
Uutta liiketilaa A-vaihtoehto	21 000	37 000
Uutta liiketilaa B-vaihtoehto	37 000	47 000

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

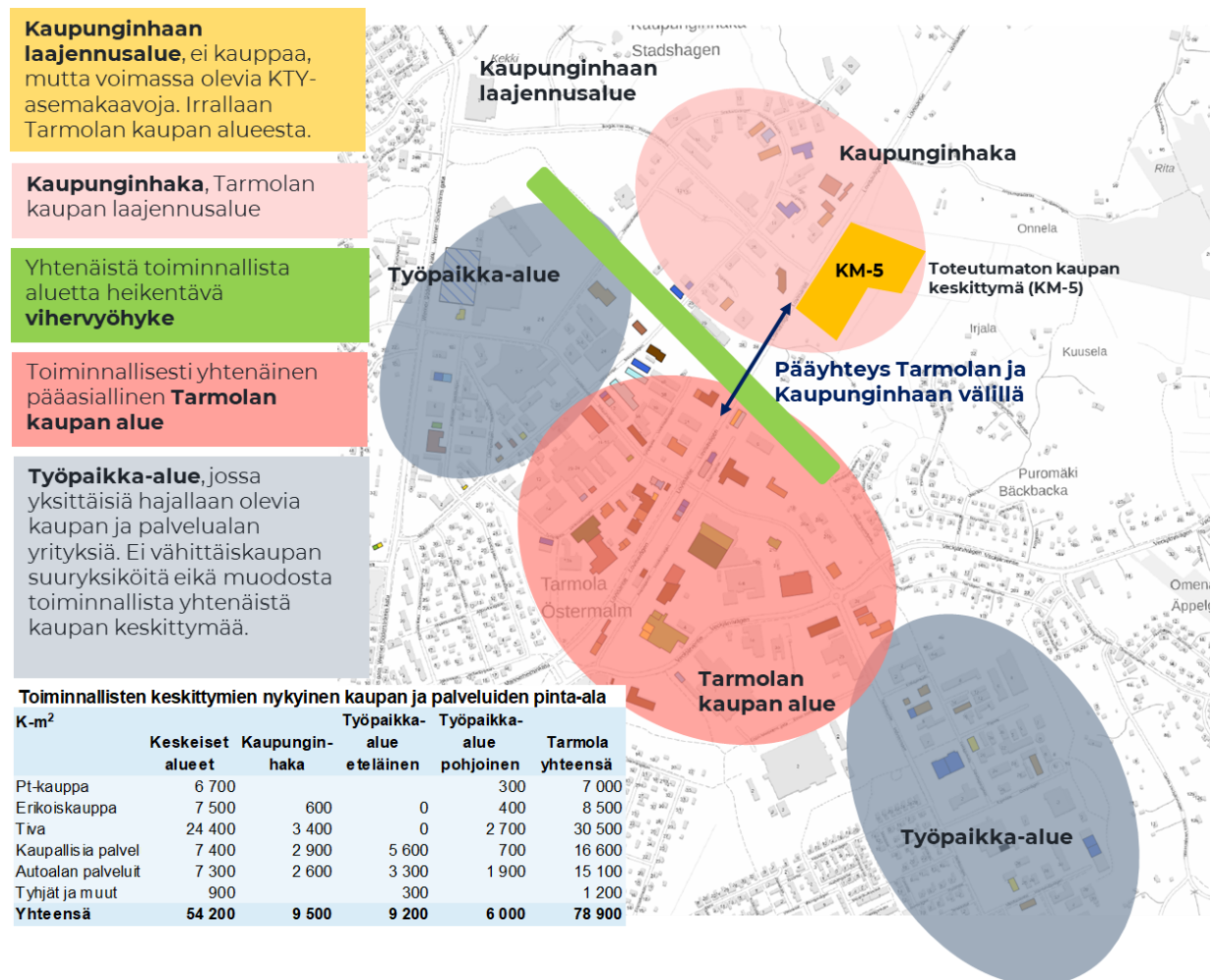
B: Jos huomioidaan nykyiset kaupan ja palveluiden liiketilat (pl. autoalan palveluiden toimitilat)

Pääasiallinen kuluttajanäkökulmasta aktiivinen ja intensiivinen kaupan alue rajoittuu Loviisanti-
tien molemmille puolille korttelin/parin päähän Loviisantiestä. Alue on kohtalaisen tiiviisti kau-
pan palveluiden käytössä, ja alueelle on sijoittunut pääosa kuluttajia palvelevasta kaupasta.
Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat tällä alueella. Tämä on maakuntakaavan mukaisesti
kokonaisuudessaan **myymäläkeskittymä**, koska se on toiminnallisesti yhtenäinen alue,
vaikka sitä halkookin Loviisantie. Myymäläkeskittymään lasketaan kuuluvaksi sekä merkityk-
seltään seudullinen että paikallinen vähittäiskauppa.

29.9.2025

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

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



Tarmolan kaupan alueen toiminnalliset keskittymät ja liikepinta-ala

Lähde: WSP kartoitus 2022/2025, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

29.9.2025

Päivittäistavarakauppa - supermarketit

Luvussa 4.5 arvioitiin, että seudullisen päivittäistavarakaupan laskennallinen alaraja Tarmolassa on 10 000 k-m² ja tavoitteellisen asukaskasvun myötä 12 000 k-m². Raja koskee myymäläkeskittymää, eli pinta-alan lasketaan mukaan koko alueen nykyiset ja uudet myymälät.

Tarmola on monipuolinen päivittäistavarakaupan keskittymä. Alue palvelee erityisesti itäistä kaupunkia, mutta myös keskustasta asioidaan Tarmolassa hyvän saavutettavuuden ansiosta. Tarmolassa on supermarketteja sekä pt-kaupan erikoismyymälöitä (Alko, Brunbergin tehtaanyymälä, lihapuoti, aasialainen kauppa). Kaikki pt-myymälät lukuun ottamatta lihapuotia ovat Tarmolassa keskeisellä kaupan alueella. Nykyisin Tarmolassa on päivittäistavarakauppaa ml. päivittäistavarakaupan erikoismyymälät noin 7000 k-m² ja ilman erikoismyymälöitä noin 5700 k-m². Alueelta puuttuvat Varuboden-Oslan ja Tokmannin Sparin myymälät.

Tasapainoisen kilpailutilanteen näkökulmasta alueella voisi olla kaikkien neljän toimijan (Keskon, Varuboden-Oslan, Lidlin ja Tokmannin Sparin) keskikokoiset myymälät (á 2000–2500 k-m²). Jos pt-erikoiskaupan myymälöiden pinta-ala otetaan tarkastelussa huomioon ja jos paikallisen kaupan mitoitus olisi 10 000 k-m², ei kaikille neljälle supermarketille riittä mitoitusta.

Paikallisuuteen ei kuitenkaan vaikuta ainoastaan pinta-ala, kuten luvussa 4.5. todettiin, vaan myös kaupan laatu (supermarket vs. hypermarket). Supermarket-kokoluokan myymälät voidaan tulkita olevan merkitykseltään paikallisia. Näin ollen alueella voisi pt-kaupan mitoitus olla supermarketeille noin 12000 k-m², mikä vastaisi osin myös tulevaisuuden ostovoiman kasvuun, mikäli väestö kasvaa nykyisen strategian tavoitteen mukaisesti. Mitoitusta tärkeämpää on se, että myymälät pysyvät keskenään kilpailevina supermarketteina. Tasapuolisuuden näkökulmasta on siten tärkeää huomioida sekä uudet toimijat että nykyisten toimijoiden mahdolliset laajennustarpeet. Näin ollen mitoitus tulisi jakaa tasapuolisesti uusien supermarkettien ja alueella jo toimivien kesken, eli ei niin, että yhdelle toimijalle osoitetaan kokonaan alueen uusi mahdollinen mitoitus.

Erikoiskauppa

Tällä hetkellä Tarmolassa on erikoiskauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa yhteensä 8500 k-m². Laajan tavaravalikoiman kaupassa on jonkin verran myös tilaa vaativaa kauppaa, joten erikoiskauppaa on Tarmolassa kaiken kaikkiaan karkean arvion mukaan noin 7000 k-m². Näin ollen Tarmolaan voi tulkinnasta riippuen sijoittaa uutta kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa paikalliseen rajaan nojautuen 6500–8000 k-m².

Tarmolaan voi nykyisen profiilin mukaisesti sijoittaa luontevasti laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä tiva-alueille soveltuvaa erikoiskauppaa kuten mm. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekauppaa. Sen sijaan alueelle ei tule sijoittaa merkittävästi sellaisia keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä, jotka ovat keskustan vahvuuksia (muotikaupat, terveystarvikkeet, pienet sisustus- ja lahjatavarakaupat, yms. pienet erikoismyymälät). Alueelle ei tule myöskään sijoittaa kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa.

Hypermarket

Selvityksen yhtenä tavoitteena on tarkastella hypermarketin mahdollisuuksia Tarmolassa. Tässä arvion kohteena on hypermarket, jossa **päivittäistavarakaupan** pinta-ala on noin 4000 m². Mikäli alueelle sijoittuisi hypermarket, ei paikallisen kaupan mitoitus 10 000 k-m² riittäisi nykyisten myymälöiden rinnalla eikä alueelle mahdollistuisi muiden toimijoiden kehitys. Mikäli väestö kasvaa rakennemallin tavoitteen mukaisesti ja merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan alaraja olisi 12 000 k-m², riittäisi se hypermarketille. Tällöin muille kaupan toimijoille jäisi laajennusvaraa vain vähäisesti (noin 1000 k-m²), mikä ei edistä tasapuolista kilpailua. Paikallinen mitoitus ei mahdollista hypermarkettia usealle toimijalle alueella.

29.9.2025

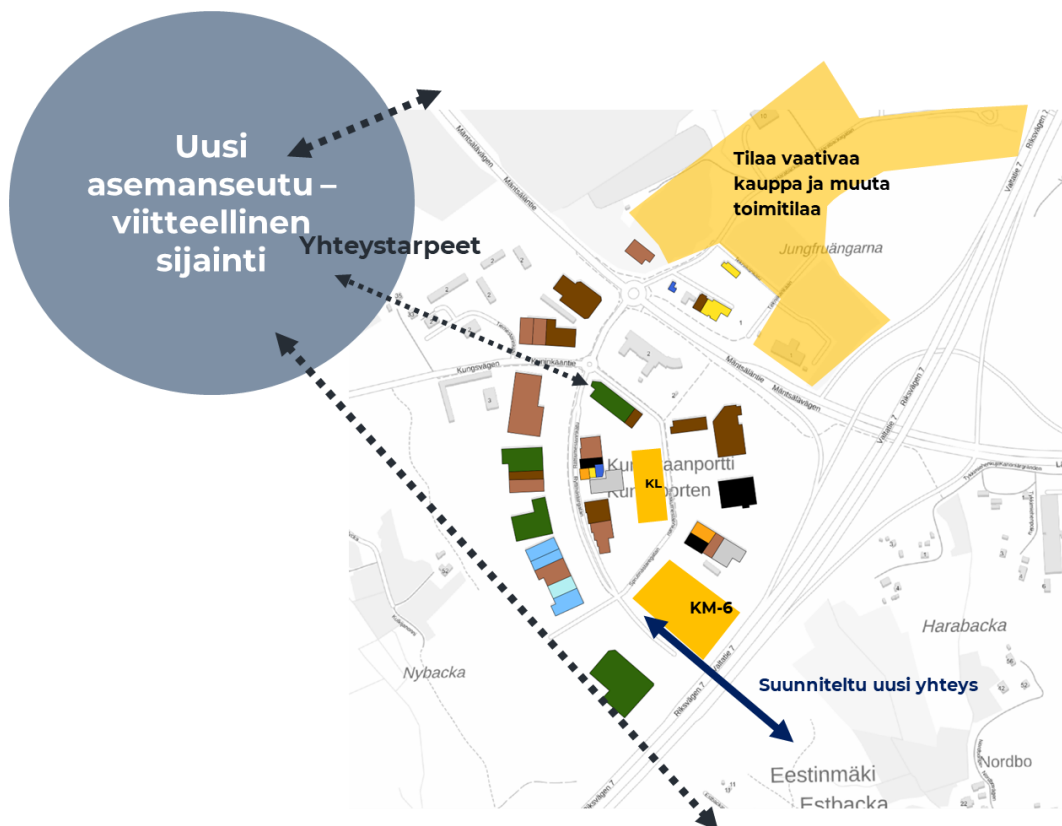
Hypermarketissa on päivittäistavarakaupan ohella myös **käyttötavaraa eli erikoiskauppaa**. Tarmolassa hypermarketin erikoiskaupalle riittää mitoitusta, kun otetaan huomioon nykyinen erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman pinta-ala sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja.

Pinta-ala ei kuitenkaan ole ainoa arvioitava kriteeri erikoiskaupan sijoittamisessa Tarmolaan. Hypermarketit ovat supermarketteja vetovoimaisempia myymälöitä. Niissä myydään päivittäistavarakaupan ohella erikoiskaupan tuotteita. Hypermarkettien verkko on harvempi kuin supermarkettien, Itä-uudellamaalla vain Porvoossa on hypermarket. Näin ollen hypermarkettien vaikutusalueen arvioidaan olevan omaa kuntaa laajempi. Näkökulmaan kuitenkin vaikuttaa myös myymälän vaikutukset Porvoon keskusta ja seudun keskuksiin. Lisäksi sijoittumisella on vaikutusta kilpailun toimivuuteen. Vaikutuksia arvioidaan seuraavassa luvussa 6.

5.2.2. Kuninkaanportti

Kuninkaanportin enimmäismitoitus on Uusimaa-kaavassa 125 000 k-m². Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa ja paikallista keskustakauppaa. Tällä hetkellä Kuninkaanportissa on kaupan ja palveluiden liikepinta-alaa noin 64000 k-m², joten uutta liikeytilää voi alueelle sijoittaa lähes tuplaten. Asemakaavavarantoja ei tässä ole tutkittu.

Päivittäistavarakaupan potentiaaliin vaikuttaa lähialueen asukasmäärä ja sen kasvu. Tällä hetkellä Kuninkaanportissa ei ole päivittäistavarakauppaa eikä myöskään lähiasukkaita kilometrin säteellä. Kolmen kilometrin säteellä, jota voidaan pitää paikallisena päivittäistavarakaupan vaikutusalueena, on asukkaita 6700. Se ei vielä mahdollista päivittäistavarakaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää alueelle ilman, että se keräisi merkittävästi ostovoimaa lähialueen ulkopuolelta.



Kuninkaanportin kaupan alueen suunnitelmat ja nykyinen kaupallinen rakenne
Lähde: WSP kartoitus 2022/2025 Pohiakartta: Maanmittauslaitos

29.9.2025

Rakennemallissa ei Kuninkaanportin lähialueelle ole osoitettu väestönkasvua. Lähialueella väestö kasvaa E18-väylän itäpuolella, joten se ei tue päivittäistavarakaupan sijoittamista Kuninkaanporttiin. Näin ollen alueelle ei suositella päivittäistavarakaupan suuria yksiköitä kuten supermarketteja tai hypermarketteja. Niille tulisi osoittaa sijaintipaikkoja lähempänä asutusta. Liikenneasematyyppinen myymälä ei kuitenkaan vaikuta vielä merkittävästi alueen profiiliin tai muuhun palveluverkkoon. Mahdollisen aseman yhteyteen voi myös tulevaisuudessa sijoittaa matkustajia palvelevan lähikaupan, jonka mitoitus tulee arvioida jatkosuunnittelussa. Yhteydet asemalta kaupan alueelle tulisi suunnitella myös kestävän liikkumisen näkökulmasta.

Kuninkaanporttiin voi nykyisen profiiliin mukaisesti sijoittaa luontevasti **laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä tiva-alueille soveltuvaa erikoiskauppaa** kuten mm. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekauppaa. Sen sijaan alueelle ei tule sijoittaa merkittävästi sellaisia keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä, jotka ovat keskustan vahvuuksia (muotikaupat, terveystarvikkeet, pienet sisustus- ja lahjatavarakaupat, yms. pienet erikoismyymälät). Alueelle ei myöskään voi sijoittaa kauppakeskustyyppistä rakennetta, joka kilpailee keskustan kanssa.

Erikoiskauppaa on alueella karkean arvion mukaan noin 7500 k-m², joten paikallisen erikoiskaupan mitoitus mahdollistaa alueelle uutta erikoiskauppaa noin 7500 k-m². Mikäli laajantavaravalikoiman pinta-ala tulkitaan kokonaan erikois kaupaksi, ei alueelle voi sijoittaa uutta erikoiskauppaa.

5.2.3. Yhteenveto kaupan alueiden tulevaisuuskuvasta

Ohessa yhteenveto Tarmolan ja Kuninkaanportin mahdollisesta tulevaisuuskuvasta, jota arvioidaan seuraavassa luvussa 6.

Tarmola

Tilaa vaativaa kauppaa ja tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa

- Kaupan enimmäismitoitus 100 000 k-m² (sisältäen nykyiset ja uudet liiketilat sekä seudullisen ja paikallisen liiketilan)

Kaupan alueelle sopivaa erikoiskauppaa

- Laajan tavaravalikoiman myymälöitä
- Muuta kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa
- Ei kauppakeskuksia tai keskustan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa
- Merkitykseltään paikallista kauppaa
- Mitoitus yhteensä enintään 15 000 k-m² (sisältäen nykyiset ja uudet)

Päivittäistavarakauppaa

- Supermarketteja
- Pt-erikoiskauppaa
- Mitoitus supermarketeille yhteensä 10 000 k-m² (sisältäen nykyiset ja uudet)
- Kilpailunäkökulmasta mitoitus voi supermarketeille olla 12 000 k-m², jotta kaikilla toimijoilla yhtenäiset toimintaedellytykset. Korkeampi mitoitus voidaan sitoa asukaskasvuun.
- Hypermarketin vaikutukset arvioidaan seuraavassa luvussa 6.

29.9.2025

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

- Kaupan enimmäismitoitus 125 000 k-m² (sisältäen nykyiset ja uudet liiketilat sekä seudullisen ja paikallisen liiketilan)

Kaupan alueelle sopivaa erikoiskauppaa

- Laajan tavaravalikoiman myymälöitä
- Muuta kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa
- Ei kauppakeskuksia tai keskustan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa
- Merkitykseltään paikallista
- Mitoitus yhteensä 15 000 k-m² (sisältäen nykyiset ja uudet)

Päivittäistavarakauppaa

- Ei päivittäistavarakaupan keskittymä
- Liikenneasemamyymälä mahdollinen
- Ei vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää, eli mitoitus yhteensä alle 4000 k-m²
- Lähikauppa tulevan aseman yhteyteen, ajoitus ja mitoitus on riippuvainen asemapäätöksestä ja tarkistetaan jatkosuunnittelussa

5.3. Ehdotuksia yleiskaavamerkinnoistä

Tässä on esitetty vaihtoehtoisia esimerkkejä yleiskaavamerkinnoista kaupan osalta. Muuhun elinkeinotoimintaan tai kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä ei ole tarkasteltu.

KM Kaupallisten palveluiden alue

Alueelle voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.

tai

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.

tai

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle saa sijoittaa myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa kuitenkin niin, ettei sijoittamisella heikennetä keskustan kaupan toimintaedellytyksiä.

29.9.2025

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

Tarmola

- Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa enintään 10 000 k-m².
- Tai alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa enintään 12 000 k-m². Uusi päivittäistavarakaupan mitoitus tulee jakaa usealle toimijoille.
- Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallista kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa enintään 15 000 k-m².

Kuninkaanportti

- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää.
- Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallista kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa enintään 15 000 k-m².

Maakuntakaavassa määritelty aluekohtainen enimmäismitoitus tulee ottaa huomioon kaupan hankkeiden suunnittelussa ja sijoittumisen ohjaamisessa.

- Tarmola 100 000 k-m²
- Kuninkaanportti 125 000 k-m².

TP Monipuolinen työpaikka-alue

Hattula, Ölstens

- Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa.
- Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallista paljon tilaa vaativaa kauppaa.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tai erikoiskaupan suuryksiköitä.

tai

Ölstens

- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Hattula

- Päivittäistavarakaupan sijoittumisen edellytyksenä on aseman toteuttamispäätös.

Alakeskukset

Gammelbacka, Kevätkumpu

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä enintään 10000 k-m².

tai

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa.

6. Vaikutusten arviointi

Edellisessä kaupan selvityksessä on arvioitu tavoitteellisen kaupan palveluverkon kaupallisia vaikutuksia. Suositukset eivät ole tästä selvityksestä merkittävästi muuttuneet, joten vaikutusten arviointi edellisessä selvityksessä on edelleen ajankohtainen. Uutena nostona tässä selvityksessä on Tarmolan mahdollinen hypermarket, jonka vaikutuksia arvioidaan tässä luvussa. Tarmolan hypermarketin rinnalla nostetaan esiin vaihtoehto, että alueelle sijoittuisi vain supermarketteja ja mahdollinen hypermarket sijoittuisi keskustaan, kuten selvityksessä on suositeltu.

Arvioinnissa keskitytään Tarmolan hypermarketin keskustavaikutuksiin ja palveluiden saavutettavuuteen, jotka molemmat ovat alueidenkäyttölain kaupan säännösten mukaisia kaupan sijoittumisen kriteerejä. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia kilpailunedellytyksiin. Arvioinnissa otetaan huomioon myös muut kaupan hankkeet ja suunnitelmat Porvoossa.

Päivittäistavarakaupan kehityksen osalta on tarkasteltu hankkeita eri kombinaatioissa sekä niiden rinnalla liiketilan laskennallista lisätarvetta, jossa on otettu huomioon myös nykyinen päivittäistavarakaupan pinta-alan vajuus. Suunnittelussa on otettava huomioon, että liiketilan lisätarve on karkea laskelma markkina-alueen liiketilan kasvupotentiaalista. Laskennassa on epävarmuustekijöitä mm. väestönkehityksen, ostovoiman kasvun sekä myyntitehokkuuden osalta. Mitä pidemmälle ajassa mennään, sen epävarmempaa laskenta on. Liiketilan lisätarve ei suoraan ole kaupan toimijoiden näkemys markkinatilanteesta.

Tarmolan osalta tarkastellaan päivittäistavarakaupan mitoitusvaihtoehtoja 10 000 k-m² tai 12 000 k-m², eli uutta pt-kauppaa Tarmolaan 3000–5000 k-m². Pienempi mitoitusvaihtoehto mahdollistaa esimerkiksi yhden uuden suuren supermarketin Tarmolaan (3000 k-m²) tai kaksi uutta pientä supermarketia tai nykyisten laajennuksia (á 1500 k-m²). Se ei mahdollista hypermarketia Tarmolaan. Suurempi mitoitusvaihtoehto riittäisi kaikkien toimijoiden supermarketille tai vaihtoehtoisesti yhdelle hypermarketille, jolloin muille jää vain hyvin vähäisesti kehittymismahdollisuuksia. Kumpikaan vaihtoehto ei mahdollista usealle toimijalle hypermarketia Tarmolaan.

Kaikkea uutta mitoitusta ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa vain Tarmolaan. Näin ollen on otettu huomioon myös muiden alueiden hankkeet. Hankkeissa on mukana päivittäistavarakaupan pinta-alan nettokasvu; Länsirannan Citymarket, Näsin mahdolliset laajennukset, Puistokatu, Haikkoo ja Gammelbacka. Kuninkaanporttiin ei ole tässä osoitettu päivittäistavarakauppaa. Yhtenä vaihtoehtona tarkastellaan myös Prismaa keskustaan muiden hankkeiden rinnalla. Käytännössä se todennäköisesti toteutuisi ainakin osittain nykyistä Näsin S-marketia korvaavana myymälänä, jolloin nettokasvu jäisi hyvin pieneksi.

Seuraavalla sivulla olevasta kaaviosta nähdään, että vuoteen 2030 mennessä laskennallinen liiketilatarve (nykyinen vajuus ja lisätarve) on niin suuri, että se kattaa lähestulkoon Tarmolan 10 000 k-m² mitoituksen ja muiden alueiden hankkeet (pl. keskustan hypermarketin), jos väestö kasvaa tavoitteellisen väestönkasvun mukaisesti. Vaikka ostovoimaa riittäisikin, ei kaikkea mitoitusta kuitenkaan kannata osoittaa kaupungissa yhdelle alueelle. Mikäli väestö kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan, ei kaikille hankkeille riitä laskennallisesti ostovoimaa.

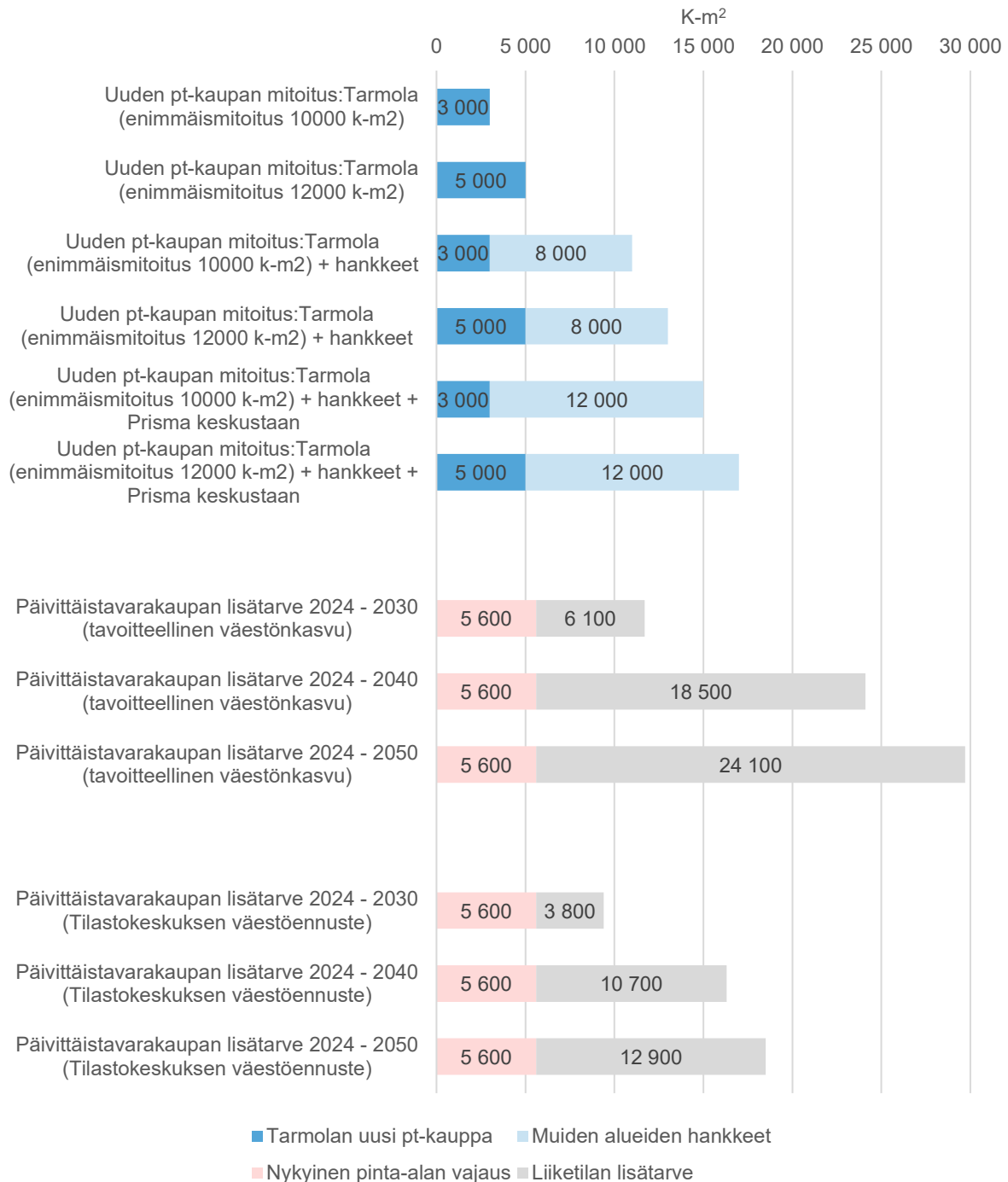
Vuoteen 2040 mennessä Porvoossa on laskennallista tarvetta kaikille hankkeille eli Tarmolan suuremmalle mitoitukselle (12 000 k-m²) ja muille hankkeille ml. keskustan hypermarket, vaikka väestö kasvaisi Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan.

Liiketilaravelaskelma suhteessa kaupan pinta-alaan kertoo laskennallisesta ostovoiman riittävyydestä, joka vaikuttaa arvioinnin taustalla. Kun ostovoimaa on alueella riittävästi, vaikutukset ovat lievemmat kuin ns. ylimitoitustilanteessa. Viime kädessä kaupan toimijat ratkaisevat missä toimintaansa haluavat kehittää, jos se on mahdollista. Näin ollen todennäköisesti kaikki

29.9.2025

esitetyt hankkeet eivät tule toteutumaan. Ja asiakkaat lopulta päättävät, missä haluavat asioida, mikä vaikuttaa suoraan myymälöiden toimintaedellytyksiin.

Erikoiskaupassa uuden liiketilan mitoitus Tarmolassa on niin alhainen, että se kattaa pienen osa liiketilan laskennallisesta tarpeesta kaupungissa. Erikoiskaupan merkitystä Tarmolassa arvioidaankin tässä enemmän laadullisten näkökulmien kuin pinta-alan näkökulmasta.



Päivittäistavarakaupan uuden liiketilan mitoituksen vaihtoehdot Tarmolassa, muiden alueiden hankkeet sekä vaihtoehtona hypermarket keskustaan sekä liiketilan lisätarve Porvoossa sisältäen nykyisen pt-kaupan vajauksen

6.1. Vaikutukset Porvoon keskusta ja lähipalveluverkkoon

Mikäli tässä selvityksessä tarkasteltu hypermarket Tarmolaan toteutuu, Tarmolan profiili palveluverkossa vahvistuu sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa. Tarmolan profiili säilyy kuitenkin edelleen market-kaupan, laajan tavaravalikoiman kaupan ja tilaa vaativan kaupan keskittymänä, vaikka erikoiskaupan osuus Tarmolassa vahvistuukin. Tarmolan profiili ja kaupan rakenne on toinen kuin keskustassa, olettaen että hypermarkettiin ei rakenneta kaupakeskustyyppistä rakennetta. Keskustassa painopiste on keskustahakuisessa erikoiskaupassa, kaupallisissa palveluissa, ravintoloissa ja kahviloissa sekä matkailupalveluissa. Päivittäistavarakauppa painottuu keskustassa Länsirantaan ja ydinkeskustassa pt-kaupan painopiste on pienissä lähiasukkaita palvelevissa myymälöissä. Keskusta on myös kaupunkikuvaltaan erityyppinen keskus kuin Tarmola. Hypermarket Tarmolassa ei muuta tätä eroa. Keskustaan sijoittuessaan hypermarket tulisi suunnitella keskustan kaupunkikuvaan sopivaksi.

Hypermarket tuo Tarmolaan keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa. Tarmolan **hypermarketin päivittäistavarakaupalla** on jonkin verran vaikutuksia keskustan päivittäistavarakaupaan. Ydinkeskustassa olosuhteet (mm. saavutettavuus ja pysäköintimahdollisuudet) vaikuttavat pt-kaupan sijoittumiseen, ja Tarmolan mahdollisen hypermarketin myötä ydinkeskustaan on nykyistä vaikeampi saada uutta päivittäistavarakauppaa. Hypermarketilla on vaikutusta Länsirannan tulevan Citymarketin ja nykyisen S-marketin markkinoihin, mutta Länsirannalle riittää laskelman mukaan pt-kaupan ostovoimaa, vaikka Tarmolassa pt-kauppa vahvistuisikin.

Tarmolan **hypermarketin käyttötavara (erikoiskauppa)** vahvistaa edelleen Tarmolan nykyistä laajan tavaravalikoiman kauppaa. Tarmolassa on nykyisin jo vähän samantyyppistä kauppaa (laajan tavaravalikoiman kaupoissa), ja Prisma muuttaa tarjontaa vielä enemmän keskustahakuisen kaupan suuntaan. Laajan tavaravalikoiman kaupoilla (ml. hypermarketin käyttötavara) profiili ja asiakaskysyntä on kuitenkin jonkin verran erityyppistä kuin keskustan pienillä erikoiskaupoilla. Varuboden-Oslan tarkoituksena on edelleen säilyttää Porvoossa Sokos, joka on konseptiltään erilainen ja vastaa erilaiseen asiakastarpeeseen kuin Prisma. Sokoksessa ja Prismassa on kuitenkin osittain myös samanlaista tuotetarjontaa, ja ostoskäytymisellä on suuri merkitys myymäläverkkoon.

Kilpailu erikoiskaupassa tulee kasvamaan uuden hypermarketin myötä. Kun erikoiskaupan tuotetarjonta Tarmolassa laajenee, osa keskustan erikoiskaupan toimijoista voi joutua lopettamaan toimintansa. Hypermarketin etuna on se, että päivittäistavarakaupan asiointin yhteydessä voi helposti tehdä myös erikoiskaupan ostoksia, mikä todennäköisesti vähentää asiointia keskustan erikoiskaupoissa. Jos Prisma sijoittuisi keskustaan, voisi samalla asiointimatalla asioida helpommin myös muissa keskustan liikkeissä.

Hypermarket Tarmolassa ei vaikuta Porvoon keskustan profiiliin ravintola-, hyvinvointi-, kulttuuri- tai matkailupalveluiden keskittymänä. Näitä palveluja ja elämyksiä ei hypermarket tarjoa. Tässä arvioinnissa oletuksena on, ettei hypermarketin yhteyteen rakenneta etumyymälöillä kauppakeskusrakennetta. Jos hypermarket sijoittuisi keskustaan, sillä olisi keskustan muita palveluita tukeva vaikutus.

Tarmolan profiili päivittäistavarakaupan keskittymänä vahvistuu myös mahdollisten uusien supermarkettien tai nykyisten laajennusten myötä. Vaikutukset jäävät kuitenkin vähäisemmäksi kuin hypermarketin tapauksessa, koska supermarkettien myötä erikoiskaupan tarjonta Tarmolassa ei merkittävästi vahvistu. Lisäksi supermarketit eivät tuo Tarmolaan sellaista tarjontaa, jota ei lähialueella tai keskustan Länsirannalla jo olisi. Näin ollen keskustavaikutusten osalta supermarketit Tarmolassa on parempi vaihtoehto kuin hypermarket.

Lähipalveluverkon osalta Tarmolan hypermarketin tai supermarkettien vaikutukset painottuvat Tarmolan lähialueille. Tarmolan päivittäistavarakaupalla ei arvioida olevan suurta vaikutusta lähikaupparakentoon joen länsipuolella. Tarmolan pt-kaupan vahvistuminen (supermarketeilla tai hypermarketilla) vahvistaa Tarmolaa pt-kaupan keskittymänä. Ostovoimaa riittää

29.9.2025

laskennallisesti edelleen myös alueen lähipalveluverkolle, koska ostovoima on lähialueella kasvussa.

Lähikauppaverkon ja paikalliskeskuksen kehittymisen ja laajentumisen edellytykset todennäköisesti heikkenevät, kun tarjonta Tarmolassa vahvistuu. Lisäksi jos asiointia siirtyy merkittävästi lähikaupoista läheiseen hypermarkettiin tai supermarketteihin laajemman ja edullisemman tarjonnan takia, voi olla, että joku lopetetaan tai tarjontaa supistetaan (supermarketista lähikaupaksi). Lähikauppojen toimintaedellytyksiin vaikuttaa kuitenkin merkittävästi myös lähikauppojen lähiympäristön asukasmäärä ja sen kehitys sekä kiinteistötekniset seikat mm. kylälaitteiden uudistaminen EU-asetusten mukaiseksi. Lähikauppaverkon toimintaedellytysten näkökulmasta lähikauppojen mitoitus ei myöskään tulisi rajata liian pieneksi, jotta niillä on mahdollisuuksia kehittyä myös supermarketteina.

6.2. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Hypermarketteja tulkitaan merkitykseltään seudullisiksi, koska niissä asioidaan laajalta vaikutusalueelta, kuntarajojen ulkopuolelta. Hypermarkettien vaikutusalue Porvoossa on myös omaa kaupunkia laajempi, koska vastaavaa tarjontaa ei ole lähialueen pienemmissä kunnissa eikä niissä ole myöskään edellytyksiä hypermarketeille.

Hypermarket Tarmolassa tai keskustassa vahvistaisi Porvoon roolia seudullisessa palveluverkossa. Itä-Uudellamaalla ei ole muita kuntia, joissa on hypermarketteja. Helsingin seudulla lähestulkoon kaikissa kunnissa ja alakeskuksissa on kahden toimijan hypermarketit. Tarmolan tai keskustan hypermarketin myötä Porvoossa olisi myös vastaavan tasoista tarjontaa eli kahden kaupan toimijan hypermarketit.

Seudullisen asiointin näkökulmasta ei ole eroa, sijoittuuko hypermarket Porvoossa Tarmolaan tai Länsirannalle. Molemmat ovat sisällä kaupunkirakenteessa eivätkä moottoritien varressa, ja molemmat sijainnit houkuttelevat samalla tavalla seudullista asiointia. Sijoituessaan keskustaan hypermarket kuitenkin tukisi keskustan muuta palvelurakennetta.

Porvoon kaupan ml. hypermarketin päämarkkina-alue on Porvoo. Tarmolan samoin kuin keskustan hypermarketin myötä Porvoossa asioitaisiin todennäköisesti hieman nykyistä enemmän lähikunnista. Tämä asiointi on siirtymää lähikuntien omista palveluista, nykyisistä monipuolisimmista keskuksista tai verkkokaupasta. Asiointisiirtymää tapahtuu myös Porvoon markettien kesken. Asiointi mahdollisessa uudessa hypermarketissa lähikunnista ei kuitenkaan ole päivittäistä pitkän matkan takia ja kattaa vain osan asiointitarpeesta. Tyypillisesti asukkaat asoivat lähellä kotia, jos vain tarjonta on riittävän monipuolista. Mikäli kaupan tarjonta on lähikauppapainotteista, ja Porvooseen matka on lyhyt kuten Koskenkylästä, asiointia suuntautuu Tarmolaan herkemmin. Pornaisesta ja Askolasta asiointi sen sijaan suuntautuu helpommin keskustaan.

Lapinkylästä lähin monipuolinen kaupan keskus on Loviisa ja Loviisassa on jo omaakin monipuolista tarjontaa, vaikkei olekaan hypermarketteja. Molemmista kunnista asioidaan jo nyt Porvoossa ja uuden hypermarketin myötä todennäköisesti hieman nykyistä enemmän. Asiointin kasvun ei arvioida olevan niin suurta, että sillä olisi merkittävää vaikutusta kuntien omaan kaupan tarjontaan.

Porvoossa asioidaan jo nyt seudullisesti. Hypermarketin ei arvioida vaikuttavan niin suuresti asiointisiirtymiin lähikuntien palveluista uuteen hypermarkettiin, että se merkittävästi heikentäisi nykyisiä kuntien lähi- ja paikallispalveluita. Hypermarket onkin merkitykseltään seudullinen sen laajan vaikutusalueen vuoksi, mutta vaikutuksiltaan enemmän paikallinen kuin seudullinen. Hypermarket vaikuttaa enemmän Porvoon sisäiseen palveluverkkoon mm. Porvoon keskustan ja Tarmolan väliseen tasapainoon kuin lähikuntien keskustien tarjontaan.

29.9.2025

6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja kestäväan asiointiliikkumiseen

Nykyisen päivittäistavarakaupan vajauksen sekä tavoitteellisen väestönkehityksen ja ostovoiman kasvun myötä Porvoossa on kysyntää kaupan kasvulle. Päivittäistavarakaupassa kasvupaine kohdistuu suurelta osin myymäläverkkoon, mutta myös verkkokauppa kasvaa. Kaupan toimijat ovat ensisijaisesti kiinnostuneita kehittämään kauppaa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa sekä keskustassa Länsirannan puolella. Kun kaupan tarjonta vahvistuu, paranee palveluiden saavutettavuus kaupungissa. Tarmolaan mahdollisesti sijoittuva Prisma tuo uutta tarjontaa Porvooseen, mikä lisää asukkaiden asiointia omassa kaupungissaan ja vähentää asiointia kaupungin ulkopuolelle. Tältä osin asiointimatkat lyhenevät. Mikäli Prisma tulisi keskustaan on tällä vastaava positiivinen vaikutus.

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

Jos Tarmolaan sallitaan nykyistä enemmän **päivittäistavarakauppaa**, eli hypermarket tai supermarketteja, päivittäinen asiointi Tarmolassa vahvistuu, mutta asiointi jakautuu nykyistä useamman toimijan kesken. Tarmolassa on kolmen kilometrin säteellä paljon asukkaita, joten asiointimatkat jäävät keskimäärin lyhyiksi. Tarmolan heikkoutena on se, ettei kaupan alueella ole asutusta ja rakenne on autokaupunkimainen eikä houkuttele kävelemään tai pyöräilemään. Näin ollen Tarmolassa asioidaan pääosin autolla, vaikka alue on saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Näin ollen kaupan kehitys Tarmolassa ei edistä kestävää asiointiliikkumista, vaikka asiointimatkat ovatkin lyhyitä.



Päivittäistavarakauppa luo edellytyksiä myös muille lähipalveluille, esimerkiksi Kevätkummun paikalliskeskuksesta

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

29.9.2025

Vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen arvioidaan tarkemmin myös seuraavien alueiden käyttölain kaupan säännösten näkökulmasta (71 b §).

- Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ja
- Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset

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

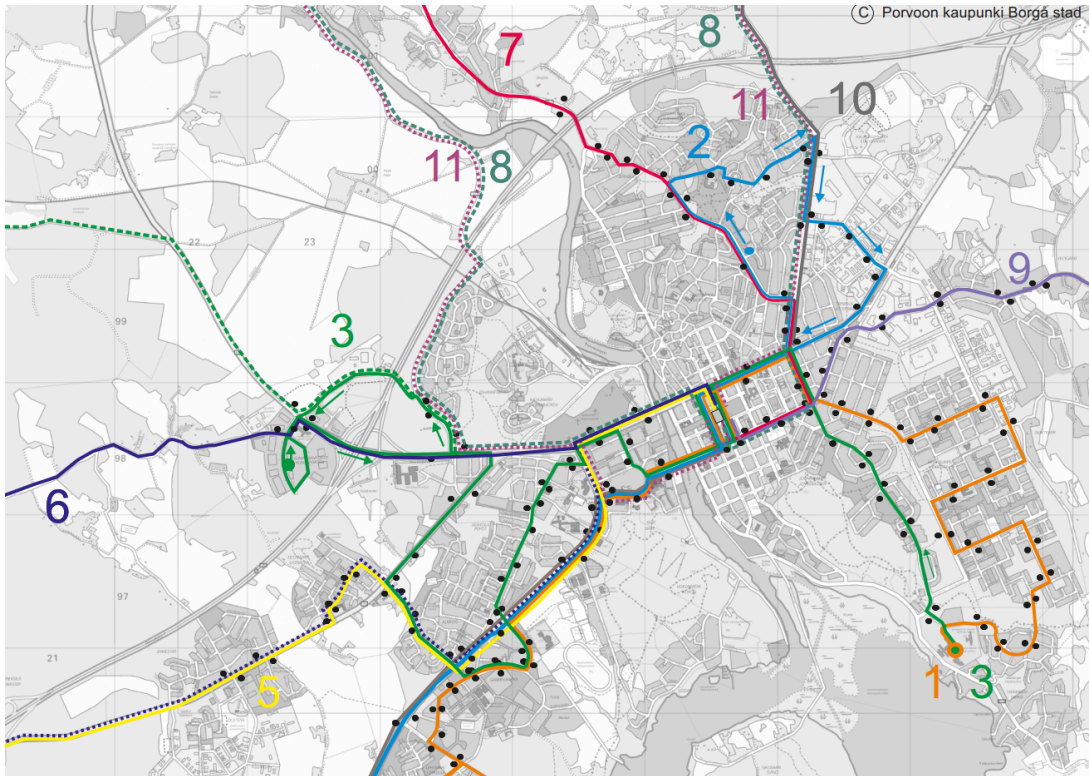
Tarmola sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja lähelle asutuskeskittymiä, vaikka varsinaisella kaupan alueella ei ole asukkaita. Alueelle ja sen läpi kulkee kevyen liikenteen väyliä ja vierestä kulkee Porvoon paikallisliikenteen linjoja mm. Huhtisista, keskustasta, Tolkkisista ja Isnäsistä.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

Porvoon ulkopuolelta, seudun itäosista, Loviisan suunnasta joukkoliikenne Porvoon keskustaan kulkee Tarmolan läpi, joten Tarmola on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä tästä suunnasta. Seudun läntisistä ja luoteisista osista on suora joukkoliikenneyhteys keskustaan. Keskustassa on myös hypermarket, joten hypermarket on saavutettavissa joukkoliikenteellä, vaikkei Tarmolaan suoraa yhteyttä olekaan. Sijoittuessaan keskustaan uusi hypermarket olisi kuitenkin selvästi paremmin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla kuin Tarmolassa sekä paikallisesta että seudullisesta näkökulmasta.



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

29.9.2025



Ote Porvoon paikallisliikenteen reittikartasta
Lähde: Porvoon kaupunki

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

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

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

Merkittävä vaikutus asiointikertymiin on päivittäistavarakaupalla ja arjen palveluilla, koska niissä asioidaan usein. Mitä lähempänä asukkailla on suuria marketteja, sen lyhyemmät ovat asiointimatkat. Tarmolan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kasvumahdollisuuksien toteutuminen monipuolistaa palveluverkkoa keskustan itäpuolella ja Länsiranta keskustassa. Näin ollen asukkailla on mahdollisuus valita kauppapaikkansa mahdollisimman läheltä asuinpaikkaansa tai muuta liikkumista.

Vaikka palvelut sijoittuvat lähelle asukkaita, eivät asukkaat siitä huolimatta aina valitse lähintä palvelua tai asioi kestäväillä kulkumuodoilla. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa merkittävästi mm. palvelun monipuolisuus sekä hintataso. Esimerkiksi päivittäistavarakaupassa asioidaan

29.9.2025

enemmän supermarketeissa ja hypermarketeissa lähikauppojen sijaan, vaikka ne sijaitsisivatkin lähempänä. Päivittäistavarakaupassa asioidaan myös tyypillisesti autolla, vaikka myymälä sijaitsisikin kävelymatkan päässä.

Selvityksen suosituksen mukaisen palveluverkon (Tarmolaan supermarketteja) ei arvioida merkittävästi lisäävän asiointiliikkomista autolla, koska jo tälläkin hetkellä päivittäistavarakaupassa asiointi painottuu henkilöautoliikenteeseen. Toisaalta se ei myöskään edistä kestäväää liikkomista eli edistä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Hankkeiden myötä päivittäisasiointi tulee painottumaan Tarmolaan ja keskustan Länsirannalle. Lähiasiointi paikalliskeskuksissa ja muissa myymälöissä on myös edelleen mahdollista. Tarmolan mahdollisen hypermarketin myötä autolla liikuminen erikoiskaupan asioinnissa mahdollisesti kasvaisi Porvoon sisäisessä verkossa, koska Tarmolassa asioidaan keskustaa enemmän autolla. Hypermarket myös todennäköisesti siirtäisi ainakin jonkin verran asiointia keskustasta Tarmolaan.

6.4. Vaikutukset kilpailunedellytyksiin

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

Tarmolan kehittäminen päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana lisää kilpailunedellytyksiä. Kilpailunedellytysten näkökulmasta kaikille toimijoille tulisi sallia yhtä paljon päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Se ei kuitenkaan aina ole mielekästä mm. keskustavaikutusten näkökulmasta. Tarmolassa on tällä hetkellä kahden toimijan supermarketit. Lisäksi alueelle on kiinnostusta myös Osla-Varubodenilla sekä Tokmannin Sparilla. Supermarketin salliminen Tarmolaan kaikille toimijoille olisi kilpailun näkökulmasta optimaalista. Näin ollen päivittäistavarakaupan mitoitus alueelle tulisi olla noin 12 000 k-m², eikä sallia alueelle hypermakettia, jotta kaikille toimijoille löytyy yhtäläisesti kehitys- ja laajennusedellytyksiä.

Hypermarketin salliminen Tarmolaan yhdelle toimijalle ei edistä toimivaa kilpailua. Kuten jo edellisessä kappaleessa todettiin, kaikilla toimijoilla tulisi olla yhtäläiset mahdollisuudet kehittää palveluverkkoaan. Jos kaikille toimijoille sallittaisiin alueella hypermarket, keskustan ensisijaisuus kauppapaikkana todennäköisesti kärsisi ja kestävä liikku-misen edellytykset heikkenisivät. Myös seudulliset vaikutukset olisivat suuremmat. Aikaisemmat linjaukset Porvoossa ovat myös jo vaikuttaneet toimijoiden palveluverkkoratkaisuihin, joten linjausmuutos ei olisi tasapuolinen.

Alueidenkäyttölaki ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköt keskustaan. Yleisesti on nähty, että hypermarketit kuuluvat keskustaan. Myös Porvoossa on tähän mennessä hypermarketit ohjattu keskustaan. Mikäli tästä linjauksesta luovutaan ja sallitaan hypermarket Tarmolaan, kilpailutilanne muuttuu. Keskustassa rakentaminen on kalliimpaa ja autosaavutettavuus haastavampaa. Rakenteellinen pysäköinti heikentää palveluiden koettua saavutettavuutta ja tuo kilpailuetua maantasopysäköinnin omaaville liikkeille keskustan ulkopuolella. Näin ollen hypermarket-tien ohjaaminen edelleen keskustaan näyttäytyy kaupungin osalta linjakkaammalta ja tasapuolisemmalta ratkaisulta kuin hypermarketin salliminen Tarmolaan.

7. Yhteenveto ja johtopäätökset

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

Edellisessä Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä (2023) laaditut palveluverkkoa koskevat suositukset ja tavoitteet ovat edelleen ajankohtaisia, vaikka lähtökohdat ovatkin kehittyneet. Uutena näkökulmana tässä selvityksessä on nostettu esiin hypermarketin salliminen Tarmolaan. Näin ollen tässä luvussa kootaan johtopäätökset palveluverkon kehittämisestä Tarmolan hypermarketin näkökulmasta verrattuna keskustavaihtoehtoon, joka on ollut suosituksena aikaisemmassa selvityksessä sekä tässä selvityksessä.

Hypermarketille riittää kaupungissa ostopotentiaalia. Porvoo on ainoa seutukeskus Uudella- maalla, jossa on vain yhden toimijan hypermarket. **Hypermarketille riittää paikallista osto- voimaa, mutta ne tulkitaan merkitykseltään seudullisiksi niiden yhtä kuntaa laajemman vaikutusalueen takia.** Myös Porvoossa hypermarketin vaikutusalue Porvoota laajempi, vaikka vaikutukset ovat paikalliseen palveluverkkoon ovat merkittävämmät kuin seudulliseen verkkoon. Seudullisen asiointin näkökulmasta ei ole suurta eroa, sijoittuuko hypermarket Porvoossa Tarmolaan tai Länsirannalle. Molemmat sijainnit houkuttelevat seudullista asiointia. Sijoituessaan keskustaan hypermarket kuitenkin tukisi keskustan muuta palvelurakennetta.

Tarmolaan mahdollisesti sijoittuva hypermarket lisää Tarmolan vetovoimaa ja merkitystä palveluverkossa. Tarmolan merkitys keskustahakuisen kaupan tarjoajana vahvistuu, mutta kaupan profiili on erilainen kuin keskustan kaupan ja palveluiden. **Keskusta säilyy arvion mukaan edelleen Porvoon kaupallisena pääkeskustana, mutta keskustan erikoiskaupan tarjonta saattaa heikentyä.** Tarmolan vahvistumisen myötä Länsirannalla riittää arvion mukaan edelleen kysyntää päivittäistavarakaupalle, mutta päivittäistavarakaupan kehittyminen ydinkeskustassa tulee olemaan haastavaa. Näin ollen **hypermarket Tarmolassa ei ole alueidenkäyttölain kaupan säännösten ja maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.**

Palveluiden saavutettavuus paranee, jos Porvooseen saadaan Prisma, jota ei Porvoossa vielä ole. Tällä hetkellä porvoolaiset asioivat Prismassa pääkaupunkiseudulla ja jonkin verran myös pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. Asiointimatkat lyhenevät, kun Porvooseen saadaan oma myymälä. Päivittäistavarakaupan asiointimatkat Porvoossa jakautuvat Tarmolan hypermarketin myötä uudelleen pääosin Tarmolan ja Länsirannan välillä, ja asukkaat voivat nykyistä helpommin valita lähimmän suuren marketin asiointipaikakseen. **Ydinkeskustaan on haastavaa saada monipuolista markettia ainakaan lyhyellä aikavälillä, jos Tarmolassa tai Länsirannalla tarjonta kasvaa voimakkaasti.** Ydinkeskustassa päivittäisasiointi tulee siten olemaan pääosin lähikauppa-asiointia.

Tarmolan hypermarketissa asioidaan pääosin autolla, mutta tilanne ei muutu nykyisestä päivittäistavarakaupan asiointiliikenteestä. Suurissa päivittäistavarakaupoissa sekä laajan tavaravalikoiman kaupoissa asioidaan jo nyt pääosin autolla. Sijoituessaan Tarmolaan autoliikenne kuitenkin painottuu keskustasijaintia enemmän. **Tarmolan hypermarketilla ei edistetä kestävä liikenteen tavoitetta, vaikka sijainti onkin myös kestävästi saavutettavissa.** Näin ollen **hypermarket ei ole alueidenkäyttölain kaupan säännösten mukainen.** Asiointimatkat ovat kuitenkin kohtuulliset, koska Tarmolan lähialueella on paljon asukkaita ja asukasmäärän tavoitellaan edelleen kasvavan. Keskustassa lähialueen asukasmäärä on Tarmolaa korkeampi, ja näin ollen keskustasijainti tukisi paremmin liikkumista kestäväillä kulkumuodoilla.

29.9.2025

Tarmolan hypermarket on haastava kilpailunedellytyksen näkökulmasta. Hypermarketin salliminen Tarmolaan yhdelle toimijalle ei edistä toimivaa kilpailua. Jos kaikille toimijoille sallitaisiin hypermarket Tarmolaan, keskustan ensisijaisuus kauppapaikkana todennäköisesti kärsisi ja kestävä liikkuksen edellytykset heikkenisivät. Myös seudulliset vaikutukset olisivat yhtä hypermarkettia suuremmat.

Kaupungissa kysyntää päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseksi ja myymälöiden laajentamiseksi, koska tällä hetkellä tarjonnassa on vajeita. Porvoossa väestön tavoitellaan myös kasvavan, mikä lisää päivittäistavarakaupan kysyntää. Porvoon tähänastisten linjausten mukaan hypermarketit sijoitetaan keskustaan, ja se on suosituksena myös tässä selvityksessä. **Keskustassa hypermarketit tukevat muuta keskustassa asiointia ja edistävät asiointia kestäväillä kulkumuodoilla. Tämä selvitys suosittelee, että Tarmolaa kehitetään supermarkettien, laajan tavaravalikoiman ja tilaa vaativan kaupan keskittymänä.** Tarmolassa pyritään saamaan toimijoille yhtenäiset olosuhteet supermarket-kokoluokan myymälöille.



**PORVOON KAUPAN
PALVELUVERKKOSELVITYS
PÄIVITYS 2025
LIITE**

**UUDET HYPERMARKETIT
YDINKESKUSTOJEN ULKOPUOLELLA**

WSP Finland Oy | 29.9.2025

Johdanto

Selvityksen tavoitteet

Tämä selvitys liittyy Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksen päivitykseen, mutta raportoidaan omana liitteenä. Tarkastelussa kootaan esimerkkejä lähivuosina rakennetuista uusista hypermarketista Suomessa. Painopiste tarkastelussa on keskustojen ulkopuolelle sijoittuneissa hypermarketeissa tai hypermarketeissa, jotka eivät sijoitu perinteiselle ydinkeskusta-alueelle.

Selvityksessä tarkastellaan, miten hypermarketit ovat sijoittuneet ja minkälaisiin kaavamerkintöihin (maakunta-, yleis- ja asemakaava) ne ovat perustuneet.

Selvityksen työryhmä

Selvityksen on tilannut WSP Finland Oy:ltä Porvoon kaupunki. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja arkkitehti Krista Pihlava.

Hypermarketit Uudellamaalla

Uudet hypermarketit

- Uudellamaalla uusia hypermarketteja on sijoittunut ja suunnitteilla/rakenteilla ainoastaan keskustoihin.
- Uusimpia ovat mm. Prisma Myyrmäessä Vantaalla, Espoossa Espoonlahdessa Espoossa ja Pasilassa Helsingissä sekä Citymarket Vuosaarella Helsingissä
- Uusia hypermarketteja on rakenteilla tai suunnitteilla mm. Citymarket Porvoon keskustaan, Espoon keskukseen ja Vantaan Kivistöön sekä Prisma Espoon keskukseen ja Tuusulan Hyrylään.

Olemassa olevat keskustan ulkopuoliset hypermarketit

- Uudellamaalla on ainoastaan kaksi hypermarkettia, jotka ovat sijoittuneet keskustojen ulkopuolelle, Citymarket Tammistossa Vantaalla ja Citymarket Tynninharjulla Lohjalla.
- Molemmat ovat rakentuneet ennen voimassa olevaa alueidenkäyttölakia sekä ennen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa, jossa alun perin osoitettiin keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin kaupan laatu ja enimmäismitoitus sekä merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat.



Lappeenranta, Myllymäki Prisma

S-market Myllykeskus uudistettu Prismaksi vuonna 2024

- Prisma Lappee, valmis 04.2024.

Maakuntakaavassa

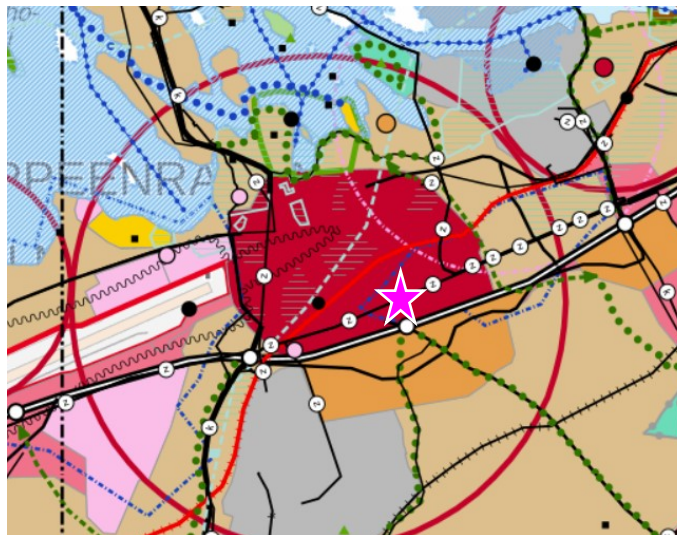
- C, keskustatoimintojen alueella.
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.
- Maakuntakaava hyväksytty 2015.

Yleiskaavassa

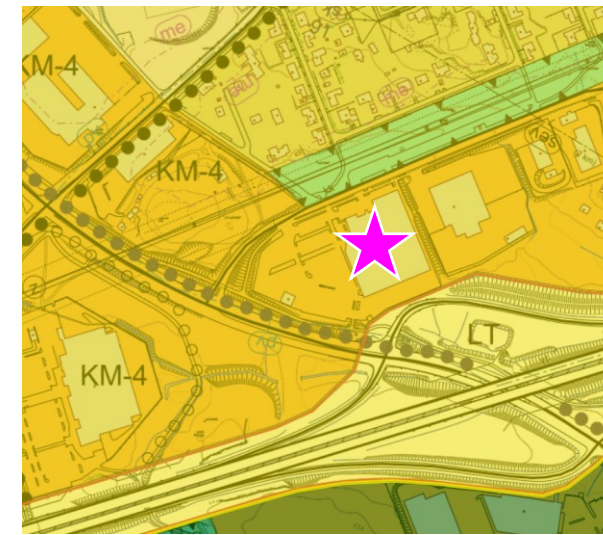
- KM-4 –alueella.
- Ei ohjattu kaupan laatua tai osoitettu enimmäismitoitusta.
- Yleiskaava hyväksytty 17.8.2018.

Asemakaavassa

- KM Liikerakennuksen korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, ro 9100 k-m².
- Asemakaava hyväksytty 24.4.2012.



Etelä-Karjalan maakuntakaavojen yhdistelmä 2011-2023



Keskustataajaman oyk 2030

KM-4

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, monipuolisia työpaikka-alueita sekä ympäristöhaiiriota aiheuttamatonta teollisuutta. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus keskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä joukkoliikenteen pysäkeille. Alueen muuttamisessa teollisuusalueesta kaupallisten palvelujen alueeksi tulee erityisesti ottaa huomioon nykyisten ja uusien toimintojen yhteensovittaminen ja toteuttamisen vaihteistaminen.

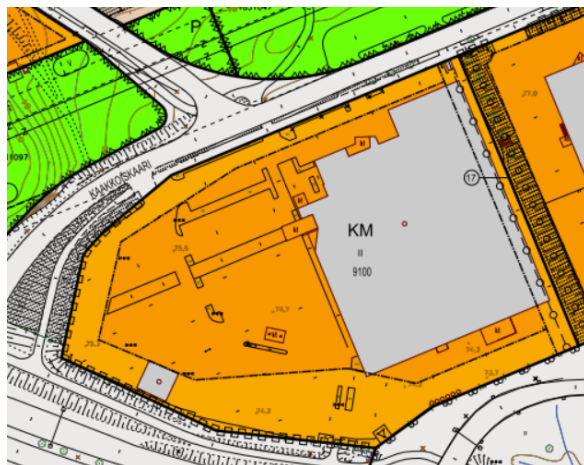
Keskusta KM-4 Reijola-Harapainen Ei enimmäismitoitusta.

KESKUSTAAJAMAN OYK 2030 keskusta-alue

Kaavatunnus 405-Y49
Kaavan tyyppi Yleiskaava
Lajin tarkenne Osayleiskaava
Kaavatilanne Lainvoimainen

Viimeisin käsittelyvaihe

Vaihe Hyväksymispäätös lainvoimainen
Päivä 17.08.2018
Päätös Hyväksytty / Vahvistettu
Huomautus



Ajantasa-asemakaava

Heinola, Tähtiniemi Prisma

Prismaa suunnitellaan Heinolan Tähtiniemeen

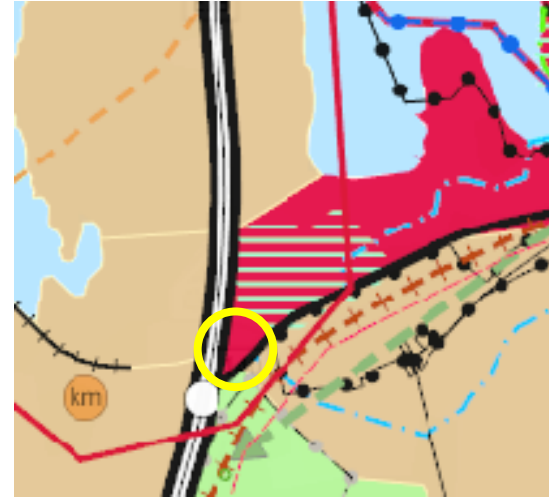
- Asemakaava KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, rakennusoikeus 10 000 k-m².
- Valtuusto hyväksynyt asemakaavan 29.4.2024.
- Kaavasta valitettu hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen (5.6.2025).
- Hallinto-oikeuden kesäkuisesta päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Maakuntakaavassa

- Keskustatoimintojen aluetta
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismittoitusta.
- Keskustatoimintojen alue jatkuu ydinkeskustasta valtatielle 4 saakka.
- Maakuntakaava hyväksytty 2014.

Yleiskaavassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

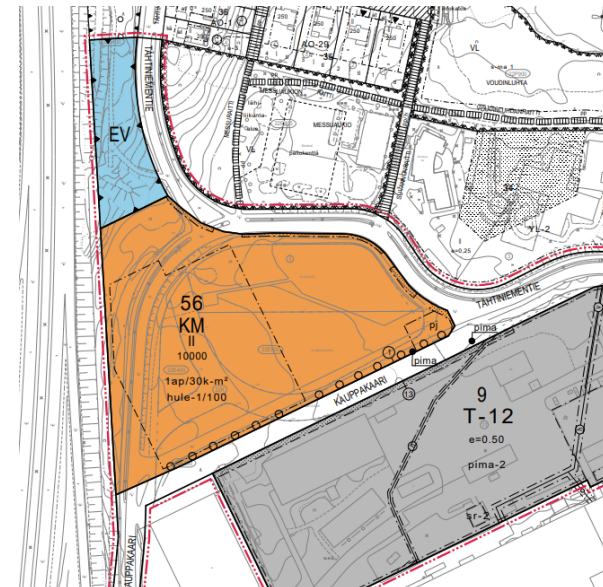
- Suunnittelualue sijaitsee kehittämisalueilla ksK ja ksL. Suunnittelualue on pääosin osoitettu keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueeksi (km-2), jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä.



Ote maakuntakaavasta (2014).
Suunnittelualue on ympäröity
keltaisella.



Ote strategisesta yleiskaavasta.



Ote asemakaavaehdotuksesta

Lempäälä, Ideapark, K-Citymarket

K-Citymarket avataan Ideaparkiin 2025

- Lempäälän uusi K-Citymarket tulee Ideaparkin eteläpäätyyn rakennettavaan laajennusosaan. Kaupan koko tulee olemaan noin 7000 neliometriä, mikä jakaantuu elintarvikkeelle ja käyttötavaralle. Kaupan rakentaminen alkaa tänä vuonna ja tavoite kaupan avautumisen ajankohdaksi on vuonna 2025.

Maakuntakaavassa

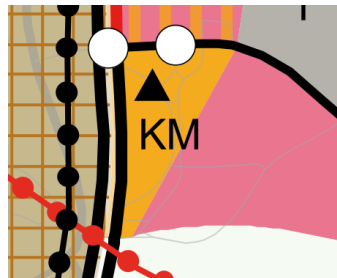
- **KM**
- Vähittäiskaupan enimmäismitoitus 130 000 k-m², keskustahakuinen kauppa enintään 70 000 k-m², päivittäistavarakauppa enintään 4000 k-m².
- Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Hyväksytty 27.3.2017.

Yleiskaavassa

- **KM-2**, Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 2000 m².
- Marjamäen oyk, hyväksytty 25.4.2007.

Asemakaavassa

- **KMK-3** Kaupallisten ja julkisten palveluiden ja muun toimitilarakentamisen alue, jolla saa sijoittaa vähäiskaupan myymäläkeskittymän. Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 4000 m².
- Asemakaava tullut voimaan 8.8.2018.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

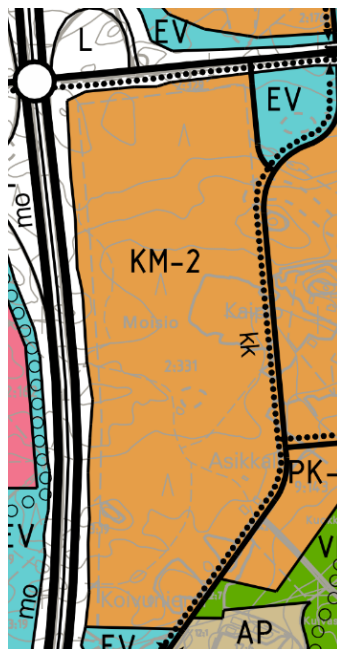
KM

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle tai tiivistettävälle asemanseudulle.

Suunnittelumääräys:

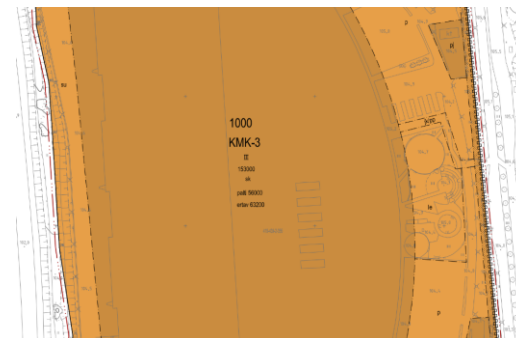
Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset.



KM-2

Kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa majoitus- sekä julkisten palvelujen toimintoja. Alueelle saa sijoittaa maanalaisia tiloja vapaa-ajanpalveluja varten sekä kaksi pysäköintialoa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 183 000 kem². Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa saa olla enintään 65 000 kem² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 65 000 kem². Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 2 000 m².

Ote Marjamäen osayleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

KMK-3

Kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 183 000 kem². Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 63 200 kem² ja muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 63 200 kem². Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 4000 m². Myyntialaa saa olla erikoistavarakäytön myymälän yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa majoitus- sekä julkisten palvelujen toimintoja sekä kaksi polttoaineen jakeluasemaa. Alueelle saa sijoittaa maanalaisia tiloja yksityisiä tai julkisia vapaa-ajan palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa kaksi maanalaista paikoituslaitosta sekä kaksi pysäköintialoa. Pysäköintialojen ja maanalaisten paikoituslaitosten tiloja ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

Seinäjoki, Ideapark, K-Citymarket

Ideapark

- Kauppakeskus Seinäjoen ydinkeskustan ulkopuolella, jossa on Citymarket. Avattiin marraskuussa 2019.

Maakuntakaavassa

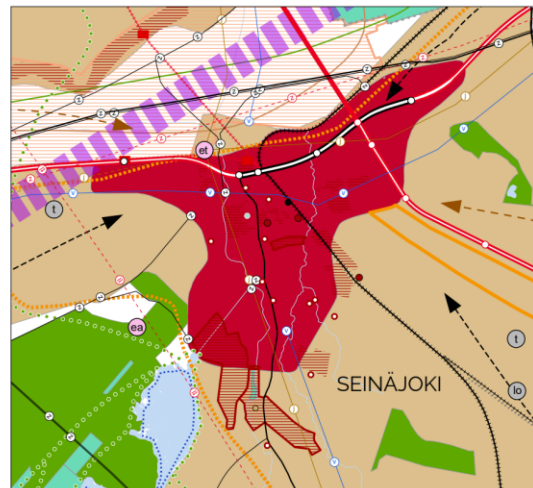
- Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, hyväksytty 16.9.2024.
- Keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaavassa

- Voimassa olevassa yleiskaavassa PK-aluetta.
- Yleiskaava hyväksytty 24.10.1994 eli vanhentunut kaupan ohjauksen osalta.

Asemakaavassa

- KM-1 liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Sallitusta rakennusoikeudesta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 15 000 k-m².
- Ro 104 000 k-m².
- Voimaantulopäivä 09.11.2011. Asemakaava hyväksytty aikaa sitten, ennen voimassa olevaa maakuntakaavaa. Eli asemakaavan näkökulmasta ei ole uusi hypermarket-hanke.



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050



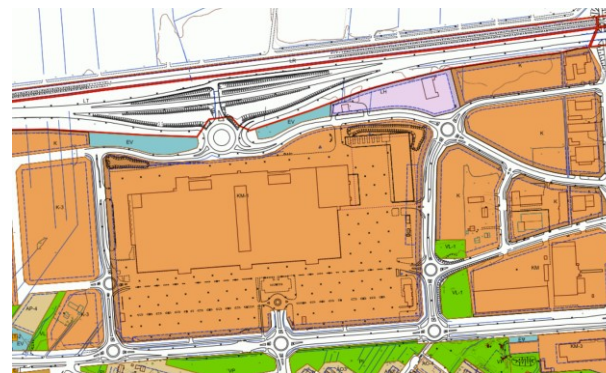
Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.

Pääasiallisesti yksityisille palveluille varattu alue, jonne voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös julkisia palvelutiloja. Alueelle voidaan sijoittaa esim. liike-, toimisto-, hallinto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja. Myös teollisuus- ja varastotilojen rakentaminen on sallittu, mutta alueet on asemakaavoitettava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää näihin tarkoituksiin.

Toiminnan kannalta välttämättömät asunnot saadaan sijoittaa alueelle.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Varkaus, Vetovoimakeskus, Prisma

Prisma Vetovoimakeskus

- Uusi Prisma avattiin Varkaudessa 2020. Se korvasi edeltäjänsä, joka sijoittui muutama sata metriä pohjoisemmaksi (myös lähellä vt 5:ta).

Maakuntakaava (yleis- ja asemakaavan laatimisen aikaan)

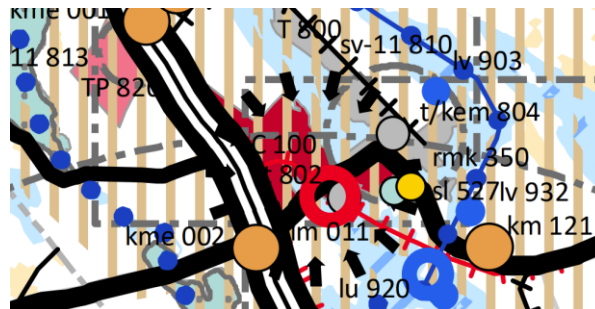
- Alueella on voimassa Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava (YM 1.6.2016), jossa suunnittelualue on **keskustatoimintojen alueella (C)**, jolla on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve. Varkauden keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta maakuntakaavalla.

Yleiskaava

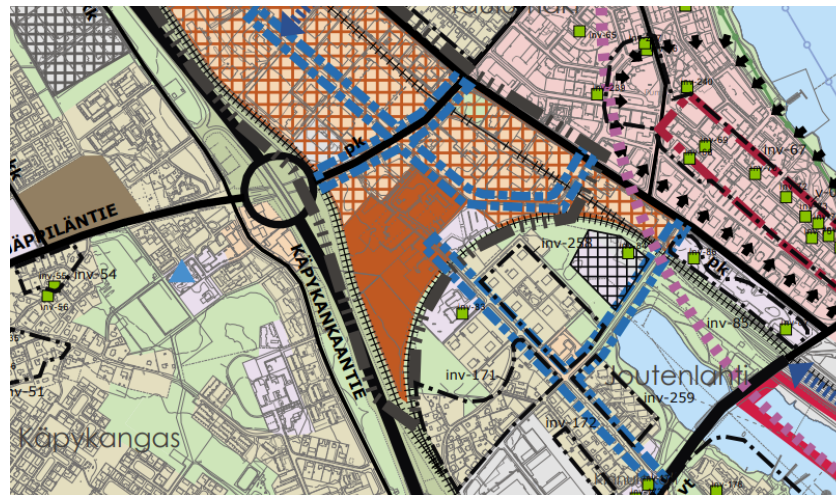
- Uusi palvelujen ja työpaikkojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- Strateginen yleiskaava. Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.3.2017.

Asemakaava

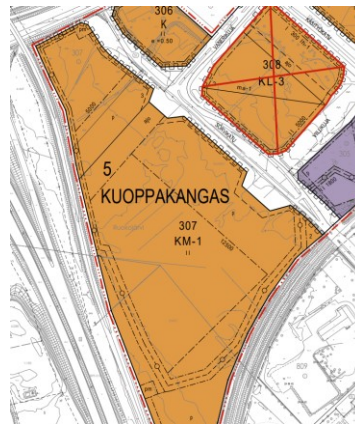
- KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja keskustatoimintoja, kuten liike-, toimisto-, toimitila-, myymälä-, palvelu- sekä niihin liittyviä varastotiloja.
- Ro 12500 k-m².
- Kaava hyväksytty 26.8.2019.



Ote voimassa
yhdistelmämaakuntakaavasta



Ote voimassa olevasta strategisesta yleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Ylivieska, Taanila K-citymarket

Uusi K-Citymarket rakennetaan Taanilaan

- Nykyisen K-Citymarketin korvaava hypermarket alkaa rakentua Taanilan alueelle kesällä 2025, kaupan odotetaan avautuvan vuonna 2026. Uuden K-Citymarketin tila on noin 7 800 m², eli se on selvästi suurempi kuin nykyinen Savarin alueella sijaitseva K-Citymarket.

Maakuntakaavassa

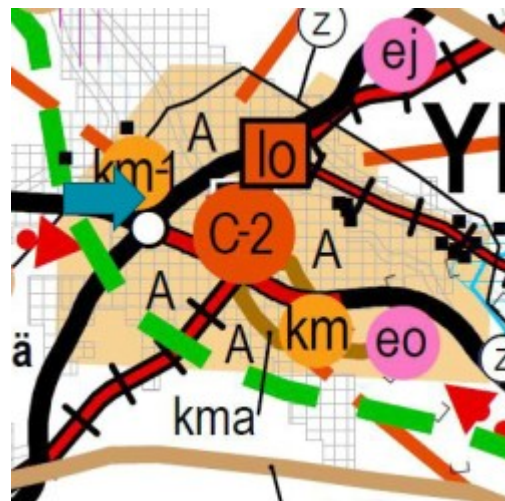
- Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
- Suunnittelualueen kohdalle on osoitettu **km-1**-merkinnällä merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön sijoittumiskohde. Taanilaan sijoitettavan suuryksikön enimmäismitoitukseksi on maakuntakaavassa osoitettu 25 000 k-m².

Yleiskaavassa, keskustan oyk (15.3.2021)

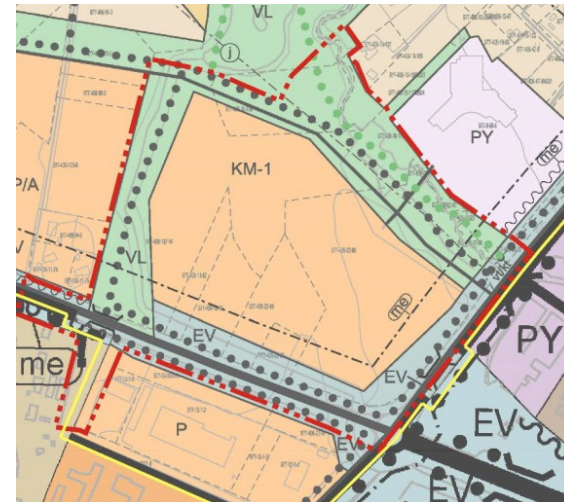
- Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa **vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)**. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu tai tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, esimerkiksi verkkokauppaa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa.
- Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 4000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksikön sallittu enimmäismitoitus on 25 000 k-m².

Asemakaavassa

- KM-8, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa pt-kaupan tiloja enintään 3950 k-m² erikoiskaupan tiloja enintään 6950 k-m².



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.



Ote osayleiskaavayhdistelmästä. Osayleiskaavojen raja on merkitty keltaisella viivalla. Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi alueelle, jolle on hyväksytty Keskustan osayleiskaavan muutos Taanilan alueella (kval 15.3.2021 § 4).



Ote asemakaavaehdotuksesta

Lahti, Paavola, K-Citymarket

Paavolaan rakennetaan uusi K-Citymarket

- Uusi nykyistä myymälää korvaava K-Citymarket rakennetaan nykyisen hypermarketin lähelle. Kortteliin tulee myös tornitalo, jossa asumista, palveluita ja toimistoja. Citymarket on kooltaan noin 9500 m².
- Uusirakennus ei ole edellyttänyt kaavamutosta.
- Myymälä avataan syksyllä 2025.

Maakuntakaavassa

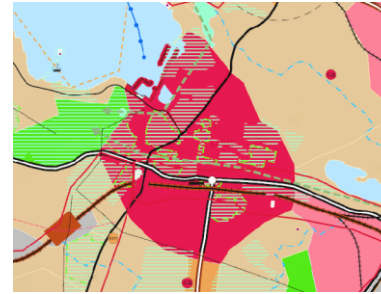
- Keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaavassa

- Keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaavassa

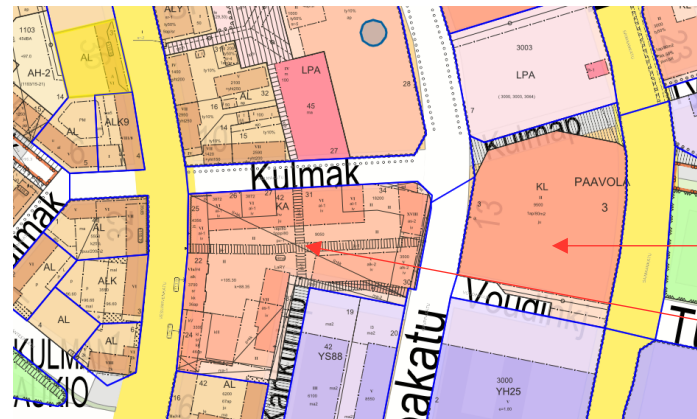
- KA liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue
- Kaava saanut lainvoiman 2013.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, Lahden yleiskaava 2035



Nykyinen Citymarket

Uusi Citymarket

Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Oulu, Ritaportti, K-Citymarket

Ritaporttiin suunnitellaan K-Citymarkettia

- Ritaporttiin nykyisen aluekeskuksen laajennusalueelle suunnitellaan K-Citymarkettia.

Maakuntakaavassa

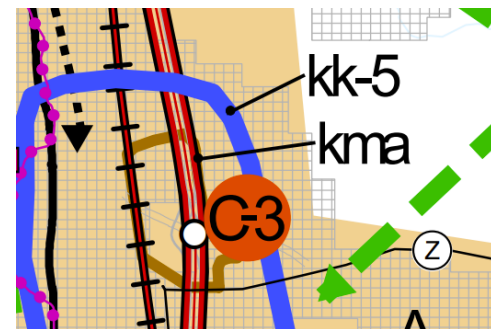
- Risteysalueelle on osoitettu **C-3 kohdemerkintä**, Oulun kaupunkiseudun aluekeskusten keskustatoimintojen alue. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määrittävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Suunnittelumääräyksistä poistettu kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus.
- Kma- vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavassa

- C-1 aluekeskus.**
- Suunnittelualue on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi (kma), jonne sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliömetriä. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asemavaraus.

Asemakaavassa

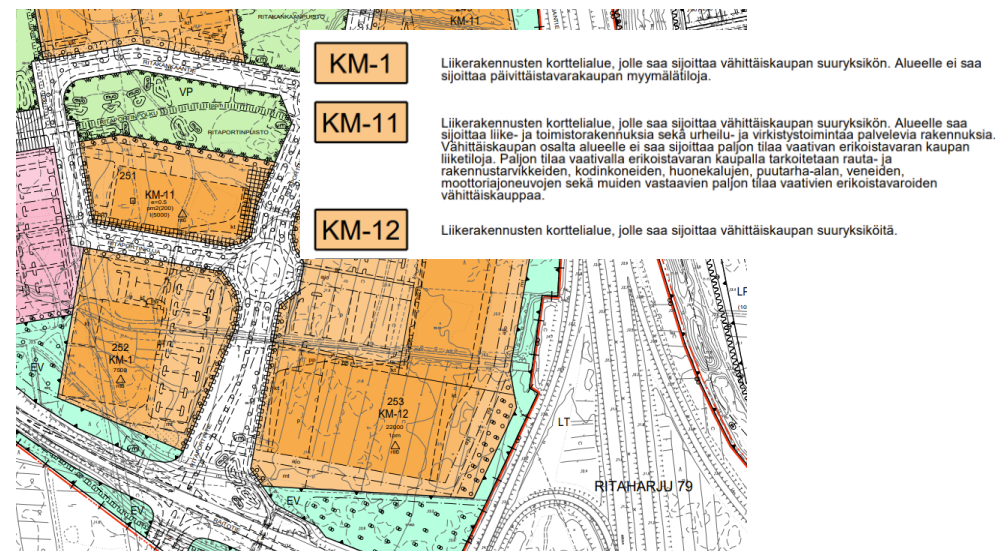
- KM-12, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ro 22000 k-m².
- Hyväksytty 11.2024.



Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Johtopäätöksiä

- Uusia hypermarketteja rakennetaan nykyisin pääosin maakunta- ja/tai yleiskaavojen keskustatoimintojen alueelle ja vain hyvin harvoin km-alueille.
- Selvityksen yhteydessä löydettiin vain pari viime aikoina rakentunutta tai rakentumassa olevaa hypermarkettia, jotka sijaitsee keskustojen ulkopuolella. Tällöin ne on osoitettu maakuntakaavaan ja/tai yleiskaavaan km-merkinnällä. Alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus, ja erikseen päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus.
- Osa uusista hypermarketeista on nykyisiä myymälöitä korvaavia, jotka rakennetaan läheiselle tontille.
- Uudellamaalla hypermarketit ovat pääosin keskustoissa. Ja uudet rakenteilla ja suunnitteilla olevat hypermarket ovat keskustoissa. Keskustojen ulkopuoliset hypermarketit on rakennettu ennen voimassa olevaa alueidenkäyttölakia.

