

Vastaus valtuustoaloitteeseen Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025 § 91

Valmistelu ja lisätiedot

Yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Mikko Valtonen on 4.11.2024 tehnyt aloitteen ”Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen”. Aloitteessa esitetään, että Keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistelussa tulee mahdollistaa maakuntakaavan sallimalla tavalla paikallisen kaupan suuryksikön rakentaminen Loviisiantien, Työpajatien ja Teollisuustien väliin rajautuvalle alueelle. Lainvoimaisen osayleiskaavan jälkeen laaditaan välittömästi kaupan toimijan kanssa yhteistyössä rakentamisen mahdollistava asemakaava.

Perusteluina aloitteessa on muun ohella seuraavaa:

Varuboden-Oslan suunnittelema Prisma ei käytännössä lisää kaupallisten palveluiden määrää Tarmolan alueella, koska kyse ei ole ennestään tyhjästä alueesta. Suunnittelualueella on jo kaupallisia palveluita, jotka käytännössä vain korvautuisivat uusilla. Varuboden-Oslan suunnitelmissa tonttien rakennusoikeus pienentyisi kaupallisten palveluiden osalta selvästi. Ei ole perusteltua laskea Loviisiantien ja jopa Asentajantien toisella puolella olevia kaupallisia palveluita yhteen yhdeksi kaupan suuryksiköksi vaan käsitellä suunniteltua Prismaa yksittäisenä paikallisena kaupan suuryksikkönä. Uuden Prisman toteutuessa alueen tontit ja rakennuskanta selkeytyisi merkittävästi ja kokonaisuudesta tulisi kaupunkikuvallisesti miellyttävämpi. Loviisiantie on keskeinen sisääntuloväylä kaupunkiin, joten siksi myös kaupunkikuvalliset näkökulmat on huomioitava.

Vaikka kaupungissa on Suomen suurimpiin kuuluva K-Supermarket ja S-Market, on asukkaiden keskuudessa silti toiveita isommista marketeista ja laajemmista kaupallisista palveluista. Varaa palveluiden parantamiseen on, kunhan uusien kaupallisten palveluiden sijoittuminen harkitaan tarkasti. Kuninkaanportin kaavatilanne ei mahdollista isoa vähittäiskauppaa eikä sijainti ole kaupungin tai kaupan toimijoiden näkökulmasta ihanteellinen. Tänä päivänä kaupalliset palvelut halutaan sijoittaa lähemmäs kaupunkikeskustoja ja asukaskeskittymiä. Tarmola olisi monella tapaa sopiva paikka laajentaa vähittäiskaupan palveluita. Alue on vain noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta (esim. Kuninkaanporttiin matkaa keskustasta lähes 4 kilometriä). Tarmolan ympärillä asuu iso määrä porvooolaisia niin keskustassa, Huhtisissa, Kevätkummussa kuin Omenatarhassa. Alle 10 000 neliöön mitoitettu vähittäiskaupan paikallinen suuryksikkö täydentäisi hyvin kaupungin kaupallisia palveluita.

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Yleiskaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten lisäksi vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a):

Yleiskaavassa tulee varmistaa, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen ja alueelle sijoittuvat palvelujen ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Maankäytön tulee myös edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Alueidenkäyttölain mukaan säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Voimassa olevan Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan määräysten mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä seuraavat ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta: Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen kohdemarkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemarkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-m² ja Tarmolan 100 000 k-m². Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollisuudet otetaan huomioon alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Uusille kaupan neliöille on Porvoossa tarvetta, niin keskustassa kuin Tarmolassa sekä Kuninkaanportissa. Myös lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä. Tähän tulokseen päädyttiin tuoreessa Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä, joka julkistettiin maaliskuussa 2024. Kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyötä ja ajankohtaisia kauppaa koskevia asemakaavojen laadintaa varten.

Tarmola on jo tällä hetkellä monipuolinen päivittäistavarakaupan keskittymä. Alueella on supermarketteja sekä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä. Alue palvelee erityisesti itäistä kaupunkia, mutta myös keskustasta asioidaan Tarmolassa sen hyvän saavutettavuuden ansiosta. Toiminnallisesti yhtenäinen pääasiallinen Tarmolan kaupan alue sijoittuu Työpajantien, Veckjärventien ja Teollisuustien alueelle, jossa pääosa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toteutuneesta pinta-alasta sijaitsee. Palveluverkkoselvityksen mukaan Tarmolassa on jo toteutuneena 6900 k-m² päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä noin 11000 k-m² (osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tilaa vaativaan kauppaan) sekä tilaa vaativaa kauppaa noin 28400 k-m². Lisäksi Tarmolassa on ravintoloita ja kahviloita, autoalan palveluita ja muita kaupallisia palveluita noin 31900 k-m². Yhteensä Tarmolassa on liiketilaa toteutuneena selvityksen mukaan noin 80000 k-m².

Päivittäistavarakaupan ala on palveluverkkoselvityksen selvityksen valmistumisen jälkeen kasvanut hieman, noin 400 k-m² vuonna 2024 Tarmolan Lidlin laajennuksen myötä. Tarmolassa on siis jo ylitetty vaihemaakuntakaavan määräysten mukainen seudullisen vähittäiskaupan (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) alaraja, joka on 10000 k-m² ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

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

Selvityksen tulosten perusteella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Porvoossa ovat maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m² (tämä koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppakeskustyyppistä kauppaa). Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa on raja 10 000 k-m²; tämä koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja. Prisma on S-ryhmän hypermarket -konsepti. Hypermarketteja ei Tarmolaan eikä Kuninkaanporttiin voida selvityksen mukaan sijoittaa, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia. Kuninkaanportissa ja Tarmolassa lasketaan alueen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen, kun seudullisuutta

arvioidaan. Tarmola ja Kuninkaanportti ovat lain tarkoittamia myymäläkeskittymiä

Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan tasapainoisen kilpailutilanteen näkökulmasta Tarmolan alueella voisi olla kaikkien kolmen toimijan supermarket-luokan myymälät. Päivittäistavarakaupan mitoitus 10 000 k-m² mahdollistaisi Tarmolan alueelle kolme supermarkettia. Niille kaikille riittäisi laskelmien mukaan paikallista ostovoimaa, joten ne voidaan tulkita olevan merkitykseltään paikallisia. Selvityksen mukaan sen sijaan hypermarketteja ei Tarmolaan voi sijoittaa, koska ne vaikuttavat keskustan elinvoimaan ja muuttavat Tarmolan luonteen merkitykseltään seudulliseksi keskustakaupan keskittymäksi, mikä ei maakuntakaavan mukaan ole mahdollista.

Tällä hetkellä Tarmolan alueella on 2 supermarkettia sekä jonkin verran päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä, joten uutta päivittäistavarakauppaa voisi selvityksen mukaan laskennallisesti sijoittaa alueelle noin 3000 k-m². Tarmolaan sijoittuvalla uudella supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalla ei arvioida olevan suurta vaikutusta nykyiseen lähikauppaverkkoon, koska uusi mahdollinen supermarket vain vahvistaa olemassa olevaa tilannetta eikä tuo varsinaista uutta konseptia alueelle. Näin ollen supermarket-asiointi vain jakautuu uudelleen nykyisten ja uusien myymälöiden välillä. Selvityksen mukaan Tarmolan sijoittuva uusi supermarket kuitenkin todennäköisesti hidastaisi lähialueen päivittäistavarakaupan kehittymistä ja monipuolistumista eli esimerkiksi uusien supermarkettien sijoittumista Kevätkumpuun. Kevätkummussa tulee arvion mukaan säilymään päivittäistavarakaupan tarjonta, mutta kaupan kehittyminen tai uusien markettien tulo on epävarmaa. Huhtisissa säilynee lähikauppa, mutta Tarmolan sijoittuva uusi supermarket todennäköisesti heikentäisi sen laajentumisedellytyksiä supermarket-kokoluokkaan.

Parhaillaan laaditaan keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa ja Tarmolan osalta on vireillä asemakaavojen muutoksia. Kaupan palveluverkkoselvitys toimii lähtökohtana kauppaa koskeville kaavatoille.

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja keskusta-merkintään ei ole liitetty määräystä kerrosalasta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on laajahko keskustatoimintojen aluevaraus (C). Maakuntakaava ja voimassa olevan osayleiskaava eivät ole esteenä, jos osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle halutaan sijoittaa uusi hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä tai laajentaa nykyinen Länsirannalla toimiva S-Market Prismaksi.

Porvoon keskustan elinvoimaa on seurattu jo usean vuoden ajan. Elävät kaupunkikeskustat Ry julkaisee vuosittain valtakunnalliset elinvoimatiedot ja tilastot. Uusimman elinvoimalaskennan 2025 tulosten mukaan Porvoon keskustan elinvoimaluku on hieman heikentynyt kolmen viimeisen vuoden aikana.

Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Porvoon keskustan säilyminen keskustahakuisen kaupan pääkeskuksena edellyttää, että keskustaa tulee aktiivisesti kehittää eikä keskustan asemaa saa heikentää esimerkiksi sijoittamalla merkittävästi keskustan kanssa kilpailevaa kauppaa keskustan ulkopuolelle.

Kaupunkikehitysjohdaja

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

Käsittely

Käsittelyn aikana Riitta Ahola teki seuraavan palautusehdotuksen: Esitämme aloitevastauksen palauttamista uuteen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:

- Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla mahdollistaen suuremman kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikön. Osayleiskaava tulee viimeistellä siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamisen Tarmolassa. Kaupallisten palveluiden laajentaminen ja uusi elinkeinotoiminta on sekä kaupungin että kaupunkilaisten etu.

- Kaupan palveluverkkoselvitys on vanhentunut osayleiskaavan valmistelun venyessä. Muun muassa selvityksen taustalla olevat haastattelut ovat vuosia vanhoja.

Tästä syystä on tarkasteltava uuden selvityksen tekemistä ja sen yhteydessä Tarmolan päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamista mahdollistaen suuremman päivittäistavarakaupan yksikön. Omalla selvityksellä on mahdollista nostaa kaupan suuryksikön seudullisuuden alarajaa maakuntakaavan mahdollistamalla tavalla korkeammalle.

- Voimassa olevaa sääntelyä pitää noudattaa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä itse ylituottoja tulkintoja vaan etsiä mahdollistavia ratkaisuja. On esimerkiksi tarpeetonta tehdä ehdasta tulkintaa siitä, että koko Tarmolan alue muodostaa yhden ison myymäläkeskittymän, kun tosiasiaassa Loviisantie halkoo alueen luonnollisesti vähintään kahteen erilliseen kokonaisuuteen. Ei myöskään ole tarpeellista olettaa, että päivittäistavarakaupan lisääminen Tarmolassa heikentäisi keskustan palveluita, koska Tarmolassa on jo päivittäistavarakauppaa ja uuden mahdollistaminen ei ole viemässä kaupallisia palveluita pois keskustasta.

- Viranhaltijoiden pitää etsiä ympäri Suomea referenssikohteita, joiden perusteella voidaan hakea sopivat ratkaisut päivittäistavarakaupan palveluiden kasvattamiseksi Tarmolassa ja suuremman päivittäistavarakaupan yksikön mahdollistamiseksi alueelle. Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla. Ehdotusta kannattivat Mika Laurila ja Seppo Ijäs.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää kannatetusta palautusehdotuksesta. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään

seuraavasti: palautusehdotusta vastaan = JAA, palautusehdotuksen puolesta = EI.

Palautusehdotuksen puolesta äänesti kuusi (6); Seppo Ijäs, Pekka Malin, Mika Laurila, Riitta Ahola, Emilia Mattsson Nortamo ja Kari Pauloaho.

Palautusehdotusta vastaan äänesti viisi (5); Mika Varpio, Sofia Antman, Gunilla Partanen, Pehr Sveholm ja Gia Mellin-Kranck.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja palautusehdotus voitti äänin kuusi (6) – viisi (5).

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti palauttaa vastauksen valtuustoaloitteeseen uudelleen valmisteltavaksi seuraavilla evästyksillä

1

☐ Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla mahdollistaen suuremman kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikön. Osayleiskaava tulee viimeistellä siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamisen Tarmolassa. Kaupallisten palveluiden laajentaminen ja uusi elinkeinotoiminta on sekä kaupungin että kaupunkilaisten etu.

2

Kaupan palveluverkkoselvitys on vanhentunut osayleiskaavan valmistelun venyessä. Muun muassa selvityksen taustalla olevat haastattelut ovat vuosia vanhoja. Tästä syystä on tarkasteltava uuden selvityksen tekemistä ja sen yhteydessä Tarmolan päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamista mahdollistaen suuremman päivittäistavarakaupan yksikön. Omalla selvityksellä on mahdollista nostaa kaupan suuryksikön seudullisuuden alarajaa maakuntakaavan mahdollistamalla tavalla korkeammalle.

3

Voimassa olevaa sääntelyä pitää noudattaa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä itse ylitiukkoja tulkintoja vaan etsiä mahdollistavia ratkaisuja. On esimerkiksi tarpeetonta tehdä ahdasta tulkintaa siitä, että koko Tarmolan alue muodostaa yhden ison myymäläkeskittymän, kun tosiasiaassa Loviisantie halkoo alueen luonnollisesti vähintään kahteen erilliseen kokonaisuuteen. Ei myöskään ole tarpeellista olettaa, että päivittäistavarakaupan lisääminen Tarmolassa heikentäisi keskustan palveluita, koska Tarmolassa on jo päivittäistavarakauppaa ja uuden mahdollistaminen ei ole viemässä kaupallisia palveluita pois keskustasta.

4

☐ Viranhaltijoiden pitää etsiä ympäri Suomea referenssikohteita, joiden perusteella voidaan hakea sopivat ratkaisut päivittäistavarakaupan palveluiden kasvattamiseksi Tarmolassa ja suuremman päivittäistavarakaupan yksikön mahdollistamiseksi

alueelle. Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla.

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
2670/10.02.03/2024

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

Kaupan palveluverkkoselvitys on päivitetty. Päivitetyssä selvityksessä tarkastellaan mm. muutoksia kaupan nykytilassa sekä väestön ja ostovoiman kehityksessä ja otetaan huomioon kaupunkikehityslautakunnan syksyllä 2024 hyväksymä tavoitteellinen rakennemalli, jonka pohjalta osayleiskaavaluonnosta laaditaan. Lisäksi selvityksessä on päivitetty kaupan hankkeet ja toimijoiden haastattelut. Kaupan palveluverkkoa 2050 tarkastellaan selvityksessä päivitetystä lähtökohdista. Painopiste tarkastelussa on Tarmolassa ja mahdollisessa Tarmolan hypermarketissa ja sen vaikutuksissa. Raportti sisältää vain päivittyneet osat kaupan palveluverkkoselvityksestä.

Osana selvitystä (selvityksen liitteenä) on tarkasteltu lähivuosina rakennetuista uusista hypermarketista Suomessa. Uusia hypermarketteja rakennetaan nykyisin pääosin maakunta- ja/tai yleiskaavojen keskustatoimintojen alueelle. Selvityksen yhteydessä löydettiin vain pari viime aikoina rakentunutta tai rakentumassa olevaa hypermarkettia, jotka sijaitsevat keskustojen ulkopuolella. Tällöin ne on osoitettu maakuntakaavaan ja/tai yleiskaavaan km (kaupan suuryksikkö) -merkinnällä. Osa uusista hypermarketeista on nykyisiä myymälöitä korvaavia, jotka rakennetaan läheiselle tontille.

Uudellamaalla hypermarketit ovat pääosin keskustoissa, ja uudet rakenteilla ja suunnitteilla olevat hypermarketit ovat keskustoissa. Keskustojen ulkopuoliset hypermarketit Uudellamaalla on rakennettu ennen voimassa olevaa alueidenkäyttölakia.

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Yleiskaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten lisäksi vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a): Yleiskaavassa tulee varmistaa, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen ja alueelle sijoittuvat palvelujen ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Maankäytön tulee myös edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

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

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Alueidenkäyttölain mukaan säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Alueidenkäyttölain mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää mm. elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Kaavan vaikutuksia pitää selvittää mm. vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Voimassa olevan Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan määräysten mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä seuraavat ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta: Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen kohdemarkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemarkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-m² ja Tarmolan 100 000 k-m².

Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollisuudet otetaan huomioon alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Uusille kaupan neliöille on Porvoossa tarvetta, niin keskustassa kuin Tarmolassa sekä Kuninkaanportissa. Myös lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä. Tähän tulokseen on päädytty kaupan palveluverkkoselvityksissä. Selvitykset on laadittu Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyötä ja ajankohtaisia kauppaa koskevia asemakaavojen laadintaa varten.

Tarmola on jo tällä hetkellä monipuolinen päivittäistavarakaupan keskittymä. Alueella on supermarketteja sekä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä. Alue palvelee erityisesti itäistä kaupunkia, mutta myös keskustasta asioidaan Tarmolassa sen hyvän saavutettavuuden ansiosta. Toiminnallisesti yhtenäinen pääasiallinen Tarmolan kaupan alue sijoittuu Työpajantien, Veckjärventien ja Teollisuustien alueelle, jossa pääosa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toteutuneesta pinta-alasta sijaitsee. Tarmolassa on jo toteutuneena 7000 k-m² päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä noin 8500 k-m² (osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tilaa vaativaan kauppaan) sekä tilaa vaativaa kauppaa noin 28400 k-m². Lisäksi Tarmolassa on ravintoloita ja kahviloita, autoalan palveluita ja muita kaupallisia palveluita noin 30500 k-m². Yhteensä Tarmolassa on liiketilaa toteutuneena selvityksen mukaan noin 80000 k-m².

Tarmolassa on siis jo ylitetty vaihemaakuntakaavan määräysten mukainen seudullisen vähittäiskaupan (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) alaraja, joka on 10000 k-m² ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

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

Selvityksen tulosten perusteella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Porvoossa ovat maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m² (tämä koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppakeskustyyppistä kauppaa). Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa on raja 10 000 k-m² ja mikäli väestönkasvu on tavoitteen mukaista (Porvoossa 70000 asukasta vuonna 2050, ja kasvusta noin 15000 sijoittuu kaupungin keskeisille alueille tavoitteellisen rakennemallin mukaisesti) raja voisi olla 12000 k-m². Tämä koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja. Arvioitaessa seudullisuutta lasketaan koko alueen kyseisen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen.

Prisma on S-ryhmän hypermarket -konsepti. Selvityksen mukaan hypermarketille riittää kaupungissa ostopotentiaalia. Porvoo on ainoa seutukeskus Uudellamaalla, jossa on vain yhden toimijan hypermarket. Hypermarketille riittää paikallista ostovoimaa, 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 asioinnin 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. Kun erikoiskaupan tuotetarjonta Tarmolassa laajenee, osa keskustan erikoiskaupan toimijoista voi joutua lopettamaan toimintansa. Hypermarketin etuna on se, että päivittäistavarakaupan asiointiin yhtedessä voi helposti tehdä myös erikoiskaupan ostoksia, mikä todennäköisesti vähentää asiointia keskustan erikoiskaupoissa.

Tarmolan vahvistumisen myötä Länsirannalla riittää arvion mukaan edelleen kysyntää päivittäistavarakaupalle, mutta päivittäistavarakaupan kehittyminen ydinkeskustassa tulee olemaan haastavaa. Keskusta säilyy arvion mukaan kuitenkin edelleen Porvoon kaupallisena pääkeskustana, mutta keskustan erikoiskaupan tarjonta saattaa heikentyä. Näin ollen hypermarket Tarmolassa ei ole alueidenkäyttölain kaupan säännösten ja maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Hypermarketissa ja suurissa päivittäistavarakaupoissa sekä laajan tavaravalikoiman kaupoissa asioidaan pääosin autolla. Mahdollinen hypermarket Tarmolassa tarkoittaisi, että autoliikenne painottuu aiempaa enemmän Tarmolaan. Jos Prisma sijoittuisi keskustaan, voisi samalla asiointimatalla asioida helpommin myös muissa keskustan liikkeissä. Tarmolan hypermarketilla ei selvityksen mukaan edistetä kestävästi liikenteen tavoitetta, vaikka sijainti onkin myös kestävästi saavutettavissa. Näin ollen hypermarket ei ole alueidenkäyttölain kaupan säännösten mukainen.

Lähipalveluverkon osalta Tarmolan hypermarketin vaikutukset painottuvat joen itäpuolelle. Lähikauppaverkon kehittymisen ja laajentumisen edellytykset todennäköisesti heikkenevät, kun tarjonta Tarmolassa vahvistuu.

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

Kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksen mukaan tasapainoisen kilpailutilanteen näkökulmasta Tarmolan alueella voisi olla kaikkien neljän toimijan (Keskon, Varuboden-Oslan, Lidlin ja Tokmannin Sparin) keskikokoiset myymälät (á 2000–2500 k-m²). Jos päivittäistavarakauppojen myymälöiden erikoiskaupan pinta-ala otetaan tarkastelussa huomioon ja jos paikallisen kaupan mitoitus olisi 10 000 k-m², ei kaikille neljälle supermarketille riitä mitoitus. Supermarket-kokoluokan myymälät voidaan tulkita olevan

merkitykseltään paikallisia. Näin ollen alueella voisi päivittäistavarakaupan mitoitus olla supermarketille noin 12000 k-m², mikä vastaisi osin myös tulevaisuuden ostovoiman kasvuun, jos väestö kasvaa nykyisen strategian tavoitteen mukaisesti.

Selvityksen mukaan 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.

Parhaillaan laaditaan keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa ja Tarmolan osalta on vireillä asemakaavojen muutoksia. Kaupan palveluverkkoselvitykset toimivat lähtökohtana kauppaa koskeville kaavatöille. Osayleiskaavassa määritellään Tarmolaan ja Kuninkanportiin kaupallisten palvelujen alue (KM), jolle saa sijoittaa kaupan suuryksiköt. Lisäksi osayleiskaavan tulee KM-alueiden mitoitus ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat, jotka ovat Porvoossa ovat selvitysten mukaan maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Aluevaraukset tarkentavat maakuntakaavan kohdemerkinnän sijoitusta sekä mitoitusta. Osayleiskaavassa ei ratkaista yksittäisen kaupan tai yksittäisen kaupan toimijan kaupan ratkaisuja.

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja keskusta-merkintään ei ole liitetty määräystä kerrosalasta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on laajahko keskustatoimintojen aluevaraus (C). Maakuntakaava ja voimassa olevan osayleiskaava eivät ole esteenä, jos osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle halutaan sijoittaa uusi hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä tai laajentaa nykyinen Länsirannalla toimiva S-Market Prismaksi.

Porvoon keskustan säilyminen keskustahakuisen kaupan pääkeskuksena edellyttää, että keskustaa tulee aktiivisesti kehittää eikä keskustan asemaa saa heikentää esimerkiksi sijoittamalla merkittävästi keskustan kanssa kilpailevaa kauppaa keskustan ulkopuolelle.

Liitteet:

Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys, päivitys 29.9.2025

Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys, 5.12.2023

Kaupunkikehitysjohtaja

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