

Vastaus valtuustoaloitteeseen Kuninkaanportin hypermarketille suunnitteluvaraus

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 52

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

Valtuutettu Ilkka Luusua on tehnyt 15.9.2022 aloitteen, jossa hän esittää 8000 k-m² kokoiselle hypermarketille suunnitteluvarauksia Kuninkaanporttiin.

Perusteluina aloitteessa mainitaan muun ohella seuraavaa: Päivittäistavarakaupan pinta-alalisäys ei tule aiheuttamaan päivittäistavaramyymälöiden lopettamista Porvoon seudulla. Jos lopettamisia tapahtuu, se tapahtuu normaalikehityksen ja rakennemuutoksen tai muiden syiden seurauksena. Sen sijaan keskushakuisen laajamittainen sijoittaminen Kuninkaanporttiin tai Tarmolaan voi heikentää Porvoon ydinkeskustan erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Hypermarkettien ja tilaa vaativien erikoiskauppojen lisääntyessä Kuninkaanportissa, lisääntyvä ostovoima jäisi ainakin osittain Porvooseen sekä se olisi myyntikeskittymä Itä-Uusimaalaisille. Henkilöautolla asioidessa Porvoon keskustassa ja Tarmolassa ongelmaksi nousee liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys. Tänä päivänä valtava määrä rahaa valuu myös verkko-ostoksiin. Suurimpia syitä tähän on se, että hypermarketin puuttuessa Porvoosta, joutuu ostokset tekemään ympäri kaupunkia eri liikkeistä. Kuninkaanporttiin tarvitaan lisäksi toimiva julkinen liikenne, jotta sinne on mahdollista kulkea ilman autoakin. Kaupungin tulisi nyt panostaa Kuninkaanportin kaavoitukseen, että siellä sallitaan monipuolista liiketoimintaa kuten päivittäistavarakauppa. Olisi myös tärkeää, että kaupunki tuottaisi sellaisia tontteja, jotka tuottaisivat verorahoja Porvoolle. Pelkkä asuinrakentaminen ei lisää Porvoon kiinnostavuutta, koska palvelut ovat täällä jääneet kymmenen tuhannen asukkaan tasolle sekä monilta osin ajastaan jälkeen.

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Voimassa olevassa vaihemaakuntakaavassa on Porvoon keskusta osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä, jonne voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-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. Maakuntakaavan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on keskustahakuisen kaupan (päivittäistavaran kauppa ja

muun erikoistavaran kauppa) osalta on 10 000 k-m² ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

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

Kaupan palveluverkkoselvityksessä on myös päivitetty kaupan seudullisuutta koskevia laskelmia. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajoja on tarkasteltu erikseen päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa, koska Porvoossa näiden vaikutusalueet ovat erilaiset. Näin saadaan 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. 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. Tulevaisuudessa, jos lähialueen asukasmäärä kasvaa, on tilanne toinen. Jos lähialueita kehitetään asumiselle ja alueelle tulee uusi asema, voi alueelle tutkia myös päivittäistavarakaupan sijoittamista. Kuitenkaan hypermarketteja ei Kuninkaanporttiin voi sijoittaa, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia. Kuninkaanportissa ja Tarmolassa lasketaan alueen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen, kun seudullisuutta arvioidaan.

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

Kaupunkikehitysjohtaja

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

Päätös

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

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 161
2466/10.02.06/2022

Liite

valtuustoaloite 15.9.2022

vt. Kaupunginjohtaja

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

Päätös

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