

Vastaus valtuustoaloitteeseen Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

2670/10.02.03/2024

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 Loviisantien, 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 tyhjistä alueista. Suunnittelualueella on jo kaupallisia palveluita, jotka käytännössä vain korvautuisivat uusilla. Varuboden-Oslan suunnitelmissa tonttien rakennusoikeus pienentyisi kaupallisten palveluiden osalta selvästi. Ei ole perusteltua laskea Loviisantien 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. Loviisantie 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 asukaskeskittyviä. 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