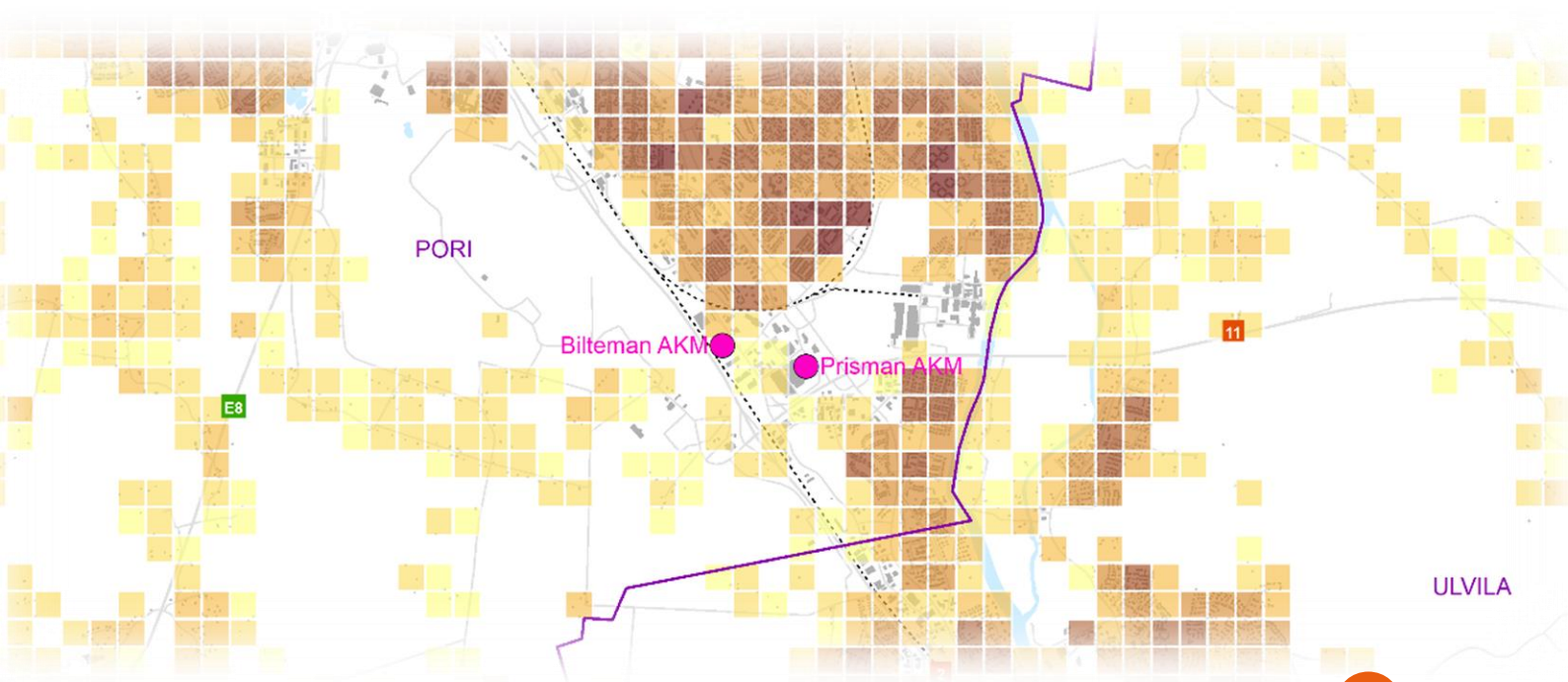


PORIN KAUPUNKI

Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys

Loppuraportti



29.3.2019

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	ASEMAKAAVAT, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE	3
2.1	Asemakaavojen kuvaus ja asemakaava-alueiden sijainti.....	3
2.2	Tarkastelualue	4
2.3	Suunnittelutilanne	4
3	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	9
3.1	Väestö ja asumisen sijoittuminen	9
3.2	Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	11
3.3	Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät	12
3.3.1	Asiointien suuntautuminen ja kaupan kilpailutilanne.....	12
3.3.2	Vähittäiskaupan palveluverkko	15
3.3.3	Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä	18
3.3.4	Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä.....	19
4	KAUPAN TAVOITTEELLINEN PALVELUVERKKO PORISSA	20
5	ASEMAKAAVAMUUTOSTEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	23
5.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat	23
5.1.1	Bilteman asemakaavamuutos (609 1722).....	23
5.1.2	Prisman asemakaavamuutos (609 1717)	23
5.1.3	Asemakaavaluonnosten mitoitus suhteessa maakuntakaavan enimmäismitointukseen	24
5.2	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen	24
5.2.1	Liiketilän mitoitus suhteessa liiketilän laskennalliseen lisätarpeeseen	24
5.2.2	Kauppan toiminta- ja kehitysedellytykset	26
5.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	26
5.3.1	Asemakaava-alueiden sijainti suhteessa väestöön ja työpaikkoihin	26
5.3.2	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	28
5.3.3	Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys	29
5.3.4	Porin ja Ulvilan keskusta-alueiden kehitys.....	29
5.4	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen.....	30
5.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus	30
5.4.2	Alueiden saavutettavuus eri kulkumuodoilla	30
5.5	Muut vaikutukset.....	31
6	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	33
7	LÄHTEET	35
8	LIITTEET	36

29.3.2019

Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Porin Mikkolan kaupunginosan alueella on vireillä kaksi asemakaavamuutosta, jotka mahdollistavat kaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisäyksen. Asemakaavamuutoksista käytetään jatkossa nimiä Bilteman asemakaavan muutos ja Prisman asemakaavan muutos.

Tämän selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavamuutosten kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä kuvataan asemakaavoissa osoitettavien kaupan alueiden sijainti, saavutettavuus ja asema Porin yhdyskuntarakenteessa ja osana kaupallista palveluverkkoa, arvioidaan tarkastelualueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen. Tarkastelualueena on Porin ja Ulvilan kaupunkien muodostama alue.

Vaikutusten arviointi on laadittu siten että se vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista selvitystarvetta. Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona on ollut Satakunnan vaihemaakuntakaavaa 2 varten laadittu "Kaupan palveluverkko-selvitys Satakunnassa" - selvitys (2016) ja sen päivitys (2017).

Selvitystyö on tehty Porin kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Porin kaupungin yhteyshenkilöinä ovat olleet kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen sekä asemakaava-arkkitehti Risto Reipas. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

2 ASEMAKAAVAT, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Asemakaavojen kuvaus ja asemakaava-alueiden sijainti

Bilteman asemakaavan muutos (609 1722)

Porin kaupunki on yhdessä Bilteman edustajien kanssa selvittänyt sopivaa sijoittumispaikkaa Bilteman myymälätalille. Sijoituspaikaksi on valikoitunut yksityisessä omistuksessa olevan Porin kaupungin Mikkolan kaupunginosan tontin 609-46-1-15 noin 2,7 hehtaarin kokoinen osa. Kaava-alue rajautuu valtatie 2 ja pääradan sekä Mikkolantien väliselle alueelle, noin viisi kilometriä etelään Porin ydinkeskustasta. Kaava-alue on rakentamatonta, mutta alueen etelä- ja pohjoispuolella on olemassa olevia teollisuus- ja liikekiinteistöjä.

Asemakaavaluonnoksessa (18.12.2018) on osoitettu yksi liikerkennusten korttelialue (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten. Kaavaluonnoksen mukainen tonttitehokkuus on **0.35**, jolloin tontille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä **9450 k-m²**.

Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV8), jolla rakentamista saa sijoittaa enintään kahteen kerrokseen. Rakentamisen korkeutta on rajoitettu muun muassa valtatie 2 länsipuolella sijaitsevan lentokentän läheisyyden vuoksi.

Kuva 1: Bilteman kaavamuutosalue (Porin kaupunki: asemakaavan muutos, luonnosvaihe 18.12.2018).



29.3.2019

Prisman asemakaavan muutos (609 1717)

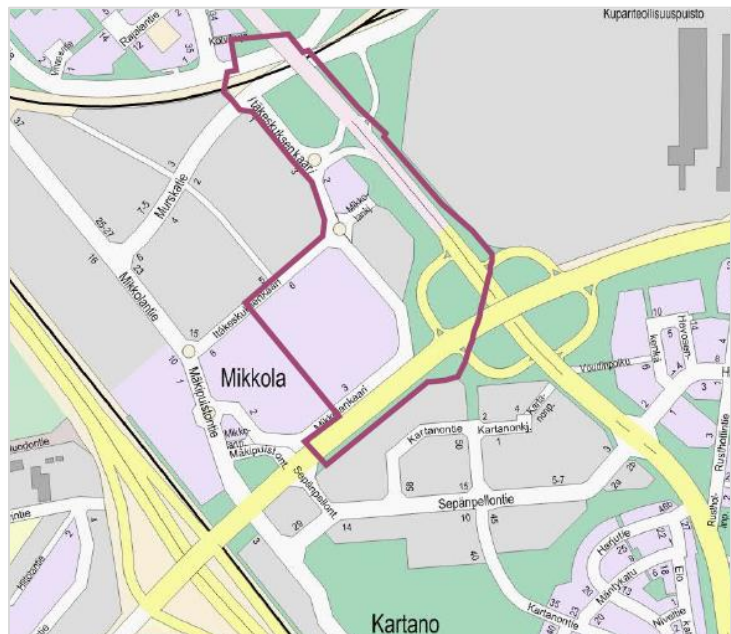
Kaavamuutoksen tarkoituksena on ratkaista suunnittelualuetta halkovien voimajohtolinjojen siirtäminen pois Prisman tonttialueelta. Tämä mahdollistaisi liiketontin kokonaisvaltaisen kehittämisen ja olemassa olevan rakennusoikeuden hyödyntämisen lisärakentamiseen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuutta rakennusoikeuden lisäämiseksi suunnittelualueella.

Kaava-alue rajautuu valtatie 11, Itäkeskuksenkaaren ja Ulvilantien väliselle alueelle, noin viisi kilometriä etelään Porin ydinkeskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Alueen kehittämisessä varaudutaan pysäköinnin uudelleenjärjestelyihin joko maan alle tai toiseen kerrokseen rakennettavalla pysäköintilaitoksella.

Asemakaavan muutosalue muodostuu liikerakennusten korttelialueesta (KM-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) sekä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (TK-17). Suunnittelualueelle sijoittuu lisäksi rautatiealuetta (LR), puistoaluetta (VP) sekä liikenne- ja katualuetta.

Prisman tontilla (KM-1) on rakennusoikeutta tällä hetkellä 33 514 k-m², josta on rakennettu 26029 k-m² ja rakentamatta 7485 k-m². Kaavamuutoksessa haetaan **10 986 k-m²** lisärakennusoikeutta, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeus olisi **44 500 k-m²**. Muilla suunnittelualueen tonteilla rakennusalat ja rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Kuva 2: Prismian kaavamuutosalue (Porin kaupunki: asemakaavan muutos, luonnosvaihe 26.11.2018).



2.2 Tarkastelualue

Tarkastelualueena on **Porin ja Ulvilan kaupunkien muodostama alue**, mutta vaikutuksia tarkastellaan riittävällä tarkkuudella myös laajemmalla alueella ja toisaalta tarkastelua kohdennetaan asemakaava-alueiden lähiympäristöön.

2.3 Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) Bilteman kaavamuutosalue on osoitettu työpaikka-alueeksi (**TP**) ja Prismian kaavamuutosalue vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi (**KM**).

TP-merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotointia.

Suunnittelumääräys

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

KM-merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

29.3.2019

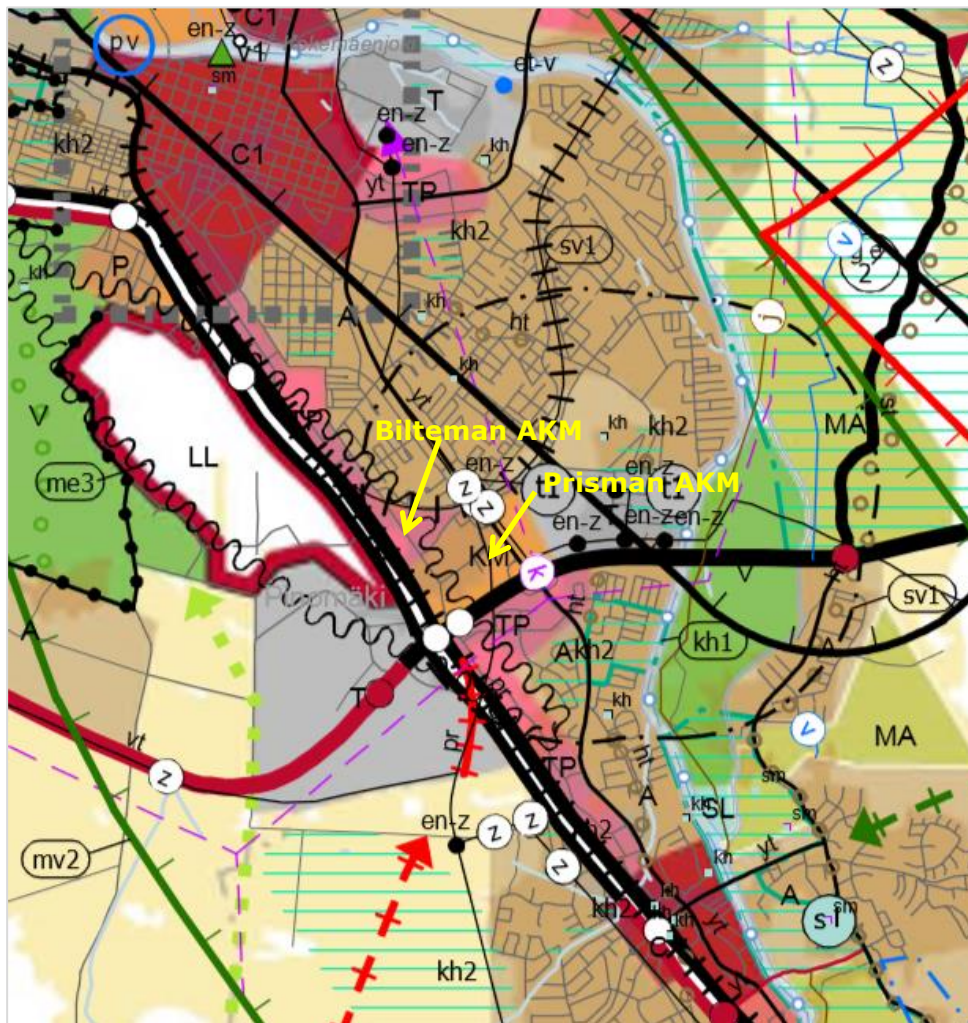
Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoitussuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Jos ei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on Porissa ainakin yli 5 000 k-m² ja muualla Satakunnassa ainakin yli 3 000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Lisäksi alueelle on maakuntakaavassa osoitettu kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (**kk-1**), matkailun kehittämisvyöhyke (**mv-2**) ja melualue (**me3**).



Kuva 3: Ote Satakunnan maakuntakaavasta (Satakuntaliitto 2014). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisilla nuolilla.

Satakunnan maakuntakaava oli ehdotuksena nähtävillä ennen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten voimaantuloa (15.4.2011), joten kaavan vahvistamisessa ei ole sovellettu lakimuutoksen sisältämiä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä sisältövaatimuksia. Satakunnan maakuntakaavassa on käsitelty kaupan sijoittuminen ja seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan osalta lukuun ottamatta tilaa vaativaa kauppaa, joka tuli sijainnin ohjauksen piiriin em. lakimuutoksen myötä 15.4.2017.

29.3.2019

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotusvaiheen 2 aineisto on ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtävillä 12.11. – 14.12.2018 välisenä aikana.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 teemana on energiantuotanto: turve, bioenergia, mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita kaavan teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

Bilteman kaavamuutosalue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa 2 työpaikka-alueeksi (**TP**) ja Prismän kaavamuutosalue vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi (**KM**).

TP-merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Suunnittelumääräys

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenteen tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

KM-aluemerkinnällä ja **km**-kohdemerkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Lisäksi suunnittelualueille on vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettu tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhyke (**km**). Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyyppillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

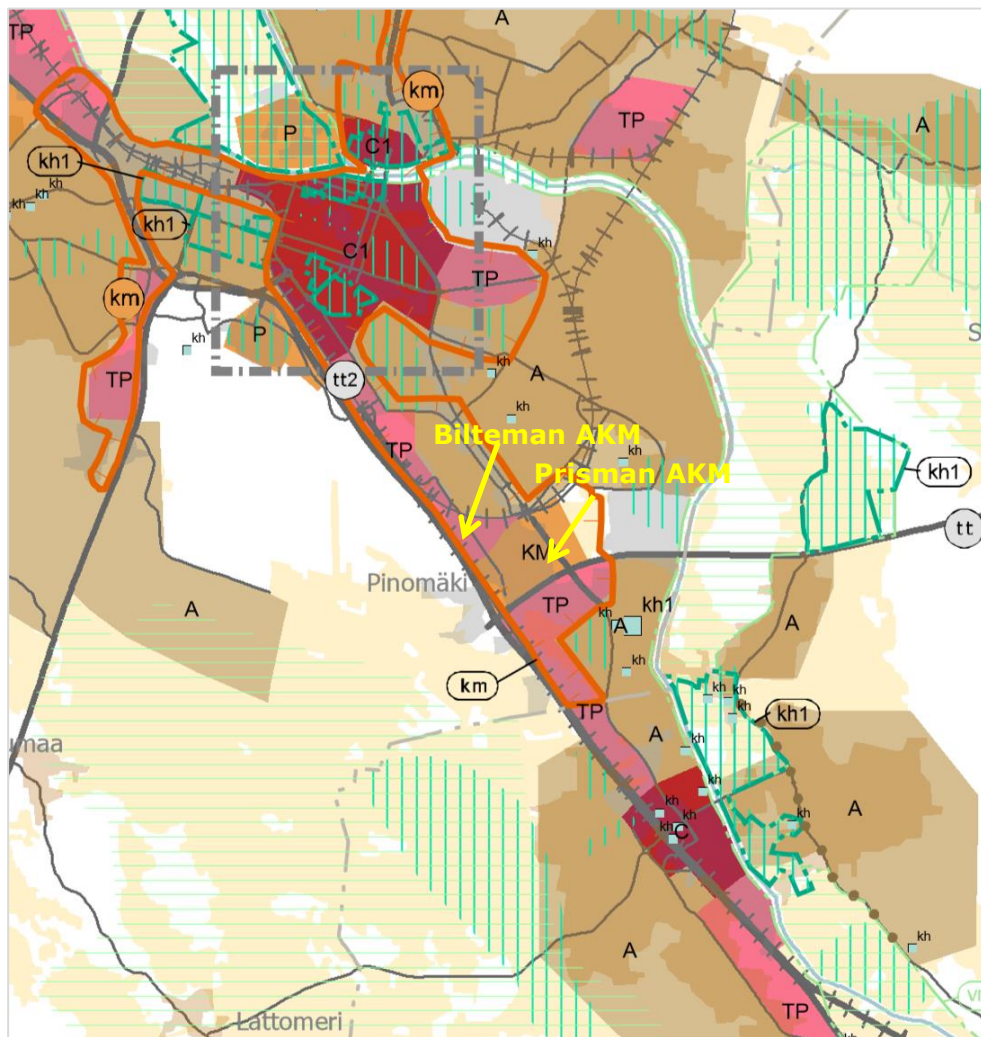
Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen

Koko vaihemaakuntakaava-aluetta koskevien suunnittelumääräysten mukaan vähittäiskaupan sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden. Suunnittelumääräyksissä on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitukset.

29.3.2019

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa **5 000 k-m²** ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa **10 000 k-m²**. Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m². Muilla alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 4 000 k-m².

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen kaiken kaupan kerrosalan) on Porissa (KM, km) **280 000 k-m²**.



Kuva 4: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (Satakuntaliitto 2018). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisilla nuolilla.

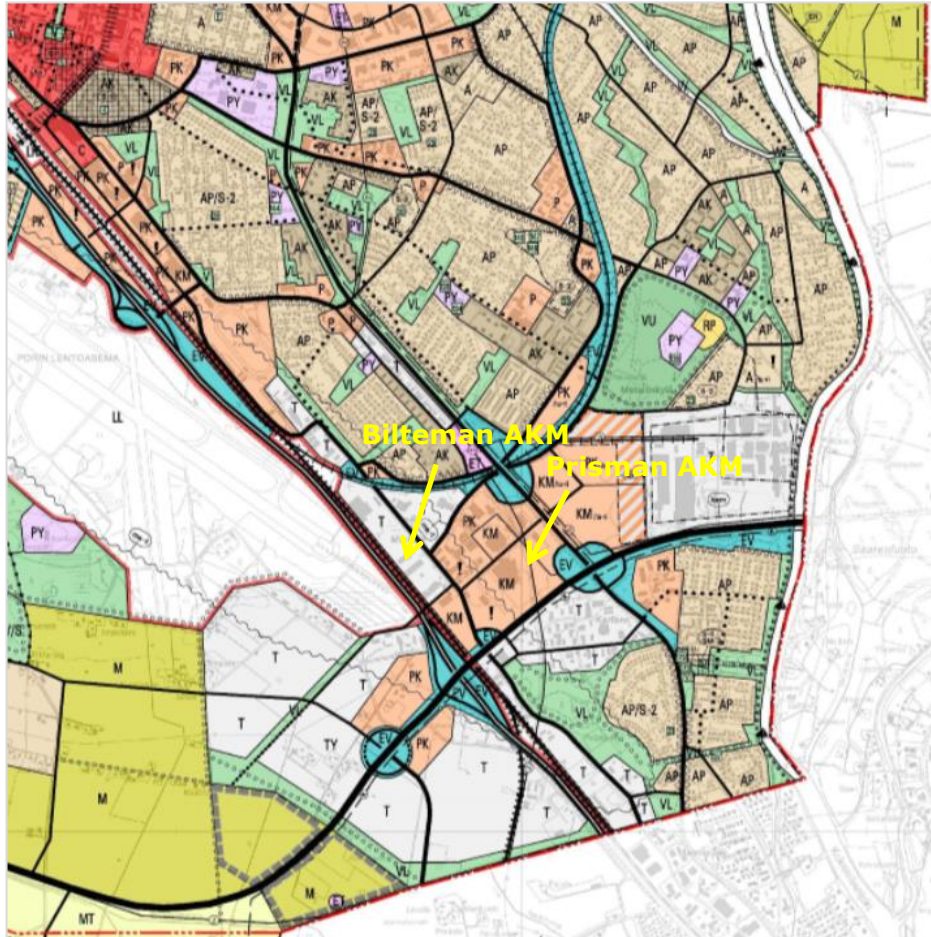
Yleiskaava

Asemakaava-alueilla on voimassa Porin kaupunginvaltuuston 10.12.2007 hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2025. Kaava on oikeusvaikutteinen.

Kantakaupungin yleiskaavassa Bilteman asemakaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Bilteman alue sijaitsee lentomelualueella L_{den} 55dB(A) (me-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on otettava huomioon, ettei melutaso asuinrakennusten sisällä saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A), eikä yöohjearvoa 30 dB(A).

29.3.2019

Prisman kaavamuutosalue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä suojaviheralueeksi (EV). Prisman alueelle on osoitettu lisäksi sähkölinja 100-400 kV (z).



Kuva 5: Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2025 (Porin kaupunki 2007). Asemakaava-alueiden liikimääräinen sijainti on osoitettu keltaisilla nuolilla.

Asemakaava

Bilteman asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava 609 386, jonka Sisäasiainministeriö on vahvistanut 21.04.1972. Ajantasa-asetuksessa kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV8). Kullekin tontille saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia tarpeellisine huolto- ja konttoritiloineen sekä enintään kaksi laitoksen toiminnalle välttämätöntä asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5 m. Rakennusten sallitun korkeusasetaman yläpuolelle saadaan rakentaa ainoastaan lentokenttäviranomaisten hyväksymiä rakenteita ja laitteita. Tontille on varattava yksi autopaikka kutakin alkavaa kolmea työntekijää kohti.

Prisman kaavamuutosalueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu:

- Liikerakennusten korttelialue (KM-1), jolle yli 2,5 ha tontille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön tai sellaisiksi tulkittavan myymäläkeskittymän. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöön soveltuvia työtiloja sekä matkailua, vapaa-ajanviettoa ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tehtävä maaperätutkimusten osoittamat tarpeelliset massavaihdot.
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).
- Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-17). Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennusten korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä. Tontti on aidattava Mikkolanpuistoa vastaan.
- Rautatiealue (LR), Puistoalue (VP) ja Liikenne ja katualue

29.3.2019

Prisman tontilla (KM-1) on rakennusoikeutta 33 514 k-m², josta on rakennettu 26 029 k-m² ja rakentamatta 7 485 k-m². Voimassa olevan kaavan mukainen tonttitehokkuus on 0.43.



Kuva 6: Ote Porin ajantasa-asemakaavasta (<https://kartta.pori.fi>)

3 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

3.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Tarkastelualueen väestömäärä oli vuoden 2017 lopussa **97 824 asukasta**, josta Porissa 84 587 asukasta ja Ulvilassa noin 13 237 asukasta. Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkaiseman väestöennusteen mukaan tarkastelualueen väestömäärä on vuonna 2025 noin **98 650 asukasta** ja vuonna 2035 noin **97 960 asukasta**. Tarkastelualueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2017-2025 noin 830 asukasta, mutta vähenee vuosina 2025-2035 noin 690 asukasta. Porissa väestömäärä lisääntyy vuosina 2017-2025 noin 1 490 asukasta ja vähenee vuosina 2025-2035 noin 80 asukasta. Ulvilassa väestökehitys on laskusuuntainen koko tarkastelujakson ajan.

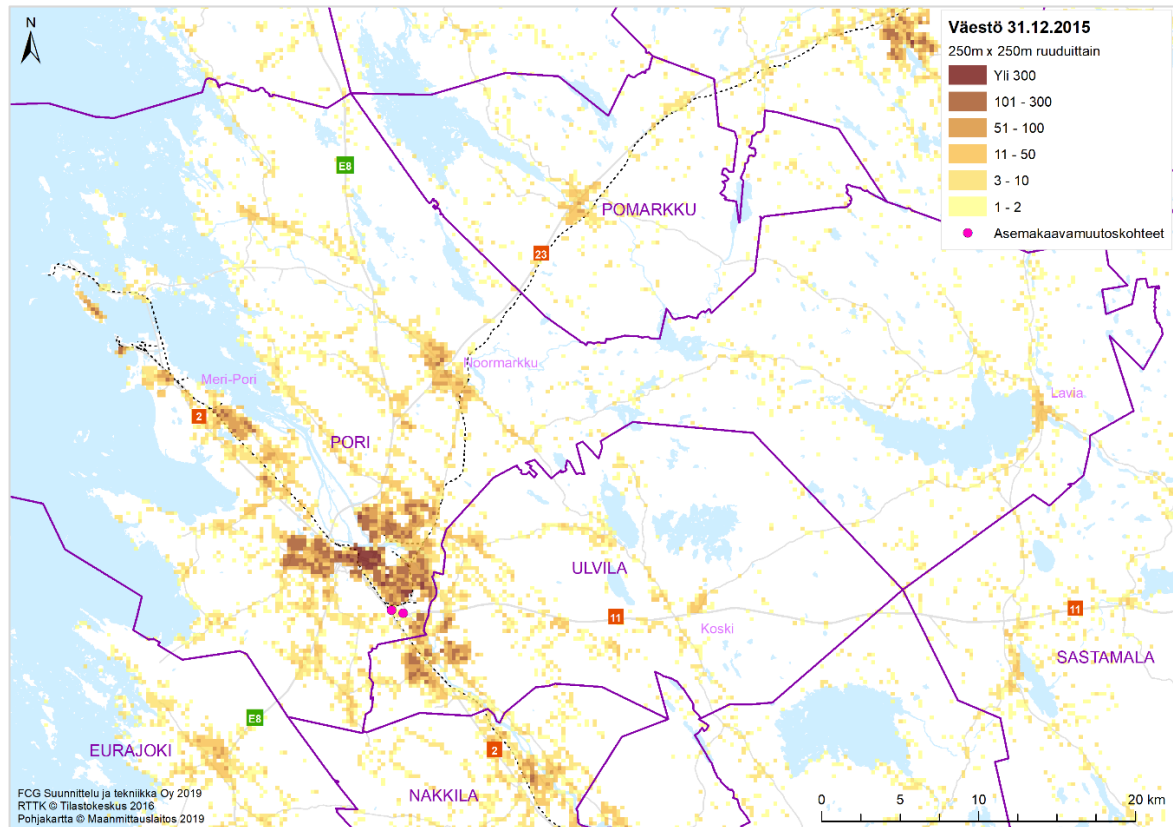
Taulukko 1. Porin ja Ulvilan väestömäärä 2017 ja väestöennuste 2025 ja 2035 (Tilastokeskus).

	Väestömäärä ja ennuste		Muutos 2017-2035		
	2017	2025	2035	lkm	%
Pori	84 587	86 074	85 994	1 407	2 %
Ulvila	13 237	12 576	11 966	-1 271	-10 %
Tarkastelualue	97 824	98 650	97 960	136	0 %

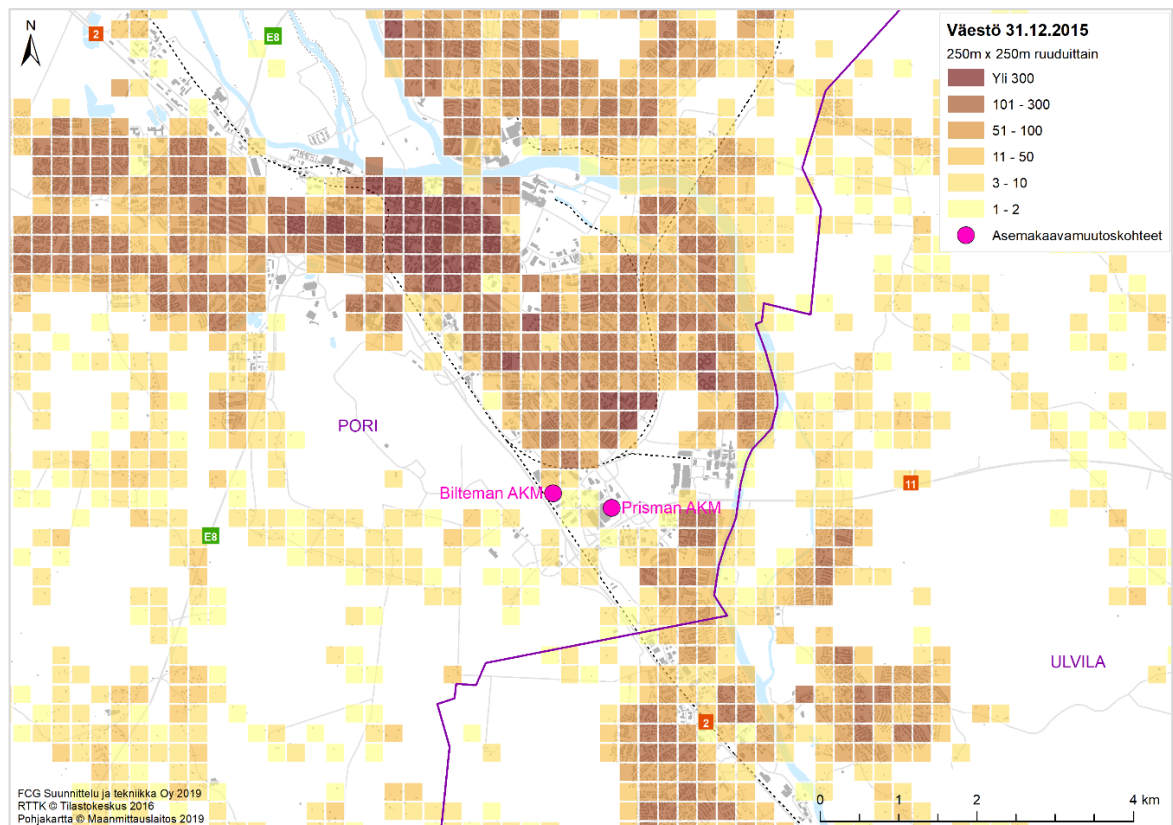
Vaikutusalueen suurimmat väestökeskittymät ovat Porin ja Ulvilan keskustaajamat lähialueineen sekä Porin kaupungin alueella sijaitsevat Meri-Porin ja Noormarkun taajamat. Kuvassa 7 on esitetty väestön määrä vaikutusalueella 250 metrin ruuduittain vuoden 2015 lopussa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita.

Bilteman ja Prismen asemakaava-alueet sijaitsevat Porin keskustaajaman eteläosassa Mikkolan kaupunginosassa. Matkaa Porin ydinkeskustaan on noin viisi kilometriä ja Ulvilan keskustaan noin neljä kilometriä. Asemakaava-alueita lähinnä olevat asuinalueet ovat Impolan ja Sampolan alueet pohjoisessa sekä Kartanon ja Harmaalinnan alueet valtatie 11 eteläpuolella (kuva 8).

29.3.2019



Kuva 7: Väestön sijoittuminen vuoden 2015 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 8: Väestön sijoittuminen asemakaava-alueiden lähiympäristössä 2015 (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

29.3.2019

Osa-alueittain tarkasteltuna väestömäärä on vuosina 2010-2017 lisääntynyt Keskikaupungin alueella (n. +630 asukasta, +5 %) ja Läntisen Maa-Porin alueella (n. +500 asukasta, +3 %). Muilla osa-alueilla väestömäärä on vähentynyt, eniten Itäisen Maa-Porin alueella (noin -1 020 asukasta, -6 %).

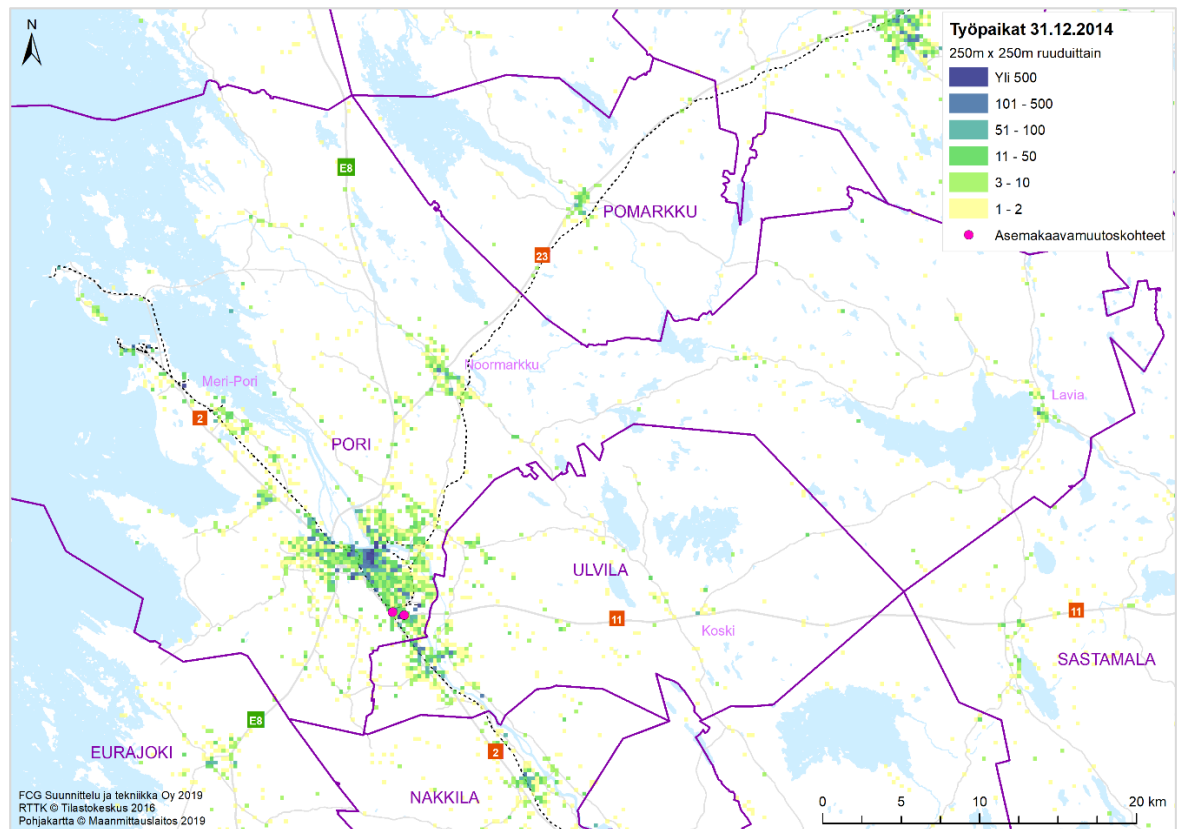
3.2 Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Tarkastelualueella oli vuoden 2016 lopussa noin **36 970 työpaikkaa**, joista noin 33 440 työpaikkaa oli Porissa ja noin 3 530 työpaikkaa Ulvilassa. Työpaikkamäärä on vuosina 2010-2016 vähentynyt Porissa noin 2 860 työpaikkaa (-8 %) ja Ulvilassa noin 470 työpaikkaa (-12 %).

Taulukko 2. Porin ja Ulvilan työpaikkamäärä 2010 ja 2016 (Tilastokeskus)

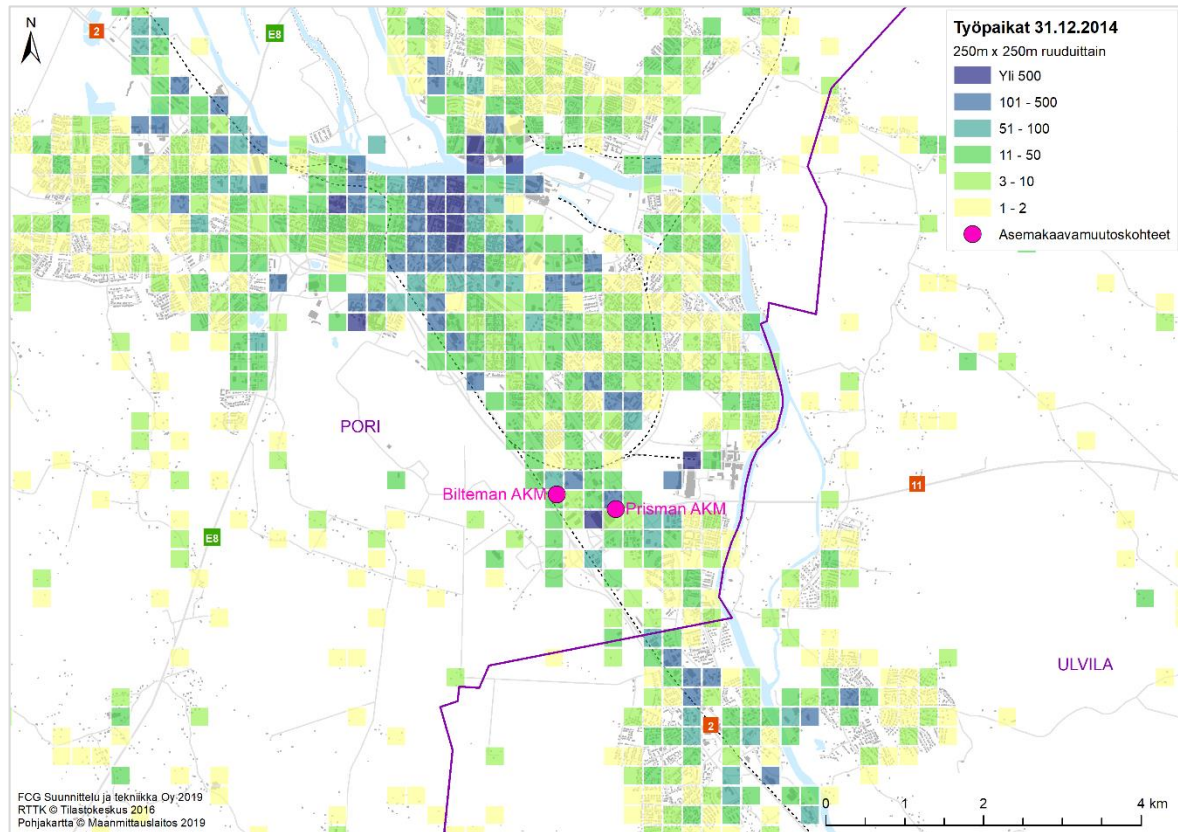
	Työpaikkamäärä		Muutos 2010-2016	
	2010	2016	lkm	%
Pori	36 305	33 439	-2 866	-8 %
Ulvila	3 999	3 530	-469	-12 %
Tarkastelualue	40 304	36 969	-3 335	-8 %

Seuraavassa kuvassa on esitetty vaikutusalueen työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2014 lopussa. Työpaikat ovat keskittyneet Porin keskustaajaman alueelle. Pienempiä työpaikkakeskittymiä on Meri-Porin, Noormarkun ja Lavian taajamissa sekä Ulvilan keskustaajamassa.



Kuva 9: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2014 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

29.3.2019



Kuva 10: Työpaikkojen sijoittuminen asemakaava-alueiden lähiympäristössä (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.3 Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät

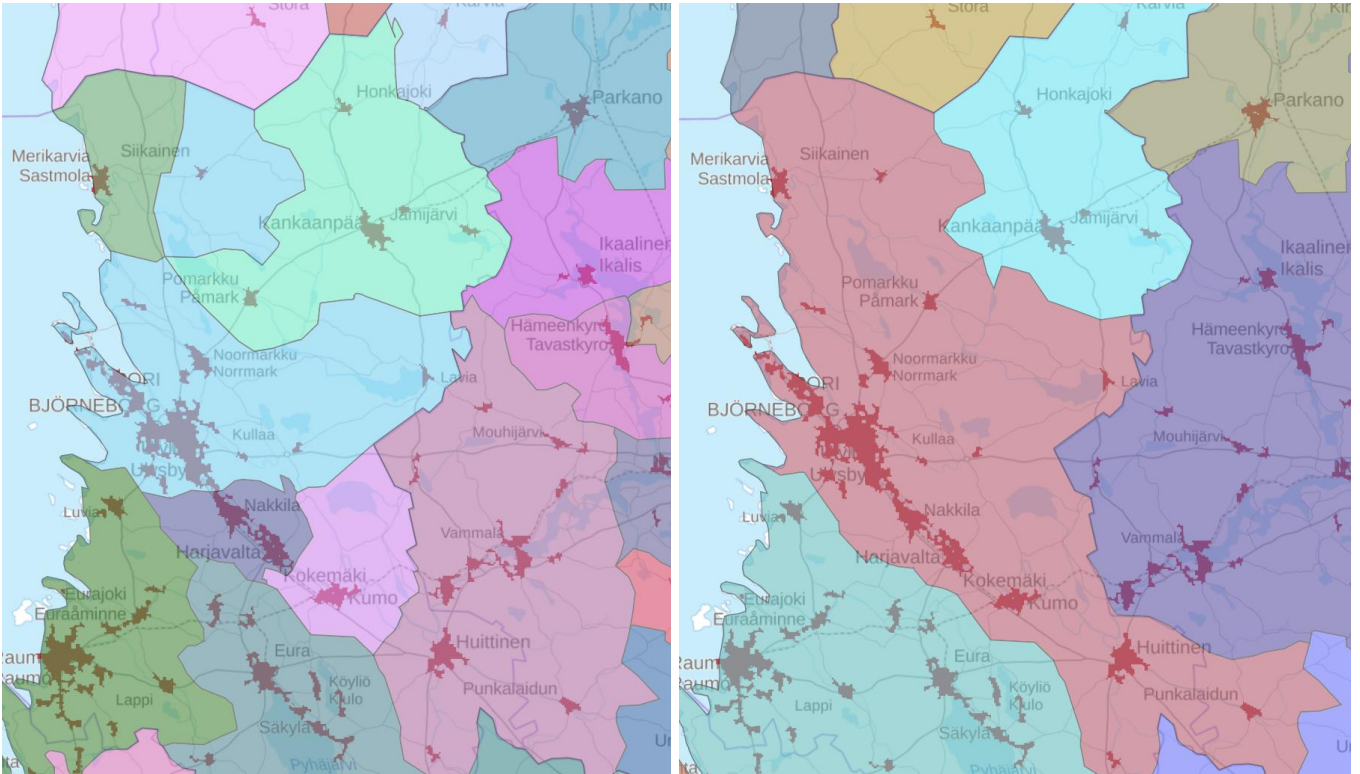
3.3.1 Asiointien suuntautuminen ja kaupan kilpailutilanne

Asiointien suuntautuminen

”Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa” selvityksessä on tarkasteltu asiointialueita eri palvelujen käytön perusteella. Asiointia on tarkasteltu TNS Gallup Oy:n Suuren Vaikutusalue-tutkimuksen aineiston perusteella. Omassa kunnassa tapahtuvan asiointin osuutta on selvitetty sekä tuoteryhmittäin että kuntatasolla. Omassa kunnassa asiointin osuus kertoo kuntien palvelumavaraisuudesta ja keskusmerkityksestä. Jos suurin osa asiointista suuntautuu muualle kuin omaan kuntaan, kunta sijoittuu osaksi laajempaa asiointialuetta.

Pori muodostaa sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa oman asiointialueen, johon myös Ulvila kuuluu. Porin päivittäistavarakaupan asiointialueeseen kuuluu Porin ja Ulvilan lisäksi myös Siikainen. Porin erikoiskaupan asiointialueeseen kuuluvat valtatie 2 varren kunnat Ulvila, Nakkila, Harjavalta, Kokemäki ja Huittinen sekä Porin pohjoispuolella Pomarkku, Merikarvia ja Siikainen.

29.3.2019

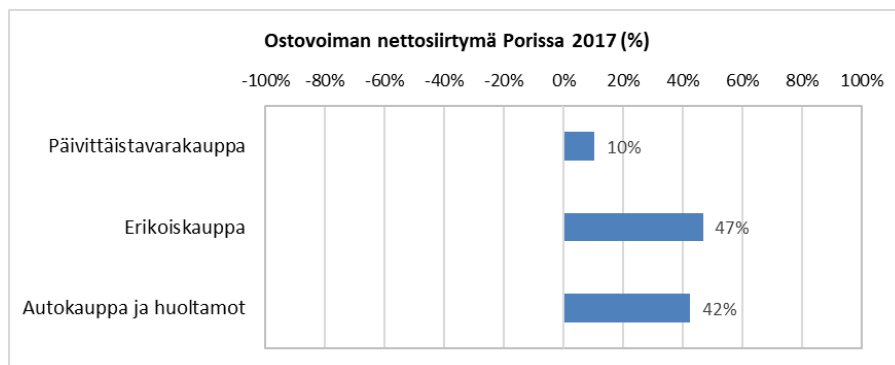


Kuva 11: Päivittäistavarakaupan asiintialueet vasemmalla olevassa kuvassa ja erikoiskaupan asiintialueet oikealla olevassa kuvassa (Toiminnalliset alueet karttapalvelussa: <http://arcg.is/2f85MeL>)

Ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

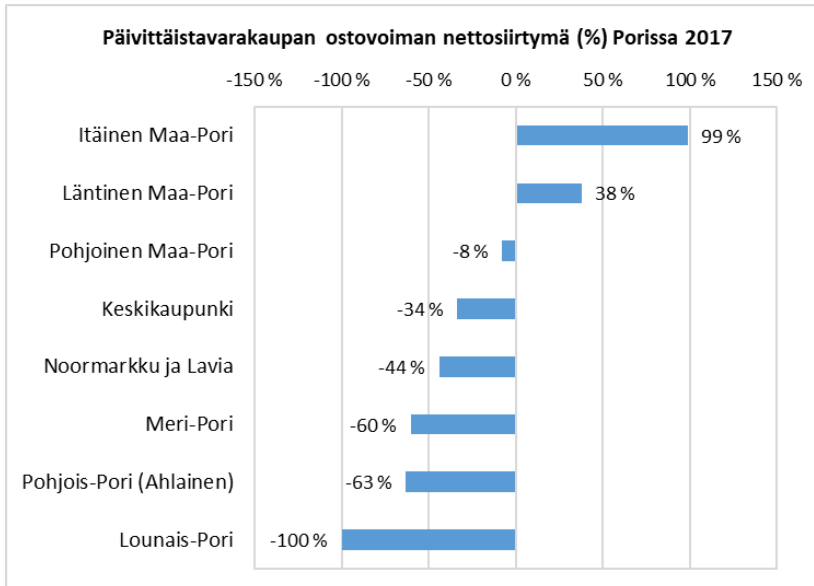
Porin vähittäiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja Poriin suuntautuu paljon asiointeja koko maakunnasta. Porin ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 päivittäistavarakaupassa noin +10 %, erikoiskaupassa (muu erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa) noin +47 % ja autokaupassa ja huoltamotoinnassa noin +42 %. Ulvilan vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Ulvilan päivittäistavarakaupan ostovoimasta vajaa puolet, erikoiskaupan ostovoimasta runsas puolet ja autokaupan ja huoltamotoinnin ostovoimasta lähes kaikki suuntautuu kaupungin ulkopuolelle.



Kuva 12: Porin ostovoiman nettosiirtymä 2017 (%:ia ostovoimasta)

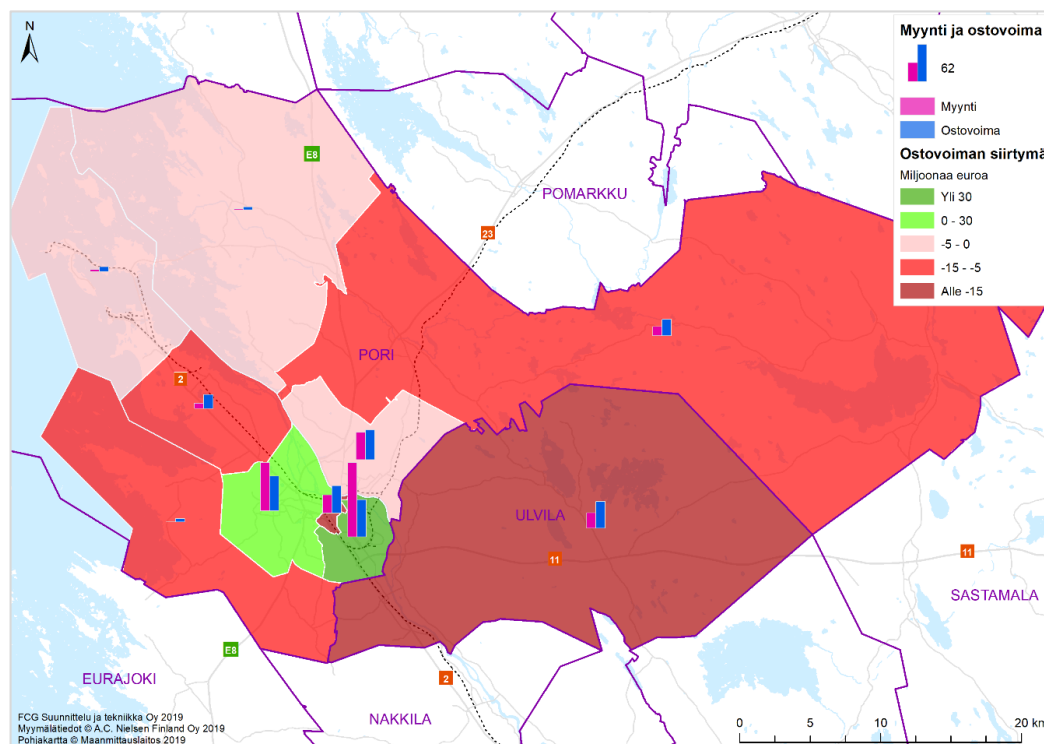
29.3.2019

Osa-alueittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Porissa vuonna 2017 positiivinen Itäisen Maa-Porin (+99 %) ja Läntisen Maa-Porin (+38 %) alueilla. Muilla osa-alueilla päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen. Porin keskustan negatiivista siirtymää selittää osin se, että Puuvillan kauppakeskus sijaitsee suuraluejaon mukaisella Pohjoisen Maa-Porin alueella. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa Puuvillan kauppakeskus lähiympäristöineen kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Myös Ulvilassa päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 negatiivinen (-42 %).



Kuva 13: Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (%) Porissa osa-alueittain 2017

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (euroina) Porissa osa-alueittain ja Ulvilassa. Euromääräisesti suurimmat negatiiviset ostovoiman siirtymät olivat Ulvilassa sekä Porissa Meri-Porin ja Keskikaupungin alueilla, joissa alueen oman väestön päivittäistavarakaupan ostovoima mahdollistaa myös liiketilan merkittävän lisärakentamisen.



Kuva 14: Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (milj.€) Porissa ja Ulvilassa 2017

29.3.2019

Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus

Päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli vuonna 2017 Porissa suurempi (indeksi 127) ja Ulvilassa pienempi (indeksi 61) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Porissa suurempi (indeksi 116) ja Ulvilassa pienempi (indeksi 60) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/m²/vuosi) oli Porissa jonkin verran alhaisempi (indeksi 91) ja Ulvilassa samalla tasolla (indeksi 98) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Alhainen myyntitehokkuus kertoo mm. kireästä kilpailutilanteesta ja siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa suhteessa kysyntään on paljon. Korkea myyntitehokkuus puolestaan kertoo siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vähän tai ei ollenkaan. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 3. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus (€/m²/vuosi) vuonna 2017 indeksillä estettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ² /vuosi
Pori	127	116	91
Ulvila	61	60	98
Alue yhteensä	118	109	92
<i>Koko maa</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

3.3.2 Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat Kaupan palveluverkko Satakunnassa – selvitykseen (FCG 2016) sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin (Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteri 2017 ja A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2017).

Tarkastelualueen **päivittäistavarakaupan** palveluverkko muodostui vuoden 2017 lopussa 81 myymälästä, joista 71 myymälää oli Porissa ja 10 myymälää Ulvilassa. Tarkastelualueen myymälöistä 45 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (Porissa 40 ja Ulvilassa 5). Muut myymälät olivat tavarataloja, päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä, halpahintamyymälöitä ja huoltoasemamyymälöitä.

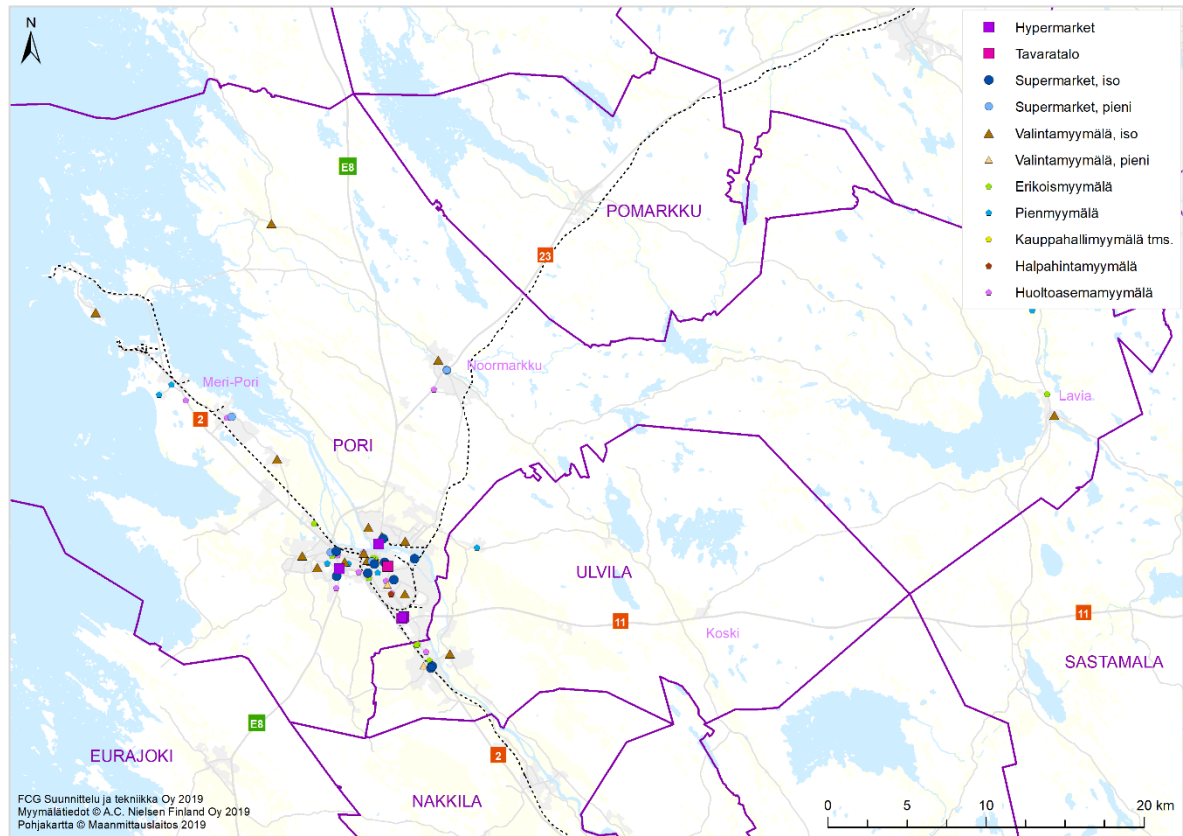
Vuosina 2014-2017 päivittäistavaroita myyvien myymälöiden määrä on vähentynyt Porissa 16 myymälää ja Ulvilassa 1 myymälä. Koko päivittäistavaravalikoimaan myyvien myymälöiden määrä on vähentynyt Porissa 10 myymälää ja Ulvilassa 1 myymälä. Eniten on vähentynyt isojen valintamyymälöiden määrä.

Taulukko 4. Porin ja Ulvilan päivittäistavarmyymälät vuoden 2014 ja 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

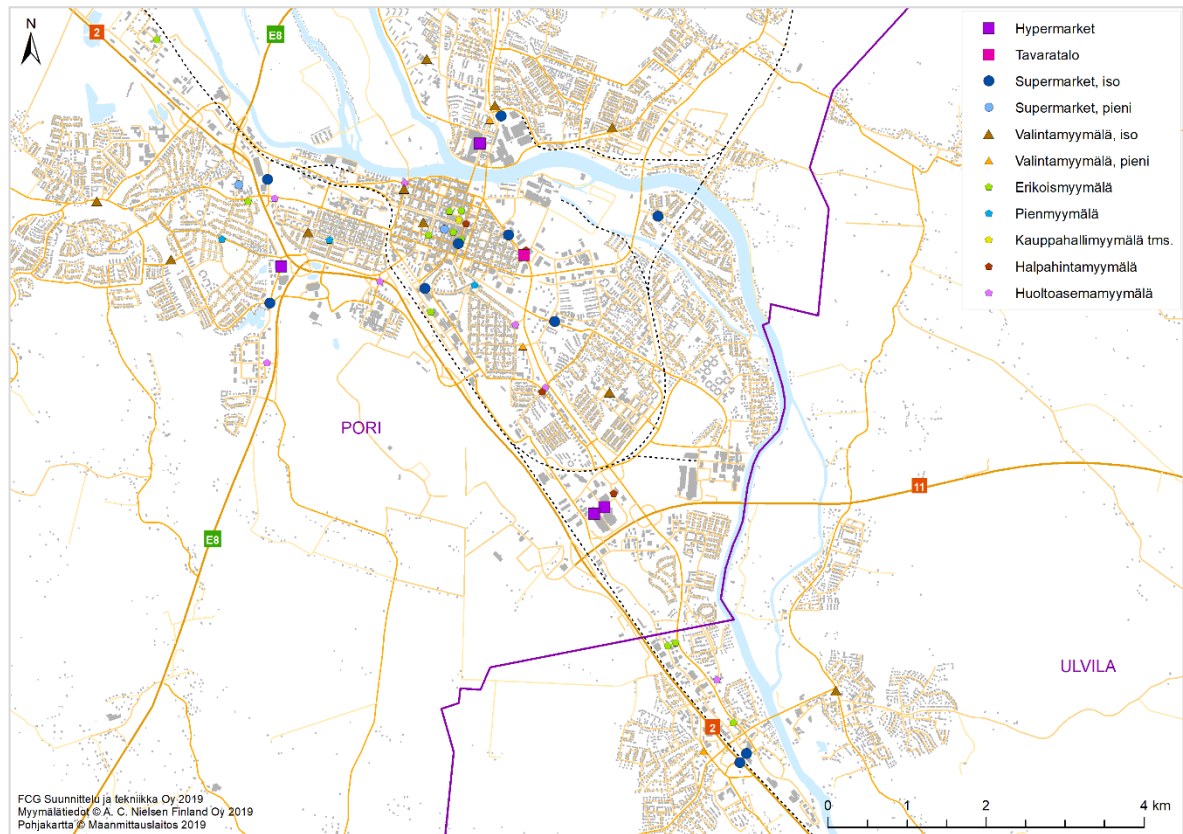
	Vuosi 2014			Vuosi 2017			Muutos 2014-2017		
	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue
Hypermarket	4		4	4		4	0		0
Tavaratalo	2		2	1		1	-1		-1
Supermarket, iso	9	1	10	8	2	10	-1	1	0
Supermarket, pieni	6		6	5		5	-1		-1
Valintamyymälä, iso	20	1	21	14	1	15	-6	0	-6
Valintamyymälä, pieni	3	2	5	2	1	3	-1	-1	-2
Pienmyymälä	8	2	10	7	1	8	-1	-1	-2
Erikoismyymälä	17	3	20	14	3	17	-3	0	-3
Kauppahalli/Suoramyynti	2		2	2		2	0		0
Halpahintamyymälä	5	1	6	5	1	6	0	0	0
Huoltoasemamyymälä	11	1	12	9	1	10	-2	0	-2
Pt-myymälät YHTEENSÄ	87	11	98	71	10	81	-16	-1	-17

Seutu- ja maakuntatasolla kauppa keskittyy Poriin. Porissa päivittäistavarakauppaa sijoittuu keskuksen lisäksi myös erillisille kaupan alueille sekä asuntoalueille. Suurimmat päivittäistavarakaupan yksiköt ovat Mikkolan alueella, Eteläkeskuksessa ja Kauppakeskus Puuvillassa olevat hypermarketit. Päivittäistavaroiden lisäksi hypermarketeissa, tavarataloissa, halpahintamyymälöissä ja suurimmissa supermarketeissa myydään myös erikoistavaroita.

29.3.2019



Kuva 15: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti tarkastelualueella vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)



Kuva 16: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti asemakaava-alueiden lähiympäristössä vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).

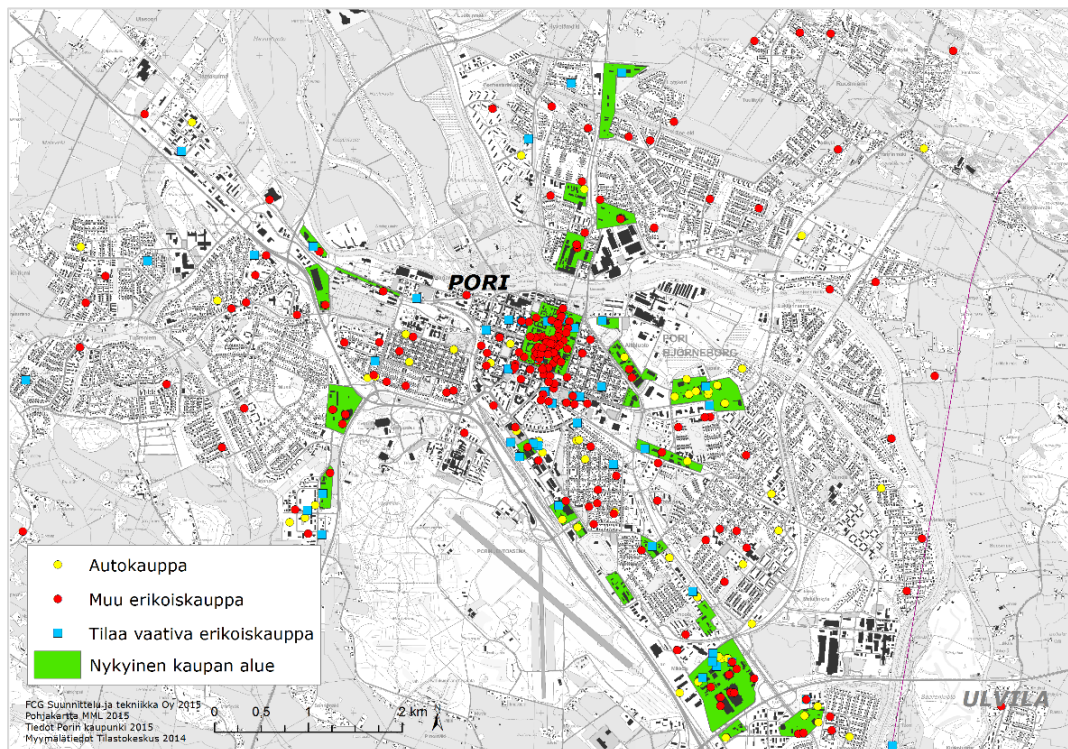
29.3.2019

Erikoiskaupan myymälöitä oli tarkastelualueella vuoden 2017 lopussa yhteensä 491 kpl, joista 452 oli Porissa ja 39 Ulvilassa. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 62 myymälää (Porissa 57 ja Ulvilassa 5). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 317 myymälää (Porissa 291 ja Ulvilassa 26). Moottoriajoneuvojen, moottoripyörien ja renkaiden vähittäiskaupan toimialoilla toimi tarkastelualueella 112 myymälää, joista Porissa 104 myymälää ja Ulvilassa 8 myymälää. Erikoiskaupan toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 1.

Taulukko 5. Porin ja Ulvilan erikoiskaupan myymälät 2013 ja 2017 (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

	Vuosi 2013			Vuosi 2017			Muutos 2013-2017		
	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue
Alkot, apteekit ym.	34	4	38	40	4	44	6	0	6
Muotikauppa	55	3	58	52	2	54	-3	-1	-4
Tietotekninen erikoiskauppa	24	2	26	25	2	27	1	0	1
Muu erikoiskauppa	176	14	190	174	18	192	-2	4	2
Huonekalukauppa	10		10	13		13	3		3
Kodinkonekauppa	8	1	9	7	1	8	-1	0	-1
Rautakauppa	31	3	34	30	4	34	-1	1	0
Muu tilaa vaativa kauppa	8	1	9	7		7	-1	-1	-2
Moottoriajoneuvojen ym. kauppa	79	8	87	84	8	92	5	0	5
Huoltamotoiminta	19		19	20		20	1		1
YHTEENSÄ	444	36	480	452	39	491	8	3	11

Porissa merkittävin kaupan alue on ydinkeskusta, jossa on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta erityisesti keskustahakuisessa erikoiskaupassa, mutta myös päivittäistavara-kaupassa. Ydinkeskustan pohjoispuolella sijaitsee Kauppakeskus Puuvilla, jossa toimii hypermarket ja useita erikoisliikkeitä. Mikkolan alueella sijaitsee kaksi hypermarkettia, yksi laajan tavaravalikoiman myymälä sekä useita huonekalukauppoja ja autokauppoja. Eteläväylän ja Isosannan alueilla toimii kummallakin iso päivittäistavaramyymälä ja Isosannan alueella myös kaksi autokauppaa. Muita erikoiskaupan alueita ovat Tikkulan alue (mm. Kodin Terra), Radanvarsi (mm. K-rauta), Aittaluoto (mm. Puuilo ja Halpahalli sekä tilaa vaativan kaupan yksiköitä) ja Herralahti (tilaa vaativaa kaupaa). (Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa 2016)



Kuva 17: Erikoiskaupan myymälöiden sijainti Porin keskeisellä alueella (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa 2016)

29.3.2019

3.3.3 Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Arvio Porin ja Ulvilan ostovoiman kehityksestä perustuu vuonna 2016 valmistuneen Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa - selvityksen laskentaperusteisiin. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestösuunnitteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatimaa väestöennustetta. Kulutuslukuina on käytetty Satakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi).

Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi. Samoja kasvuennusteita on käytetty Uudenmaan liitossa tehdyissä koko maakuntaa koskevissa ostovoiman kehitysarvioissa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty laskelmassa käytetyt kulutusluvut ja kulutuksen kasvuarvio.

Taulukko 6. Kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2017 rahassa)

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio %/vuosi
	2017	2025	2035	
Päivittäistavarakauppa	3 353	3 631	4 010	1,0 %
Muu erikoiskauppa	2 662	3 118	3 801	2,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 388	1 626	1 982	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	2 617	3 066	3 738	2,0 %

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Käytännössä esimerkiksi Poriin kohdistuvan ostovoiman määrä on laskelmaa suurempi, koska alueelle kohdistuu ostovoimaa koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta.

Porin väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2017 noin **848 milj.€**. Porin ostovoima lisääntyy vuosina 2017-2025 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **137 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 29 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 43 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 23 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 43 milj.€. Vuosina 2016-2035 Porin ostovoiman kasvu on noin **316 milj.€**.

Taulukko 7. Arvio Porin ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2017 rahassa)

Porin ostovoima, milj.€	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	284	312	345	29	61
Muu erikoiskauppa	225	268	327	43	102
Tilaa vaativa kauppa	117	140	170	23	53
Autokauppa ja huoltamot	221	264	321	43	100
KAUPPA YHTEENSÄ	848	985	1164	137	316

Tarkastelualueen (Pori ja Ulvila) vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2017 noin **980 milj.€**. Tarkastelualueen ostovoima lisääntyy vuosina 2017-2025 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **149 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 30 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 47 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 25 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 46 milj.€. Vuosina 2017-2035 tarkastelualueen ostovoiman kasvu on noin **345 milj.€**.

Taulukko 8. Arvio tarkastelualueen ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2017 rahassa).

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	328	358	393	30	65
Muu erikoiskauppa	260	308	372	47	112
Tilaa vaativa kauppa	136	160	194	25	58
Autokauppa ja huoltamot	256	302	366	46	110
KAUPPA YHTEENSÄ	980	1129	1326	149	345

29.3.2019

3.3.4 Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/k-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin vuonna 2016 valmistuneessa Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa - selvityksessä.

Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/my-m²
- muun erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 300 €/my-m²
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 100 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/my-m²
- liiketilan poistuma 0 my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3
- verkkokaupan lisääntyminen vähentää liiketilatarvetta erikoiskaupassa 10 %

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Porin laskennallinen liiketilatarve

Porin laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2017 noin **306 300 k-m²**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioon perustuva liiketilan lisätarve on noin **52 100 k-m²** vuosina 2017-2025. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 7 400 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 16 300 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 17 400 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 11 000 k-m². Vuosina 2017-2035 liiketilan lisätarve on n. **87 200 k-m²**.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2017-2025 noin **15 600 k-m²** ja vuosina 2017-2035 noin **26 200 k-m²**.

Taulukko 9. Porin laskennallinen liiketilatarve 2025 ja 2035

Porin liiketilatarve, k-m ²	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	73 200	80 600	89 000	7 400	15 800
Muu erikoiskauppa	85 100	101 400	111 200	16 300	26 100
Tilaa vaativa kauppa	90 900	108 300	118 700	17 400	27 800
Autokauppa ja huoltamot	57 100	68 100	74 600	11 000	17 500
KAUPPA YHTEENSÄ	306 300	358 400	393 500	52 100	87 200
Kaupalliset palvelut	91 900	107 500	118 100	15 600	26 200

Tarkastelualueen (Pori ja Ulvila) laskennallinen liiketilatarve

Tarkastelualueen (Pori ja Ulvila) laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2017 noin **354 100 k-m²**. Liiketilan lisätarve on vuosina 2017-2025 noin **56 600 k-m²**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 7 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 17 800 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 19 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 12 000 k-m². Vuosina 2017-2035 liiketilan lisätarve on noin **94 200 k-m²**.

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen arvioidaan olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Tarkastelualueen kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarve on vuosina 2017-2025 noin **17 000 k-m²** ja vuosina 2017-2035 noin **28 300 k-m²**.

29.3.2019

Taulukko 10. Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve

Tarkastelualueen liiketilatarve, k-m ²	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	84 600	92 400	101 400	7 800	16 800
Muu erikoiskauppa	98 400	116 200	126 700	17 800	28 300
Tilaa vaativa kauppa	105 100	124 100	135 200	19 000	30 100
Autokauppa ja huoltamot	66 000	78 000	85 000	12 000	19 000
KAUPPA YHTEENSÄ	354 100	410 700	448 300	56 600	94 200
Kaupalliset palvelut	106 200	123 200	134 500	17 000	28 300

Liiketilatarvelaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä Poriin tulee tulevaisuudessakin kohdistumaan ostovoimaa koko maakunnasta, joten Porin liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

Mikäli tavoitteeksi asetetaan Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen (vuonna 2017 ostovoiman nettosiirtymä päivittäistavarakaupassa +10 %, erikoiskaupassa +47 % ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa + 42 %), voidaan liiketilan mitoituksessa ottaa huomioon Porin oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Poriin suuntautuva ostovoima. Ostovoiman siirtymän vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen on arvioitu taulukossa 13.

4 KAUPAN TAVOITTEELLINEN PALVELUVERKKO PORISSA

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Satakuntaliitto 2016) on määritelty vähittäiskaupan kokonaismitoitus kunnittain. Selvityksen mukaan Porin vähittäiskaupan mitoitus on vuonna 2035 noin **613 000 k-m²**, josta on päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 96 000 k-m², muun erikoiskaupan kerrosalaa noin 306 500 k-m², tilaa vaativan kaupan kerrosalaa noin 76 000 k-m² ja autokaupan ja huoltamotoiminnan kerrosalaa noin 79 500 k-m². Porin kokonaismitoituksessa on otettu huomioon Porin kaupallinen vetovoima ja positiivinen ostovoiman siirtymä. Selvityksen mukaan Porin vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta kohdistuu keskusta-alueille noin 332 500 k-m² (54 %) ja muille alueille noin 280 500 k-m² (46 %).

Taulukko 11. Porin vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2035 (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa 2016).

Porin kokonaismitoitus 3035, k-m ²	Yhteensä	Keskustoissa	Muilla alueilla
Päivittäistavarakauppa	96 000	280 000	122 500
Muu erikoiskauppa	306 500		
Tilaa vaativa kauppa	131 000	52 500	158 000
Autokauppa ja huoltamot	79 500		
KAUPPA YHTEENSÄ	613 000	332 500	280 500

Kaupan sijoittumisperiaatteet

Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää sekä Porin keskustan, että keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kehittämistä ja niiden kaupallisen roolin ja työnjaon selkeyttämistä. Palveluverkon kehittämisessä on tärkeää, että erityyppiset kaupan alueet täydentävät toistensa palvelutarjontaa ja kilpailevat toistensa kanssa mahdollisimman vähän.

Kaupan sijoittumisperiaatteet:

- Valtaosa vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta kohdistuu Porin keskustan alueelle.
- Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt (hypermarket-keskukset) sijoittuvat nykyiseen tapaan Keskustan, Mikkolan ja Eteläväylän alueille. Alakeskusten ja asuinalueiden lähikaupat täydentävät päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa.
- Keskustahakuisen erikoiskaupan uusi liikerakentaminen ja kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Porin keskustaan. Erikoiskaupan ja muita kaupallisia palveluja sijoittuu myös hypermarket-keskuksiin, Mikkolan ja Eteläväylän alueille.
- Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan uusi liikerakentaminen sijoittuu pääosin Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle tilaa vaativan kaupan vyöhykkeelle, jossa tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille on hyvin saavutettavia ja näkyviä sijaintipaikkoja valtateiden varsilla ja pääväylien risteysalueilla.

29.3.2019

Tavoitteellinen palveluverkko

Porin kaupallinen palveluverkko muodostuu Porin keskustasta sekä keskustasta säteittäin lähtevien pääväylien mukaisesti rajatulla tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeellä sijaitsevista vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan alueista.

Kaupan palveluverkon osa-alueiden rooli ja kehittämisedellytykset:

- **Porin keskusta**
Porin keskusta kehittyy päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana sekä Porin ja koko maakunnan kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi keskustassa ja sen lähiympäristössä on monipuolisesti tarjolla kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimintoja. Keskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä viihtyisä keskustamiljö. Keskustassa on tällä hetkellä vähittäiskaupan kerrosalaa noin 260 000 k-m². Porin keskustana on tarkasteltu Satakunnan maakuntakaavan ja Porin kantakaupungin yleiskaavan mukaista keskustatoimintojen aluetta.
- **Isosannan alue, kehittämisvyöhyke keskustasta pohjoiseen valtatie 8 risteykseen**
Isosannan alueella on tällä hetkellä mm. Pick&Pay, K-market, apteekki sekä autoliikkeitä. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 15 000 k-m². Alue kehittyy tilaa vaativan kaupan ja erityisesti autokaupan alueena ja laajenee kysynnän mukaan pohjoisen suuntaan valtatie 8 risteykseen. Alueen vahvuutena on hyvä liikenteellinen sijainti näkyvällä paikalla.
- **Tikkulan alue, kehittämisvyöhyke keskustasta länteen valtateiden 2 ja 8 risteykseen**
Tikkulan alueella toimii tällä hetkellä mm. Kodinterra ja S-market sekä pienteollisuutta ja kaupungin varikko. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 25 000 k-m². Alue kehittyy tilaa vaativan kaupan alueena kysynnän mukaan. Alueen vahvuutena on hyvä liikenteellinen sijainti näkyvällä paikalla valtateiden risteyksessä.
- **Eteläväylän alue, kehittämisvyöhyke keskustan lounaispuolella valtatie 8 varressa**
Alueella on tällä hetkellä mm. Prisma ja sen yhteydessä joitakin erikoiskaupan ja kaupallisia palveluja, Lidl ja autonhuoltoon liittyviä palveluja sekä pienteollisuustalo. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 20 000 k-m². Alue kehittyy tilaa vaativan kaupan alueena kysynnän mukaan. Alueen vahvuutena on hyvä liikenteellinen sijainti näkyvällä paikalla valtatie 8 varressa.
- **Herralahden alue, kehittämisvyöhyke keskustasta itään**
Alueella on tällä hetkellä mm. autokauppaa ja huonekalukauppaa. Ydinkeskustan reunalla on lisäksi mm. Gigantti, XXL, Halpa-Halli, Puuilo ja SPR Kontti sekä paljon teollisuustontteja. Herralahden alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 55 000 k-m². Alueen rooli tulee muuttumaan, kun alueen teollisuusalueet jalostuvat tehokkaamman maankäytön alueiksi. On myös mahdollista, että alueella toimivat autokaupat siirtyvät ajan myötä esim. keskustan pohjoispuolelle Isosannan alueelle, jossa jo tälläkin hetkellä on autokaupan toimijoita. Alueen vahvuutena on keskeinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kävelyetäisyydellä keskustasta, mikä mahdollistaa myös ns. keskustahakuisen erikoiskaupan suurten yksikköjen sijoittumisen alueelle.
- **Mikkolan alue ja radanvarsi keskustasta Mikkolan alueelle**
Mikkolan alueella on monipuolinen päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan palvelutarjonta. Mikkolan alue on tällä hetkellä Porin merkittävin kaupan alue keskustan ulkopuolella. Radan varressa Mikkolan alueelta keskustan suuntaan on K-rauta ja runsaasti vanhaa rakennuskantaa. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 95 000 k-m². Mikkolan alue kehittyy monipuolisena kaupan alueena ja Radanvarren alue tilaa vaativan kaupan alueena. Uuden liikerakentamisen tulisi olla pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Metallikylän-Mikkolan-Honkaluodon alue on kaupunkikehityskohde. Tavoitteena on alueen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävänä tuotekehityksen, kaupan ja logistiikan alueena, mikä vaatii käyttötarkoituksen muutoksia sekä yleiskaavalla että asemakaavoituksella.

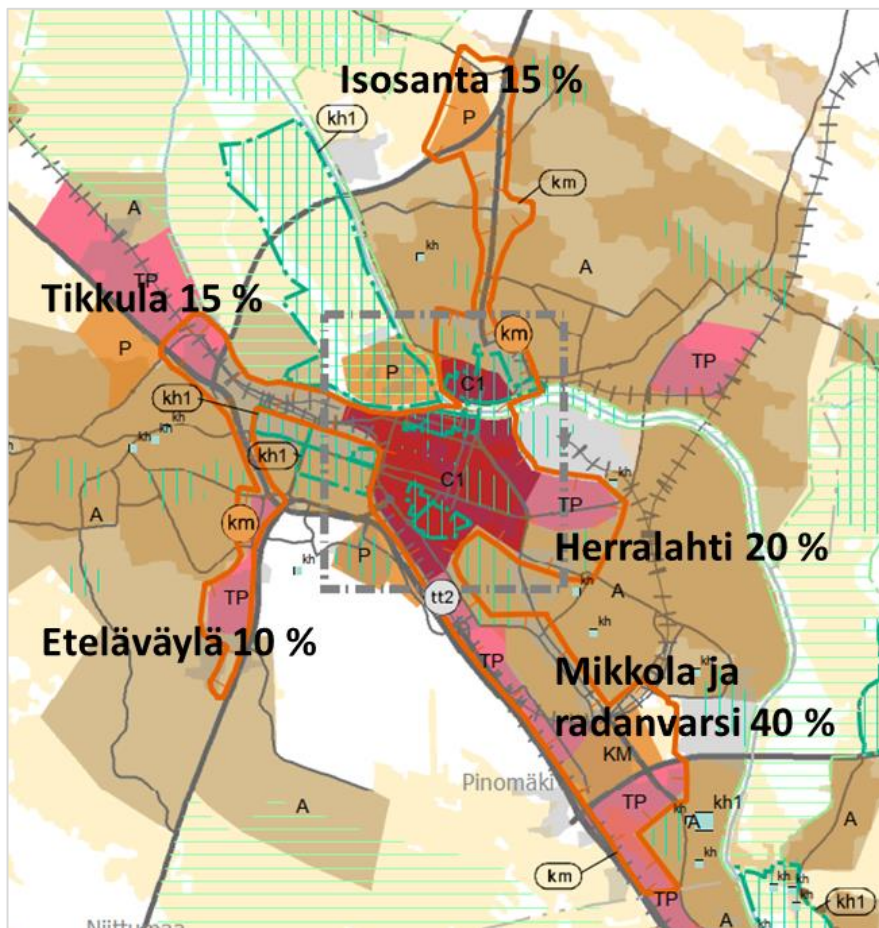
29.3.2019

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaehdotuksen mukaan Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeen (km) vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärä on vuonna 2035 (sisältäen kaiken kaupan kerrosalan) **280 000 k-m²**.

Seuraavassa taulukossa on Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismäärän jakautumisesta alueittain. Arvio on alustava ja sitä tullaan tarkentamaan yleiskaavoituksen yhteydessä.

Taulukko 12. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismäärän jakautuminen Porissa alueittain (Porin kaupunki 2019, Satakuntaliitto 2016, SYKE 2019)

Vyöhyke	Maakuntakaavan enimmäismäärä %	Maakuntakaavan enimmäismäärä k-m ²	Arvio nykyisestä kerrosalasta	Uutta liiketilaa
Isosanta	15 %	42 000	15 000	27 000
Tikkula	15 %	42 000	25 000	17 000
Eteläväylä	10 %	28 000	20 000	8 000
Herralahdi	20 %	56 000	55 000	1 000
Mikkola-Radanvarsi	40 %	112 000	95 000	17 000
Yhteensä	100 %	280 000	210 000	70 000



Kuva 18: Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismäärän jakautumisesta

Esitys vähittäiskaupan enimmäismäärän jakautumisesta on suuntaa antava ja antaa pohjan uuden liiketilan määrittämiselle. Laskelmalla ei kuitenkaan pystytä ennustamaan kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia. Ne voivat lisätä tai vähentää arvioitua liiketilatarvetta eri alueilla.

29.3.2019

5 ASEMAKAAVAMUUTOSTEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

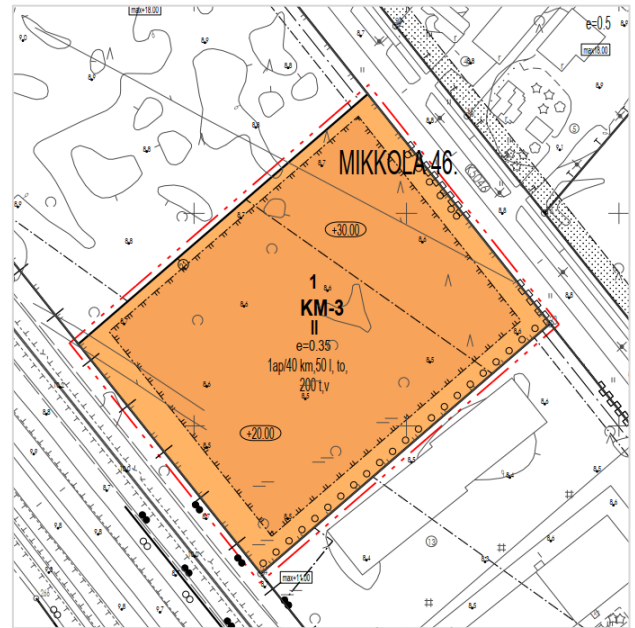
5.1.1 Bilteman asemakaavamuutos (609 1722)

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu yksi liikerakennusten korttelialue (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten. Kaava-alueen rakennusoikeus on **9 450 k-m²**.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Bilteman sijoittumisen voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle työpaikka-alueelle (TP) ja Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km).

Toimialaluokituksen mukaan Biltema on moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden kauppaa, joka luokitellaan tilaa vaativaksi erikoiskaupaksi. Käytännössä Biltema on ns. laajan tavaravalikoiman myymälä (tavaratalo), jonka tuotevalikoimaan kuuluu moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden lisäksi myös muun erikoiskaupan tuotteita. Asemakaavamuutos on näin ollen voimassa olevan maakuntakaavan vastainen.

Kuva 19: Ote asemakaavaluonnoksesta 18.12.2018 (Porin kaupunki)

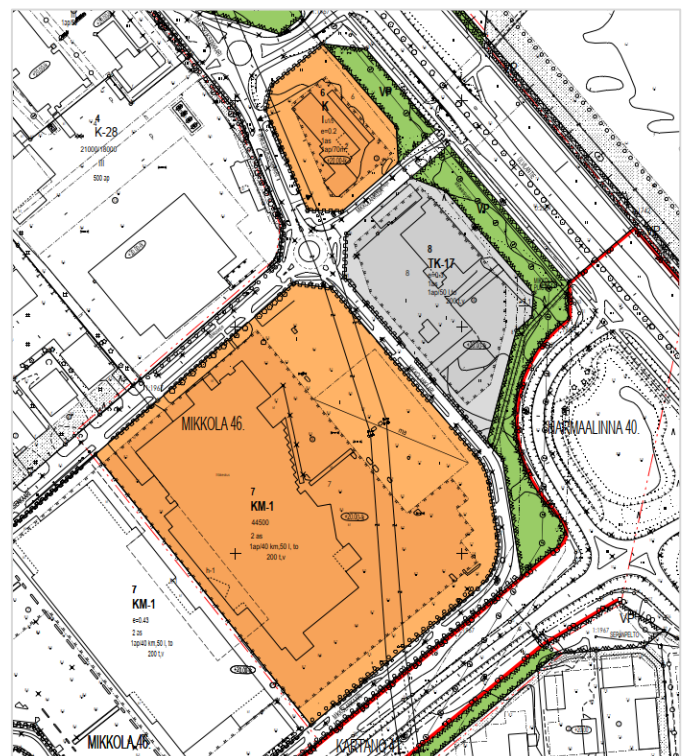


5.1.2 Prisman asemakaavamuutos (609 1717)

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakennusoikeus sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle (KM-1), jossa on tällä hetkellä rakennusoikeutta 33 514 k-m². Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on käytetty 26 029 k-m² ja käyttämättä 7 485 k-m². Kaavamuutoksessa haetaan 10 986 k-m² lisärakennusoikeutta, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeus olisi 44 500 k-m². Voimassa olevan kaavan käyttämätön rakennusoikeus ja kaavamuutoksen lisärakennusoikeus mahdollistavat **18 471 k-m²** uutta liikerakentamista.

Uuden liikerakentamisen mahdollistavan kaupan laadusta ei ole tietoa, mutta alustavan tiedon mukaan laajennukseen tulee liiketiloja Prisman yhteistyökumppaneille sekä kahvila- ja ravintolatiloja.

Kuva 20: Ote asemakaavaluonnoksesta 26.11.2018 (Porin kaupunki)



29.3.2019

5.1.3 Asemakaavaluonnosten mitoitus suhteessa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukaan Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismitoitus on **280 000 k-m²**. Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden olemassa oleva kerrosala on noin **210 000 k-m²**, joten maakuntakaavan enimmäismitoitus mahdollistaa alueille uutta liikerakentamista noin **70 000 k-m²**.

Prisman tontin voimassa olevan asemakaavan käyttämätön rakennusoikeus ja kaavam muutoksen lisärakennusoikeus (18 471 k-m²) sekä Biltteman kaavam muutoksen rakennusoikeus (9 450 k-m²) mahdollistavat uutta liikerakentamista **27 921 k-m²**, joka on noin 40 % Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksen mahdollistamasta uudesta liikerakentamisesta. Noin 60 % (42 079 k-m²) enimmäismitoituksen mahdollistamasta uudesta liikerakentamisesta jäisi tällöin käytettäväksi muilla Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeillä.

Taulukossa 12 on esitys Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksen jakautumisesta alueittain. Esityksen mukaan enimmäismitoituksesta sijoittuu Mikkolan alueelle ja radanvarteen noin 40 %, 112 000 k-m², jolloin alueelle voi sijoittua uutta liikerakentamista noin 17 000 k-m². Esitetty enimmäismitoitus mahdollistaa Biltteman ja Prisman voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden (16 935 k-m²) toteutumisen. Mikäli Biltteman asemakaavam muutoksen sekä Prisman voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus ja asemakaavam muutoksen mahdollistama uusi liikerakentaminen toteutuvat kokonaisuudessaan, esityksen mukainen Mikkolan ja radanvarren enimmäismitoitus ylittyy.

Prisman asemakaavamuu tos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden käyttämisen kokonaisuudessaan. Asemakaavam muutoksen mahdollistama lisärakennusoikeus ei välttämättä toteudu ainakaan kokonaisuudessaan ennen vuotta 2035. Lisäksi kaavam muutoksen mahdollistamasta lisärakentamisesta osa on todennäköisesti kahvila- ja ravintola- ym. kaupallisia palveluja, joita ei lasketa mukaan enimmäismitoitukseen. Näin ollen voidaan olettaa, etteivät asemakaavam muutokset vaaranna Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden toteutumista.

5.2 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

5.2.1 Liiketilän mitoitus suhteessa liiketilän laskennalliseen lisätarpeeseen

Suunnitellun liikerakentamisen vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden kehittymismahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua mitoitusta laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen. Yleisellä tasolla, mikäli liiketilän lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilän rakentamisella ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Käytännössä uusi liikerakentaminen ja uusien myymälöiden perustaminen muuttaa kuitenkin aina lyhyellä tähtäimellä kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta.

Taulukossa 9 esitetty tilantarvearvio perustuu Porin oman väestön arvioituun ostovoimaan ja sen kehitykseen. Käytännössä Poriin suuntautuu asiointeja ja ostovoimaa laajalta alueelta myös kaupungin ulkopuolelta. Ostovoiman nettosiirtymä oli Porissa vuonna 2017 päivittäistavara kaupassa +10 %, erikoiskaupassa +47 % ja autokaupassa ja huoltamotoinnassa +42 %. Mikäli tavoitteeksi asetetaan Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen, voidaan liiketilän lisätarpeen arvioinnissa ottaa huomioon Porin oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Poriin suuntautuva ostovoima.

Seuraavassa taulukossa on esitetty liiketilän lisätarve Porissa, mikäli tavoitteena on Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen vuoden 2017 tasolla.

29.3.2019

Taulukko 13. Porin oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve

Porin liiketilan lisätarve, k-m ²	Liiketilan lisätarve	
	2017-2025	2017-2035
Päivittäistavara-kauppa	8 200	17 400
Muu erikoiskauppa	23 900	38 300
Tilaa vaativa kauppa	25 500	40 800
Autokauppa ja huoltamot	15 700	24 900
KAUPPA YHTEENSÄ	73 300	121 400
Kaupalliset palvelut	22 000	36 400

Lähtökohtana vaikutusten arvioinnissa on, että Bilteman ja Prisman laajennuksen tuotevalikoima on pääosin muuta erikoiskauppaa ja että Prisman laajennukseen sijoittuu myös kaupallisia palveluja. Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistamaa uutta liikerakentamista on verrattu Porin oman väestön kysynnän kasvuun ja ostovoiman siirtymään perustuvaan muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeeseen, joka on vuosina 2017-2025 noin **45 900 k-m²** ja vuosina 2017-2035 noin **74 700 k-m²**.

Bilteman asemakaavamuutoksen (609 1722) mitoitus

Porin oman väestön kysynnän kasvuun ja ostovoiman siirtymään perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve riittää kattamaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen. Asemakaavamuutoksen rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (**9 450 k-m²**) käyttää Porin vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta (45 900 k-m²) noin 21 %.

Prisman asemakaavamuutoksen (609 1717) mitoitus

Prisman tontin voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeus ja kaavamuutoksen lisärakennusoikeus mahdollistavat 18 471 k-m² uutta liikerakentamista. Uuden liikerakentamisen sisällöstä ei ole tietoa, mutta alustavan tiedon mukaan Prisman laajennukseen tulee liiketilaa yhteistyökumppaneille sekä kahvila- ja ravintolapalveluille. Lähtökohtana vaikutusten arvioinnissa on, että yhteistyökumppanit toimivat pääosin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla.

Porin oman väestön kysynnän kasvuun ja ostovoiman siirtymään perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve riittää kattamaan Prisman voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen. Voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden ja asemakaavamuutoksen lisärakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (**18 471 k-m²**) käyttää Porin vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta (45 900 k-m²) noin 40 %.

Asemakaavamuutosten yhteisvaikutukset

Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvuun perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarve riittää kattamaan Bilteman asemakaavamuutoksen sekä Prisman voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakennusoikeuden toteutumisen. Asemakaavamuutosten rakennusoikeuksien toteutuminen kokonaisuudessaan (Biltema **9 450 k-m²** ja Prisman käyttämättömän rakennusoikeus ja lisärakentaminen **18 471 k-m²**) käyttää kuitenkin Porin vuosien 2017-2025 muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeesta yli puolet, noin 61 %.

On lisäksi syytä muistaa, ettei rakennusoikeus todennäköisesti toteudu kokonaisuudessaan ennen vuotta 2025. Lisäksi Bilteman tuotevalikoimasta osa on tilaa vaativan kaupan toimialoille luokiteltavia tuotteita ja myös Prisman rakennusoikeudesta osa voi toteutua tilaa vaativan kaupan liiketilana, joten kaikki lisärakentaminen ei kohdistu muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoille.

29.3.2019

5.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kohdassa 5.2.1 on verrattu asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen rakennusoi-keutta Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvun pohjalta arvioituun liiketilan lisätarpeeseen. Vuosien 2017-2025 kysynnän kasvu mahdollistaa Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen, joten asemakaavojen toteuttamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toi-minta- ja kehitysedellytyksiin. Koska Porin kysynnän kasvu riittää kattamaan uuden liikerakenta-misen, ei sillä ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia myöskään Ulvilan kaupan toiminta- ja kehi-tysedellytyksiin. Porin muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta noin 18 000 k-m² (39 %) ja vuosien 2017-2035 liiketilan lisätarpeesta noin 46 800 k-m² (63 %) jää käytettäväksi Porin keskustassa ja muilla kaupan alueilla.

Prisman asemakaavamuutoksen tavoitteena on voimajohtolinjojen siirtäminen pois Prisman tont-tialueelta, mikä mahdollistaisi liiketontin kokonaisvaltaisen kehittämisen ja olemassa olevan raken-nusoikeuden hyödyntämisen lisärakentamiseen. Asemakaavan toteutuminen parantaisi nykyisen toimijan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Lisäksi uusien toimijoiden sijoittuminen Prisman laajen-nukseen ja Bilteman tontille tuo alueelle lisää asiakasvirtaa, mikä tukee myös alueen nykyisten myymälöiden toimintaa ja kehitystä.

Uusien myymälöiden perustaminen muuttaa kuitenkin lyhyellä tähtäimellä kilpailuasetelmaa ja kil-pailutilannetta. Vaikutusten suuruus ja kohdistuminen riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä esim. Prisman laajennukseen sijoittuu. Laskennallisesti kysynnän kasvu kuitenkin riittää sekä ny-kysisille että uusille toimijoille.

5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

5.3.1 Asemakaava-alueiden sijainti suhteessa väestöön ja työpaikkoihin

Bilteman asemakaava-alue sijaitsee valtatie 2 varressa noin 5 kilometriä Porin ydinkeskustasta etelään. Alue sijaitsee Mikkolan kaupallisen keskittymän välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu valtatie 2 ja pääradan sekä Mikkolantien väliselle alueelle. Kaava-alue on rakentamatonta, mutta alueen etelä- ja pohjoispuolella on olemassa olevia teollisuus- ja liikekiinteistöjä ja alueen itäpuo-lle on tulossa IKH-tavaratalo.

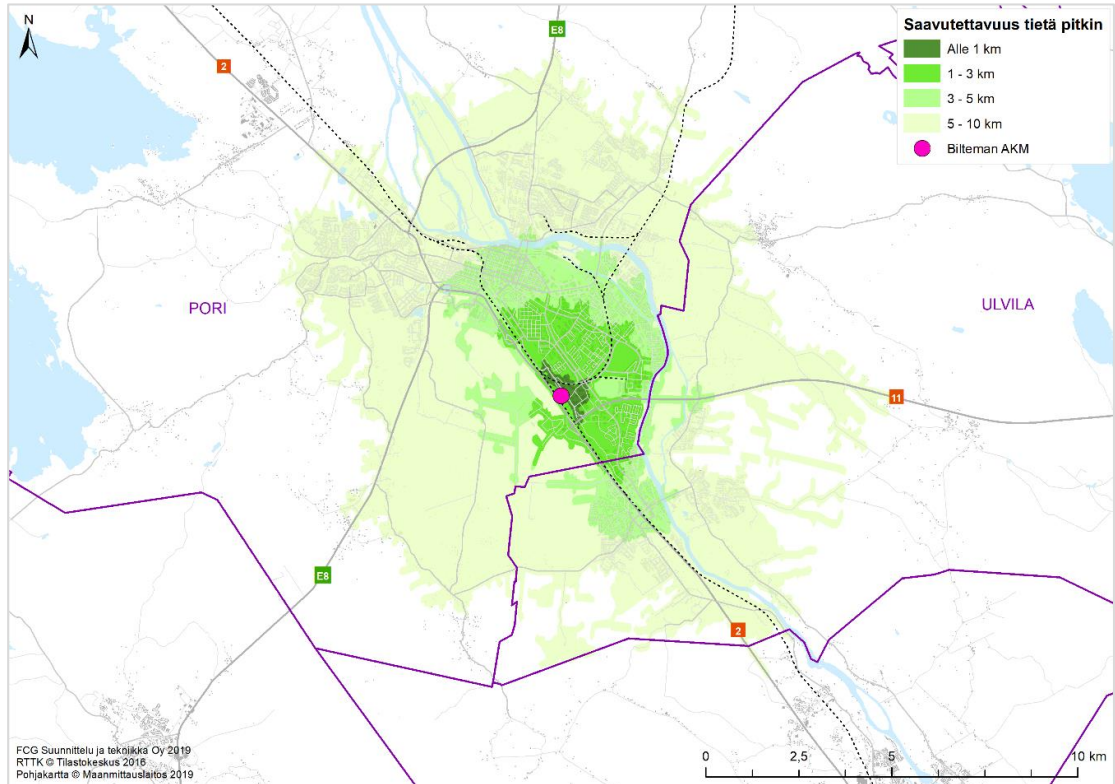
Prisman asemakaava-alue rajautuu valtatie 11, Itäkeskuksenkaaren ja Ulvilantien väliselle alu-eelle, noin 5 kilometriä Porin ydinkeskustasta etelään. Alue käsittää osan Mikkolan kaupan alu-eesta, joka on olemassa oleva ja merkitykseltään seudullinen kaupan keskittymä. Prismen kiinteis-tössä toimii hypermarketin lisäksi erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Kaava-alueen länsipuol-ella sijaitsee Citymarket-kiinteistö, jossa toimii Citymarketin lisäksi erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja.



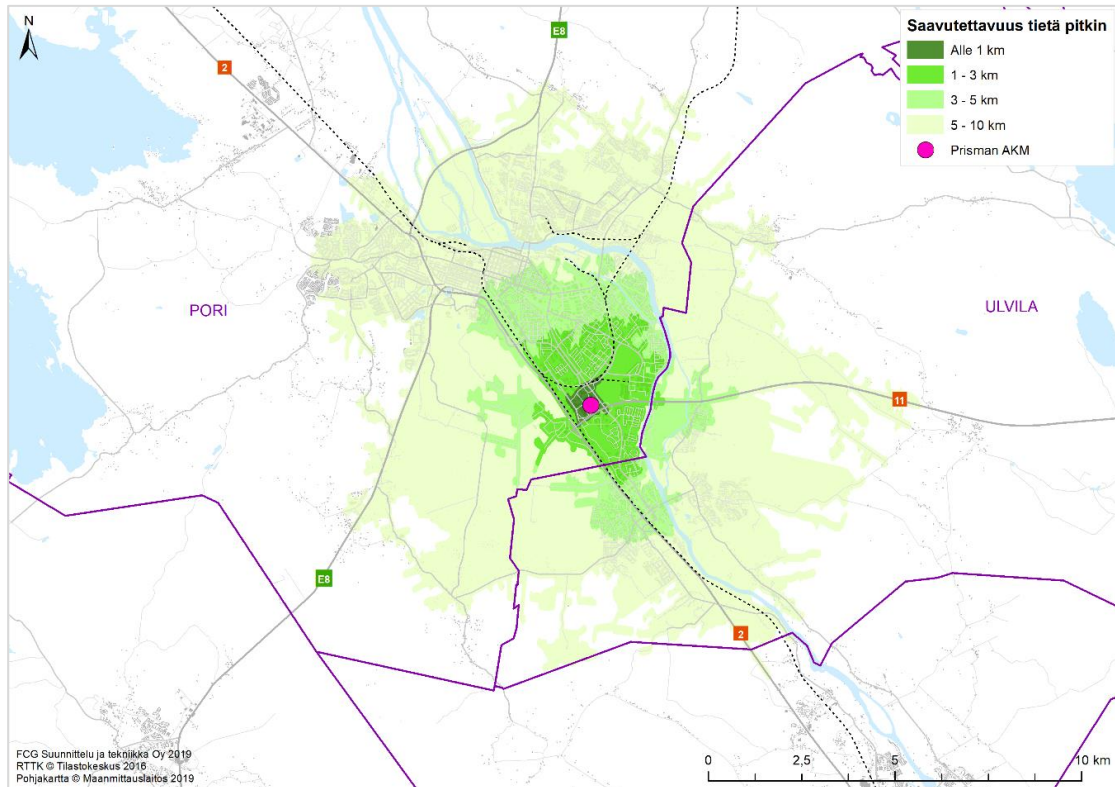
Kuva 21: Kaavamuutosalueiden sijainti ilmakuvassa (Porin kaupunki: asemakaavan muutosten luonnosvaihe 2018).

29.3.2019

Asemakaava-alueiden sijaintia suhteessa lähialueen väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuvat 22 ja 23). Etäisyysvyöhykkeiden väestö- ja työpaikkamäärät on esitetty taulukossa 14.



Kuva 22: Bilteman asemakaava-alueen saavutettavuus tieverkkoa pitkin.



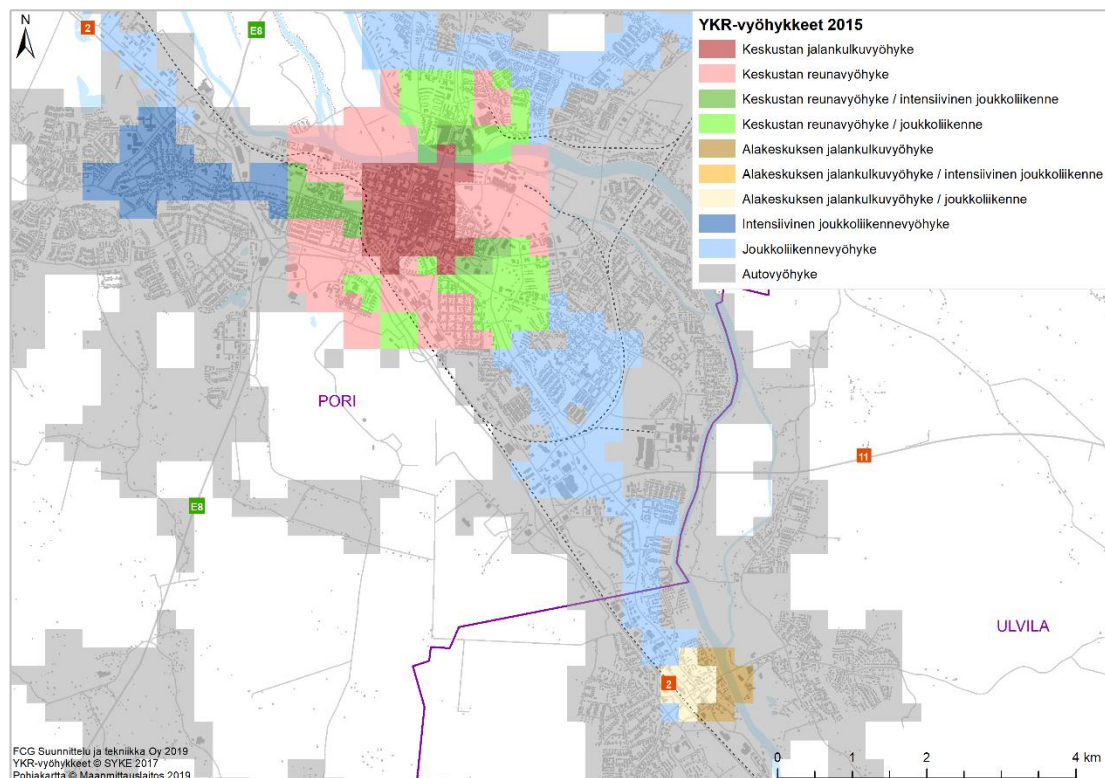
Kuva 23: Prisman asemakaava-alueen saavutettavuus tieverkkoa pitkin.

29.3.2019

Taulukko 14. Asemakaava-alueiden etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä 2015 ja työpaikkamäärä 2014 (Tilastokeskus).

Etäisyysvyöhyke	Bilteman AKM		Prisman AKM	
	Väestö	Työpaikat	Väestö	Työpaikat
0-1 km	430	1 040	10	820
0-3 km	11 410	3 900	9 020	3 910
0-5 km	36 610	17 850	27 570	10 530
0-10 km	74 110	30 810	71 860	30 680

Bilteman ja Prisman asemakaava-alueet sijaitsevat Porin keskustan ja Ulvilan keskustan välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä.



Kuva 24: YKR-vyöhykkeet 2015 (SYKE 2017)

5.3.2 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosalueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Prisman asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevalla Mikkolan kaupan alueella ja Bilteman asemakaava-alue Mikkolan kaupan alueen välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutosalueille suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Bilteman asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen sijoittuu voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (2014) osoitetulle työpaikka-alueelle (TP) ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa (2018) osoitetulle tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km) Mikkolan kaupan alueen välittömään läheisyyteen. Bilteman sijoittuminen asemakaava-alueelle laajentaa Mikkolan aluetta Porin keskustan suuntaan ja monipuolistaa osaltaan Mikkolan kaupan alueen palvelutarjontaa.

Prisman asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen sijoittuu voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (2014) ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa (2018) osoitetulle merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksiköiden alueelle (KM). Asemakaavan mahdollistaman liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Mikkolan alueen kaupallista veto-voimaa ja asemaa Porin seudun kaupallisessa palveluverkossa.

29.3.2019

Molemmat kaavamuutosalueet ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Yhdessä kaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Mikkolan kaupan alueen vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja asiointialueena sekä asemaa merkitykseltään seudullisena kaupan alueena.

5.3.3 Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Bilteman asemakaavamuutos mahdollistaa pinta-alaltaan 9 450 k-m²:n suuruisen myymälän perustamisen. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaehdotuksen mukaan alueelle voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle.

Prisman nykyinen asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistavat Mikkolan kaupan alueelle uutta liiketilaa 18 471 k-m². Satakunnan maakuntakaavan mukaan alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä myös erikoistavarakauppaa.

Asemakaavamuutokset mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen olemassa olevalle Mikkolan kaupan alueelle ja sen välittämään läheisyyteen. Asemakaavamuutosten toteutumisen myötä kaupan palvelutarjonta ja valintamahdollisuudet lisääntyvät alueella asioivien näkökulmasta. Palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Mikkolan alueen asemaa Porin ja Porin seudun kaupallisessa palveluverkossa.

Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvu mahdollistaa asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen, joten liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Kaupan nykyinen palveluverkko säilyy ja täydentyy uusilla myymälöillä. Asemakaavamuutosten mahdollistama liikerakentaminen ei vaaranna Satakunnan maakuntakaavassa määritellyn alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

5.3.4 Porin ja Ulvilan keskusta-alueiden kehitys

Porin ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Porin ydinkeskusta on selkeä maakunnan kaupallinen pääkeskus, jonne kohdistuu asiointeja koko maakunnan alueelta. Satakunnan maakuntakaavan mukaan Ulvilan keskustatoimintojen alue on merkitykseltään seudullinen. Ulvilan keskustan nykyiset palvelut ja palvelutarjonnan kehittäminen perustuvat pääosin kaupungin oman väestön kysyntään.

Bilteman ja Prisman asemakaavamuutoksiin ei sisälly päivittäistavarakaupan liikerakentamista, joten asemakaavamuutoksilla ei ole vaikutusta Porin ja Ulvilan keskustojen eikä muidenkaan alueiden päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa keskeinen merkitys on Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistaman erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksella ja palvelutarjonnalla. Asemakaavamuutokset mahdollistavat palvelutarjonnan lisääntymisen muussa erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa, jotka ovat myös Porin ydinkeskustan ja Ulvilan keskustan keskeisiä kilpailutekijöitä. Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvu kuitenkin mahdollistaa asemakaavamuutosten toteuttamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Lisäksi suuresta myymäläkoosta ja toiminnan laadusta johtuen esim. Biltema soveltuu paremmin keskustan ulkopuolelle kuin ydinkeskustaan.

Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Ydinkeskustan kaupallinen palvelutarjonta yhdessä ydinkeskustan muiden kilpailutekijöiden kanssa tekee siitä vetovoimaltaan ylivertaisen keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin verrattuna. Porin ydinkeskustan vähittäiskaupan kerrosala on karkeasti arvioiden noin 260 000 k-m², joten Mikkolan alueen ja radanvarren vähittäiskaupan kerrosala on asemakaavamuutosten toteutuessakin (noin 123 000 k-m²) huomattavasti pienemmäksi kuin ydinkeskustassa.

29.3.2019

5.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden tai palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden tai palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

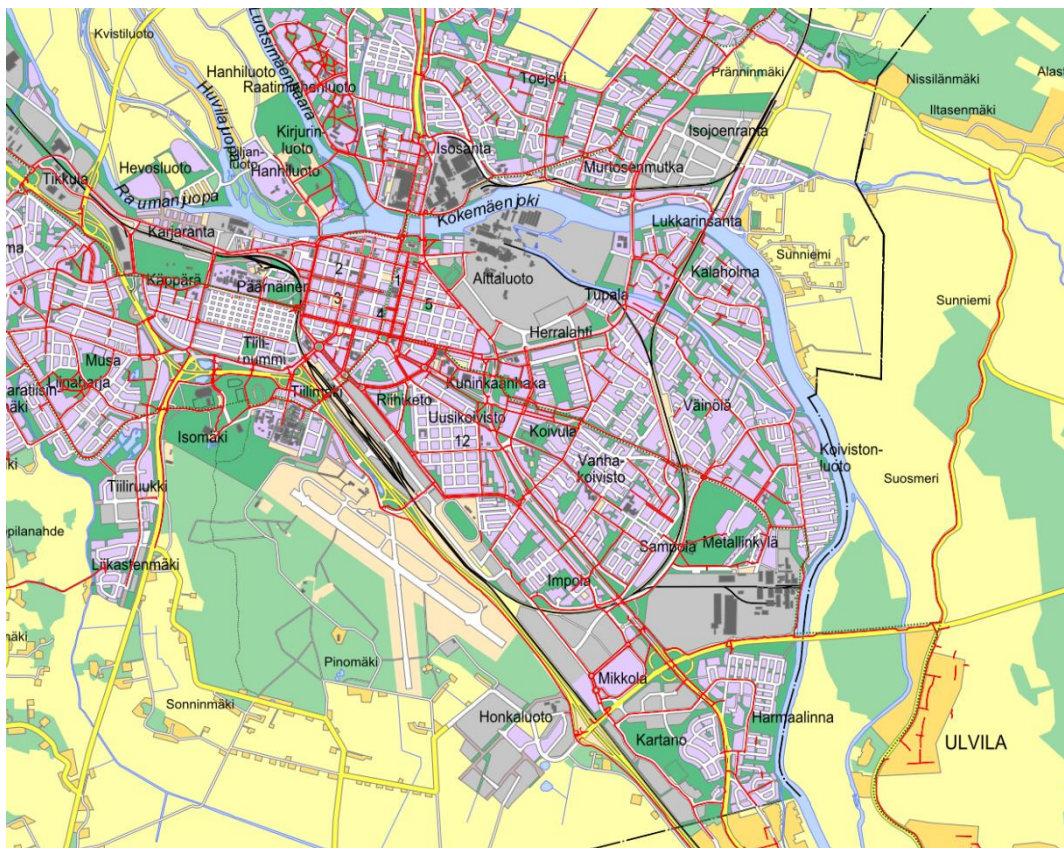
Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujavuus.

5.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen Mikkolan alueelle ja sen läheisyyteen lisää ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia lähiympäristössä asuville ja kauempaa alueella asioiville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta.

5.4.2 Alueiden saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Lähiasutuksen varsin suuri määrä ja hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Bilteman asemakaava-alueesta asuu noin 11 400 asukasta ja Prisman asemakaava-alueesta noin 9 000 asukasta. Alueiden lähiympäristössä on kattavat yhteydet ja erityisesti keskustan suunnasta asemakaava-alueet ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

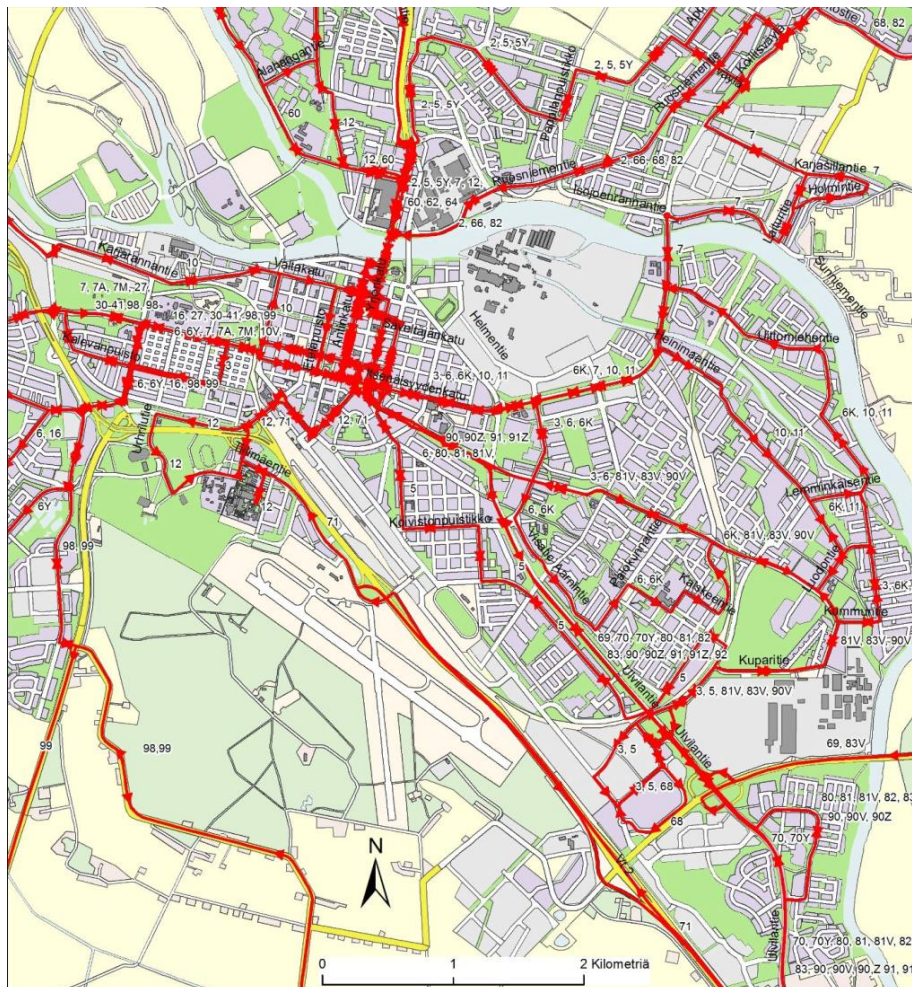


Kuva 25: Porin pyörätieverkko (<https://kartta.pori.fi>)

29.3.2019

Kauempana asuville Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten alueet ovat saavutettavissa autolla ja joukkoliikenteellä. Kaava-alueet ovat autoliikenteellä hyvin saavutettavissa erityisesti idän suunnasta valtatie 11 ja etelän suunnasta valtatie 2 pitkin. Kaupungin sisällä kaava-alueet ovat saavutettavissa keskustan suunnasta Mikkolantietä ja Ulvilantietä pitkin. Yhteydet valtatie 2 ja rautatien länsipuolelta kaava-alueille tapahtuvat yli- ja alikulkujen kautta. Lähimmät yli-/alikulut ovat kaava-alueiden eteläpuolella valtatie 11 ja kaava-alueiden pohjoispuolella lentoasemantien kautta.

Asemakaava-alueet ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Kumpikin asemakaava-alue sijaitsee Porin keskustan ja Ulvilan keskustan välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä (kuva 24). Kaava-alueilla asioivia palvelevat Ulvilantiellä liikennöivät linjat, joista linjat 3, 5 ja 68 poikkeavat myös Mikkolan kaupan alueelle.



Kuva 26: Porin keskustan itäpuolen paikallisliikenteen linjasto (Porin joukkoliikennesuunnitelma 2017-2021)

5.5 Muut vaikutukset

Toimivan kilpailun edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla kaupan toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Molemmat asemakaavamuutokset mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen, mikä omalta osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

29.3.2019

Työllisyysvaikutukset

Asemakaavamuutosten mahdollistama uusi liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakennus- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Uuden kaupan toimijan välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Porin eri toimialojen toteutuneen liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen pannaos-tuotos - malliin perustuvien työpanoskertoimien avulla.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu uuden liikerakentamisen, keskimääräisen rakennuskustannuksen (1 800 €/k-m²), Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Porin rakentamisen toimialan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen työpanoskertoimien avulla. Mikäli uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on rakentamisen aikainen työllisyysvaikutus Bilteman asemakaavamuutoksen osalta noin **120 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 100 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 60 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Prismän voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden liikerakentamisen työllisyysvaikutus on noin **290 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 170 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 120 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Taulukko 15. Arvio rakennusvaiheen työllisyysvaikutuksista, henkilötyövuotta/rakennusaika

	Työllisyysvaikutus, htv/rakennusaika		
	Suora	Välillinen	Kokonais
Bilteman AKM	90	60	150
Prisman AKM	170	120	290
Yhteensä	260	180	440

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu asemakaavamuutosten mahdollistaman uuden liikerakentamisen, liikevaihtoarvion, Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Porin vähittäiskaupan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen työpanoskertoimien avulla. Mikäli uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on Bilteman asemakaavamuutoksen työllisyysvaikutus toiminnan aikana noin **120 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 100 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialalla ja noin 20 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Prismän voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden liikerakentamisen työllisyysvaikutus on toimintavaiheessa noin **240 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 200 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialalla ja noin 40 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Taulukko 16. Arvio toimintavaiheen työllisyysvaikutuksista, henkilötyövuotta/vuosi

	Työllisyysvaikutus, htv/vuosi		
	Suora	Välillinen	Kokonais
Bilteman AKM	100	20	120
Prisman AKM	200	40	240
Yhteensä	300	60	360

29.3.2019

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

Asemakaavojen mitoitus suhteessa maakuntakaavaan

- Bilteman asemakaavamuutos mahdollistaa 9 450 k-m² uutta liikerakentamista. Prisman asemakaavan muutos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden ja lisärakennusoikeuden toteuttamisen ja uutta liiketilaa yhteensä 18 471 k-m². Mikäli Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksesta sijoittuu Mikkolan ja radanvarren alueelle kuvassa 18 esitetyn arvion mukaisesti 40 % (112 000 k-m²), asemakaavamuutosten mahdollistama liikerakentaminen yhdessä olemassa olevan vähittäiskaupan kerrosalan kanssa **ylittää** kuvassa 18 esitetyn arvion enimmäismitoituksen prosentuaalisesta jakautumisesta. Esitetty arvio on kuitenkin alustava ja sitä tullaan tarkentamaan Porin yleiskaavan laadinnan yhteydessä. Lisäksi Prisman uudesta liikerakentamisesta osa on kahvila- ja ravintola- ym. palvelutiloja, joiden pinta-alaa ei lasketa mukaan enimmäismitoitukseen.

Asemakaavojen mitoitus suhteessa laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen

- Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvuun perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarve **mahdollistaa** Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mukaisen uuden liikerakentamisen. Asemakaavamuutosten rakennusoikeuksien toteutuminen kokonaisuudessaan käyttää Porin vuosien 2017-2025 muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeesta noin 61 % ja vuosien 2017-2035 liiketilan lisätarpeesta noin 37 %. Toisaalta Prisman asemakaavamuutoksen rakennusoikeus ei välttämättä toteudu kokonaisuudessaan ennen vuotta 2025.

Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

- Kysynnän kasvu mahdollistaa Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen, joten asemakaavojen toteuttamisen myötä **ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia** olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Porin muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehittymisen myös Porin keskustassa ja muilla kaupan alueille. Mikäli asemakaavojen rakennusoikeudet toteutuvat kokonaisuudessaan, jää Porin muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta käytettäväksi Porin keskustassa ja muilla kaupan alueilla noin 18 000 k-m² (39 %) ja vuosien 2017-2035 liiketilan lisätarpeesta noin 46 800 k-m² (63 %).
- Uusien myymälöiden perustaminen **muuttaa kilpailutilannetta** kuitenkin aina erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Vaikutusten suuruus ja kohdistuminen riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä esim. Prisman laajennukseen sijoittuu. Laskennallisesti kysynnän kasvu kuitenkin riittää sekä nykyisille että uusille toimijoille. Uudet toimijat tuovat alueelle **lisää asiakasvirtaa**, mikä voi tukea myös alueen nykyisten myymälöiden toimintaa ja kehitystä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

- Asemakaavamuutosten alueet sijaitsevat Porin keskustaajaman alueella keskeisesti suhteessa asumiseen, työpaikkoihin, liikenneverkkoon sekä muihin yksityisiin ja julkisiin palveluihin. Prisman kaava-alue on osa olemassa olevaa merkitykseltään seudullista Mikkolan kaupan keskittymää. Bilteman kaava-alue sijaitsee välittömästi Mikkolan kaupan alueen vieressä. Alueet ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja sijaitsevat Porin ja Ulvilan keskustojen välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä. Keskeisestä sijainnista johtuen asemakaava-alueille sijoittuvalla liikerakentamisella **ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta**.

Vaikutukset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykseen

- Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvu mahdollistaa uuden liikerakentamisen, joten kaupan alueellisesti tasapainoinen **palveluverkko säilyy** ja täydentyy uusilla myymälöillä.

Vaikutukset Porin ja Ulvilan keskustoihin

- Porin keskustan monipuolinen kaupallinen palvelutarjonta yhdessä keskustan muiden kilpailutekijöiden kanssa tekee siitä kaupalliselta vetovoimaltaan ylivertaisen keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin verrattuna. Asemakaavamuutosten toteutumisen jälkeenkin Porin ydinkeskustan vähittäiskaupan kerrosala on selvästi suurempi (noin 260 000 k-m²) kuin Mikkolan ja radanvarren alueella (noin 123 000 k-m²). Bilteman asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Porin ja Ulvilan keskustoihin. Prisman asemakaavamuutoksen vaikutukset riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä alueelle sijoittuu.

29.3.2019

Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

- Palvelujen koettu saavutettavuus **paranee**, kun alueelle sijoittuvien uusien toimijoiden myötä palvelutarjonta lisääntyy ja monipuolistuu ja valintamahdollisuudet lisääntyvät.
- Molemmat asemakaava-alueet ovat **hyvin saavutettavissa** kaikilla kulkumuodoilla. Hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja lähiasutuksen varsin suuri määrä luovat edellytykset kävelen ja pyöräillen tapahtuvalle asiointille. Kauempaa asemakaava-alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja joukkoliikenteellä. Kumpikin asemakaava-alue sijaitsee Porin ja Ulvilan välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä.

Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

- Asemakaavamuutokset mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen kilpailukykyiselle kauppapaikalle ja **edistävät** näin toimivan kilpailun toteutumista. Eryteisesti kokonaan uusien toimijoiden (kuten Biltema) tulo Poriin edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Työllisyysvaikutukset

- Asemakaavojen toteuttamisen myötä syntyy **uusia työpaikkoja** sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa. Mikäli kaava-alueille suunniteltu liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, liikerakentamisen työllisyysvaikutukset ovat rakentamisen aikana karkeasti arvioituna noin 440 henkilötyövuotta, josta noin **260 henkilötyövuotta** on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 180 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat karkeasti arvioituna vuositasolla noin 360 henkilötyövuotta/vuosi, josta noin **300 henkilötyövuotta** on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 60 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Johtopäätöksiä

- Bilteman asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin, Porin ja Ulvilan keskustojen kehitykseen, yhdyskuntarakenteen kehitykseen eikä kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiseen kehitykseen. Vaikka asemakaava on voimassa olevan Satakunnan maakuntakaavan vastainen, ei vaikutusten arvioinnissa ole tullut esille sellaisia vaikutuksia, jotka vaarantaisivat maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen. Asemakaava vastaa Satakunnan vaihe-maakuntakaavan 2 tavoitteita ja sitä kautta myös voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.
- Prisman asemakaavamuutos mahdollistaa uusien kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoiden sijoittumisen Mikkolan kaupan alueelle. Asemakaavamuutos vahvistaa Mikkolan asemaa Porin ja Porin seudun kaupan palveluverkossa. Porin keskustan asema kaupunkiseudun ja maakunnan kaupan pääkeskuksena kuitenkin säilyy. Kysynnän kasvu mahdollistaa asemakaavamuutoksen suunnitellun mitoituksen, joten kaavamuutoksella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Asemakaavan toteutuksen vaikutukset ovat riippuvaisia alueelle sijoittuvan kaupan laadusta, josta vaikutusten arvioinnin yhteydessä ei ollut tietoa. Mahdollisia Ulvilan keskustaan kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voidaan minimoida, jos uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativaa kaupaa.
- Bilteman ja Prisman asemakaava-alueille sijoittuvien kaupan toimijoiden näkökulmasta on tärkeää, ettei kaavoituksella rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysmahdollisuuksia. Uusien kauppapaikkojen osoittaminen ja niiden riittävä mitoitus parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistävät toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksen jakautuminen alueittain (kuva 18) ja Porin kaupan tavoitteellinen palveluverkko tulisi tarkentaa yleiskaavoituksen yhteydessä.

29.3.2019

7 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).

Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen ja Ilppo Soininvaara (2017). Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017.

Porin kaupunki (2018). Mikkolan 46. kaupunginosan korttelia 1 (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1722, luonnosvaihe.

Porin kaupunki (2018). Mikkolan 46. kaupunginosan kortteleita 6, 7 (osa) ja 8 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutos 609 1717 (Mikkolan voimajohtolinjan siirto), luonnosvaihe.

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Satakuntaliitto (2018). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2.

Satakuntaliitto (2017). Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys.

Satakuntaliitto (2016). Kaupan palveluverkkoselvitys.

Satakuntaliitto (2014). Satakunnan maakuntakaava.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy: Myymälärekisteri 2017
- Tilastokeskus: yritys- ja toimipaikkarekisteri 2017
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot
- <https://kartta.pori.fi/ims>

29.3.2019

8 LIITTEET

Liite 1. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.kauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

29.3.2019

Kodintekniikkakauppa

47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa

47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa

45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa

45322 Renkaiden vähittäiskauppa

45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

47301 Huoltamotoiminta

47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista