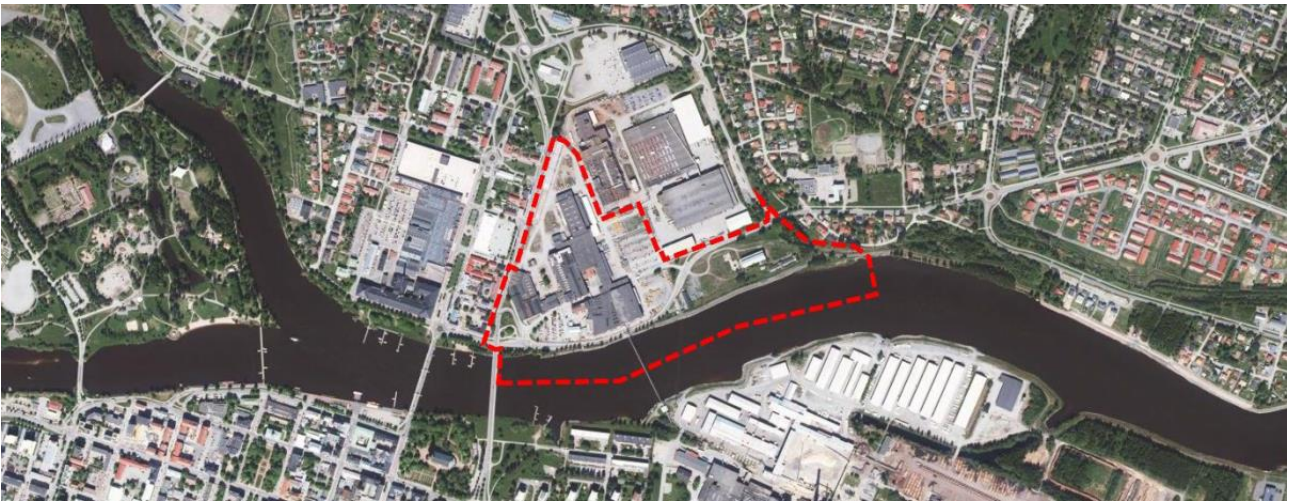


SR-Kiinteistöt Oy / Porin kaupunki



Porin Konepajanrannan asemakaavan muutos, kaupallinen selvitys

LOPPURAPORTTI 15.1.2025

FCG Finnish Consulting Group Oy

Sisällys

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Hankkeen kuvaus ja sijainti	3
2.2	Kaupallinen vaikutusalue.....	4
2.3	Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa	5
2.3.1	Kaava-alueen saavutettavuus.....	5
2.3.2	Asutuksen ja työpaikkojen sijoittuminen	9
2.3.3	Suunnittelutilanne	13
2.4	Kaupan palveluverkon kokonaisuus	15
2.4.1	Vähittäiskaupan palveluverkko.....	15
2.4.2	Vähittäiskaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymä.....	20
2.4.3	Arvio ostovoiman kehityksestä.....	21
2.4.4	Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve	22
3	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	24
3.1	Suunnittelualueen mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen.....	24
3.2	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen.....	25
3.2.1	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	25
3.2.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys.....	25
3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	26
3.3.1	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	26
3.3.2	Porin ydinkeskustan kehitys	26
3.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	27
3.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus.....	27
3.4.2	Saavutettavuus eri liikennemuodoilla	27
3.5	Muut vaikutukset.....	28
3.5.1	Vaikutukset kilpailun toimivuuteen.....	28
3.5.2	Vaikutukset työllisyyteen.....	28
3.5.3	Vaikutukset Porin imagoon.....	28
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	29
5	LÄHTEET	30

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Porin kaupunki laatii yksityisen maanomistajan SR-Kiinteistöt Oy:n aloitteesta asemakaavan muutosta Porin Konepajanrannan alueelle. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle uutta liikerakentamista noin 36 000 k-m², josta osa on vähittäiskaupan liiketilaa (päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa) ja osa kaupallisia palveluja (mm. majoitus- ja ravintolapalveluita). Merkittävimmät kokonaisuudet ovat suunnittelualueen länsiosaan suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö (10 000 k-m²) ja itäosaan suunniteltu hotelli (12 000 k-m²). Länsiosaan suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö on saanut rakennusluvan voimassa olevan asemakaavan mukaan helmikuussa 2024. Asemakaavanmuutos mahdollistaa uudet liikennejärjestelyt, jotka parantavat alueen saavutettavuutta.

Kaupallisen selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä kuvataan suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Porin kaupallisessa palvelurakenteessa, määritellään hankkeen kaupallinen vaikutusalue ja arvioidaan vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan asemakaavan mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen. Kaupallisten vaikutusten näkökulmasta keskeinen tarkastelukohde on suunnittelualueen länsiosaan suunniteltu liikerakentaminen.

Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Lisäksi keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet Porissa aiemmin laaditut vähittäiskauppaa koskevat selvitykset sekä Porin kaupungilta saadut lähtöaineistot. Selvityksessä on painotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia sekä vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

Selvitystyö on tehty SR-Kiinteistöt Oy:n toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Selvityksen ohjausryhmään ovat kuuluneet SR Kiinteistö Oy:stä Jali Prihti, M.M. Karjaoja Oy:stä Matti Karjanoja ja Porin kaupungista Risto Reipas. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä työhön ovat osallistuneet Erika Brusila, Taina Ollikainen ja Lia Vahtera.

2 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeen kuvaus ja sijainti

Porin Isosannan alueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia liiketoimintoja Sampo-Rosenlewin ja muun teollisen toiminnan rinnalle sekä kehittää jokirantaa palveluille, asumiselle ja virkistyskäyttöön. Kaavamuutosalue sijaitsee Porin keskustan ja Kokemäenjoen pohjoispuolella. Alueen länsipuolella on Kauppakeskus Puuvilla noin 200 metrin etäisyydellä. Porin keskustan elinvoimalaskennan mukaiseen kaupalliseen keskipisteeseen (Itäpuisto, Yrjönkadun ja Antinkadun puoliväli) on suunnittelualueen länsireunasta katuverkkoa pitkin matkaa noin yksi kilometri.

Asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksessa suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**), liikerakennusten korttelialue (**KL**) ja huoltoaseman korttelialue (**LH**). Rakennusoikeus on KM-alueella 15 000 k-m², KL-alueella 1 100 k-m² ja LH-alueella 929 k-m². Länsiosan korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä noin 17 000 k-m². KM-alueelle suunnitellun vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala on noin 10 000 k-m². Länsiosaan suunniteltu suuryksikkö on saanut rakennusluvan helmikuussa 2024 voimassa olevaan asemakaavaan perustuen. Asemakaavanmuutos

mahdollistaa uudet liikennejärjestelyt, mm. Valajankadun liikenneympyrän, jotka parantavat alueen saavutettavuutta.

Suunnittelualueen keskiosaan osoitetun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (**TK-7**) rakennusoikeus on 36 555 k-m², josta enintään 20 %, noin 7 300 k-m², voi käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeudesta todennäköisesti vain pieni osa toteutuu liiketilana.

Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (**K-38**) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (**AL-89**). K-38-alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, toimitiloja ja hotellin ja alueen rakennusoikeus on 15 100 k-m². Hotellin kerrosala on alustavan suunnitelman mukaan 12 000 k-m². Alueen koillisosan rakennusoikeus 3 100 k-m² on pääosin toimistotilaa. AL-89-alueen rakennusoikeus on 8 400 k-m², josta todennäköisesti vain pieni osa toteutuu liiketilana.



Kuva 1: Ote asemakaavamuutoksen luonnoksesta 9.12.2024.

2.2 Kaupallinen vaikutusalue

Tarkastelualueena on Porin kaupungin alue, mutta vaikutuksia tarkastellaan riittävällä tarkkuudella myös laajemmalla vaikutusalueella, Porin seudulla, ja toisaalta tarkastelua kohdennetaan asemakaava-alueen lähiympäristöön. Kaupallinen vaikutusalue on alue, jolta suurin osa kaava-alueen palveluihin suuntautuvista asioinneista tulee ja jolle merkittävimmät vaikutukset tulevat kohdistumaan.

2.3 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

2.3.1 Kaava-alueen saavutettavuus

Kaava-alue sijaitsee Porin kaupunkikeskustan alueella. Alueen länsiosa rajautuu lännessä Valajankatuun ja etelässä Konepajarantaan ja Kokemäenjokeen. Alueen itäosa rajautuu pohjoisessa Konepajarantaan ja etelässä Kokemäenjokeen.

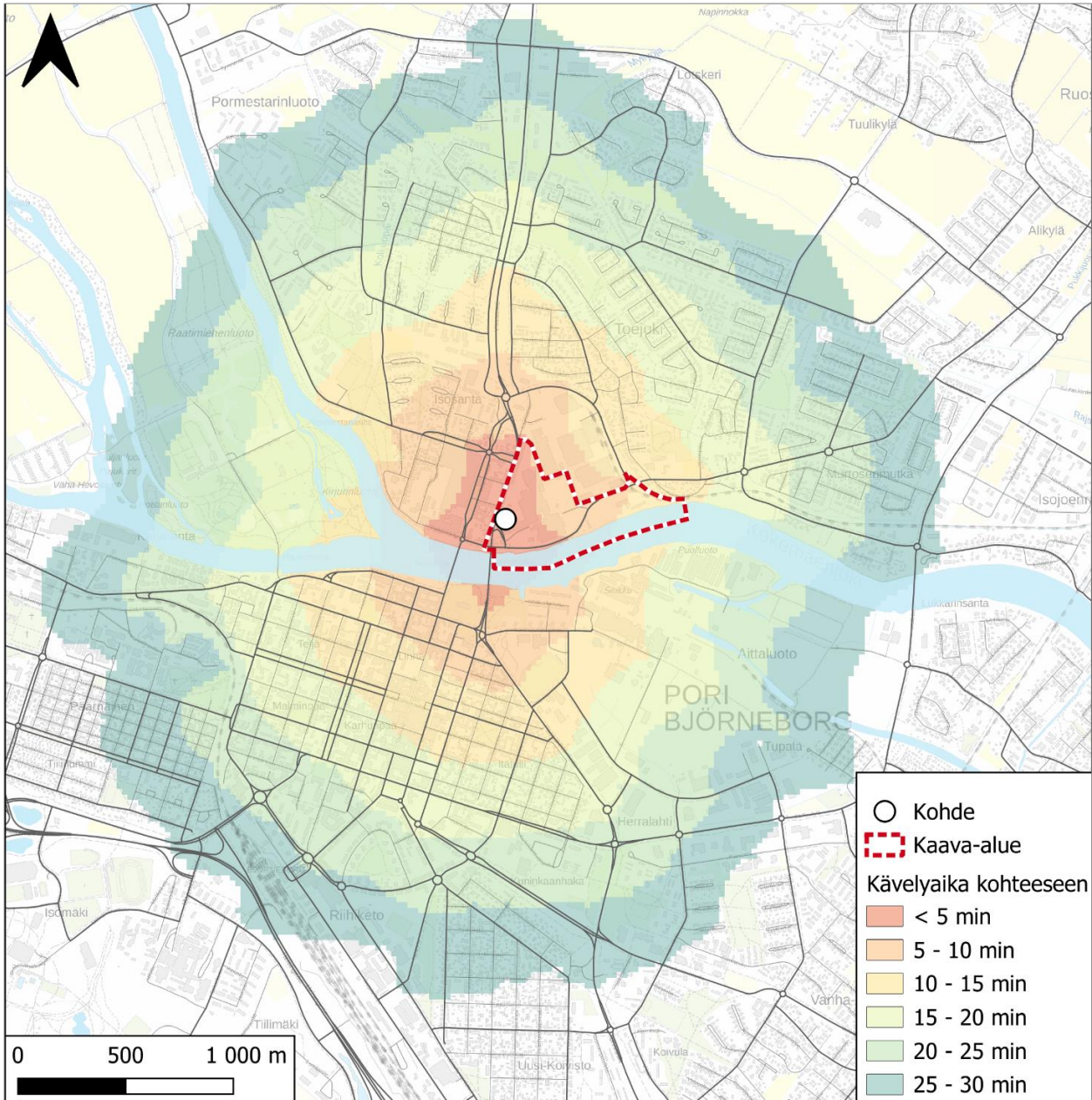
Autoillen suunnittelualue on tällä hetkellä huonosti saavutettavissa. Alueelle on vaikea saada ajoneuvoliittymää, kun Valajankadulla on ajoneuvoliittymäkielto. Vireillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamista muun muassa osoittamalla uusi katalinjaus Valajankadun ja Konepajarannan välille, tutkimalla alueen sisäisen liikenteen toimivuutta sekä parantamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

Kävellen ja pyöräillen suunnittelualue on saavutettavissa lännen, pohjoisen ja idän suunnista katujen varsilla olevia reittejä pitkin. Porin ydinkeskustasta ja Kokemäenjoen eteläpuolisilta alueilta suunnittelualue on saavutettavissa Porin sillan ja Linnansillan kautta kulkevia reittejä pitkin.



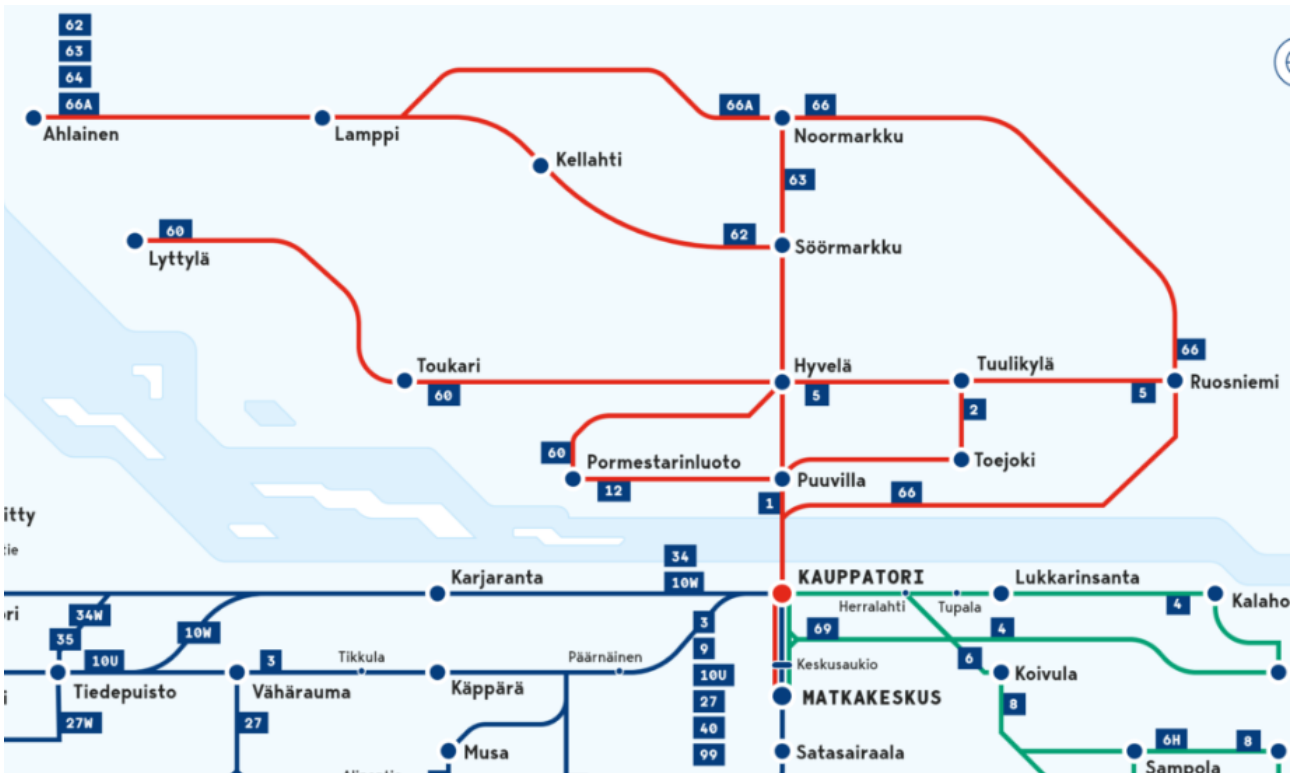
Kuva 2: Pyörätiet kaava-alueen lähiympäristössä (<https://kartta.pori.fi/ims>).

Seuraavassa kuvassa on esitetty suunnittelualan saavutettavuus kävelen aikaetäisyyksinä. Alue on kävelen saavutettavissa 10–15 minuutissa muun muassa Porin ydinkeskustasta sekä läheisiltä Isosannan, Pormestarinluodon, Toejoen ja Murtosenmutkan asuinalueilta.



Kuva 3: Suunnittelualan etäisyysvyöhykkeet kävelen tieverkkoa pitkin laskettuna (Pohjakartta: MML 2024).

Joukkoliikenteen käyttö asiointimatkoilla on yleisesti ottaen ydinkeskustoja lukuun ottamatta vähäistä, mutta suunnittelualan palvelut ovat kauempaa asioiville saavutettavissa tarvittaessa myös joukkoliikenteellä, erityisesti pohjoisen suunnasta. Kaikki Porin pohjoisosiin liikennöivät vuoro kulkevat Porin sillan kautta, osa Siltapuistonkatua, osa Pohjoisrantaa ja osa Konepajarantaa pitkin. Kaava-alueita lähimmät pysäkit ovat Konepajarannan varressa.

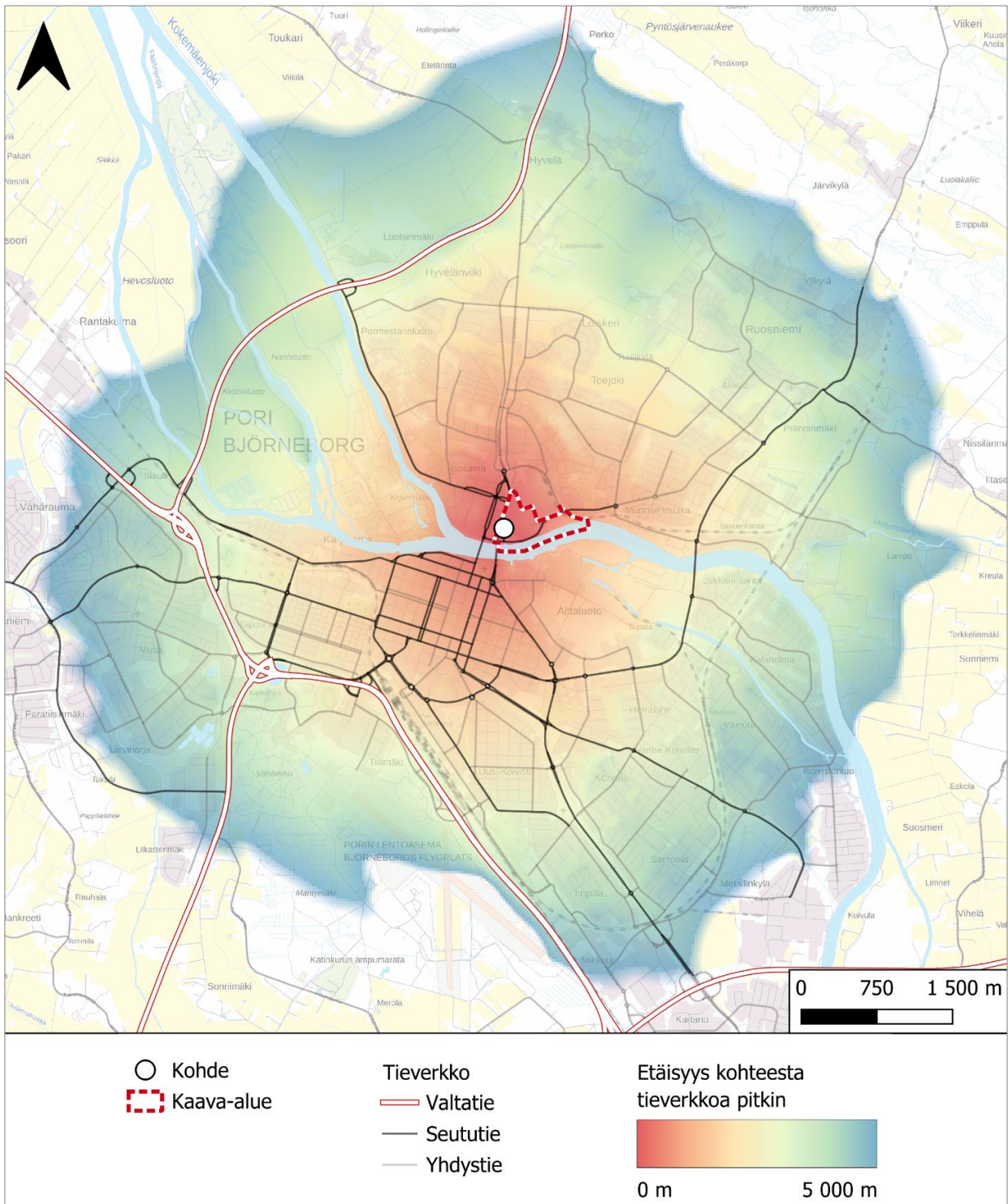


Kuva 4: Joukkoliikenteen reitit kaava-alueen lähiympäristössä (<https://pjl.pori.fi/>).

Suunnittelualueen sijaintia suhteessa väestöön on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Lähiasutuksen määrä on suuri. Vuoden 2021 lopussa väestömäärä oli alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 5 700 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 33 300 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 53 000 asukasta. Alle 3 kilometrin etäisyydellä asuu noin 42 % ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 67 % Porin väestöstä.

Taulukko 1. Kaava-alueen lähiasutuksen määrä vuonna 2021 (Tilastokeskus: ruututietokanta 2022).

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2021	Osuus Porin väestöstä 2021
alle 1 km	5 700	7 %
alle 3 km	33 300	42 %
alle 5 km	52 950	67 %



Kuva 5: Suunnittelualueen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna (Pohjakartta: MML 2024).

2.3.2 Asutuksen ja työpaikkojen sijoittuminen

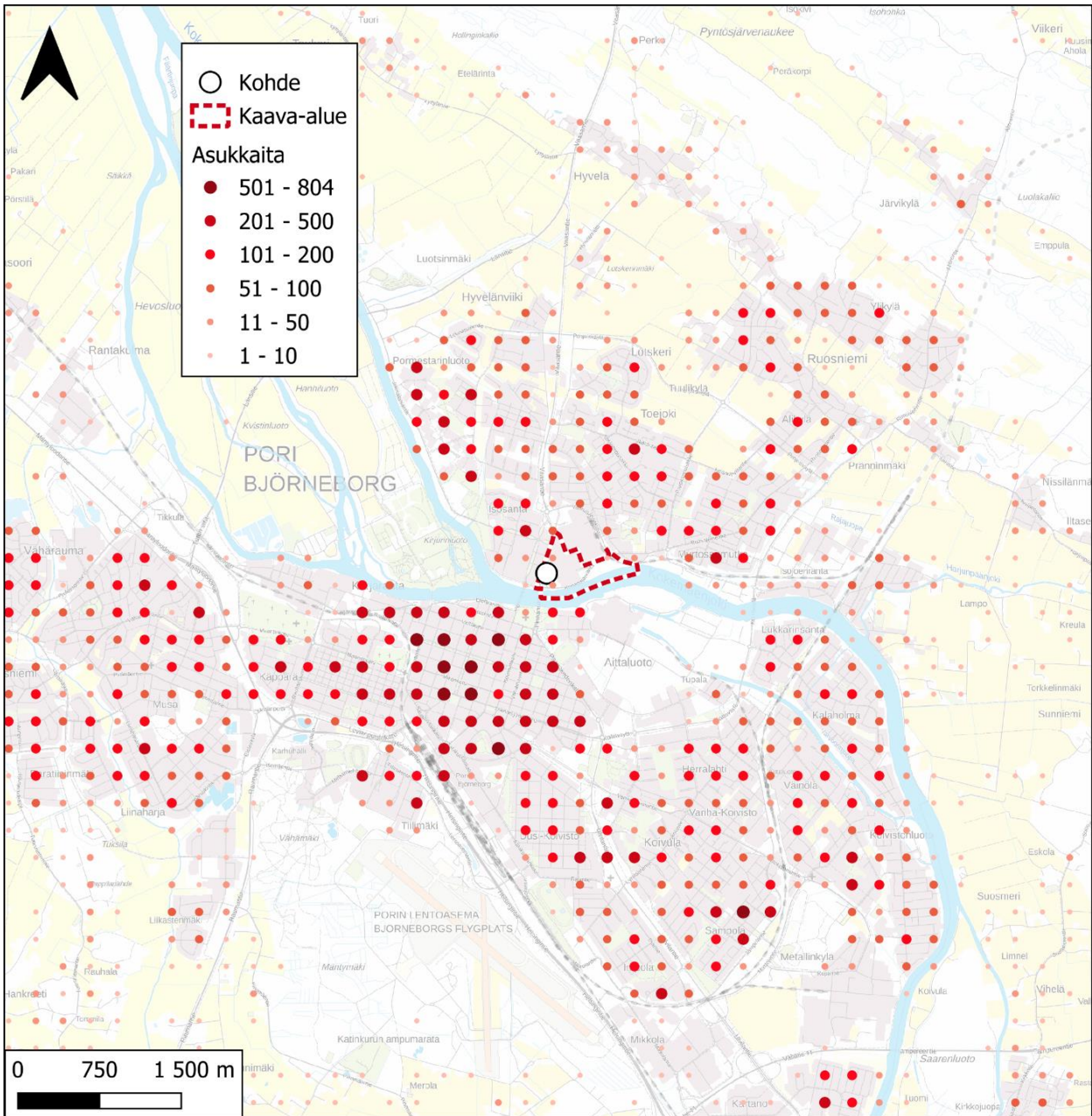
Porissa oli vuoden 2023 lopussa **83 106 asukasta**, joka on noin 65 % Porin seudun asukasmäärästä. Vuoden 2010 jälkeen väestömäärä on vähentynyt Porissa noin 2,3 % ja Porin seudulla noin 5,7 %.

Porin kaupungin väestöennusteen mukaan Porin väestömäärä vuonna 2035 on **81 312 asukasta**, joka on noin 1 794 asukasta (-2,2 %) vähemmän kuin vuonna 2023. Porin seudun väestömäärä on Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (2024) mukaan 121 642 asukasta eli 6 987 asukasta (-5,4 %) vähemmän kuin vuonna 2023. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Porin väestö on 80 709 asukasta vuonna 2035 eli noin 600 asukasta vähemmän kuin kaupungin oman ennusteen mukaan.

Taulukko 2. Porin ja Porin seudun väestömäärä 2023 (Tilastokeskus 2024) sekä Porin väestöennuste 2035 (Porin kaupunki 2024) ja Porin seudun väestöennuste 2035 (Tilastokeskus 2024).

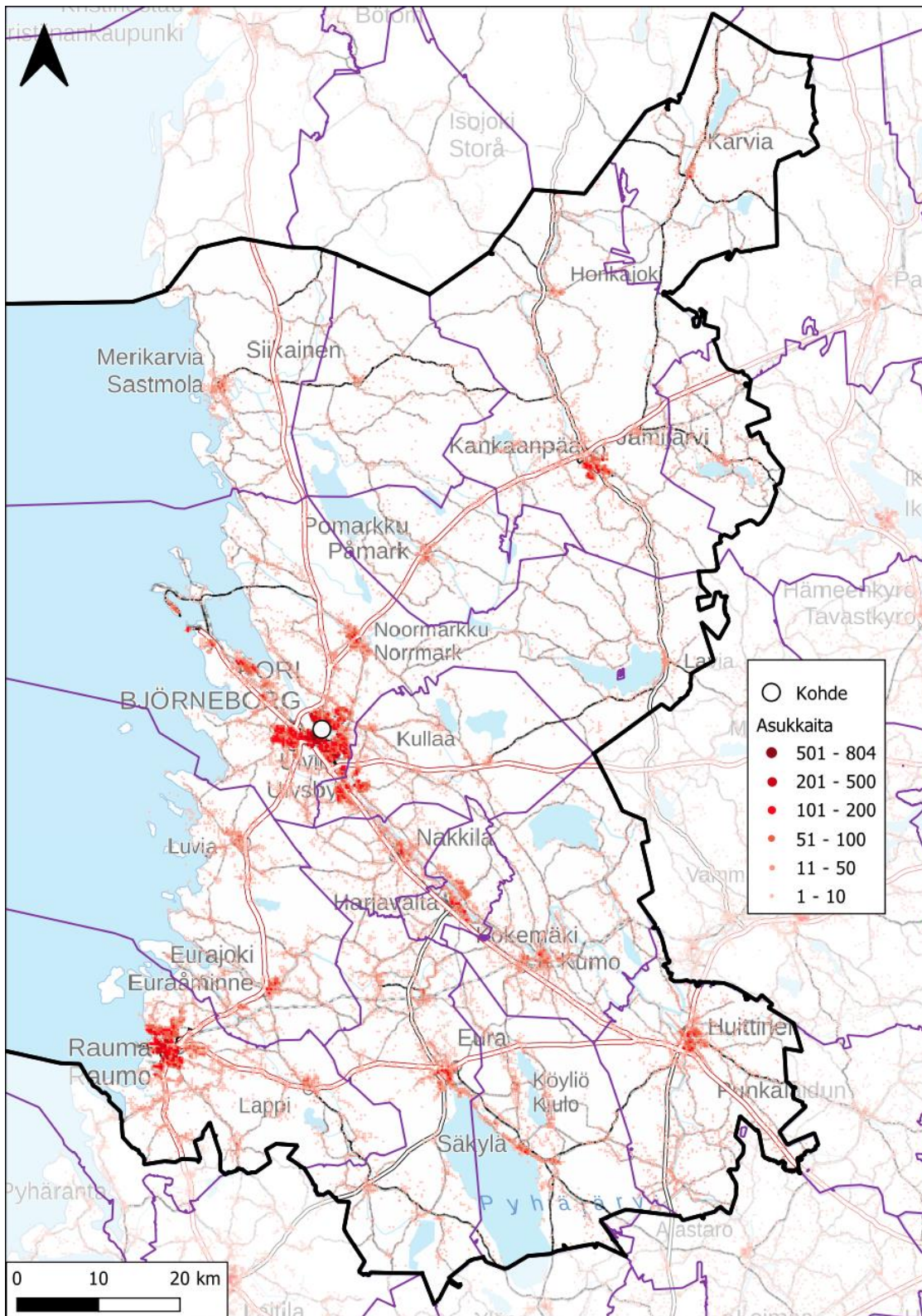
Väestömäärä 31.12.	2023	2035	Muutos 2023–35, lkm.	Muutos 2023–35, %
Pori	83 106	81 312	1 794	-2,2 %
Porin seutu	128 629	121 642	6 987	-5,4 %

Suunnittelualue sijaitsee Porin keskustaajaman alueella ja keskeisesti suhteessa asutukseen. Lähialueella (noin 3 km tieverkkoa pitkin) asuu **noin 33 300 asukasta** eli noin 42 % Porin väestöstä. Suunnittelualueella lähimmät asuntoalueet ovat Porin keskusta-alue, Toejoki ja Isosanta. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2021 lopussa.



Kuva 6: Väestön sijoittuminen Porin keskeisellä alueella. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla. (asukastiedot RTTK © Tilastokeskus 2022 ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2024).

Kuntatasolla suurimmat väestökeskittymät ovat Porin keskusta sekä Meri-Porin ja Noormarkun taajamat. Porin naapurikunnissa väestö on keskittynyt kuntakeskuksiin.

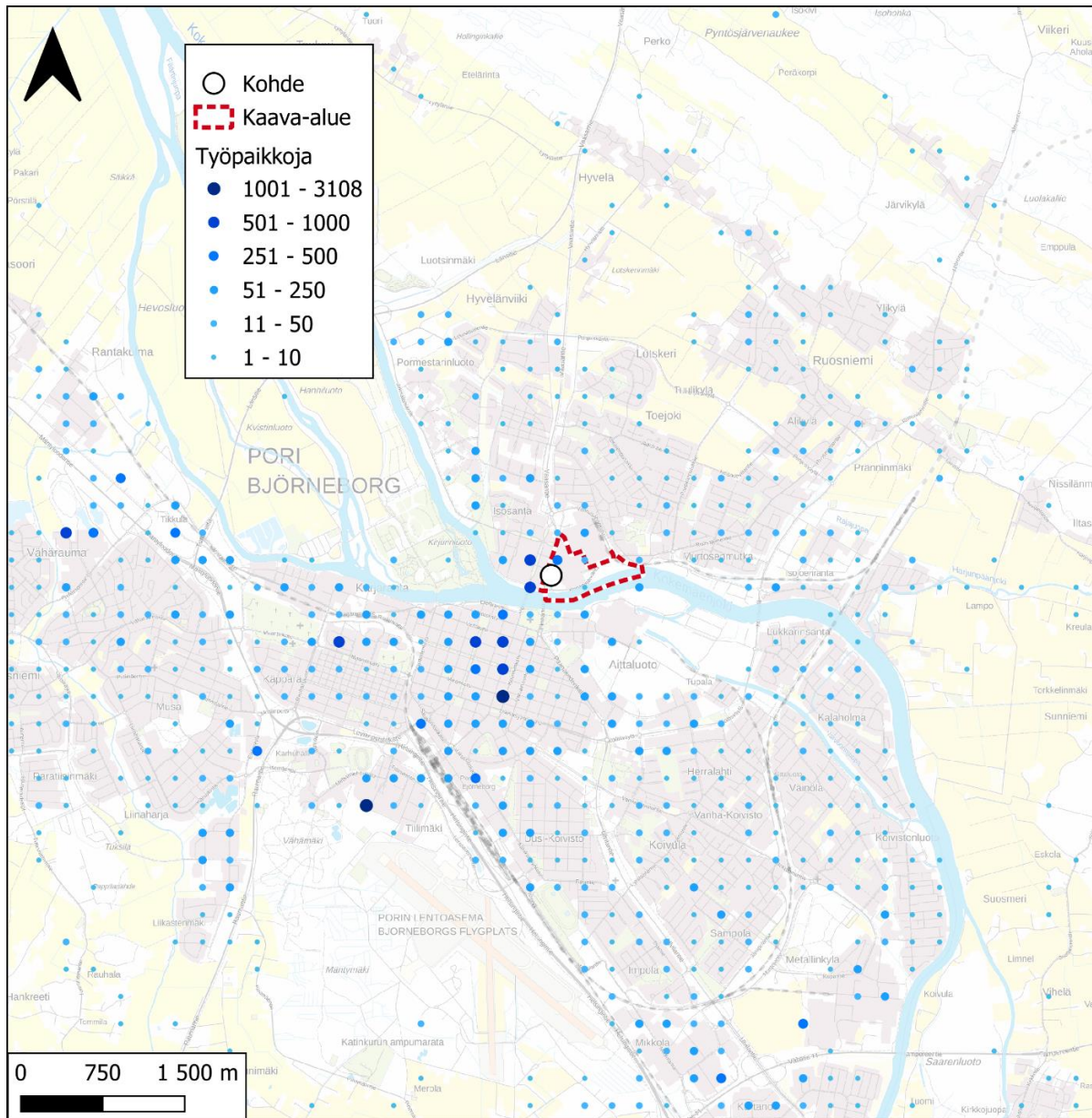


Kuva 7: Väestön sijoittuminen Satakunnan alueella. Suunnitteluvuoden sijainti on osoitettu valkoisella ympyrällä (asukastiedot RTTK © Tilastokeskus 2022 ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2024).

Porissa oli vuoden 2023 lopussa **34 578 työpaikkaa**, joka on noin 68 % Porin seudun työpaikkamäärästä. Vuoden 2019 jälkeen väestömäärä on lisääntynyt Porissa noin 0,6 % ja vähentynyt Porin seudulla noin 1,1 %.

Taulukko 3. Porin ja Porin seudun työpaikkamäärä 2019 ja 2023 (Tilastokeskus 2024).

Työpaikkamäärä 31.12.	2019	2023	Muutos 2023–35, lkm.	Muutos 2023–35, %
Porin seutu	51 554	51 000	-554	-1,1 %
Porin seutu	34 375	34 578	203	0,6 %



Kuva 8: Työpaikkojen sijoittuminen Porin keskeisellä alueella. Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla (työpaikkatiedot RTTK © Tilastokeskus 2022 ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2024).

2.3.3 Suunnittelutilanne

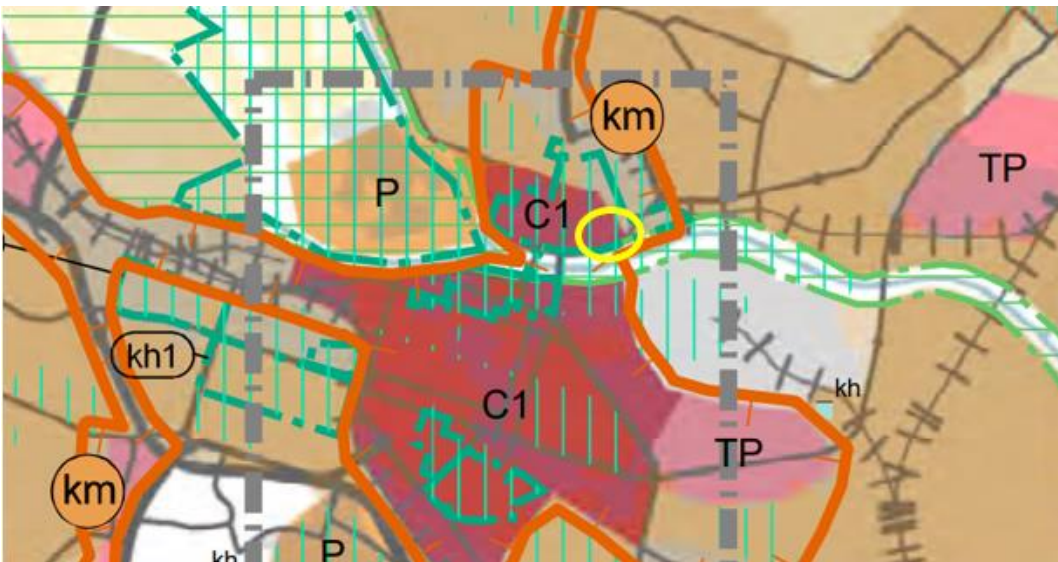
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualueen länsiosa sijoittuu Porin keskustatoimintojen alueelle (C1) ja itäosa taajamatoimintojen alueelle (A). Suunnittelualue kokonaisuudessaan kuuluu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km).

Keskustatoimintojen alueena (C1) osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

Vähittäiskaupan suuryksikköjen alue -merkinnällä (KM, km) osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö - merkinnällä olemassa oleva kaupan alue (mm. Pick N Pay ja autokauppaa).

Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke -merkinnällä (km) osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jolle voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeellä kehitetään kauppaa, jonka tyyppillinen asiointitiheys on vähäinen.

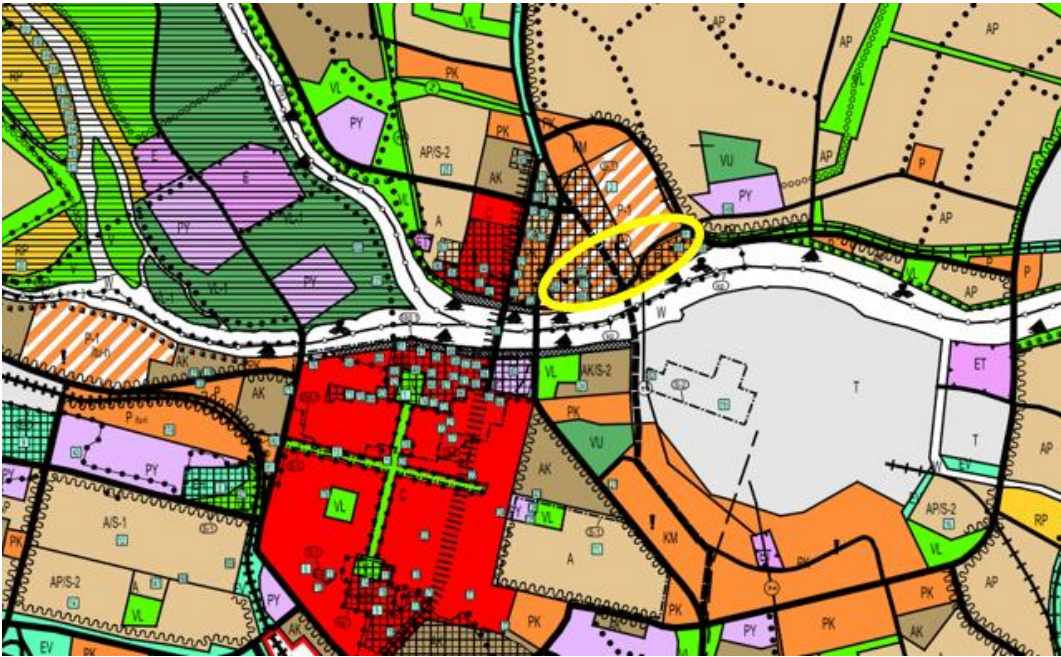


Kuva 9: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (*Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 aineistot ja selvitykset | Satakunta.fi*). Suunnittelualueen sijainti on esitetty keltaisella ympyrällä.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan) on Porin kaupan alueilla (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeellä **280 000 k-m²**.

Kantakaupungin yleiskaava 2025

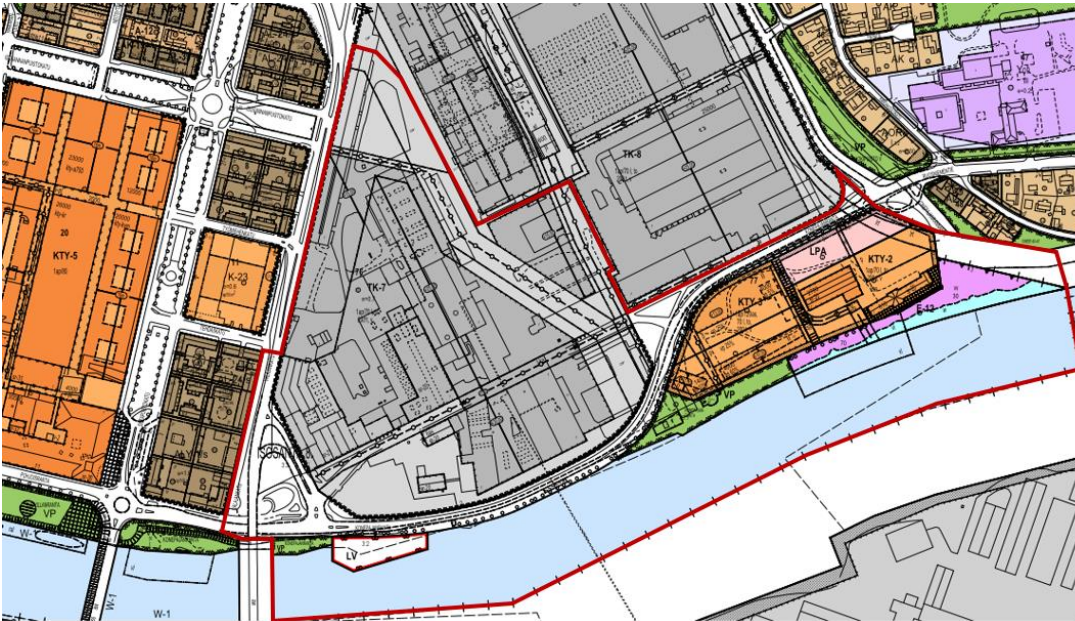
Kantakaupungin yleiskaavassa (KV 10.12.2007). suunnittelualue on suurelta osin osoitettu moninaiskäyttö-alueeksi (P-1). Suunnittelualueen kaakkoisosassa, jokirannassa oleva alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Valajankadun jatkeeksi on osoitettu uusi seututie/pääkatulinjaus nyt kaavoitettavan alueen läpi. P-1 alue on osittain osoitettu alueeksi, jonka kulttuurihistoriallisen arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (s-1). Ranta-alue kuuluu Porin kansalliseen kaupunkipuistoon. Sampo-Rosenlewin tehtaat ja Isosannan sahan alue kuuluvat kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Kuva 10: Ote Kantakaupungin osayleiskaavasta 2025 (<https://kartta.pori.fi/ims>). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 12.4.2001 voimaan tullut asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (TK-7) sekä liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (KTY-2, KTY-3).



Kuva 11: Ote ajantasa-asemakaavasta (<https://kartta.pori.fi/ims>). Suunnittelualue on rajattu punaisella.

2.4 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

2.4.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

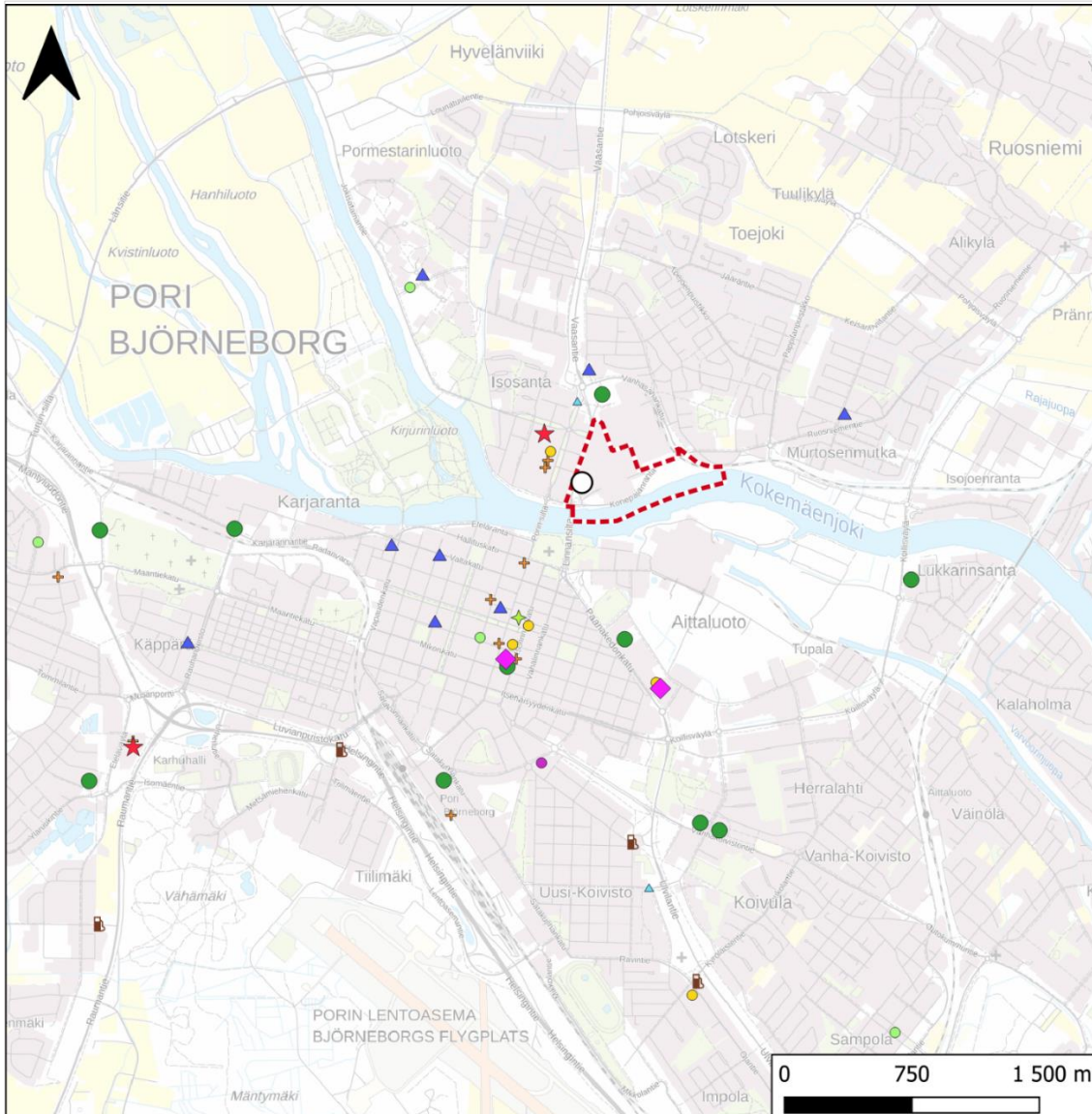
Päivittäistavarakauppa

Porin päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui vuoden 2023 lopussa Nielsenin myymälärekisterin mukaan **69 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä**. Myymälöistä 50 myymälää oli koko päivittäistavara-avalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 37 myymälää sellaisia, joissa myydään vain osaa päivittäistavara-avalikoimasta (tavaratalot, erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Porissa toimi vuoden 2023 lopussa eniten isoja valintamyymäläitä (14), päivittäistavarojen erikoismyymälöitä (13) ja isoja supermarketteja (10). Hypermarketteja oli Porissa 4.

Taulukko 4. Porin päivittäistavarakaupan myymälämäärän kehitys vuosina 2017–2023 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2023 ja Porin kaupunki 2019: Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät Porissa	2017	2023	Muutos 2014–23
Hypermarket (>2500 m ²)	4	4	0
Tavaratalo (>1000 m ²)	1	2	1
Supermarket, iso (>1000 m ²)	8	10	2
Supermarket, pieni (400–1000 m ²)	5	7	2
Valintamyymälä, iso (200–399 m ²)	14	14	0
Valintamyymälä, pieni (100–199 m ²)	2	2	0
Pienmyymälä	7	4	-3
Erikoismyymälä ym.	16	13	-3
Halpahintamyymälä	5	8	3
Huoltoasemamyymälä	9	5	-4
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	71	69	-2

Vuosina 2017–2023 päivittäistavaramyymälöiden kokonaismäärä on vähentynyt 2 myymälää. Isojen ja pienien supermarkettien ja halpahintamyymälöiden määrä on lisääntynyt ja muiden myymälätyyppien määrä vähentynyt tai pysynyt ennallaan.



○ Kohde	◆ Tavaratalo	▲ Valintamyymälä, iso	◆ Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli / Tuottajatori
⬜ Kaava-alue	★ Hypermarket	▲ Valintamyymälä, pieni	● Halpahintamyymälä
	● Supermarket, iso	● Pienmyymälä	🛒 Huoltoasemamyymälä
	● Supermarket, pieni	✚ Erikoismyymälä	

Kuva 12: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Porin keskeisellä alueella vuoden 2023 lopussa. Kaava-alueen rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla (myymälätiedot NielsenIQ ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023).

Erikoiskauppa

Porin erikoiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2022 lopussa Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2024) mukaan 448 erikoiskaupan toimipaikasta. Keskustahakuksen erikoiskaupan toimialoilla toimi 281 toimipaikkaa, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla 52 toimipaikkaa sekä autokaupan ja huoltamotoiminnan toimialoilla 115 toimipaikkaa. Vuosina 2017–2022 keskustahakuksen ja tilaa vaativan erikoiskaupan toimipaikkojen määrä on vähentynyt yhteensä 15 toimipaikkaa ja autokaupan ja huoltamotoiminnan lisääntynyt yhteensä 11 toimipaikkaa. Erikoiskaupan toimipaikkojen kokonaismäärä on vähentynyt 4 toimipaikkaa.

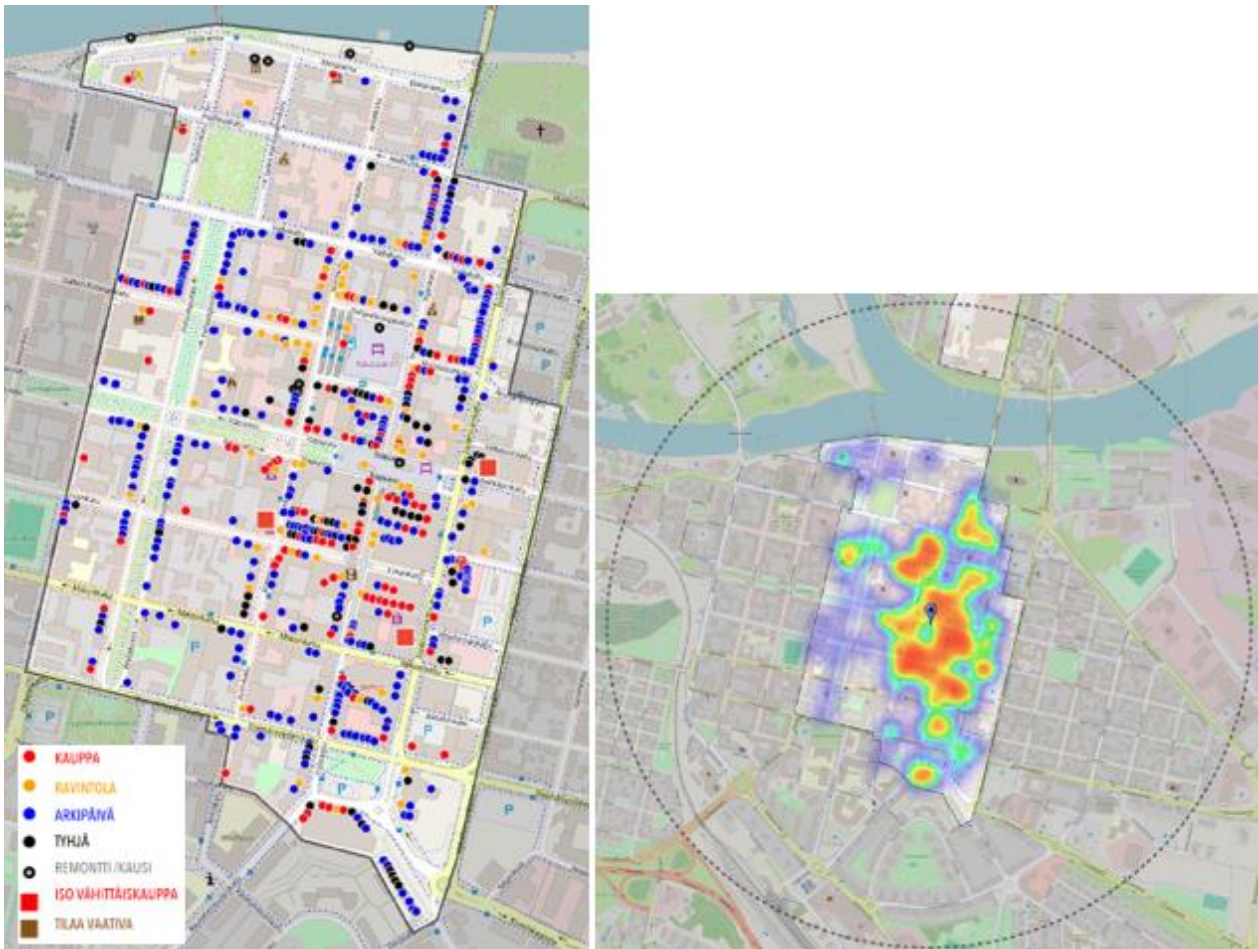
Taulukko 5. Porin erikoiskaupan toimipaikkojen määrän kehitys vuosina 2017–2022 (Tilastokeskus, kunnittain toimipaikkatilasto 2022 ja Porin kaupunki 2019: Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys)

Erikoiskaupan toimipaikat Seinäjoella	2017	2022	Muutos 2013–22
Keskustahakuinen erikoiskauppa	291	281	-10
Alkot, apteekit ym.	40	43	3
Muotikauppa	52	41	-11
Tietotekninen kauppa	25	17	-8
Muu erikoiskauppa	174	180	6
Tilaa vaativa erikoiskauppa	57	52	-5
Rautakauppa	30	29	-2
Kodinkonekauppa	7	5	-3
Huonekalukauppa	13	11	1
Muu tilaa vaativa kauppa	7	7	-1
Autokauppa ja huoltamot	104	115	11
Autokauppa	84	95	11
Huoltamot	20	20	0
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	452	448	-4

Palveluverkon kokonaisuus

Porin keskusta on koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Keskustassa on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta erityisesti keskustahakuisessa erikoiskaupassa, mutta myös päivittäistavarakaupassa. Kaupallisten palvelujen lisäksi keskustassa ja sen lähiympäristössä on monipuolisesti tarjolla kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimintoja.

Keväällä 2024 tehdyn elinvoimalaskennan mukaan Porin ydinkeskustassa oli 125 kaupan toimipaikkaa ja 79 ravintolaa. Vuosina 2018–2024 kauppojen määrä on vähentynyt 85 toimipaikkaa ja ravintoloiden määrä 4 toimipaikkaa. Kaupan toimialoilla ovat vähentyneet erityisesti vapaa-ajan tuotteita myyvät myymälät. Keskustan tyhjätkä liiketilat ovat lisääntyneet vuosina 2018–2024 (15). Puuvillan kortteleissa oli 51 kaupan toimipaikkaa ja 16 ravintolaa vuoden 2024 keväällä. Vuosina 2018–2024 kauppojen määrä on vähentynyt kahdella ja ravintoloiden määrä lisääntynyt kahdella. Tyhjien liiketilojen määrä on Puuvillan kortteleissa pysynyt ennallaan. Porin keskustan kivijalkakeskusta levittäytyy laajalle alueelle. Kaupat ja ravintolat keskittyvät pitkälti kävelykatua ympäröiviin ydinkortteleihin sekä kauppatorin ympärille. Elinvoimalaskennan mukaan lauantaipalvelevien liikkeiden kaupallinen keskipiste sijaitsee Itäpuistossa, Yrjönkadun ja Antinkadun puolivälissä.



Kuva 13: Oikealla Porin keskustan liiketilat ja vasemmalla voimakartta ja vartin keskusta-alueen rajaus (=ympyrä kilometrin säteellä kaupallisesta keskipisteestä). Elinvoimalaskennan tulokset – Porin keskusta 2024, Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd.

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

Isosannan alue sijaitsee keskustan pohjoispuolella ja ulottuu keskustasta valtatie 8 risteykseen. Keskustan pohjoispuolella on Kauppakeskus Puuvilla, jossa toimii hypermarket (K-Citymarket), useita erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Kauppakeskuksen pohjoispuolella pääosin Vaasantien varressa on mm. autoliikkeitä, Pick n Pay ja keittiökalusteliike.

Tikkulan alue sijaitsee keskustan länsipuolella ja ulottuu keskustasta valtateiden 2 ja 8 risteykseen. Alueella toimii mm. S-market, Stark ym. tilaa vaativan kaupan palveluja sekä joitakin kaupallisia palveluja.

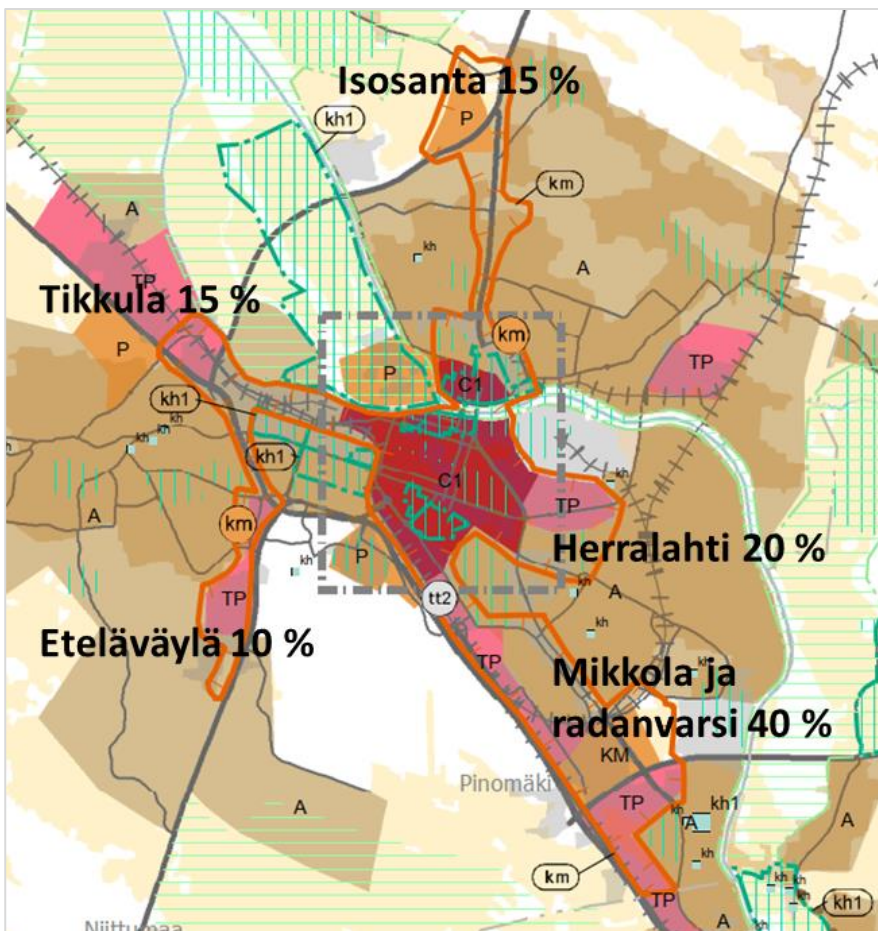
Eteläväylän alue sijaitsee keskustan lounaispuolella valtatie 8 varressa. Alueella toimii Prisma ja sen yhteydessä joitakin erikoiskaupan ja kaupallisia palveluja, Lidl ja autonhuoltoon liittyviä palveluja.

Herralahden alue sijaitsee keskustan itäpuolella. Alueella toimii autokauppaa (mm. Toyota Auto-Center, K-Auto, Rinta-Jouppi, SAKA) ja moottoriajoneuvojen huoltopalveluja sekä huonekalukauppaa (Masku). Ydin-keskustan reunalla on lisäksi mm. Lidl, Euromaster, Stadium Outlet, SPR Kontti, Halpa-Halli, Gigantti, XXL, Puuilo ja RTV.

Mikkolan alue ja radan varsi sijaitsee keskustasta etelä suuntaan. Mikkolan alueella on monipuolinen päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tarjonta. Mikkolan alue on Porin ydinkeskustan ja Kauppakeskus Puuvillan ohella merkittävin kaupan alue. Alueella sijaitsee Kauppakeskus Icco, jossa toimii mm. K-Citymarket, Tokmanni, Asko, Sotka, Normal ja joitakin erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja sekä Prisma ja sen yhteydessä joitakin erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Kauppakeskus Iccon ja Prismakeskuksen eteläpuolella toimii Jula ja pohjoispuolella mm. Bygghmax, Jysk, Power, Rusta, IKH, Biltema ja Weteri autoliike. Radan varressa keskustan suuntaan on pääosin tilaa vaativaa kauppaa (mm. K-Rauta).

Satakunnan vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitus

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukaan Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus on vuonna 2035 (sisältäen kaiken kaupan kerrosalan) 280 000 k-m². Porin kaupunkisuunnittelu on arvioinut enimmäismitoituksen jakautumista alueittain.



Kuva 14: Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismitoituksen jakautumisesta (Porin kaupunki 2019: Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys).

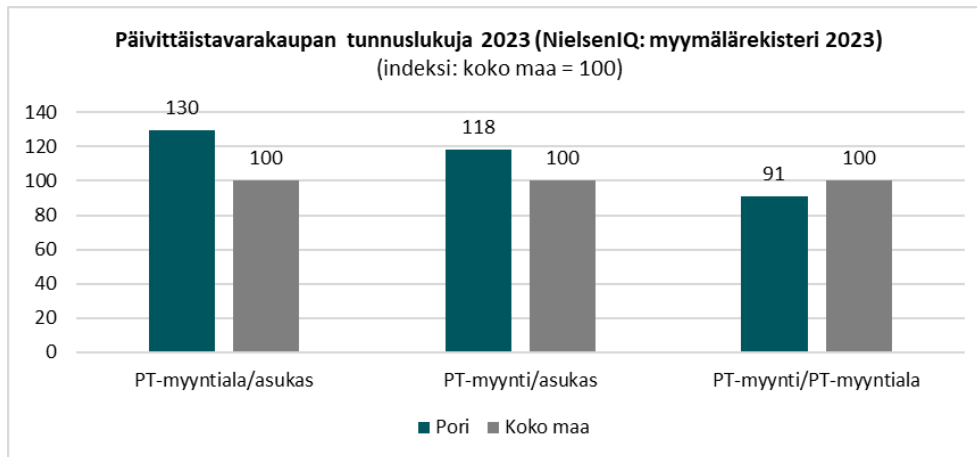
Seuraavassa taulukossa on esitetty Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksen jakautumisesta alueittain.

Taulukko 6. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksen jakautuminen alueittain (Porin kaupunki 2019; Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys).

Vyöhyke	Maakuntakaavan enimmäismitoitus, %	Maakuntakaavan enimmäismitoitus, k-m ²	Arvio kerrosalasta 2019, k-m ²	Uutta liiketilaa, k-m ²
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

2.4.2 Vähittäiskaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymä

Nielsenin myymälärekisterin mukaan Porissa oli vuoden 2023 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 130) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Porissa suurempi (indeksi 118) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Porissa alhaisempi (indeksi 91) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).



Kuva 15: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2023 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2023).

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle 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 asiointeja koko maakunnasta. Ostovoiman nettosiirtymä oli päivittäistavarakaupassa noin 19 % (2023), erikoiskaupassa (muu erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa) noin 50 % (2022) ja autokaupassa ja polttoaineen myynnissä noin 40 % (2022).

Ostovoiman siirtymä on nettosiirtymä (=myynti - ostovoima), joten se ei kerro sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.



Kuva 16: Porin ostovoiman nettosiirtymä (%:ia ostovoimasta).

2.4.3 Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Ostovoiman kehitys-arvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Porin ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Porin kaupungin väestöennustetta ja Porin seudun ostovoiman kehitysarviossa Tilastokeskuksen uusinta väestöennustetta (10/2024). Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaupan selvityksessä käytettyjä maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja, joita on päivitetty vähittäiskaupan yleisen kehityksen pohjalta nykytilanteeseen. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa, tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa ja huoltamotomitoimisissa 2 %/vuosi. Vastaavia kasvu-arvioita on käytetty myös Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaupan palveluverkkoselvityksessä.

Yksityisen kulutuksen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä voi vaikuttaa kulutuksen kehitykseen ja sitä kautta myös liiketilatarpeeseen.

Ostovoiman kehitysarvioissa käytetyt kulutusluvut on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 7. Ostovoiman kehitysarviossa käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi)

Kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2023 rahassa)	2023	2035	Kasvuarvio, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa	4 034	4 546	1,0 %
Muu erikoiskauppa	2 997	3 801	2,0 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 563	1 982	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	2 947	3 738	2,0 %
KAUPPA YHTEENSÄ	11 541	14 066	

Porin kaupungin asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2023 **noin 960 milj.€** ja vuonna 2035 **noin 1 144 milj.€**, joten ostovoima lisääntyy Porissa vuosina 2023–2035 **noin 184 milj.€**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 34 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 60 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 31 milj.€ sekä auto-kauppaan ja huoltamotoimintaan noin 59 milj.€. Porin seudulla ostovoiman kasvu on **noin 226 milj.€**.

Taulukko 8. Arvio Porin ja Porin seudun väestön ostovoiman kehityksestä vuosina 2023–2035.

Arvio Porin ostovoimasta, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
2023	336	249	130	245	960
2035	370	309	161	304	1 144
Muutos 2023–2035	34	60	31	59	184

Arvio Porin seudun ostovoimasta, milj.€	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
2023	519	386	201	379	1 485
2035	553	462	241	455	1 711
Muutos 2023–2035	34	76	40	76	226

2.4.4 Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve

Laskentaperusteet

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/k-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 300 €/k-m²
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 100 k-m²
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/k-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilararpeen laskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus”, 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä.

Porin ja Porin seudun ostovoiman kehitysarvioon perustuva laskennallinen liiketilatarve

Porin kaupungin asukkaiden vähittäiskaupan ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve on edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2023 **noin 344 000 k-m²** ja vuonna 2035 **noin 415 000 k-m²**, joten ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve on Porissa vuosina 2023–2035 **noin 71 000 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 9 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 23 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 24 000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 15 000 k-m². Porin seudulla vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on **noin 88 000 k-m²**.

Taulukko 9. Arvio väestön ostovoiman kehitykseen perustuvan liiketilatarpeen kehityksestä vuosina 2023–2035 Porissa ja Porin seudulla.

Laskennallinen liiketilatarve Porissa, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
2023	86 000	94 000	101 000	63 000	344 000
2035	95 000	117 000	125 000	78 000	415 000
Muutos 2023–2035	9 000	23 000	24 000	15 000	71 000

Laskennallinen liiketilatarve Porin seudulla, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
2023	134 000	146 000	156 000	98 000	534 000
2035	143 000	175 000	187 000	117 000	622 000
Muutos 2023–2035	9 000	29 000	31 000	19 000	88 000

Ostovoiman siirtymän vaikutus Porin liiketilan lisätarpeeseen

Liiketilarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Kuluttajien asiointi ei kuitenkaan noudata maakunta-, seutu- tai kuntarajoja, vaan ostovoimaa liikkuu alueelta toiselle. Käytännössä Poriin kohdistuu ja tulee myös jatkossa kohdistumaan ostovoimaa seudun ja koko maakunnan alueelta, joten Porin liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

Porin ulkopuolelta tuleva vähittäiskaupan kysyntä lisää liiketilatarvetta Porissa. Ostovoiman nettosiirtymä oli päivittäistavarakaupassa noin 19 %, erikoiskaupassa (muu erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa) noin 50 % ja autokaupassa ja polttoaineen myynissä noin 40 %. Porin ulkopuolelta tuleva ostovoiman siirtymä lisää vähittäiskaupan liiketilatarvetta vuosina 2023–2035 yhteensä noin 31 000 k-m², mikäli tavoitteena on Porin vähittäiskaupan vetovoiman säilyttäminen 2022/23 tasolla. Tällöin liiketilan lisätarve on yhteensä **noin 102 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 11 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 34 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 36 000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 21 000 k-m².

Taulukko 10. Arvio Porin väestön ostovoimaan ja ostovoiman siirtymään perustuvan liiketilatarpeen kehityksestä vuosina 2023–2035.

Liiketilan lisätarve Porissa 2023–2035, k-m ²	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa yhteensä
Porin oman väestön ostovoima	9 000	23 000	24 000	15 000	71 000
Porin ulkopuolelta tuleva ostovoima	2 000	11 000	12 000	6 000	31 000
Muutos 2023–2025	11 000	34 000	36 000	21 000	102 000

Vähittäiskaupan lisäksi myös kahvila- ja ravintolapalvelut ja muut kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan noin 25 % vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativa erikoiskauppa) liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2023–2035 on **noin 20 000 k-m²**, joten vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on Porissa yhteensä **noin 122 000 k-m²**.

3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

3.1 Suunnittelualueen mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueelle enimmillään noin 36 000 k-m² liikerakentamista, josta arviolta noin 17 000 k-m² olisi vähittäiskaupan ja noin 19 000 k-m² kaupallisten palvelujen liiketilaa. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä on Porissa noin 85 000 k-m². Asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen käyttää Porin liiketilan lisätarpeesta noin 42 %, joten yli puolet liiketilan lisätarpeesta on mahdollista toteuttaa muualla Porissa.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia liiketoimintoja Sampo-Rosenlewin ja muun teollisen toiminnan rinnalle ja kehittää jokirantaa palveluille, asumiselle ja virkistyskäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle uutta liikerakentamista noin 36 000 k-m². Alustavan arvion mukaan liikerakentamisesta olisi vähittäiskaupan liiketilaa (päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa) noin 17 000 k-m² ja kaupallisten palvelujen liiketilaa (mm. majoitus- ja ravintolapalveluita) noin 19 000 k-m². Merkittävimmät kokonaisuudet ovat suunnittelualueen länsiosaan suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö (10 000 k-m²) ja itäosaan suunniteltu hotelli (12 000 k-m²). Vähittäiskaupan suuryksiköllä on voimassa oleva rakennuslupa. Muilta osin alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan laadusta ei ole tietoa. Vaikutusten arvioinnissa on ollut lähtökohtana, että alueelle ei vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi sijoitu muuta päivittäistavarakauppaa.

Taulukko 11. Arvio asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen määrästä.

Korttelialue	Rakennus-oikeus, k-m ²	Päivittäistavarakauppa, k-m ²	Erikoiskauppa, k-m ²	Kaupalliset palvelut, k-m ²	Liikerakentaminen yhteensä, k-m ²
AL-89	8 400				0
K-38 (hotelli)	15 100			12 000	12 000
KL (ravintola)	1 100			1 100	1 100
KM (vähittäiskaupan suuryksikkö ym.)	15 000	5 000	5 000	5 000	15 000
TK-7 (myynti- ja palvelutilaa)	36 555		7 300		7 300
LH (huoltoasema ja ravintola)	929			900	900
Yhteensä	77 084	5 000	12 300	19 000	36 300

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on Porin oman väestön kysyntään perustuen vuosina 2023–2035 yhteensä **noin 85 000 k-m²**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 9 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 23 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 24 000 k-m², auto-kauppaan noin 15 000 k-m² ja kaupallisiin palveluihin noin 14 000 k-m². Kaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen on noin 42 % Porin oman väestön kysyntään perustuvasta liiketilan lisätarpeesta, joten liiketilan lisätarpeesta yli puolet (58 %) on mahdollista toteuttaa muualla Porissa.

Mikäli otetaan huomioon myös Poriin alueen ulkopuolelta suuntautuva ostovoiman siirtymä, on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve Porissa vuosina 2023–2035 yhteensä **noin 122 000 k-m²**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 11 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 34 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 36 000 k-m², autokauppaan noin 21 000 k-m² ja kaupallisiin palveluihin noin 20 000 k-m². Kaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen on noin 30 % Porin oman väestön kysyntään ja ostovoiman siirtymään perustuvasta liiketilan lisätarpeesta. Liiketilan lisätarpeesta 70 % on mahdollista toteuttaa muualla Porissa.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 mukaan Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismitoitus on vuonna 2035 (sisältäen kaiken kaupan kerrosalan) 280 000 k-m². Porin kaupunkisuunnittelun arvion mukaan enimmäismitoituksesta voisi sijoittua Isosannan alueelle noin 15 % eli noin 42 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle uutta liiketilaa noin 27 000 k-m² (taulukko 6). Asemakaavamuutoksen mahdollistama vähittäiskaupan liiketila on arviolta noin 17 000 k-m², joten arvio Isosannan alueen mitoituksesta ei ylittyisi.

3.2 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

Suunnittelualueen tulevat palvelut täydentävät Porin keskustan palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Porin asemaa seudun ja maakunnan kaupan palveluverkossa ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena. Porin oman väestön kysyntä mahdollistaa uuden liikerakentamisen, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei ole odotettavissa. Nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy. Porin oman väestön kysyntä mahdollistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös muualla Porissa.

3.2.1 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin voidaan arvioida vertaamalla liiketilan mitoitusta Porin laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Kaavamuutos mahdollistaa noin 36 000 k-m² uutta liikerakentamista. Porin oman väestön kysynnän kehityksen perusteella arvioitu vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on noin 85 000 k-m². Näin ollen liiketilan lisätarve riittää kattamaan kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen eikä merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ole odotettavissa.

Vaikka Porin kysyntä mahdollistaa kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen, uudet palvelut voivat kuitenkin muuttaa kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, etenkin lyhyellä aikavälillä. Muutoksen suuruus on riippuvainen alueen tulevasta palvelutarjonnasta. Alueelle suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö kilpailee erityisesti Kauppakeskus Puuvillassa sijaitsevien myymälöiden kanssa. Alueelle sijoittuvan erikoiskaupan laadusta ei ole tietoa, mutta alueelle sijoittuvat erikoiskaupan toimijat todennäköisesti lisäävät kilpailua Puuvillan kauppakeskuksessa ja Porin ydinkeskustassa toimivien erikoisliikkeiden kanssa. Mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimiseksi tulisi alueelle sijoittuvien palvelujen olla sellaisia, joita ei tällä hetkellä ole Porissa tarjolla. Tällöin ne täydentäisivät Porin kokonaistarjontaa eivätkä kilpailisi nykyisten myymälöiden kanssa.

3.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Asemakaavanmuutos mahdollistaa suunnittelualueelle uutta liikerakentamista. Alueen palvelut täydentävät Porin keskustan palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Porin keskustan asemaa seudun ja maakunnan kaupallisessa palveluverkossa ja maakunnan kaupan pääkeskuksena. Koska Porin oman väestön kysyntä mahdollistaa uuden liikerakentamisen, ei olemassa olevien myymälöiden lopettamisista ole odotettavissa, jolloin nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy uusilla palveluilla.

Palveluverkon kehityksen näkökulmasta asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen lisää ja monipuolistaa Porin keskustan pohjoispuolisten alueiden palvelutarjontaa suhteessa Mikkolan kaupan alueeseen. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen keskustan pohjoispuolella edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien tavoitteiden mukaisesti.

3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös kestäväillä kulkumuodoilla.

Mikäli alueen erikoiskaupan toimijat ovat pääosin sellaisia, joita ei tällä hetkellä ole Porissa, alueen palvelut eivät kilpaile ydinkeskustan erikoisliikkeiden kanssa eikä alueen toteuttamisella näin ollen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Porin ydinkeskustan ja alakeskusten eikä myöskään naapurikuntien keskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen kehittämisen fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä, mikä osaltaan lisää koko Porin keskustan kehitystä ja vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana.

3.3.1 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Kaavamuutoksen toteuttaminen täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä. Suuri lähiasutuksen määrä sekä kattavat kävely- ja pyöräilyreitit mahdollistavat asioinnin lähialueilta myös kävellen ja pyöräillen.

Kohdassa 2.3.1 on tarkasteltu suunnittelualueen sijaintia suhteessa väestöön tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) asuu noin 5 700 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) on noin 33 300 asukasta. Alle viiden kilometrin etäisyydellä asuu noin 67 % Porin väestöstä. Suunnittelualueen toteuttaminen lisää vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjontaa, mikä voi osaltaan lisätä koko keskusta-alueen ja myös ydinkeskustan vetovoimaa asiointikohteena ja kaupan sijaintipaikkana.

3.3.2 Porin ydinkeskustan kehitys

Porin ydinkeskusta on koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustaan ovat sijoittuneet erityisesti keskustatavaratalot, muotikauppa ja ns. pienet erikoiskaupan yksiköt. Porin ydinkeskustan erikoiskaupan myymälöissä asioidaan erityisesti Porin seudun muista kunnista mutta myös koko maakunnan alueelta. Kaavamuutoksen vaikutukset Porin ydinkeskustaan ovat riippuvaisia siitä, millaista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja alueelle sijoittuu. Mikäli alueelle sijoittuvat erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimijat ovat sellaisia, joita ei tällä hetkellä ole Porissa, ne täydentävät ydinkeskustan palvelutarjontaa, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Porin oman väestön kysyntä mahdollistaa kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen, joten kaavan toteuttamisen seurauksena ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Porin ydinkeskustan eikä myöskään Porin alakeskusten tai naapurikuntien keskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Lisäksi suunnittelualueen kerrosala jää yhdessä Puuvillan kauppakeskuksenkin kanssa huomattavasti pienemmäksi kuin Porin ydinkeskustan kerrosala.

Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen kehittämisen fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä, mikä osaltaan lisää koko Porin keskustan vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana.

3.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

Suunnittelualueen toteuttaminen lisää Porin palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen nykyisten ja tulevien asukkaiden näkökulmasta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamista muun muassa osoittamalla uusi katulinjaus Valajankadun ja Konepajanrannan välille, tutkimalla alueen sisäisen liikenteen toimivuutta sekä parantamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Kaavamuutoksen toteutumisen jälkeen alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.

3.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Kaupallisten palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asioinnista. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Kaavamuutos mahdollistaa uutta liikerakentamista ja sen myötä palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista Porissa ja vaikutusalueella asuvien näkökulmasta. Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

3.4.2 Saavutettavuus eri liikennemuodoilla

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat. Kaavamuutoksen mahdollistamat palvelut tasapainottavat palvelutarjontaa Porin ydinkeskustan etelä- ja pohjoispuolisten alueiden välillä, ja edistää siten alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

Autoliikenteellä suunnittelualue on tällä hetkellä huonosti saavutettavissa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamista muun muassa osoittamalla uusi katulinjaus Valajankadun ja Konepajanrannan välille, tutkimalla alueen sisäisen liikenteen toimivuutta sekä parantamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Kaavamuutoksen toteutumisen jälkeen alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla

Kävellen ja pyöräillen alue on saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta. Lähiasutuksen suuri määrä sekä jalan- kulun ja pyöräilyn olemassa oleva ja kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen paraneva verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen kaikista ilmansuunnista.

Joukkoliikenteen käyttö asiointimatkoilla on yleisesti ottaen vähäistä, mutta suunnittelualueen palvelut ovat kauempaa asioiville saavutettavissa tarvittaessa myös joukkoliikenteellä erityisesti pohjoisen suunnasta. Kaikki Porin pohjoisosiin liikennöivät vuorot kulkevat Porin sillan kautta, osa Siltapuistonkatua, osa Pohjoisranta ja osa Konepajanranta pitkin. Kaava-alueen lähimmät pysäkit ovat Konepajanrannan varressa.

3.5 Muut vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Poriin, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Kaavamuutoksen toteuttaminen vaikuttaa monella tavalla Porin työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Alueen toteutuksen myötä kaupunki saa kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja.

Kaavamuutoksen mahdollistama palvelutarjonnaltaan monipuolinen, historiallisesti mielenkiintoinen ja kaikilla kulkumuodoilla saavutettava kokonaisuus lisää Porin keskustan houkuttelevuutta asiointipaikkana ja yritysten sijaintipaikkana. Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä ja vahvistaa osaltaan mielikuvaa Porista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskustana.

3.5.1 Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa elinkeinoelämän kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset yritysten sijoittumiselle ja uusien liikeideoiden kehittämiselle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoiden sijoittumisen Porin nykyiseen ja tulevaan kysyntään perustuen, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

3.5.2 Vaikutukset työllisyyteen

Asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Hankkeen rakentamis- ja toimintavaiheessa työllistyvät henkilöt maksavat kaupungille verotuloja. Lisäksi kaupunki saa kiinteistöverotuloa ja osuuden alueella toimivien yritysten maksamasta yhteisöverosta.

3.5.3 Vaikutukset Porin imagoon

Imago on kaupungin tietoisesti muodostama kuva itsestään. Imago vastaa kysymyksiin mm. siitä, ”millainen kaupunki haluaa olla?” ja ”kuinka kaupunki halutaan sen ulkopuolella koettavan?” Toisaalta imago on joukko asukkaiden, yritysten, sijoittajien, matkailijoiden ym. tahojen mielikuvia kaupungista.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta liikerakentamista suunnittelualueelle. Palvelutarjonnaltaan monipuolinen, historiallisesti mielenkiintoinen ja kaikilla kulkumuodoilla saavutettava kokonaisuus lisää Porin keskustan houkuttelevuutta vaikutusalueen asukkaiden, kuten myös matkailijoiden näkökulmasta. Vetovoiman lisääntyminen lisää Porin keskustan kiinnostavuutta myös yrittäjien ja sijoittajien näkökulmasta.

Kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen myötä suunnittelualuetta voidaan kehittää myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä. Toiminnoiltaan monipuolinen kokonaisuus vahvistaa omalta osaltaan mielikuvaa Porista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskustana ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

- Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueelle noin 36 000 k-m² uutta liikerakentamista. Porin oman väestön kysyntään perustuva vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuoteen 2035 mennessä noin 85 000 k-m². Kun Porin kaupungin ulkopuolelta suuntautuva kysyntä otetaan huomioon, vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on noin 122 000 k-m².
- Porin oman väestön kysyntä ja sen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve riittävät kattamaan kaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen, joten kaavamuutoksen toteutuksella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy alueelle tulevilla palveluilla. Porin kysynnän kasvu mahdollistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös muualla Porissa.
- Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Asemakaavan toteutumisen jälkeen suunnittelualue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, henkilöauton lisäksi myös kävelen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Suunnittelualueelle sijoittuvat palvelut täydentävät Porin palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Porin keskustan asemaa seudun ja maakunnan kaupan palveluverkossa ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena.
- Mikäli alueelle sijoittuvat vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimijat ovat sellaisia, joita ei tällä hetkellä ole Porissa, ne täydentäisivät Porin keskustan palvelutarjontaa eivätkä kilpailisi Porin ydinkeskustan erikoisliikkeiden kanssa. Tällöin asemakaavan toteuttamisella ei myöskään olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia Porin ydinkeskustan tai alakeskusten eikä myöskään naapurikuntien keskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen asukkaiden näkökulmasta. Kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen alue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Kestävien kulkumuotojen lisäksi alueen saavutettavuus myös henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla sekä alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen että alueelle johtavien liikenneyhteyksien sujuvuudesta.
- Kaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla Porin työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä hankkeen rakentamiseksi toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Alueen toteutuksen myötä kaupunki saa kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja.
- Kaavamuutoksen mahdollistama palvelutarjonnaltaan monipuolinen, historiallisesti mielenkiintoinen ja kaikilla kulkumuodoilla saavutettava kokonaisuus lisää Porin keskustan houkuttelevuutta asiointipaikkana ja yritysten sijaintipaikkana. Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä ja vahvistaa osaltaan mielikuvaa Porista elinvoimaisena ja elävänä kaupunkikeskustana.
- Kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Liikerakentamisen mahdollistaminen asemakaavamuutoksella parantaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja edistää osaltaan toimivan kilpailun toteutumista sekä elinkeinojen kehitystä.

5 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Porin kaupunki (2024). Isosanta 8. kaupunginosan korttelien 76 (OSA) JA 77, puiston Konepajanranta, kadun Konepajanranta ja venevalkaman asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.11.2024 ja kaavaluonnos 11.12.2024. A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Porin kaupunki (2019). Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

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

Satakuntaliitto (2019). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2.

Satakuntaliitto (2017). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Satakuntaliitto (2016). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaupan palveluverkkoselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Väylävirasto (2024). Tieliikenteen liikennemäärät 2024.

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

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://liiteri.ymparisto.fi/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- Tilastokeskus: kunnittain toimipaikkatilasto 2022
- Tilastokeskus: väestötilastot 2024
- Tilastokeskus: ruututietokanta 2022