

Konsekvensbedömning av projekt inom handeln för detaljplanering



7.5.2013

Innehåll

Förord	2	Övriga konsekvenser	38
1. Planläggningssituationen.....	3	Sammanfattning av konsekvensbedömningen	39
Landskapsplanen för Östra Nyland (2010).....	3	6. Åtärdsförslag	41
Etapplandskapsplan 2 för Nyland	3	Östermalm	41
Generalplaner	4	Gammelbacka och Vårberga	41
Detaljplaner.....	5	Kungsporten	41
2. Befolkning och köpkraft	6	Centrum.....	42
Folkmängd och befolkningsprognos	6	Övriga bostadsområden	43
Köpkraft och beräknad köpkraftsökning.....	7	7. Källförteckning.....	44
3. Handelns nyläge	8		
Dagligvaruhandelns butiksnät.....	8		
Specialhandelns butiksnät.....	9		
Handelskoncentrationerna i Borgå stad	12		
Överföring av köpkraften	13		
Det kalkylerade tilläggsbehovet av affärsutrymme	14		
4. Granskade projekt.....	15		
Utgångsläge.....	15		
Granskningsalternativ 1	15		
Granskningsalternativ 2	16		
5. Konsekvensbedömning.....	18		
Konsekvenser för handeln och servicestrukturen	18		
Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen	22		
Konsekvenser för tillgängligheten till service	24		
Konsekvenser för trafik och resor	27		

Förord

Uppgiften är att bedöma konsekvenserna av projekt inom handeln i Borgå och att framföra åtgärdsförslag för utveckling av handeln. Som utgångsmaterial i arbetet utnyttjades tidigare utredningar av handeln (Borgå stad 2011 och Nylands förbund 2012), men även ny information skapades som grund för konsekvensbedömningen. I utredningen prioriterades främst lösningar inom dagligvaruhandel och konsekvensbedömning, men i arbetet bedömdes även förutsättningarna för utveckling av specialvaruhandel.

Utredningen gjordes på uppdrag av Borgå stad. Arbetet styrdes av en arbetsgrupp som bestod av stadens representanter Eero Löytönen, Maija-Riitta Kontio, Antero Antila, Pekka Mikkola och Hanna Linna-Varis. Som projektchef för utredningen fungerade FM Kimmo Koski samt för trafikens och trafikförhållandenas del DI Hannu Pesonen och DI Osmo Salomaa från Strafica Oy.

1. Planläggningsituationen

Landskapsplanen för Östra Nyland (2010)

Landskapsplanen för Östra Nyland omfattar området för före detta landskapet Östra Nyland. Med beteckningen för stora detaljhandelsenheter anvisas läget för stora detaljhandelsenheter som är åtminstone av regional betydelse och vars areal är över 2 000 m²-vy (stor handelsenhet som definieras i MBL 114 §) utanför områden för centrumfunktioner. Då stora detaljhandelsenheter byggs bör man vid tidsplaneringen för genomförandet beakta en balanserad utveckling av hela landskapet och servicestrukturen i kommunerna i enlighet med enligt planeringsbestämmelsen. På det område som beteckningen anvisar kan en eller flera stora detaljhandelsenheter placeras.

I landskapsplanen som överlämnats till miljöministeriet för fastställelse fanns stora detaljhandelsenheter i Kungsporten i Borgå, i Östermalm i Borgå och i Gammelbyområdet i Pernå. Stora detaljhandelsenheter i Lovisa har markerats som ett konstaterande i planen. Den stora detaljhandelsenheten i korsningen till Nya Valkomvägen har utretts i samband med den mera detaljerade planeringen. Den stora enheten i Märlox är en befintlig handelsenhet.

Miljöministeriet fastställde planen i februari 2010 med undantag för områdesreserveringen för den stora detaljhandelsenheten i Kungsporten i Borgå, beteckningen för en stor detaljhandelsenhet i Märlox samt beteckningen för stora specialhandelsenheter i Gammelby och Pockar. Landskapsplanen för Östra Nyland är en lagakraftvunnen plan tills den ersätts av den nya landskapsplanen för Nyland.

Etapplandskapsplan 2 för Nyland

I etapplandskapsplan 2 för Nyland (godkänd av landskapsfullmäktige 20.3.2013, på väg till miljöministeriet för fastställelse) definieras principer för handelns servicenät på landskapsnivå, anvisas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse, definieras undre gränser för storleken av detaljhandel av regional betydelse och anvisas med tillräcklig landskapsmässig exakthet den

maximala dimensioneringen för stora enheter på områden för tätortsfunktioner och arbetsplatsområden.

Etapplandskapsplanen fastställer i större utsträckning än tidigare centrumområden som prioriterad lokalisering av handeln. Områden med stora detaljhandelsenheter av regional betydelse som ligger utanför områden för centrumfunktioner utvecklas för sådan detaljhandel som, med beaktande av orsaker som motiveras av av handelns art, även kan placeras utanför centra/centrumen, dvs. för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Beteckningarna för stora enheter i Östermalm i Borgå och i den västra delen av Lovisa i landskapsplanen för Östra Nyland hävs och presenteras på nytt i etapplandskapsplan 2. Östermalm i Borgå är redan utbyggt till en stor del. Beteckningen i den västra delen av Lovisa fastställdes i landskapsplanen för Östra Nyland enligt det nuvarande läget.

I etapplandskapsplanen fastställs de undre gränserna för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse separat för dagligvaruhandeln, handel som, med beaktande av orsaker som motiveras av handeln, även kan placeras utanför centrumområden samt för annan handel med specialvaror. Gränsen mellan enheter av regional betydelse varierar mellan 2 000 och 30 000 m²-vy beroende på område och handelns art. I Borgå är gränsen för enheter av regional betydelse 10 000 m²-vy på områden för tätortsfunktioner och på arbetsplatsområden för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, 5 000 m²-vy för övrig specialhandel på områden för tätortsfunktioner, 2 000 m²-vy för dagligvaruhandel på områden för tätortsfunktioner och 2 000 m²-vy på övriga områden (all detaljhandel).

Stora handelsenheter utanför centrumen har dimensionerats för handel som kräver mycket utrymme och inte konkurrerar med handeln i centrum. Dagligvaruhandel med en volym på regional nivå tillåts endast för den stora dagligvaruhandelsenheten av regional betydelse som finns i Gloms i Esbo. I Borgå består de stora detaljhandelsenheterna av regional betydelse av Kungsporten (125 000 m²-vy) och Östermalm (100 000 m²-vy).

Generalplaner

I hela granskningsområdet gäller delgeneralplanen för de centrala delarna av Borgå (med rättsverkan) som godkändes i december 2004. I delgeneralplanen finns inga separata reserveringar för stora detaljhandelsenheter. Det är möjligt att placera stora detaljhandelsenheter i delgeneralplanens område för centrumfunktioner (C-område).

I delgeneralplanen för de centrala delarna avdelades Kungsportens område som utredningsområde. Enligt det mål som uppställts av fullmäktige år 2003 var avsikten att placera bl.a. två stora detaljhandelsenheter i Kungsporten. Staden inledde delgeneralplaneringen av Kungsporten och Estbacka år 2007. Beteckningar som skulle tillåta stora detaljhandelsenheter i Kungsporten fastställdes dock inte i landskapsplanen för Östra Nyland, och man har nu i delgeneralplanarbetet sett fram emot att arbetet med den nya etapplandskapsplanen ska framskrida. Stadsfullmäktige drog även år 2012 upp nya riktlinjer gällande principerna för utvecklingen av handeln i Borgå som grund för kommande planläggning enligt följande:

- De viktigaste handelskoncentrationerna i Borgå är centrum, Kungsporten och Östermalm. Närservicen i bostadsområdena kompletterar utbudet i handelskoncentrationerna. Centrum, Kungsporten och Östermalm har klart olika kommersiella roller som kompletterar varandra så väl som möjligt.
- Borgå centrum är en attraktiv och levande handelsplats med ett mångsidigt utbud av specialvaruhandel (små specialbutiker, centrumvaruhus osv.) samt av kommersiella, kulturella och offentliga tjänster. I centrum (inklusive Västra åstranden) skapas förutsättningar för att speciellt dessa funktioner ska vara framgångsrika.
- Kungsporten lämpar sig väl som lokaliseringsplats för stora detaljhandelsenheter och handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, vilka på grund av verksamhetens art inte är lämpade eller ens möjliga att placera i Borgå centrum. Kungsporten kompletterar utbudet i centrum och i områdets branschsammansättning beaktas serviceutbudet inom handeln i Borgå centrum och Östermalm. Handel som kräver mycket utrymme och annan handel med specialvaror som är lämplig för området samt tidsenliga stora dagligvaru-

handelsenheter är fortsättningsvis en naturlig utvecklingsriktning för Kungsporten.

- Östermalm utvecklas vidare som område för handel med ett brett varuutbud och specialvaror som kräver mycket utrymme.
- För att trygga en balanserad servicestruktur i området bör det finnas närbutiker i olika delar av staden.
- Genom planläggningen möjliggörs tillräckliga och flexibla möjligheter att bygga och utvidga affärsutrymmen även på lång sikt.

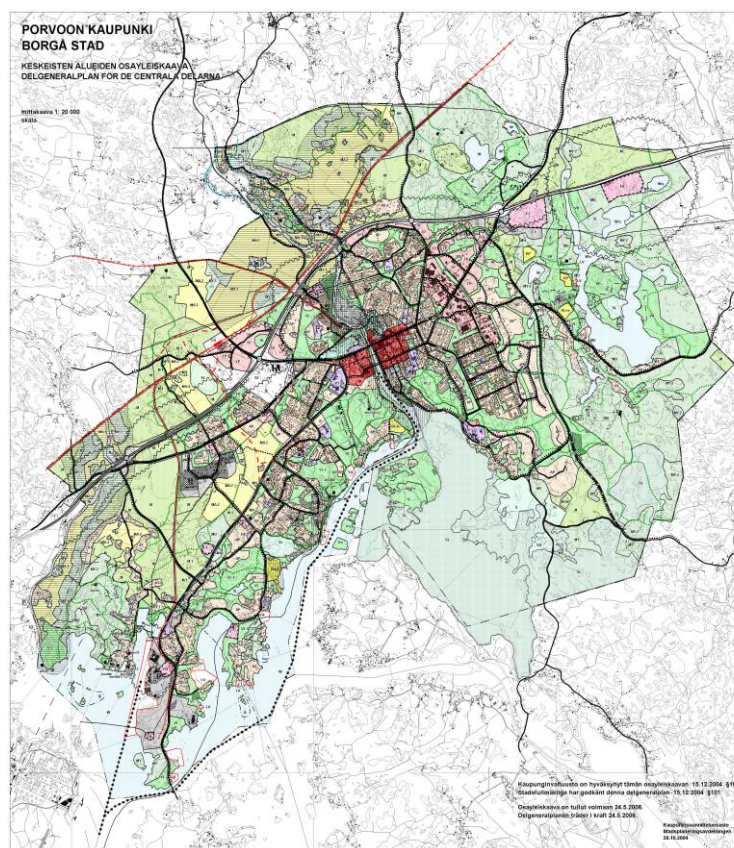


Bild 1. Delgeneralplanen för centrala områden.

Detaljplaner

De med tanke på handeln viktigaste detaljplaneområdena (bild 2) i Borgå centrala tätortsområde är: Kungsporten (1), Ölstens (2), Gammelbacka (3), Estbacka (4), Hattula (5), Västra åstranden (6), Gamla Borgå (7), Affärscentrum (8), Östermalm (9), Huktis (10) och Vårberga (11).

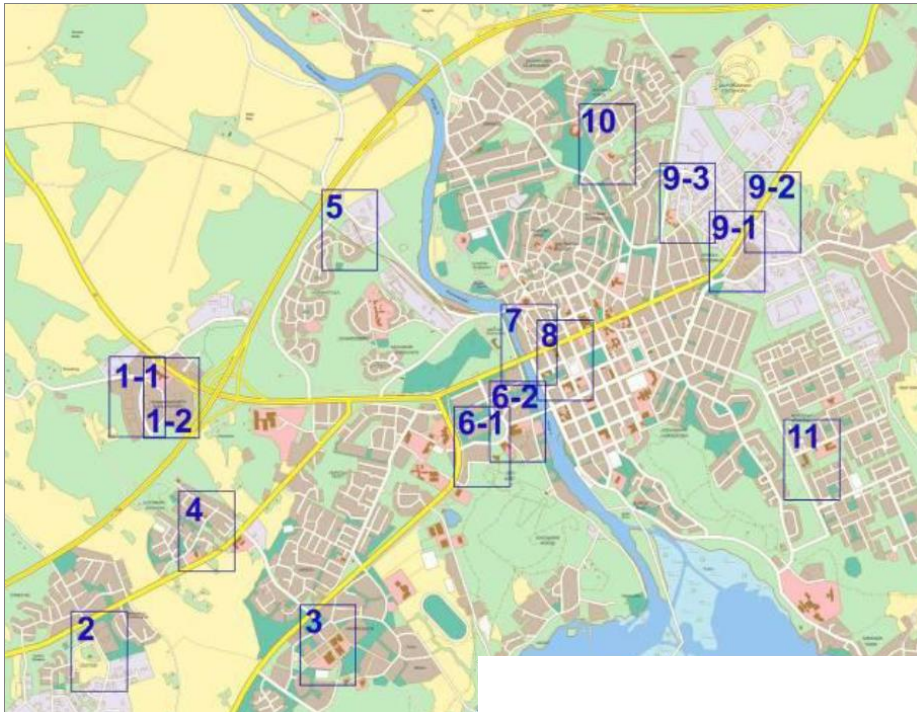


Bild 2. Detaljplaneområden i Borgå som är centrala med tanke på handeln.

2. Befolkning och köpkraft

Folkmängd och befolkningsprognos

I slutet av år 2011 hade Borgåregionen cirka 57 800 invånare, varav ca 48 800 invånare bodde i Borgå (85 %). Lovisa-regionen hade cirka 18 400 invånare, av vilka ca 15 600 (85 %) bodde i Lovisa. Hela Östra Nyland hade cirka 76 200 invånare. Borgå stads andel av hela Östra Nylands befolkning var cirka 64 %. Av befolkningen i Borgå och hela Borgåregionen var 64 % i arbetsför ålder. I Lovisa och Lovisa-regionen utgjorde andelen 16 - 64-åringar 61 % av befolkningen. Befolkningen i Borgå stads område koncentreras till stadstörten där det bor cirka 37 000 invånare eller 76 % av stadens totala folkmängd. I by- och glesbygdsmrådena bor cirka 11 100 invånare (23 %).

Tabell 1. Folkmängden i kommunerna i Östra Nyland och befolkningens ålderstruktur år 2011 (Statistikcentralen).

	Befolkning 2011	Ålderstruktur, %				
		0-6	heinä.15	16-64	65-74	75 -
Borgå ekon. reg.	57 768	8	11	64	10	7
Askola	4 911	9	13	63	8	6
Mörskom	2 008	7	10	60	12	10
Borgå	48 833	8	11	64	10	7
Pukkila	2 016	7	13	59	12	8
Lovisa ekon. reg.	18 400	7	10	61	12	11
Lapträsk	2 848	6	10	60	13	11
Lovisa	15 552	7	10	61	12	11
Östra Nyland	76 168	8	11	63	10	8

Som befolkningsprognos används dimensioneringen i Nylands etappplaneringsplan 2 på samma sätt som i handelsutredningarna som fungerar som bakgrundsmaterial för detta arbete (Borgå stad 2011 och Nylands förbund 2012). Siffrorna är inga egentliga prognoser utan hypotetiska tal för vilka man har använt preliminära studier på kommunnivå om förändringar i folkmängderna som grund. Enligt den hypotetiska beräkningen kommer folkmängden i Borgå att vara cirka 61 100 år 2035. I Borgåregionen finns cirka 71 800 invånare och i Lovisa-regionen cirka 21 300, och således kommer

folkmängden i hela Östra Nyland att vara cirka 93 100 år 2035. Befolkningsökningen i Östra Nyland fram till år 2035 är således cirka 17 000 invånare (+22 %), varav cirka 72 % riktas till Borgå. Den uppskattade befolkningsökningen fram till år 2035 för hela Nyland är över 400 000 invånare.

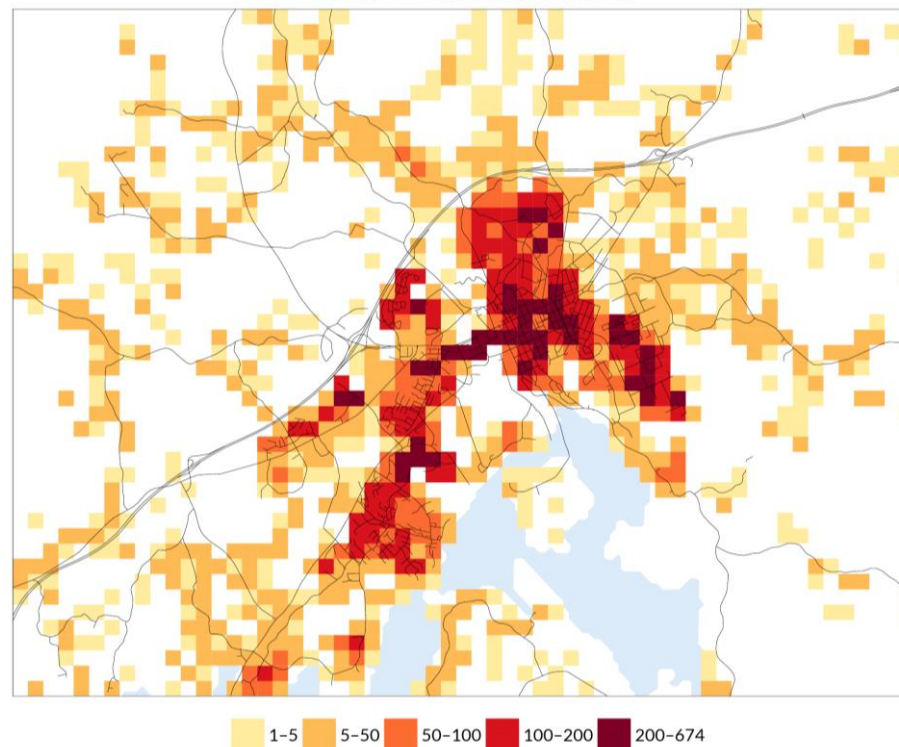


Bild 3. Befolkningen i Borgå stadsområde per 250 meters ruta (Borgå stad).

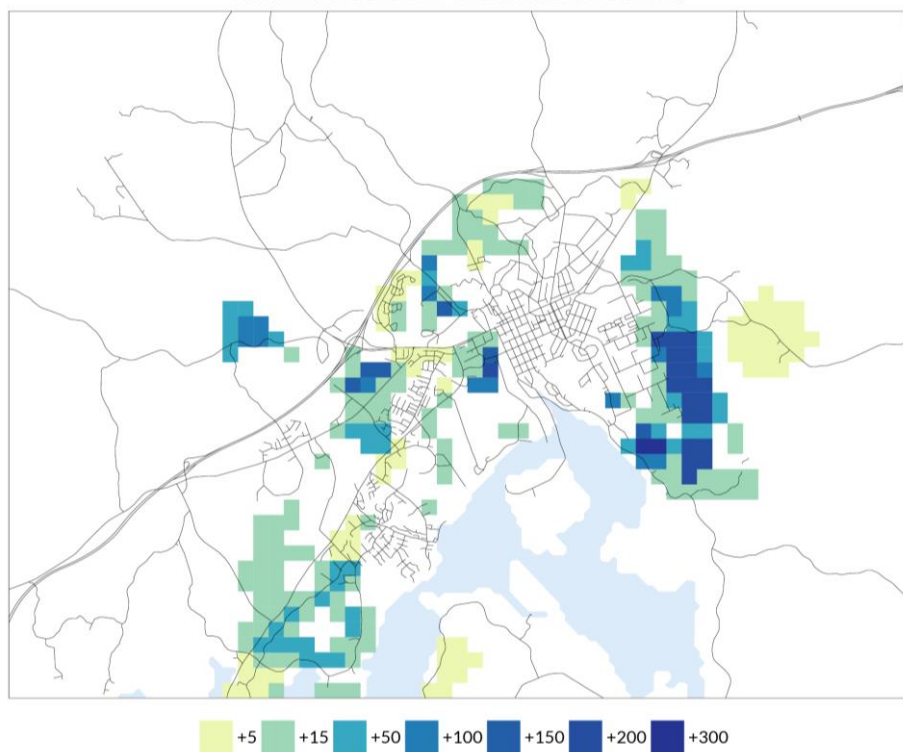


Bild 4. Befolkningsförändring i Borgå stadsområde per 250 meters ruta från nuläget fram till år 2035 (Borgå stad).

Köpkraft och beräknad köpkraftsökning

Som köpkraft för granskningsområdet används i detta arbete bedömningar som gjorts i en tidigare handelsutredning (Borgå stad 2011) som grundar sig på befolkningsmängder år 2010, invånarspecifika konsumtionssiffror och deras ökning samt på den hypotetiska beräkningen av befolkningsutvecklingen.

Inom hela detaljhandeln i Borgå var köpkraften år 2010 ca 324 miljoner euro (dagligvaruhandel, handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, samt övrig specialhandel). Andelen köpkraft inom dagligvaruhandeln var cirka 124 miljoner euro och andelen för specialhandeln cirka 199 miljoner euro

(för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme 71 miljoner euro och övrig specialhandel 128 miljoner euro). Detaljhandelns köpkraft uppskattas växa med cirka 286 miljoner euro fram till år 2035. Av detta är ca 75 miljoner euro, dvs. en fjärdedel, tillväxt av köpkraften inom dagligvaruhandeln och resten inom specialhandeln. Andelen köpkraft som gällde bilhandeln och servicestationerna var 114 miljoner euro år 2010 och tillväxten är ca 120 miljoner euro fram till år 2035.

Detaljhandelns köpkraft i Borgåregionen var cirka 383 miljoner euro år 2010. År 2035 är detaljhandelns köpkraft cirka 716 miljoner euro eller med andra ord utgör tillväxten från år 2010 ca 333 miljoner euro (dagligvaruhandeln 88 miljoner euro och specialhandeln 246 miljoner euro). I Lovisaregionen är detaljhandelns köpkraft cirka 123 miljoner euro och tillväxten fram till år 2035 ca 90 miljoner euro (dagligvaruhandeln 23 miljoner euro och specialhandeln 68 miljoner euro). Andelen köpkraft inom bilhandeln och servicestationerna var år 2010 cirka 134 miljoner euro i Borgåregionen och cirka 43 miljoner euro i Lovisaregionen. I Borgåregionen förväntas köpkraften öka med cirka 140 miljoner euro och i Lovisaregionen med cirka 39 miljoner euro fram till år 2035.

3. Handelns nyläge

Dagligvaruhandelns butiksnät

Östra Nyland år 2010

I slutet av år 2010 verkade sammanlagt 36 dagligvarubutiker i Borgåregionen. Av dem var tre specialaffärer med dagligvaror, såsom konditorier. Cirka 80 % av dagligvarubutikerna i Borgåregionen, d.v.s. 29 butiker, verkar i Borgå stads område. Antalet butiker i Lovisaregionen var 24 år 2010. Av dessa verkade 20 i Lovisa.

I en granskning enligt butikstyp bestod dagligvaruhandelns butiksnät i Östra Nyland huvudsakligen av små butiker: andelen under 400 m² stora butiker av det totala antalet butiker var 68 % (i Borgåregionen 64 % och i Lovisaregionen 75 %). Andelen små butiker var 59 % i Borgå. Antalet stora snabbköp är numerärt störst i Östra Nyland och de finns i alla kommuner. I landskapet finns en hypermarket (i Borgå), två varuhus (i Borgå och Lovisa) och nio stora supermarketer (i Borgå och Lovisa).

Av dagligvaruförsäljningen i Östra Nyland år 2010 i förverkligades 72 % i Borgåregionen och 28 % i Lovisaregionen. Borgå stads andel av dagligvaruförsäljningen i Östra Nyland var cirka 64 % och Lovisas andel cirka 25 %. De övriga kommunernas andelar av försäljningen var under 5 %. I Borgå stad skedde 61 % av dagligvaruförsäljningen i stora supermarketer. De näst största försäljningsandelarna hade hypermarketer samt små supermarketer (13 %).

Av försäljningsytan för dagligvaror i Östra Nyland fanns 63 % i Borgåregionen och 37 % i Lovisaregionen. Borgå stads andel av försäljningsytan var 55 % och Lovisas andel 33 %. De övriga kommunernas andelar av försäljningsytan inom dagligvaruhandeln var under 5 %. Av dagligvaruhandelns försäljningsyta i Borgå fanns 60 % i stora supermarketer. Den följande största försäljningsytan fanns i små supermarketer (18 %), hypermarketer (9 %) samt i stora snabbköp (8 %).

I förhållande till befolkningstalet i hela Borgåregionen fanns det 1 602 invånare per dagligvarubutik, vilket är färre än i hela landet i medeltal (1 637 invånare/butik). Minsta antalet invånare per butik fanns i Mörskom (1 003) och största antalet i Borgå (1 682). I Lovisaregionen var antalet invånare per butik 769 (Lappträsk 718 och Lovisa 780). I hela Östra Nyland fanns i genomsnitt 1 269 invånare per dagligvarubutik.

Tabell 2. Dagligvarubutiker 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	Hypermarket (>2500 m ²)	Varuhus (>1000 m ²)	Supermarket		Snabbköp		Småbutik	Specialbutik	Sammanlagt
			Stor (>1000 m ²)	Liten (400-999 m ²)	Stor (200-399 m ²)	Liten (100-199 m ²)			
Borgå ekon. reg.	1	1	6	5	9	5	6	3	36
Askola	0	0	0	1	1	1	0	0	3
Mörskom	0	0	0	0	2	0	0	0	2
Borgå	1	1	6	4	5	4	5	3	29
Pukkila	0	0	0	0	1	0	1	0	2
Lovisa ekon. reg.	0	1	3	2	8	4	4	2	24
Lappträsk	0	0	0	1	2	1	0	0	4
Lovisa	0	1	3	1	6	3	4	2	20
Östra Nyland	1	2	9	7	17	9	10	5	60

Dagligvaruhandelns försäljningseffektivitet (€/m²fy/år) i Borgå och i hela Borgåregionen var år 2010 betydligt högre än i hela landet i medeltal (index för hela landet 100, för Borgåregionen 118 och Borgå 120). Försäljningseffektiviteten var däremot lägre (76) i Lovisa stad och Lovisa-regionen än i hela landet i medeltal. En hög försäljningseffektivitet beskriver vanligen att dagligvaruhandelns yta är underdimensionerad och konkurrensen är liten. En låg försäljningseffektivitet är vanligen ett tecken på en överdimensionerad dagligvaruhandel och hård konkurrens. Försäljningseffektiviteten påverkas också av försäljningslokaliteternas ålder, storlek och funktionalitet. Områdets kommersiella dragningskraft återspeglas dessutom i försäljningseffektiviteten så att en betydande efterfrågan utifrån (exempelvis semesterbefolkningen) kan skapa förutsättningar för en hög försäljningseffektivitet.

År 2011 var den indexerade försäljningseffektiviteten inom dagligvaruhandeln i Borgå 116 (A.C. Nielsen Finland Oy 2013). Bedömningen av tilläggsbehovet av affärsutrymme i Borgå som gjorts i denna utredning motsvarar den handelsutredning som gjorts i samband med utarbetandet av etappplansplan 2 för Nyland (Det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme på sida 15). Den försäljningseffektivitet (inkl. Alko) som använts i utredningen i fråga motsvarar på storleksklassnivå genomsnittet för hela landet då effekten av Alko inte tas i beaktande.

Förändringar i butiksnätet i Borgå åren 2010 - 2012

Under tiden 2010 - 2012 skedde inga betydande förändringar i dagligvaruhandelns butiksnät i Borgå stad. I slutet av år 2011 verkade 31 butiker i staden, vilket innebär att det fanns två butiker fler jämfört med föregående år: en liten butik hade ändrats till en specialbutik och två nya specialbutiker inom dagligvaruhandeln hade påbörjat sin verksamhet. Med dessa ändringar och små utbyggnader av butiker ökade försäljningsytan för dagligvaror med cirka 350 kvadratmeter. Olika butikstypers andelar av försäljningsytorna och försäljningen förblev nästan oförändrade, liksom försäljningseffektiviteten. I slutet av hösten 2012 slutfördes det första byggskedet av Sokos-varuhuset i centrum och en dagligvarubutik i anknäring till varuhuset. I samband med förändringen växte S-marketen med cirka 1 350 m².

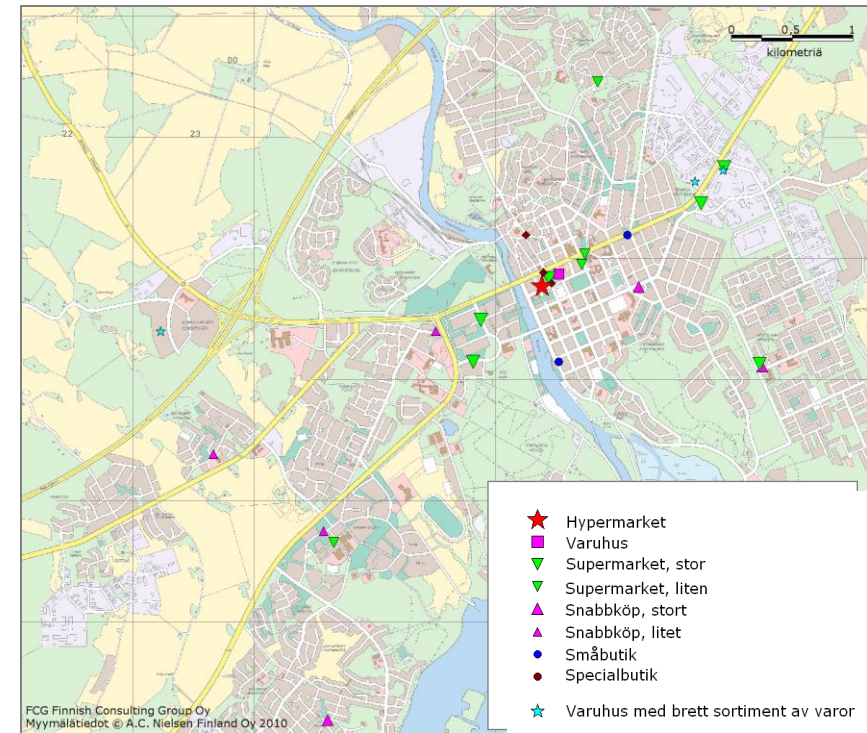


Bild 5. Dagligvarubutiker i granskningsområdet och Borgå centrum i slutet av år 2010 (A.C. Nielsen Finland Oy, grundkarta © Borgå stad).

Specialhandelns butiksnät

I Borgåregionen fanns det år 2009 sammanlagt 239 specialaffärer. Totalt 64 butiker verkade i Borgåregionen inom branscher som huvudsakligen var handel med specialvaror som kräver mycket utrymme (möbel-, hemelektronik- och järnhandel samt annan handel som kräver mycket utrymme som butiker i trädgårdsbranschen och båthandel). I Borgåregionen verkade 175 butiker inom övrig specialhandel. Alkobutikerna, apoteken, kosmetikaffärerna, modeaffärerna och de s.k. små specialaffärerna såsom optikeraffärer, uraffärer och blomsteraffärer hör till övrig specialhandel. I Borgåregionen verkade år 2009 sammanlagt 66 bilaffärer och servicestationer. Av

regionens affärer inom specialhandeln verkade 122 i Borgå. I Borgå fanns 54 bilaffärer och servicestationer. I Lovisa-regionen verkade sammanlagt 68 affärer inom specialhandeln. Av butikerna var 15 butiker med varor som kräver mycket utrymme och 53 övriga butiker inom specialhandeln. Merparten av butikerna (59) fanns inom Lovisa stads område. Antalet bilaffärer och servicestationer i Lovisa-regionen var 21 av vilka 19 fanns i Lovisa.

I relation till folkmängden fanns det i snitt en butik per 247 invånare i Östra Nyland. Detta är ett något lägre invånarantal per butik än medeltalet i hela landet (265 invånare/butik). Landskapets butiknät är således aningen mera täckande än i hela landet i snitt. I Borgå-regionen var folkmängden 240 per butik och i Lovisa-regionen 272 per butik. I en granskning kommunvis fanns det minst invånare per en specialvarubutik i Borgå (220) och mest i Askola (537).

kaffärerna de övriga östnyländska kommunerna har specialhandeln koncentrerats till kommuncentren. Serviceutbudet är emellertid relativt anspråkslöst, med undantag av Lovisa.

Tabell 3. Specialaffärerna 2009 (Statistikcentralen).

	Övrig specialhandel				Utrymmeskrävande specialhandel				Specialhandel sammanlagd	Bilhandel och servicestationer
	Alko och apotek etc.	Modeaffärer	Data-teknik-handel	Övrig special-handel	Möbel-handel	Hem-elektronik-affär	Järn-handel	Övrig utrymmeskr. spec. handel		
Borgå ekon. reg.	19	31	15	110	13	8	31	12	239	66
Askola	1	1	0	4	0	0	2	1	9	7
Mörskom	1	2	0	0	0	0	1	0	4	2
Borgå	16	28	15	105	13	8	25	11	221	54
Pukkila	1	0	0	1	0	0	3	0	5	3
Lovisa ekon. reg.	3	9	5	36	1	1	9	4	68	21
Lappträsk	1	1	0	5	0	0	1	1	9	2
Lovisa	2	8	5	31	1	1	8	3	59	19
Östra Nyland	22	40	20	146	14	9	40	16	307	87

Specialhandeln är starkt koncentrerad till Borgå där 92 % av Borgåregionens och 72 % av Östra Nylands butiker finns. I Borgå är specialhandeln koncentrerad till stadskärnan. Särskilt handel med specialvaror som kräver mycket utrymme har etablerats i Östermalm och Kungsporten. Handel med specialvaror som kräver mycket utrymme har också etablerats i Ölstens, men i betydligt mindre grad än i Östermalm och Kungsporten. I Gammelbacka verkar några specialvaruaffärer. Av branschvis granskning framgår att de affärer som är starkast koncentrerade till Borgå är möbel- och hemelektroni-

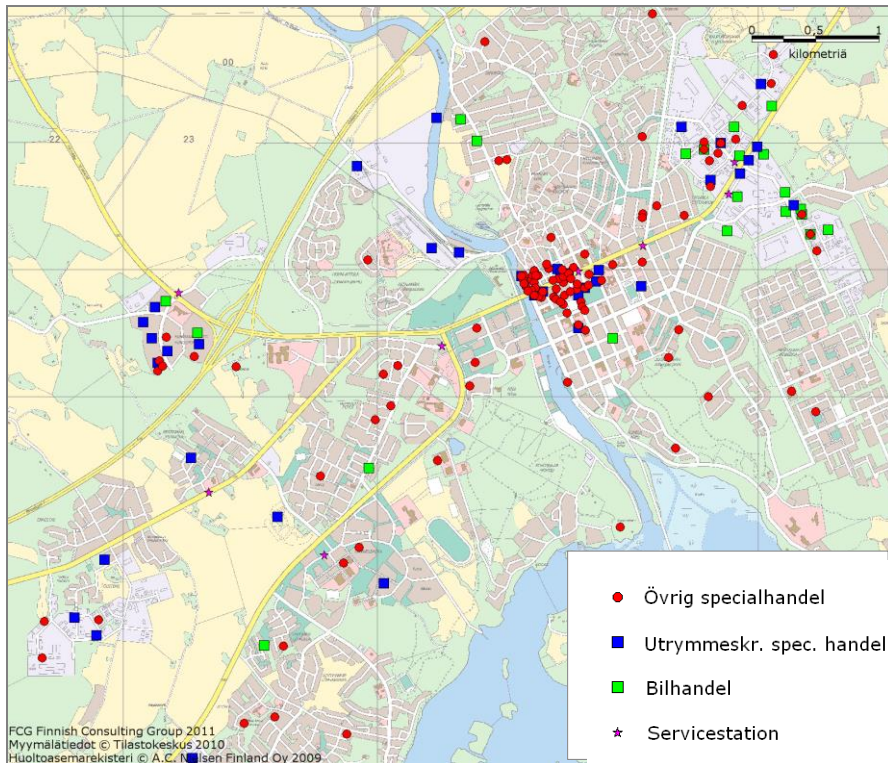


Bild 6. Specialaffärerna i Borgå 2009 (Statistikcentralen, grundkarta © Borgå stad).

Förändringar i specialhandelns butiksnät år 2012

Efter att det första byggskedet av Sokos-varuhuset i centrum slutfördes i slutet av hösten 2012 växte Sokos-avdelningarnas (främst beklädnad) storlek med ungefär 1 700 m². Hushållsvaruavdelningen flyttade undan byggarbetet till Linnankoskigatan på några kvarters avstånd. Hushållsvaruavdelningen torde stanna i sina evakueringsutrymmen tills det andra skedet av utbyggnadsprojektet har slutförts (antagligen år 2015 - 2016). Efter att utbyggnaden blivit helt färdig kommer Sokos-avdelningarnas tilläggsutrymme inklusive hushållsvaruavdelning som det nu ser ut att vara ungefär 3 400 m².

Gamla Apoteket i Borgå flyttade i slutet av år 2012 från centrum till Västra Åstranden (Näse) till det nya läkarhuset. I byggnaden har även funnits en R-

kiosk. Kiosken ersatte den R-kiosk som för några år sedan revs i korsningen mellan Västra Mannerheimleden och Näsebackavägen.

På Konstfabrikens område på Västra åstranden har under år 2012 öppnats ett flertal specialaffärer. I den egentliga Konstfabriksbyggnaden finns ett café, en present- och pappersvaruaffär samt två klädbutiker. Affärs- och kontorsbyggnaden på den södra sidan av Konstfabriksbyggnaden bildar en handelsgränd tillsammans med Konstfabriken. I affärshuset finns butiker i två våningar. I byggnaden finns tre klädbutiker, varav en är specialiserad på barnkläder. I byggnaden finns dessutom en kosmetikaaffär och i anknäring till den ett litet frisörsutrymme.

På Konstfabrikensområdet har byggts totalt 7 200 m² affärslokaler och av dem var cirka 51 % i användning i januari 2013.



Bild 7. Utsikt från Västra åstranden mot empirecentrum (Skyfoto Oy 18.8.2012).

Handelskoncentrationerna i Borgå stad

Största delen av den kommersiella servicen i Borgå har etablerats i centrum. Borgå centrum indelas i Gamla stan och kärncentrum. I Gamla stan i Borgå finns små butiker och i strukturen betonas verksamheter som betjänar turismen. Krämartorget och Mannerheimgatan skiljer Gamla stan i Borgå från centrum. Tyngdpunkten på handeln i centrum ligger i kvarteren City-market/Nimbus och Sokos/Handelscentrum Lundi. De inre delarna i dessa kvarter är också kommersiellt aktiva trots att kvarterets inre delar inte till fullo har utnyttjats som kommersiella lokaler. Centrumområdet har utvidgats och utvidgas ytterligare på Västra åstranden.

Östermalm är ett betydande område för handel med varor som kräver mycket utrymme. I Östermalm finns bl.a. bilhandel, möbelhandel och järnhandel. Handel med varor som kräver mycket utrymme har också etablerats i Ölstens, men betydligt mindre än i Östermalm. Kungsporten har de senaste åren blivit en betydande koncentration för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Vårberga och Gammelbacka är närservicecentra där det finns ett utbud på dagligvaruhandel och kommersiella tjänster som exempelvis restaurangtjänster. Tjänster inom dagligvaruhandeln finns dessutom i bl.a. Estbacka, Huktis, Hammars, Emsalö, Hindhår, Pellinge och Vålox.

I början av år 2013 motsvarade affärsutrymmena för kommersiell service cirka 186 000 m²vy. Av affärsutrymmet fanns 37 % i centrumområdet, 33 % i Östermalm-Stadshagen, 26 % i Kungsporten och 5 % i undercentrumen. Av de utrymmen som stod till handelns förfogande utnyttjades 11 % av dagligvaruhandeln, 46 % av specialhandel som kräver stora utrymmen, bilhandel och servicestationer samt 43 % av övrig specialhandel.

Tabell 4. Fördelningen av affärsutrymmen (m²-vy) för handeln enligt bransch och område i Borgå i början av år 2013 (Borgå stad 2013, våningsytorna innehåller också affärsutrymmen för caféer och annan service).

	Dagligvaruhandel	Utrymmeskr. handel, bilhandel, servicestationer	Övrig specialhandel	Sammanlagt
Kungsporten	0	43 400	4 700	48 100
Östermalm-Stadshagen osv. 1)	3 800	40 500	16 500	60 800
Centrum 2)	11 100	1 700	55 800	68 600
Nedre centrum 3)	4 700	500	3 700	8 900
Sammanlagt	19 600	86 100	80 700	186 400

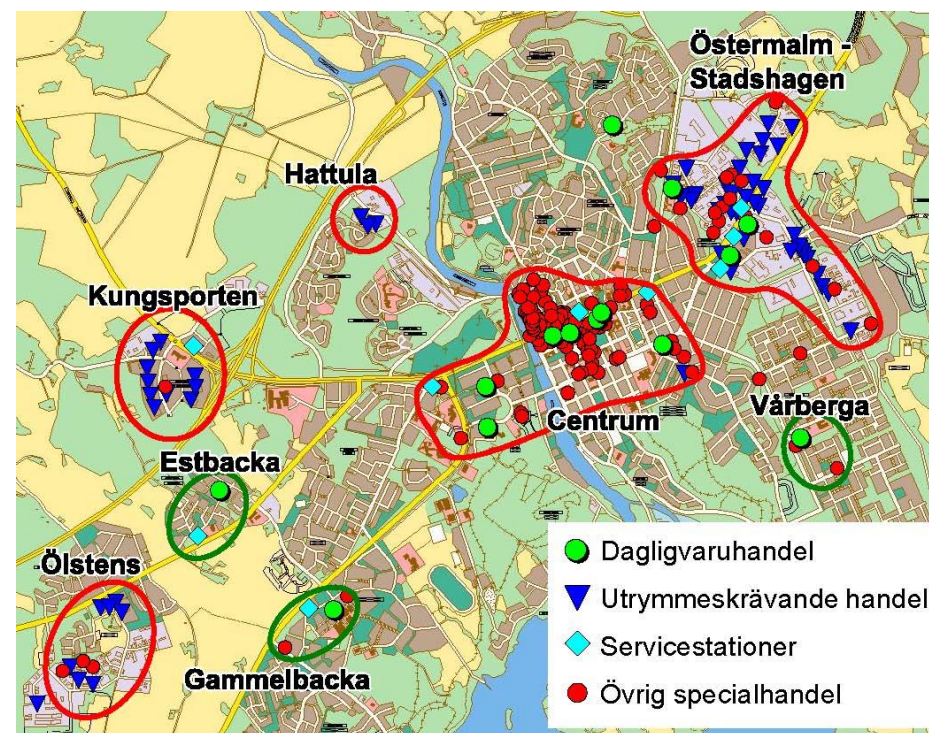


Bild 8. Handelskoncentrationerna i Borgå år 2013 (Borgå stad).

Överföring av köpkraften

Överförd köpkraft är skillnaden mellan detaljhandels försäljning och köpkraften inom vart och ett område. Konsumenten gör inte alla inköpen på sin hemort, utan en del av inköpen görs utanför det egna bostadsområdet eller hemkommunen. De som bor på annat håll överför motsvarande extern köpkraft till ifråga varande ort. När den överförda köpkraften är positiv, d.v.s. försäljningen är större än köpkraften, är handelns service attraktiv och köpkraft strömmar till området. När den överförda köpkraften är negativ, d.v.s. försäljningen är mindre än köpkraften, överförs köpkraften till andra orter.

På samma sätt som köpkraftsstudien baserar sig även studien av överföring av köpkraften på en tidigare handelsutredning (Borgå stad 2011). År 2010 var köpkraftens nettoöverföring inom dagligvaruhandeln positiv i Borgå (14 %) och i Lovisa (43 %). I de övriga kommunerna var nettoöverföringen av köpkraften negativ, mest negativ i Askola och Pukkila där köpkraftens nettoöverföring inom dagligvaruhandeln var -28 %. Granskat på regional nivå var nettoöverföringen positiv såväl i Borgåregionen (8 %), Lovisa-regionen (36 %) som i hela Östra Nyland (19 %).

Nettoöverföringen av köpkraften inom dagligvaruhandeln i Borgå stads område var positiv både i det centrala västra (+27 %) och östra området (+37 %). I byarna och i glesbygdsområdena samt i Sköldvik var överföringen negativ (-88 ... -100 %).

Nettoöverföringen av köpkraften inom specialhandeln (handel som kräver mycket utrymme och övrig specialhandel samt bilhandel och servicestationer) var år 2009 positiv endast i Borgå (8 %). Den negativa överföringen i andra kommuner var -31%... -82% (Lovisa... Askola). I Borgåregionen var överföringen - 4 % och i Lovisa-regionen - 38 %. På hela Östra Nylands nivå strömmade 13 % av specialhandelns köpkraft ut från området.

Braschvis granskad var överföringen av köpkraften positiv inom specialhandeln som kräver mycket utrymme (+ 20 %) i Borgå år 2009. Inom den övriga specialhandeln var utbud och efterfrågan i balans eller överföringen var med andra ord 0 %. Inom bilhandeln och servicestationerna var överföringen av köpkraften i Borgå +3 %.

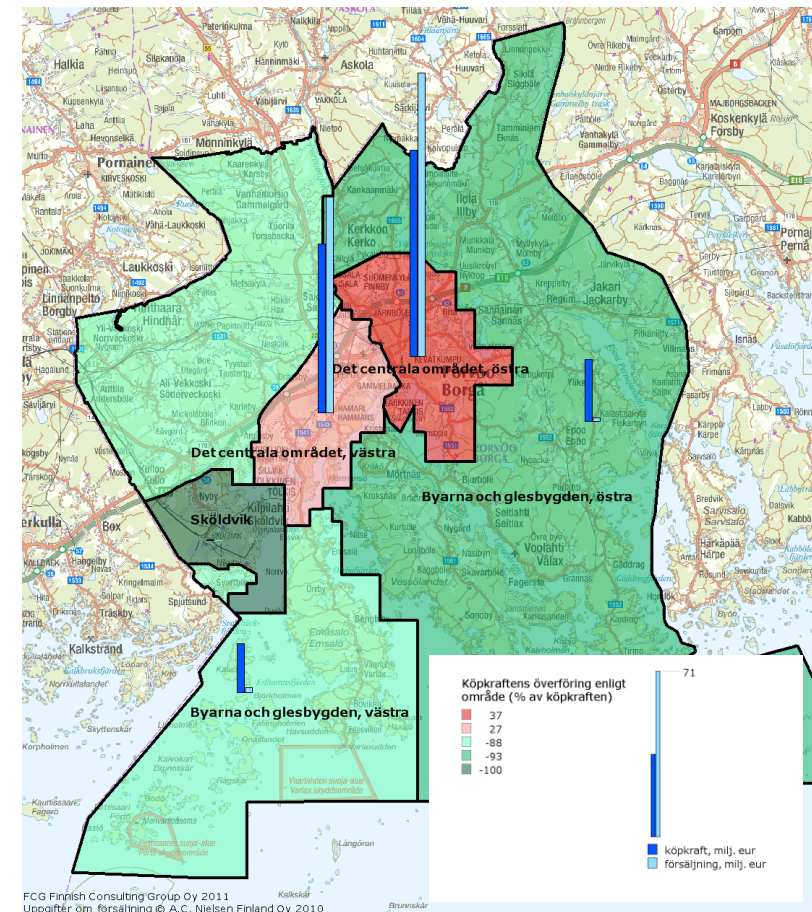


Bild 9. Köpkraft, försäljning och överföring av köpkraft i Borgå år 2010 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Överföringen av köpkraften inom dagligvaruhandeln i Borgå har bedömts utifrån olika konsumtionsciffror. Dessa bedömningar behandlas i samband med konsekvensbedömningen i kapitel 5.

Det kalkylerade tilläggsbehovet av affärsutrymme

Enligt den tidigare handelsutredningen (Borgå stad 2011) är det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme inom detaljhandeln i Borgå stad (dagligvaruhandel, specialhandel som kräver mycket utrymme, övrig specialhandel samt bilhandel och servicestationer) cirka 156 000 m²vy för åren 2010 - 2035. Inom dagligvaruhandeln är behovet av affärsutrymme cirka 18 000 m²vy och inom specialhandeln cirka 138 000 m²vy (inklusive handel med specialvaror som kräver mycket utrymme 65 000 m²vy och övrig specialhandel 73 000 m²vy). Fram till år 2025 är tilläggsbehovet inom dagligvaruhandeln 10 000 m²vy, inom handel med specialvaror som kräver mycket utrymme cirka 34 000 m²vy och inom övrig specialhandel 38 000 m²vy.

Som utgångsmaterial i utredningen av behovet av affärsutrymme användes den handelsutredning som gjorts i samband med Nylands etappplansplan 2 (Nylands förbund 2012) för att granskningen skulle motsvara de lösningar som ligger bakom landskapsplanen. Enligt utredningen i fråga varierar behovet av affärsutrymme i Borgå fram till år 2035 beroende på beräkningsgrunderna (försäljningseffektivitet etc.) enligt följande:

- dagligvaruhandeln och Alko 9 000 - 15 000
- handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, bilhandel och servicestationer 44 000 - 69 000
- övrig specialhandel 26 000 - 41 000
- detaljhandeln totalt 79 000 - 125 000

Beräknat enligt eftersträvad försäljningseffektivitet med avdrag för näthandeln och med planläggningsmässig överdimensionering är behovet av tilläggsutrymmen i Borgå fram till år 2035 inom dagligvaruhandeln (inkl. Alko) 12 000 m²vy, inom handeln med specialvaror som kräver mycket utrymme (inkl. bilhandel och servicestationer) 57 000 m²vy och inom övrig specialhandel 34 000 m²vy. Det totala tilläggsbehovet av affärsutrymme är således totalt 103 000 m²vy. Dessutom är tilläggsbehovet av affärsutrymme för kommersiella tjänster (restauranger, frisörsalonger etc.) 22 000 m²vy. De försäljningseffektivitetssiffror som använts i utredningen är större än vad som använts i handelsutredningar i allmänhet. Av denna orsak är tilläggsbehovet av affärsutrymme mindre än de siffror från utredningen år 2011 som presenteras ovan.

Siffrorna i handelsutredningen för etappplansplanen beskriver det grundläggande tilläggsbehovet av affärsutrymme baserat på befolkningsutvecklingen. Konsumenterna följer dock inte kommungränserna när de gör sina uppköp, utan köpkraften rör sig över kommungränserna. På så sätt kan en viss kommuns beräknade tilläggsbehov av affärsyta även förverkligas i en annan kommun. Typiskt för större centrum är att det finns fler affärer än i mindre kommuner. Då effekten av köpkraftens riktning tas med i granskningen är tilläggsbehovet av affärsutrymme fram till år 2035 i Borgå 173 000 m²vy, varav 79 000 m²vy riktas till centrumområden och 94 000 m²vy till övriga områden. Skillnaden till det icke styrda utrymmesbehovet är 48 000 m²vy. I denna utredning indelades denna våningsyta mellan dagligvaruhandeln, handel med specialvaror som kräver stort utrymme och övrig specialhandel och fogades till det icke styrda utrymmesbehovet när det gällde specialhandel som kräver mycket utrymme och annan specialhandel.

Under åren 2011 - 2012 har det byggts cirka 1 000 m²vy nytt affärsutrymme inom dagligvaruhandeln och 9 000 m²vy affärsutrymme för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. När dessa våningsytor minskas med det sammanräknade utrymmesbehovet för icke styrt och styrt affärsutrymme är det kalkylerade behovet av tilläggsutrymme i enlighet med utredningen av handeln som gjordes i samband med etappplansplanarbetet i dagligvaruhandeln i Borgå 11 000 m²vy och inom annan specialhandel än den som kräver mycket utrymme ca 47 000 m²vy under åren 2013-2035. Fram till år 2025 är tilläggsbehovet av affärsutrymme inom dagligvaruhandeln 5 000 m²vy och cirka 21 000 m²vy inom övrig specialhandel. Handel med specialvaror som kräver mycket utrymme granskades i handelsutredningen år 2011 och av denna orsak granskas den inte i denna utredning.

Som utgångsmaterial för utredningen av affärsutrymme valdes den handelsutredning som gjorts i samband med etappplansplan 2 för Nyland, för att granskningen skulle motsvara lösningarna som ligger i bakgrunden till landskapsplanen.

4. Granskade projekt

Utgångsläge

Under sitt sammanträde 29.2.2012 drog stadsfullmäktige upp bl.a. följande riktlinjer som grund för utvecklingen av handelsområden i Borgå:

- Centrum och Västra åstranden utvecklas som ett område för mångsidig specialhandel och kulturell och offentlig service.
- Kungsporten lämpar sig bra som lokaliseringsplats för stora handelsenheter och handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, vilka på grund av verksamhetens art inte är lämpade eller ens möjliga att placera i Borgå centrum. Handel som kräver stort utrymme och annan handel med specialvaror som är lämplig för området samt tidsenliga stora dagligvaruhandelsenheter är fortsättningsvis en naturlig utvecklingsriktning för Kungsporten.
- Östermalm utvecklas vidare som område för handel med omfattande varuutbud och specialvaruhandel som kräver stort utrymme.
- För att trygga en balanserad servicestruktur i området bör det finnas närbutiker i olika delar av staden.

Utgångspunkten för den lagstiftning som styr handelns lokalisering är att stora enheter placeras i centrumområden. Områden med stora handelsenheter som ligger separat från samhällsstrukturen tillåts inte. Den undre storleksgränsen för en stor handelsenhet är 2 000 m²vy. Även handel med specialvaror som kräver mycket utrymme omfattas av regleringen. Det är tillåtet att placera endast sådan handel utanför centrumområden som på grund av verksamhetens art inte är lämpliga att placera i centrumområdet.

I etappplansplan 2 för Nyland (godkänd av landskapsfullmäktige 20.3.2013, på väg till miljöministeriet för fastställelse) finns tre handelsområden i Borgå: Centrum-Västra åstranden, Östermalm och Kungsporten. Enligt planförslaget är den undre gränsen för en regional enhet inom dagligvaruhandeln 2 000 m²vy, den undre gränsen för enhet inom övrig specialhandel 5 000 m²vy och den undre gränsen för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme 10 000 m²vy, om inte annat anvisas genom

utredningar. Landskapsplanen gäller i inte områden där det finns en fastställd generalplan. Om det inte finns någon beteckning för en stor detaljhandelsenhet i generalplanen, kräver detaljplanen att det görs utredningar om konsekvenserna av en ökad handel på generalplanenivå. Utifrån utredningen är det möjligt att bedöma om projektet kräver ändring i generalplanen innan detaljplanen utarbetas.

För konsekvensbedömningen utformades två granskningsalternativ, varav det första grundar sig direkt på de projekt inom handeln i Borgå som var aktuella hösten 2012. Även i det andra granskningsalternativet består utgångspunkten av samma projekt, men i dimensioneringen och placeringen av dem fästes större uppmärksamhet vid förpliktelseerna i markanvändnings- och bygglagen, handelslösningar i förslaget till landskapsplan samt vid generalplanesituationen i Borgå. Handeln med specialvaror som kräver mycket utrymme har granskats i den tidigare handelsutredningen från år 2011 och den ingår inte i denna granskning.

Granskningsalternativ 1

Projekten som ska undersökas är belägna i Östermalm, Gammelbacka, Vårberga, Kungsporten, Östra och på Västra åstranden i centrum och på andra bostadsområden enligt följande:

Östermalm

- Utbyggnaden av den befintliga dagligvarubutiken (cirka 2 500 m²vy) på Montörsvägen med 4 400 våningskvadratmeter (dagligvaror 1 700 m²vy och specialvaror 2 700 m²vy).
- En ny stor detaljhandelsenhet på 10 000 m²vy i korsningen mellan Montörsvägen och Industrivägen (dagligvaror 3 000 m²vy och specialvaror 7 000 m²vy).
- Övriga Östermalm och Stadshagen: cirka 4 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Gammelbacka köpcentrum

- Ny dagligvarubutik på 2 400 m²vy (dagligvaror 1 500 m²vy och specialvaror 900 m²vy).

Vårberga köpcentrum

- Ny dagligvarubutik 2 000 m²vy (endast dagligvaror)

Kungspporten

- Två nya icke-regionala cirka 3 000 m²vy stora dagligvarubutiker och i övriga butiker cirka 12 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Centrum / Östra åstranden

- Centrumkvarteren (bl.a. Nimbus) förnyas och målet är att skapa 1 500 m²vy butiksutrymme för dagligvaruhandel och cirka 7 500 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.
- Elantokvarteret förnyas och målet är att skapa 4 900 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Centrum / Västra åstranden

- En ny stor detaljhandelsenhet på 10 000 m²vy till Tolkisvägen eller annan plats på Västra åstranden (dagligvaror 3 000 m²vy och specialvaror 7 000 m²vy).
- Till Studenthuset cirka 1 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Övriga bostadsområden (bl.a. Skaftkärr och Kullo)

- Butiksutrymme för dagligvaruhandel totalt cirka 2 000 m²vy och butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme cirka 500 m²vy.

Projektens sammanlagda våningsyta inom dagligvaruhandeln är cirka 20 700 m²vy och inom övrig specialhandel cirka 47 500 m²vy, dvs. totalt cirka 68 200 m²vy. Våningsytornas fördelning områdesvis presenteras i tabell 5.

Granskningsalternativ 2

Projektet som ska undersökas i granskningsalternativ 2 är belägna i Östermalm, Gammelbacka, Vårberga, Kungspporten, Östra och på Västra åstranden i centrum och på andra bostadsområden enligt följande:

Östermalm

- Utbyggnaden av den befintliga dagligvarubutiken (cirka 2 500 m²vy) på Montörsvägen med ca 2 700 våningskvadratmeter (dagligvaror 1 700 m²vy och specialvaror 1 000 m²vy).
- Handel med specialvaror som kräver mycket utrymme i korsningen mellan Montörsvägen och Industrivägen.
- Övriga Östermalm och Stadshagen: cirka 5 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Gammelbacka köpcentrum

- Ny dagligvaruhandel på 2 400 m²vy (dagligvaror 1 500 m²vy och specialvaror 900 m²vy).

Vårberga köpcentrum

- Ny dagligvarubutik cirka 1 500 m²vy (endast dagligvaror).

Kungspporten

- En ny cirka 2 000 m²vy stor dagligvarubutik och i övriga butiker cirka 12 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Centrum / Östra åstranden

- Centrumkvarteren (bl.a. Nimbus) förnyas och målet är att skapa cirka 500 m²vy butiksutrymme för dagligvaruhandeln och cirka 19 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.
- Elantokvarteret förnyas och målet är att skapa 4 900 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Centrum / Västra åstranden

- Ny dagligvarubutik vid Tolkisvägen eller på annan plats på Västra åstranden cirka 2 000 m²vy (endast dagligvaror).
- Till Studenthuset cirka 1 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.
- Längs Alexandersbågen inklusive närområden cirka 3 000 m²vy butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Övriga bostadsområden (bl.a. Skaftkärr och Kullo)

- Butiksutrymme för dagligvaruhandel totalt cirka 1 800 m²vy och butiksutrymme för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme cirka 200 m²vy.

I granskningsalternativ 2 är projektens sammanlagda våningsyta inom dagligvaruhandeln cirka 11 000 m²vy och inom övrig specialhandel cirka 47 000 m²vy (tabell 6). Inom projekten finns således totalt 58 000 m²vy butiksytta. Skillnaden jämfört med granskningsalternativ 1 är cirka 11 000 m²vy, vilket främst orsakas av dagligvaruhandeln. Våningsytan för dagligvaruhandeln i alternativ 2 motsvarar tilläggsbehovet av butiksutrymme i Borgå enligt etappplansplan 2 för Nyland för åren 2013- 2035. Det finns även skillnader mellan granskningsalternativen vad gäller placeringen av butiksutrymmen i olika områden. I alternativ 2 finns betydligt mindre dagligvaruhandel och annan specialhandel i Östermalm än i alternativ 1. Samtidigt finns det mindre dagligvaruhandel i Kungspporten, mera övrig specialhandel i centrum på Östra åstranden och mindre övrig specialhandel på Västra åstranden.

Granskat projektvis gäller de största skillnaderna mellan alternativen projektet för korsningsområdet mellan Montörsvägen och Industrivägen (stor detaljhandelsenhet i alternativ 1 och handel med specialvaror som kräver mycket utrymme i alternativ 2), Kungspporten (två dagligvarubutiker i alternativ 1 och en butik i alternativ 2) samt Västra åstrandens projekt (stor detaljhandelsenhet i alternativ 1 och dagligvarubutik i alternativ 2).

Tabell 5. Projektens dimensionering totalt (ny våningsyta som ska byggas) områdesvis i granskningsalternativ 1.

*) Handel med specialvaror som kräver mycket utrymme har undersökts i den tidigare utredningen och ingår inte i denna granskning.

Alternativ 1	Nytt affärsutrymme			Utrymmeskr. spec. handel (*)
	Dagligvaruhandel	Övrig specialhandel	Sammanlagt	
Östermalm	4 700	13 700	18 400	39 000
Gammelbacka köpcentrum	1 500	900	2 400	
Vårberga köpcentrum	2 000	0	2 000	
Kungspporten	6 000	12 000	18 000	61 000
Centrum/Östra Åstranden	1 500	12 400	13 900	
Centrum/Västra Åstranden	3 000	8 000	11 000	
Övriga bostadsområden	2 000	500	2 500	
Sammanlagt	20 700	47 500	68 200	100 000

Tabell 6. Projektens dimensionering totalt (ny våningsyta som ska byggas) områdesvis i granskningsalternativ 2.

*) Handel med specialvaror som kräver mycket utrymme har undersökts i den tidigare utredningen och ingår inte i denna granskning.

Alternativ 2	Nytt affärsutrymme			Utrymmeskr. spec. handel (*)
	Dagligvaruhandel	Övrig specialhandel	Sammanlagt	
Östermalm	1 700	6 000	7 700	39 000
Gammelbacka köpcentrum	1 500	900	2 400	
Vårberga köpcentrum	1 500	0	1 500	
Kungspporten	2 000	12 000	14 000	61 000
Centrum/Östra Åstranden	500	23 900	24 400	
Centrum/Västra Åstranden	2 000	4 000	6 000	
Övriga bostadsområden	1 800	200	2 000	
Sammanlagt	11 000	47 000	58 000	100 000

5. Konsekvensbedömning

Konsekvenser för handeln och servicestrukturen

Ny affärsbyggnation i förhållande till efterfrågan

Genom att granska ökningen av köpkraften och det kalkylerade behovet av tilläggsutrymme fås en uppfattning av hur stor den marknadstillväxt är som det nya affärsutrymmet kommer att dela på. Tilläggsbehovet av utrymme i Borgå under åren 2013 - 2035 är 11 000 m²vy för dagligvaruhandeln och 47 000 m²vy för annan handel än handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Fram till år 2025 är tilläggsbehovet av butiksutrymme för dagligvaruhandeln 5 000 m²vy och cirka 21 000 m²vy för övrig specialhandel. I Borgå finns i nuläget cirka 20 000 m²vy butiksutrymme för dagligvaruhandel och cirka 76 000 m²vy för övrig specialhandel.

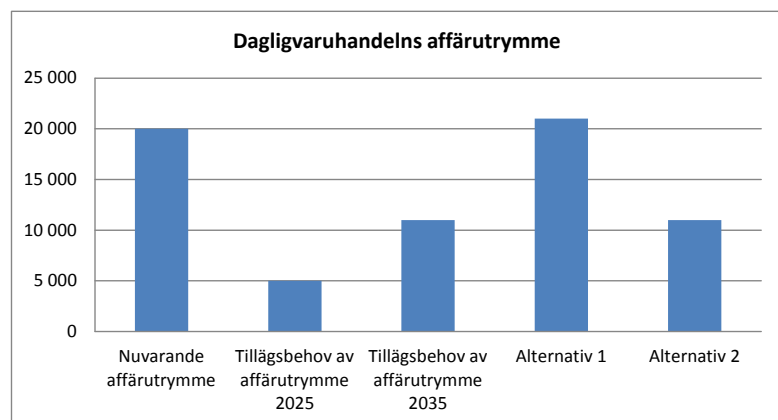


Bild 10. Den nuvarande våningsytan för dagligvaruhandeln i Borgå, tilläggsbehovet av butiksutrymme fram till år 2025 och 2035 samt våningsytorna för projekten i granskningsalternativen.

I **granskningsalternativ 1** är projektens sammanlagda våningsyta inom dagligvaruhandeln cirka 21 000 m²vy och inom övrig specialhandel cirka 47 000 m²vy. Inom specialhandeln är tilläggsbehovet av butiksutrymme fram till

år 2035 tillräckligt för att täcka den sammanlagda ökningen av butiksutrymme för alla projekt. Inom dagligvaruhandeln överskrids behovet av butiksutrymme med cirka 10 000 våningskvadratmeter inom ramen för projekten. I storleksklass motsvarar överskridningen den sammanlagda våningsytan för de befintliga stora supermarketerna i Borgå. Ifall alla projekt genomförs, skulle ett överutbud av butiksutrymme uppstå inom dagligvaruhandeln i Borgå.

Granskat enskilt överskrider inte ett enda projekt det kalkylerade behovet av butiksutrymme inom dagligvaruhandeln, vilket innebär att de ur detta perspektiv kunde vara möjliga att genomföra. Varje projekts andel av behovet av butiksutrymme inom dagligvaruhandeln fram till år 2025 och 2035 är i granskningsalternativ 1 följande:

	2025	2035
Östermalm		
• Montörsvägen	34 %	15 %
• Montörsvägen/Industrivägen	60 %	27 %
Gammelbacka	30 %	14 %
Vårberga	40 %	18 %
Kungsporten (2 butiker)	120 %	55 %
Centrum / Östra åstranden		
• Centrumkvarteren	30 %	14 %
Centrum / Västra åstranden		
• Tolkisvägen / övriga Västra åstranden	60 %	27 %
Övriga bostadsområden (flera)	40 %	18 %

Då enskilda projekt jämförs med det totala behovet av butiksutrymme upp-tas de största andelarna av de två butikerna i Kungsporten. Deras andel av behovet av butiksutrymme år 2035 är över hälften och överstiger behovet av butiksutrymme fram till år 2025. En betydande andel av behovet av butiksutrymme tas även upp av projektet vid Montörsvägen/Industrivägen samt av projektet vid Västra åstranden.

I **granskningsalternativ 2** är projektens sammanlagda våningsyta inom dagligvaruhandeln cirka 11 000 m²vy och inom specialhandeln cirka 47 000 m²vy, vilka motsvarar tilläggsbehovet av butiksutrymme i Borgå fram till år 2035.

Vad gäller behovet av butiksutrymme fram till år 2025 finns det dock ett överbud av våningsyta. I den kommande planeringen av markanvändningen bör hittas lösningar för projektens dimensionering samt för den områdes- och tidsmässiga planeringen.

Varje projekts andel av behovet av butiksutrymme inom dagligvaruhandeln fram till år 2025 och 2035 är följande enligt granskningsalternativ 2:

	2025	2035
Östermalm		
• Montörsvägen	34 %	15 %
Gammelbacka	30 %	14 %
Vårberga	30 %	14 %
Kungsporten (1 butik)	40 %	18 %
Centrum/Östra åstranden		
• Centrumkvarteren	10 %	5 %
Centrum/Västra åstranden		
• Tolkisvägen/övriga Västra åstranden	40 %	18 %
Övriga bostadsområden (flera)	36 %	16 %

I granskningsalternativ 2 är projektens andelar av behovet av butiksutrymme mindre och de fördelas jämnare än i alternativ 1. De största andelarna av behovet av butiksutrymme upptas av Kungsportens och Västra åstrandens projekt.

Handelns verksamhet- och utvecklingsmöjligheter

Grundandet av nya butiker påverkar alltid konkurrenssituationen inom handeln, i synnerhet på kort sikt. En ändring i konkurrensläget inom handeln medför dock inte alltid och automatiskt negativa konsekvenser för de befintliga butikernas verksamhetsförutsättningar. Servicenätet inom detaljhandeln i Borgå förnyas i vilket fall som helst. Små dagligvarubutiker med svag lönsamhet och butiker som fungerar i gamla utrymmen lägger ner eller förnyar sitt verksamhetskoncept och söker sig till nya etableringsplatser. Inom specialhandeln söker sig i synnerhet specialhandeln som kräver stort utrymme till nya, lättillgängliga etableringsplatser utanför centrum. På detta sätt

försnabbar nya projekt inom handeln förnyelsen och erbjuder företagen i Borgå och i ett större perspektiv också företagen i hela Östra Nyland ersättande etableringsplatser.

Det är viktigt med tanke på verksamhetsförutsättningarna för handeln att planläggningen ger rum för tillräckliga och flexibla möjligheter att bygga och utvidga butiksutrymmen, även på lång sikt. Genom att bygga nya butiksutrymmen svarar man inte bara mot ökad köpkraft utan också mot en förändrad efterfrågan hos konsumenterna. Konsumenternas behov har differentierats och kommer att differentieras allt starkare i framtiden. Detta betyder att också kraven på handelsplatserna kommer att bli allt större. Om butikerna av en eller annan orsak inte tillfredsställer kunden byter han till en annan handelsplats om det bara är möjligt. Konsumenten väljer att göra sina inköp på en plats där hans förväntningar uppfylls bäst.

Specialhandel

Förutom den nya affärsbyggnationens fördelning på specialhandel som kräver mycket utrymme och övrig specialhandel inverkar också dimensioneringen väsentligt på konkurrenssituationen inom specialhandeln. Placeringen av övrig, dvs. centrumorienterad specialhandel, till Kungsporten och Östermalm, men även till Västra åstranden, kan försvaga verksamhets- och utvecklingsförutsättningarna för specialbutikerna i Borgå kärncentrum.

Den totala våningsytan i granskningsalternativen fördelas områdesvis enligt följande:

	ALT 1	ALT 2
Östermalm	29 %	13 %
Kungsporten	25 %	26 %
Centrum/Östra åstranden	26 %	51 %
Centrum/Västra åstranden	17 %	9 %
Övriga områden	3 %	1 %

I planeringen av markanvändningen bör utvecklingen av handelstjänster ses som en helhet där handelstjänster i centrum, handelskoncentrationer och handelstjänster i bostadsområdena kompletterar varandra. Ur stadens perspektiv är det viktigt att behärska helheten så att förutsättningar skapas för en målinriktad utveckling av handeln på olika områden. Kungsporten utveck-

las som ett område för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, annan specialhandel som konkurrerar så lite som möjligt med centrum och som ett område för lokala dagligvarubutiker. Östermalm utvecklas som ett område för handel med ett omfattande varutbud och handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Centrum utvecklas som ett område för annan specialhandel och handelstjänster.

Med tanke på den regionala fördelningen av våningsytan inom den övriga specialhandeln och handelsområdenas målinriktade utveckling kan utvecklingen av handeln enligt alternativ 2 ses som en bättre lösning.

Dagligvaruhandel

Beräknat med den genomsnittliga försäljningseffektiviteten för de befintliga dagligvaruaffärerna i Borgå skulle den sammanlagda årsförsäljningen för projekten enligt alternativ 1 motsvara den årliga försäljningen i dagligvaruaffärerna i Borgå i nuläget och en andel på 68 % av den årliga försäljningen av dagligvaror i butikerna i hela Östra Nyland. I granskningsalternativ 2 skulle projektens sammanlagda årsförsäljning motsvara ungefär hälften av den nuvarande årliga försäljningen av dagligvaror i Borgå. Då andelarna undersöks bör man beakta att en del av projekten omfattar verksamhet som byter etableringsplats och inte utgör ny konkurrerande verksamhet och att projekten inte genomförs "direkt" utan under flera års tid. Oavsett detta skulle genomförandet av alla projekt i båda granskningsalternativen medföra skadliga konsekvenser för verksamhetsförutsättningarna bland stadens nuvarande dagligvarubutiker.

Beräknat med den genomsnittliga försäljningseffektiviteten för de nuvarande dagligvarubutikerna i Borgå skulle varje enskilt projekts andel av den årliga försäljningen av dagligvaror i Borgå beroende på alternativ vara följande:

	ALT 1	ALT 2
Östermalm		
• Montörsvägen	8 %	8 %
• Montörsvägen/Industrivägen	15 %	0 %
Gammelbacka	7 %	7 %
Vårberga	10 %	7 %
Kungsporten	29 %	10 %

Centrum/Östra åstranden		
• Centrumkvarteren	7 %	2 %
Centrum / Västra åstranden		
• Tolkisvägen/övriga Västra åstranden	15 %	10 %
Övriga bostadsområden (flera)	10 %	9 %

Andelar på över 10 procent kan anses vara betydande med tanke på de befintliga dagligvarubutikernas verksamhetsförutsättningar. Ur denna synpunkt stöder alternativ 2 hela butiksnätets verksamhet bättre. Med tanke på handelns verksamhet är det dock även frågan om var konsumenterna vill göra sina inköp och hurudan roll de olika stora butikerna spelar. Människor kan besöka små butiker ofta, men största delen av inköpen görs i större butiker. I Borgå framkommer detta i att en betydande del av den nuvarande dagligvaruförsäljningen sker i de tre största butikerna. Denna trend motsvaras bättre av granskningsalternativ 1.

Ifall våningsytan inom dagligvaruhandeln skulle förverkligas i sin helhet enligt granskningsalternativ 1, skulle det dock innebära ett klart överutbud av butiksutrymme. Samtidigt skulle dagligvaruhandeln i Borgå både som helhet och med tanke på de tre projekten för byggande av stora enheter få en regional karaktär. Konsekvenserna skulle utsträckas till dagligvaruhandelns servicenät i hela Östra Nyland. I granskningsalternativ 2 kan den stora enhet som uppkommer till följd av utbyggnaden av den befintliga dagligvaruhandeln anses vara av lokal karaktär.

Serviceutbudets utveckling och överföringen av köpkraft

Med överföring av köpkraft avses differensen mellan försäljning och köpkraft inom detaljhandeln i ett visst område. Med andra ord beskriver det områdets kommersiella attraktionskraft. Om försäljningen i ett område är större än dess köpkraft strömmar köpkraft in till området eller kommer med andra ord utifrån till området. Om försäljningen är mindre än köpkraften strömmar köpkraft ut från området. Detta innebär att invånarna i området gör en del av sina uppköp på annan ort.

Utbudet av specialhandel och dagligvaruhandel i Borgå är förhållandevis bra i ljuset av överföringen av köpkraften - butikerna kan erbjuda en servicenivå som behåller största delen av invånarnas konsumtionspengar i den egna

staden och lockar kundströmmar även från andra håll. Denna situation kan med fördel ställas upp som mål även i fortsättningen.

Specialhandel

Inom specialhandeln stöds ovan nämnda mål av båda granskningsalternativens projekt som helhet. Ökningen av butiksutrymmen inom specialhandeln ökar den kommersiella attraktionskraften i Borgå. Med tanke på sin funktionella karaktär lämpar sig specialhandeln bäst för kärncentrum där butikernas verksamhetsförutsättningar stöds av bl.a. mångsidiga övriga tjänster, evenemang och lättillgänglighet. På Östra åstranden i centrum finns för tillfället ett starkt utbud av centrumorienterad specialhandel, som bättre stöds av granskningsalternativ 2 på grund av den större våningsytan som placeras på området.

När våningsytan för specialhandeln på Östra åstranden dimensioneras bör det ske med stöd av realistiska utvecklingsmöjligheter. Det är en utmaning att etablera nytt omfattande butiksutrymme på området, främst med tanke på att fungerande trafik- och parkeringsarrangemang ska tryggas. Folk kommer med bil också till centrum för att sköta sina ärenden. Utvecklingsmöjligheterna begränsas också av att det inte finns tomma tomter och att möjligheterna att ändra tomternas användningsändamål är begränsade. Det finns inte heller skäl att försöka få all specialhandel att rymmas på Östra åstranden, utan utbudet kan kompletteras på Västra åstranden.

Utveckling av Östra och Västra åstranden i centrum med specialhandelsfunktioner som konkurrerar sinsemellan skulle leda till ett tudelat centrum. Konkurrensen mellan områdena kunde då leda till en ohållbar situation inom handeln. I tudelade centra leder utvecklingen på lång sikt till att det ena området blir svagare medan det andra blir starkare, eller i en hård konkurrenssituation till att handelstjänsterna försvagas i båda områdena. En sådan situation kan undvikas i centrum genom att främst placera sådan verksamhet på Västra åstranden som konkurrerar så lite som möjligt med Östra åstranden.

Dessutom bör man komma ihåg att även många andra faktorer såsom hur trafik- och parkeringsarrangemangen fungerar, trivsamt i miljön samt butikernas attraktionskraft och öppettider också inverkar på utvecklingen av hela centrum. Man bör även komma ihåg att staden, företagarna, fastighetsägarna och andra aktörer oberoende av dimensioneringen och lokalisering

av ny affärsbyggnation ska sköta om den kontinuerliga utvecklingen av centrum.

Dagligvaruhandel

Överföringen av köpkraften i Borgå var enligt den föregående handelsutredningen (Borgå stad 2011) +14 % år 2010. I handelsutredningen som gjordes i anknäring till etappplansplan 2 för Nyland (Nylands förbund 2012) bedömdes inte överföringen av köpkraft, men beräknat med det konsumtionsantal som användes i utredningen (3 100 €/invånare inklusive Alko), befolkningsmängden i Borgå år 2011 och försäljningen inom dagligvaruhandeln i Borgå år 2011 skulle överföringen av köpkraft ha varit +4 % inom dagligvaruhandeln. Om Alkos andel tas bort från konsumtionstalet (361 €/invånare, www.tuomassantasalo.fi) och endast försäljningen av dagligvaror i dagligvarubutiker (inte totalförsäljningen) granskas som motpart skulle överföringen ha legat på noll. Enligt kundkortsuppgifter från handelscentralaffär var överföringen av köpkraften inom dagligvaruhandeln i Borgå - 6 % år 2011. Beräknat med köpkraftstalet 3 140 €/invånare (grundar sig på kommunspecifikt köpkraftstal som fastställts av Statistikcentralen 2006, som korrigerats med cirka en procent årlig ökning av köpkraften) skulle överföringen vara -13 %.

Det som är viktigare än att beskriva det nuvarande läget med hjälp av konsumtionsantal är det faktum att utströmningen av köpkraften utvecklas i en sämre riktning om det inte sker någon utveckling av dagligvaruhandeln i Borgå. Ifall det nuvarande butiks nätet skulle bevaras oförändrat och årsförsäljningen inom dagligvaruhandeln skulle öka lika mycket som den privata konsumtionsökningen (1 %/år), skulle överföringen av köpkraften inom dagligvaruhandeln beräknad med konsumtionstalet i den tidigare handelsutredningen och dess ökning på en procent per år vara -15 % år 2035. Beräknat med de andra ovan nämnda konsumtionstalen skulle den negativa överföringen vara större.

Genomförandet av alla projekt inom dagligvaruhandeln i granskningsalternativ 1 skulle innebära en betydande ökning av attraktionskraften, förutsatt att det befintliga butiks nätet inom dagligvaruhandeln och centrums ställning som handelsplats skulle bevaras oförändrade. Ifall det nuvarande butiks nätet skulle bevaras oförändrat, ifall alla projekt skulle genomföras och om årsförsäljningen skulle öka lika mycket som den privata konsumtionsökningen,

skulle överföringen av köpkraften inom dagligvaruhandeln vara 70 % år 2035. I granskningsalternativ 2 skulle överföringen vara 30 %. Inget projekt skulle ensamt räcka till för att vända överföringen av köpkraft på minst - 15 %, som skulle uppstå om handeln inte utvecklas, i en positiv riktning.

Ovan nämnda överföringsandelar är teoretiska eftersom handelns struktur inte förblir oförändrad, varken i Borgå eller i övriga Östra Nyland. De beskriver emellertid det faktum att dagligvaruhandeln i Borgå måste förnyas. Reformerna får emellertid inte vara så stora eller genomföras så snabbt att de inverkar avsevärt på dagligvaruhandeln i de övriga kommunerna i Östra Nyland. De tre stora handelsenheter som uppkommer enligt granskningsalternativ 1 skulle vara av regional karaktär och påverka dagligvaruhandelns struktur i hela landskapet.

Inom Borgå stad är överföringen av köpkraften inom dagligvaruhandeln positiv i det västra och östra centrala området, men negativ i byarna och på glesbygdsområden. Genomförandet av projekten i båda granskningsalternativen skulle bevara grundsituationen oförändrad eftersom utvecklingen av köpcentrum i Östermalm, Östra åstranden i centrum och Vårberga stärker attraktionskraften för det östra området samtidigt som utveckling av Västra åstranden, Gammelbacka och Kungspporten stärker det västra områdets attraktionskraft.

Om granskningsalternativ 1 förverkligas innebär det att Östermalm får en handelskoncentration med två stora handelsenheter med regional karaktär. Detta avviker från den nuvarande kommersiella karaktären för området. En sådan utveckling skulle inte följa utvecklingsprinciperna som ställts upp av Borgå stadsfullmäktige samtidigt som den skulle strida mot etapplandskapsplan 2 för Nyland och mot generalplanen. Dessa problem finns inte i granskningsalternativ 2.

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen

Projekten i båda granskningsalternativen är lokaliserade i det centrala stadsområdet i en redan existerande stadsstruktur. På regionstrukturnivå kan båda granskningsalternativen anses stärka Borgås kommersiella ställning. Vad gäller specialhandeln finns det inga skillnader mellan granskningsalter-

nativen, men för dagligvaruhandelns del innebär alternativ 1 större konsekvenser.

Granskningsalternativens konsekvenser för stadens utveckling kan granskas i förhållande till de utvecklingsprinciper som ställts upp av stadsfullmäktige:

- De viktigaste handelskoncentrationerna i Borgå är centrum, Kungspporten och Östermalm. Närservicen i bostadsområdena kompletterar utbudet i handelskoncentrationerna. Centrum, Kungspporten och Östermalm har klart olika kommersiella roller som kompletterar varandra så väl som möjligt.
 - I båda granskningsalternativen riktas utvecklingen av handeln till de ovan nämnda viktigaste områdena, men alternativet betonar dessa områden på olika sätt.
 - Bostadsområdena beaktas i utvecklingen av handeln i båda alternativen. Det finns ingen signifikant skillnad mellan granskningsalternativen.
- Borgå centrum är en attraktiv och levande handelsplats med ett mångsidigt utbud av specialhandel (små specialbutiker, centrumvaruhus m.m.) samt kommersiella, kulturella och offentliga tjänster. I centrum (inklusive Västra åstranden) skapas förutsättningar för att speciellt dessa funktioner ska ha framgång.
 - I alternativ 2 placeras betydligt mera nytt butiksutrymme för centrumorienterad övrig specialhandel i centrum. Den nya våningsytan koncentreras mera till Östra åstranden i centrum i den traditionella stadskärnan i Borgå. Således stöder alternativ 2 utvecklingen av Borgå stadskärna bättre som en attraktiv och levande handelsplats.
 - Ifall våningsytan för specialhandeln förverkligas på Västra åstranden enligt alternativ 1 kan det leda till konkurrens med Östra åstranden i centrum. Detta kan leda till att hela centrum blir tudelat. Detta kan i sin tur leda till en nedgång i utvecklingen på Östra åstranden i centrum. Situationen kan undvikas genom att i centrum främst lokalisera sådan verksamhet på Västra åstranden som konkurrerar så lite som möjligt med Östra åstranden. Även genom dimensioneringen

- av handeln och tidsplaneringen för genomförandet kan uppkomsten av en skadlig konkurrenssituation förebyggas.
- I centrum behövs även tjänster inom dagligvaruhandeln. I alternativ 1 lokaliseras mera våningsyta för dagligvaruhandeln både i hela centrum (Östra och Västra åstranden) och på Östra åstranden än i alternativ 2. Lokalisering av cirka 3 000 våningskvadratmeter i en stor enhet på Västra åstranden skulle emellertid försvaga möjligheterna att skapa den planerade våningsytan på 1 500 våningskvadratmeter för dagligvaruhandeln på Östra åstranden. I alternativ 2 bildas ny våningsyta för dagligvaruhandeln på ett mera balanserat sätt på Västra och Östra åstranden.
 - I alternativ 1 lokaliseras den stora enheten på Västra åstranden utanför generalplanens område för centrumfunktioner och är således en stor enhet av regional betydelse som strider mot generalplanen.
 - I alternativ 1 lokaliseras två stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i Östermalm. Enheternas dagligvaru- och i synnerhet specialhandelsutbud konkurrerar med centrum. I alternativ 2 lokaliseras en stor enhet av lokal betydelse i Östermalm, och i stället för en ytterligare stor enhet finns motsvarande våningsyta för handel med varor som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med centrum.
- Kungspporten lämpar sig bra som lokaliseringsplats för stora detaljhandelsenheter och butiker med specialvaror som kräver mycket utrymme, vilka på grund av verksamhetens art inte är lämpade eller ens möjliga att placera i Borgå centrum. Kungspporten kompletterar utbudet i centrum och i områdets branschammansättning beaktas serviceutbudet inom handeln i Borgå centrum och i Östermalm. Handel som kräver mycket utrymme och annan specialhandel som är lämplig för området samt tidsenliga stora dagligvaruhandelsenheter är fortsättningsvis en naturlig utvecklingsriktning för Kungspporten.
 - Det finns inga skillnader mellan granskningsalternativen när det gäller handel med specialvaror som kräver mycket utrymme och övrig specialhandel.
 - Enligt alternativ 1 bildas samma mängd våningsyta för dagligvaruhandeln som enligt den föregående handelsutredningen (Borgå stad 2011). I den tidigare utredningen ingick projekten för stora handelsenheter. Då fanns inte heller tillgång till informationen i etappplansplanen 2 för Nyland om den maximala dimensioneringen för handeln i Borgå för åren 2025 och 2035. Med beaktande av annan handelsbyggnation skulle byggandet av två dagligvarubutiker före år 2025 inte följa etappplansplanen 2 för Nyland.
 - I alternativ 2 strider den lokala dagligvarubutiken som planeras till området inte mot etappplansplan 2 för Nyland. Den högst 2 000 våningskvadratmeter stora enheten är inte heller en sådan stor detaljhandelsenhet som avses i markanvändnings- och bygglagen.
 - Tills vidare har förverkligandet av dagligvaruhandeln inte påbörjats i Kungspporten och det finns inga uppgifter om aktuella utvecklingsprojekt inom dagligvaruhandeln. Med tanke på helhetsutvecklingen vore det bra om det även fanns tjänster inom dagligvaruhandeln på området.
- Östermalm utvecklas vidare som område för handel med omfattande varuutbud och handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.
 - Det finns inga skillnader mellan granskningsalternativen när det gäller handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.
 - I alternativ 1 lokaliseras totalt 13 700 m²vy för specialhandel i Östermalm, varav högst 4 000 m²vy utgör våningsyta för sådan specialhandel som inte finns i anknäring till dagligvarubutiker. I alternativ 2 finns totalt 6 000 m²vy för specialhandel på området, varav högst 5 000 m²vy består av våningsyta för sådan specialhandel som inte finns i anknäring till dagligvarubutiker.
 - För att Östermalm ska utvecklas enligt det uppställda målet borde merparten av den ovan nämnda våningsytan bestå av handel med omfattande varuutbud och/eller specialhandel som konkurrerar så lite som möjligt med handeln i centrum.

- I alternativ 1 lokaliseras två stora detaljhandelsenheter i Östermalm. I generalplanen finns emellertid ingen km-beteckning som möjliggör stora enheter. De nya stora enheterna skulle bilda en helhet av regional betydelse och kräva en ändring i generalplanen.
- För att trygga balanserad servicestruktur i området bör det finnas närbutiker i olika delar av staden.
 - Båda granskningsalternativen ger åtminstone i princip möjlighet att grunda närbutiker ifall invånarna ökar tillräckligt i bostadsområdena.
 - I praktiken kommer grundandet av nya närbutiker att påverkas av den våningsyta för dagligvaruhandeln som förverkligas på andra håll i staden. Om granskningsalternativ 1 förverkligas är möjligheterna att grunda närbutiker således sämre än i alternativ 2.
- Med tanke på verksamhetsförutsättningarna för handeln ger planläggningen rum för tillräckliga och flexibla möjligheter att bygga och utvidga butiksutrymmen, även på lång sikt.
 - Vad gäller den övriga specialhandeln finns det inga skillnader mellan granskningsalternativen.
 - Inom dagligvaruhandeln ger båda alternativen rum för flexibilitet, men i alternativ 1 överskrider våningsytan det tilläggsbehov av våningyta som fastställts i handelsutredningen för etappplanskapsplan 2 för Nyland.
 - Planläggningsmässigt kan alternativ 1 av denna orsak inte framskrida snabbt eftersom det förutsätter en ändring i generalplanen. Dessutom är de stora handelsenheterna i alternativ 1 av regional betydelse och strider således mot etappplanskapsplan 2 för Nyland.
 - En utvidgning av den befintliga dagligvaruhandeln i Östermalm enligt alternativ 2 bildar inte en stor enhet av regional betydelse och medför inget behov av ändring av generalplanen eftersom det är frågan om en liten/motiverad avvikelse från generalplanen.

Konsekvenser för tillgängligheten till service

Tillgängligheten till handelsservice och i synnerhet dagligvaruhandelns tjänster är en av de viktigaste faktorerna som underlättar människornas vardag. Tillgängligheten till handelsservice kan studeras både som upplevd tillgänglighet (eller med andra ord den möda som hushållet upplever för att skaffa varor) och som fysisk tillgänglighet (avståndet till butiken). Vardera påverkas av bland annat var butikerna är belägna, kvaliteten på servicen och befolkningens egenskaper. Den upplevda tillgängligheten förbättras i båda granskningsalternativen i takt med att handelstjänsterna ökar och blir mångsidigare. Inom specialhandeln betonar granskningsalternativ 2 mera utvecklingen av kärncentrum och förbättrar således även den upplevda tillgängligheten mera för dem som hellre sköter sina ärenden i centrum. I dagligvaruhandeln innehåller alternativ 1 två stora enheter och i alternativ 2 fördelas den nya våningsytan jämnare mellan olika stora butiker. Konsekvenserna för den upplevda tillgängligheten uppkommer på detta sätt utifrån hur konsumenterna önskar sköta sina ärenden.

Handelsservicens fysiska tillgänglighet undersöktes utifrån geoinformation per 250 * 250 meters ruta. Tillgängligheten till den närmaste butiken för varje ruta bildas av trafiknätets förbindelser, avstånd, restid och butikens storlek. Rutorna har klassificerats med tio procents mellanrum: 10 % av invånarna med sämst tillgänglighet - 10 % av invånarna med bäst tillgänglighet (på bild 10 värden 1 - 10).

I undersökningen av tillgängligheten beaktades endast egentliga projekt vars placering man kände till. Kvarteren på Östra åstranden i centrum har behandlats som en helhet eftersom de är belägna intill varandra. Tillgänglighetsanalysen har endast gjorts på granskningsalternativnivå eftersom skillnaderna mellan enskilda projekt är mycket små p.g.a. det existerande butiksnätet inom dagligvaru- och specialhandeln.

I dagligvaruhandelns nuläge har Östra och Västra åstranden i centrum den bästa tillgängligheten, både när ärenden sköts med personbil och kollektiv-/gång- och cykeltrafik. I takt med förverkligandet av projekt i granskningsalternativ 1 skulle dagligvaruhandelns tillgänglighet med personbil förbättras avsevärt eftersom området med den bästa tillgängligheten skulle omfatta hela det centrala området av Borgå. Även tillgängligheten med kollektiv-,

gång- och cykeltrafik skulle förbättras avsevärt. De största förbättringarna vad gäller tillgängligheten skulle ske i Kungsporten, Gammelbacka och Vårberga. I granskningsalternativ 2 skulle förändringarna vara liknande som i alternativ 1, men området med bäst tillgänglighet skulle vara ungefär en tredjedel mindre än i alternativ 1. En situation enligt granskningsalternativ 2 skulle därför vara betydligt bättre än i nuläget.

I nuläget ligger området med bäst tillgänglighet inom specialhandeln främst i kvarteren i stadskärnan. I granskningsalternativ 1 skulle området med bäst tillgänglighet omfatta hela det centrala området då man sköter ärenden med personbil, på samma sätt som inom dagligvaruhandeln. Området med bäst tillgänglighet genom kollektiv-, gång- och cykeltrafik skulle också bli väsentligt större. I granskningsalternativ 2 är tillgängligheten i praktiken lika god som i alternativ 1.

Det finns inga väsentliga skillnader mellan granskningsalternativen då det gäller tillgänglighet ur olika befolkningsgruppers perspektiv.

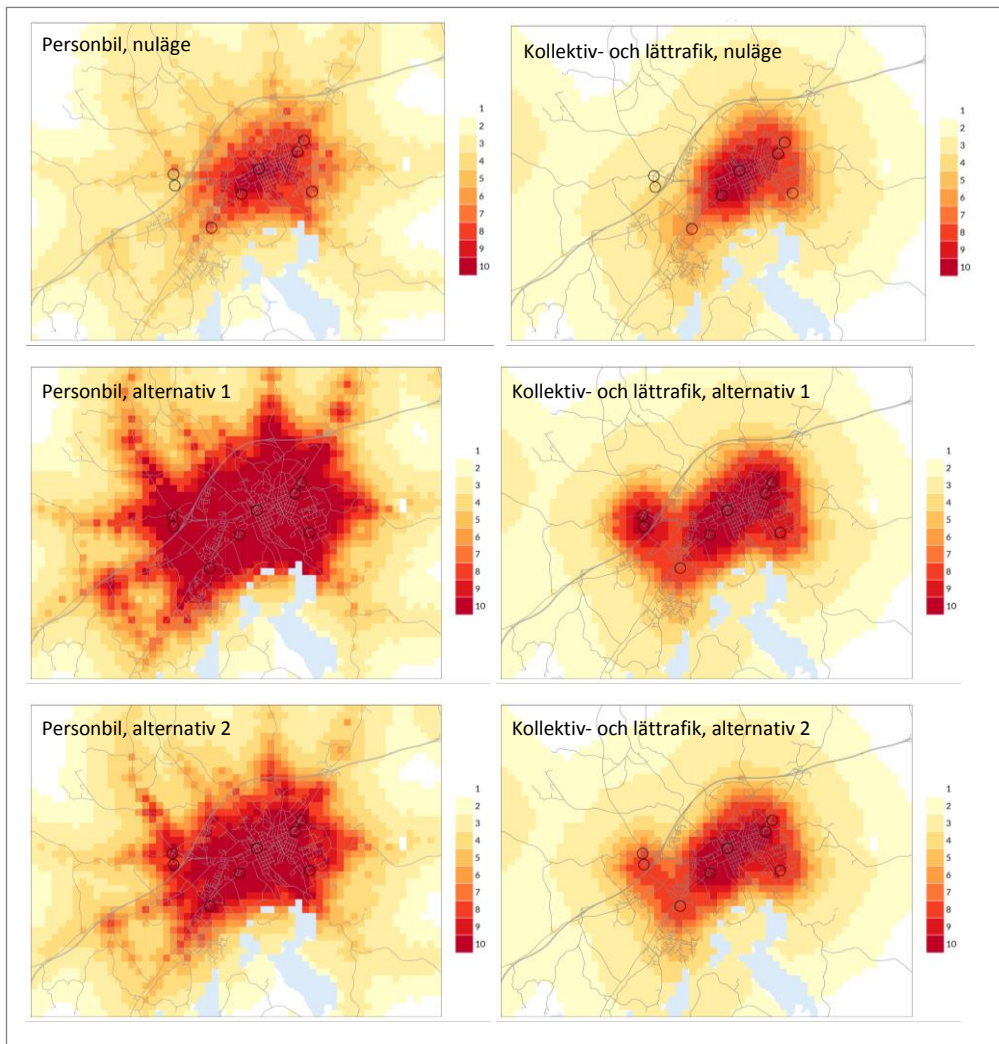


Bild 11. Dagligvaruhandelns tillgänglighet med personbil (bilder till vänster) och med kollektiv- och gång- och cykeltrafik (bilder till höger). Nuvarande situation ovan, alternativ 1 i mitten och alternativ 2 nedan. Projektens läge har markerats med en svart cirkel. Värdena 1 - 10 utgör procentandelar av befolkningen (bästa 10 % = 10 och sämsta 10 % = 1).

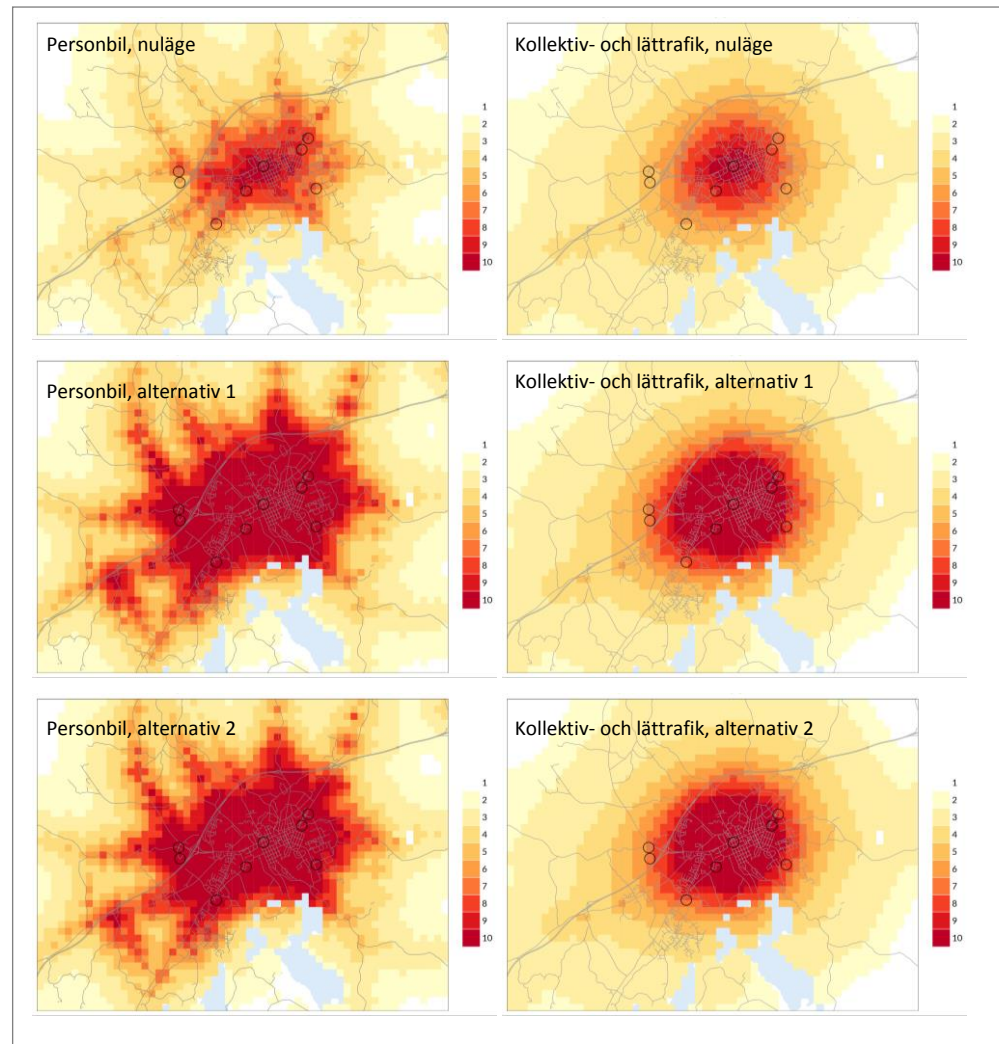


Bild 12. Dagligvaruhandelns tillgänglighet med personbil (bilder till vänster) och med kollektiv- och gång- och cykeltrafik (bilder till höger). Nuvarande situation ovan, alternativ 1 i mitten och alternativ 2 nedan. Projektens lokalisering har markerats med en svart cirkel. Värdena 1 - 10 utgör procentandelar av befolkningen (bästa 10 % = 10 och sämsta 10 % = 1).

Konsekvenser för trafik och resor

Granskning och metoder

Butiksbesök och förändringar i dem har bedömts genom att simulera inköpsresor som görs av invånarna i Östra Nyland. I modellen simuleras resekedjor i samband med arbetsresor och butiksbesök i olika hushåll med beaktande av bl.a. trafikförbindelser med olika färdsätt, hushållens socioekonomiska bakgrundsuppgifter (bl.a. möjlighet att använda bil) och inköpsresornas koppling till annat behov att röra sig (t.ex. arbetsresor, övriga inköp).

En speciellt stark sida med förfarandet är att det beaktar bildande av resekedjor, t.ex. att butiksärenden sköts i samband med arbetsresor eller andra butiksresor. Simulering av butiksbesök sker enligt grupper för olika typer av inköpsresor: inköp inom dagligvaruhandeln, inköp inom handel med specialvaror som kräver mycket utrymme samt andra inköp av specialvaror.

En simulerad inköpsresa är en kedja som bildas av resor som kombinerar olika ändamål (t.ex. hem-butik-hem, arbetsplats-butik-hem, hem-specialbutik-dagligvarubutik-hem). De simulerade scenarierna är följande:

- **Nuläge (2010).** Folkmängden och antalet arbetsplatser är samma som i nuläget i Nyland. Även butiksutbudet är det samma som i nuläget i hela Nyland.
- **Jämförelsealternativ 0 år 2035.** Folkmängderna i hela Nyland är de samma som i prognosen för år 2035 i förslaget till landskapsplan. Handelsutbudet i Borgåregionen är samma som i nuläget och på övriga håll i Nyland samma som dimensioneringstalen för handeln i etapplandskapsplan 2 för Nyland. Trafiknätet har kompletterats till vissa delar.
- **I alternativ 1** är folkmängderna och trafiknätet de samma som i jämförelsealternativ 0. Utbudet av dagligvaruhandel ökar från nuläget med cirka 21 000 m²vy, varav nästan 80 % riktas till området utanför centrum (Östra och Västra åstrandern). Den övriga specialhandeln ökar med cirka 48 000 m²vy, varav cirka 57 % riktas till områden utanför centrum.
- **I alternativ 2** är folkmängderna och trafiknätet samma som i alternativ 0 och 1. Ökningen av dagligvaruhandeln är dock klart mindre, ungefär 11 000 m²vy, varav nästan 80 % riktas till områden utanför

centrum. Den totala ökningen av specialhandelns utbud är samma som i alternativ 1, men handeln koncentreras klart mera till centrum. I alternativ 2 är 2 riktas cirka 40 % av ökningen inom specialhandeln till områden utanför centrum.

Konsekvenser för butiksbesök och trafikmängder

Besök i nuläget

Butiksbesök inom dagligvaruhandeln fördelas förhållandevis jämnt mellan olika delar av Borgå. Besök inom övrig specialhandel koncentreras i sin tur kraftigt till centrum.

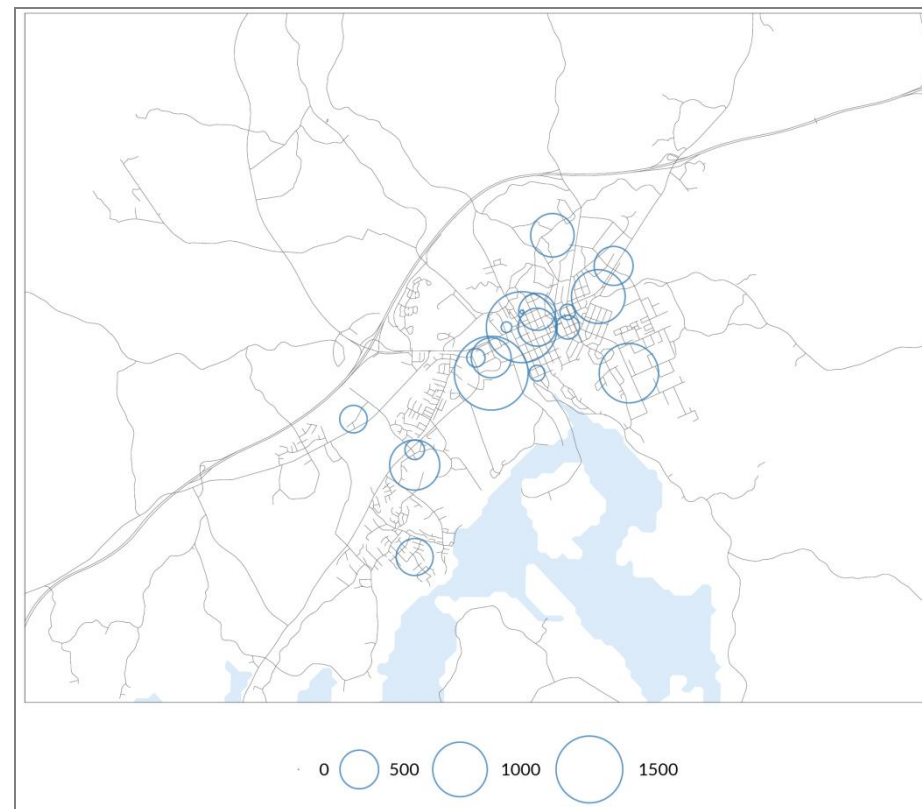


Bild 13. Simulerade butiksbesök inom dagligvaruhandeln i nuläget.



Bild 14. Simulerade butiksbesök inom dagligvaruhandeln i nuläget.

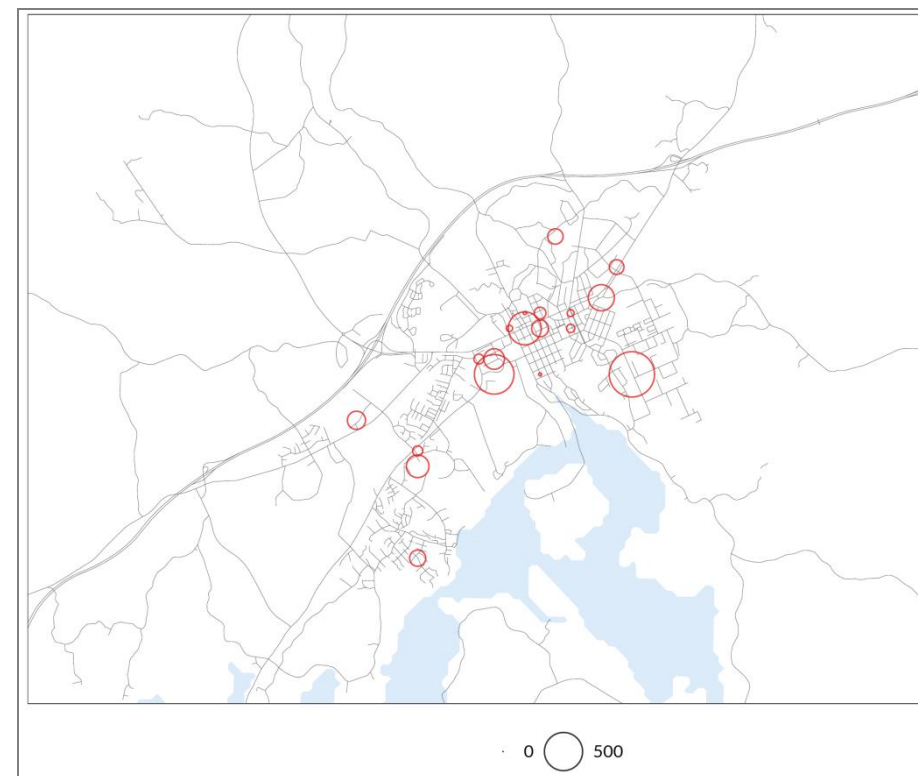


Bild 15. Ökningen av antalet butiksbesök inom dagligvaruhandeln från nuläget utan förändringar i butiksutbudet i Borgå (alt. 0 år 2035-2010).

Skillnader mellan nuläget och jämförelsealternativ (0) år 2035

Antalet inköpsresor bland borgåborna ökar enligt prognosen med cirka 30 % från nuläget fram till år 2035. Utan förändringar i butiksutbudet riktas en allt större del av borgåbornas butiksresor till områden utanför Borgå, vilket innebär att antalet butiksresor som riktas till Borgå ökar med cirka 20 %. Ökningen av antalet besök inom dagligvaruhandeln riktas förhållandevis jämnt vad gäller det nuvarande butiksutbudet i Borgå (bild 14). För specialhandelns del innebär ett ökat utbud på andra håll i Östra Nyland i sin tur att ökningen minskar i synnerhet på den östra sidan av Borgå centrum.

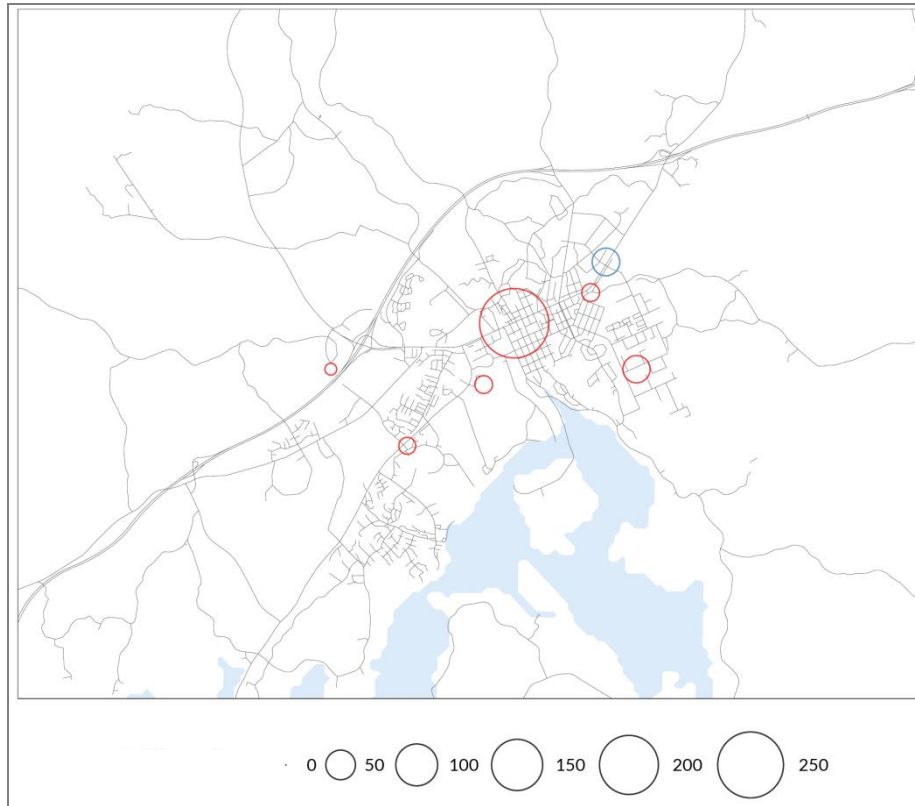


Bild 16. Förändring i antalet butiksbesök inom dagligvaruhandeln från nuläget utan förändringar i butiksutbudet i Borgå (alt. 0 år 2035-2010). Den blåa cirkeln anger minskning och den röda ökning.

Trafikmängderna som uppkommer genom butiksbesök ökar från nuläget i takt med att befolkningen ökar, även om butiksutbudet i Borgå bevaras oförändrat i jämförelsealternativ 0. Ökningen av trafiken för att sköta ärenden ökar som mest i klassen 1 000 fordon/dygn då nätets totala trafikmängder är typiska 5 000 - 20 000 fordon/dygn.

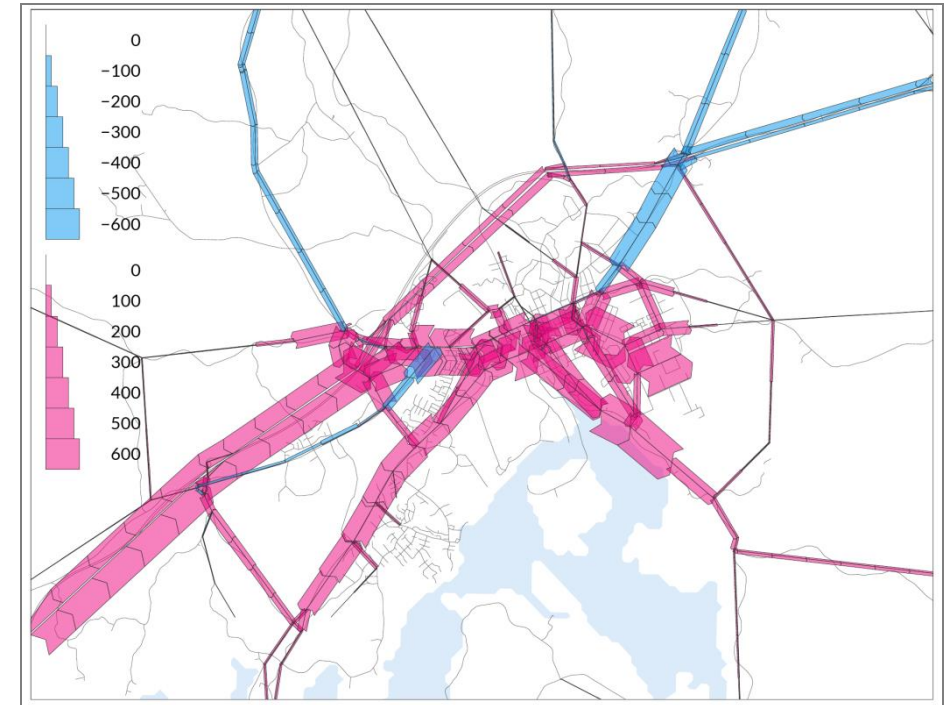


Bild 17. Den simulerade förändringen av mängden butiksbesök med personbil (fordon/dygn) från nuläget utan förändringar i butiksutbudet (alt. 0 år 2035-2010). Trafikens lokalisering längs lederna är riktgivande.

Konsekvenser av utvecklingsalternativ 1 och 2 i förhållande till jämförelsealternativ (0) år 2035

I alternativ 1 ökar butiksbesöken inom dagligvaruhandelns nya enheter samtidigt som de minskar i de nuvarande. Besöken minskar i centrum och ökar utanför. I alternativ 1 utvecklas även besök inom specialhandeln på motsvarande sätt. I alternativ 2 ökar butiksbesöken för inköp av dagligvaror i nya enheter samtidigt som de minskar i nuvarande enheter på samma sätt som i alternativ 1. Besöken minskar i centrum och ökar utanför. Besöken inom specialhandeln i centrum ökar däremot i alternativ 2. Besöken ökar även i Kungspporten, men minskar på andra håll.

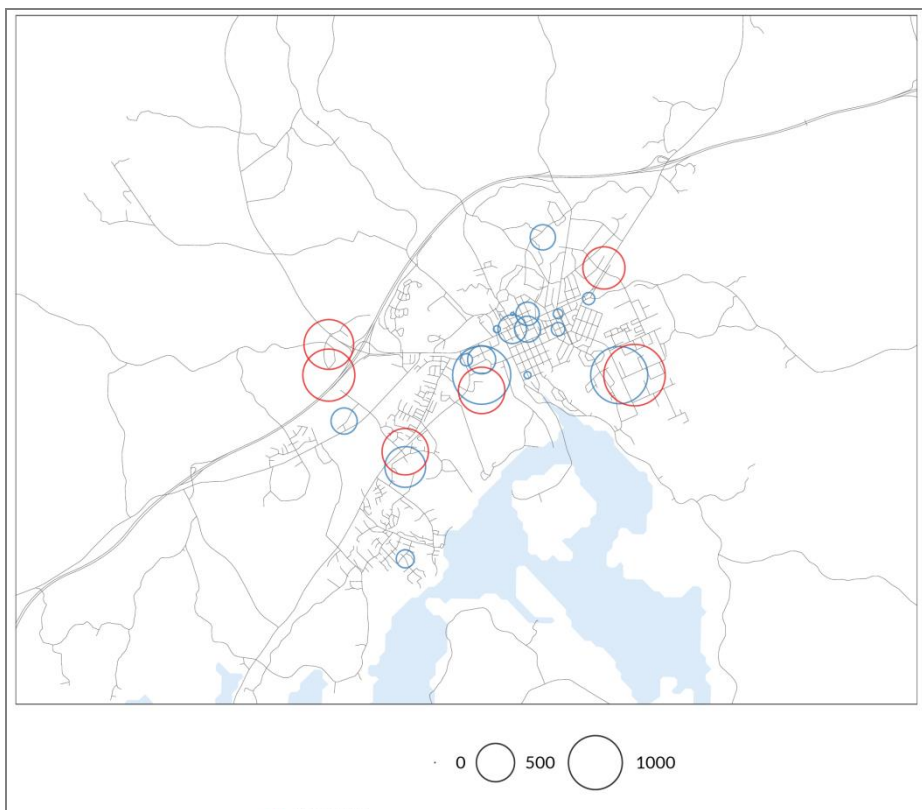


Bild 18. Konsekvenserna av alternativ 1 för antalet butiksbesök inom dagligvaruhandeln (alt 1 - alt 0 år 2035). Den blå cirkeln anger minskning och den röda ökning.

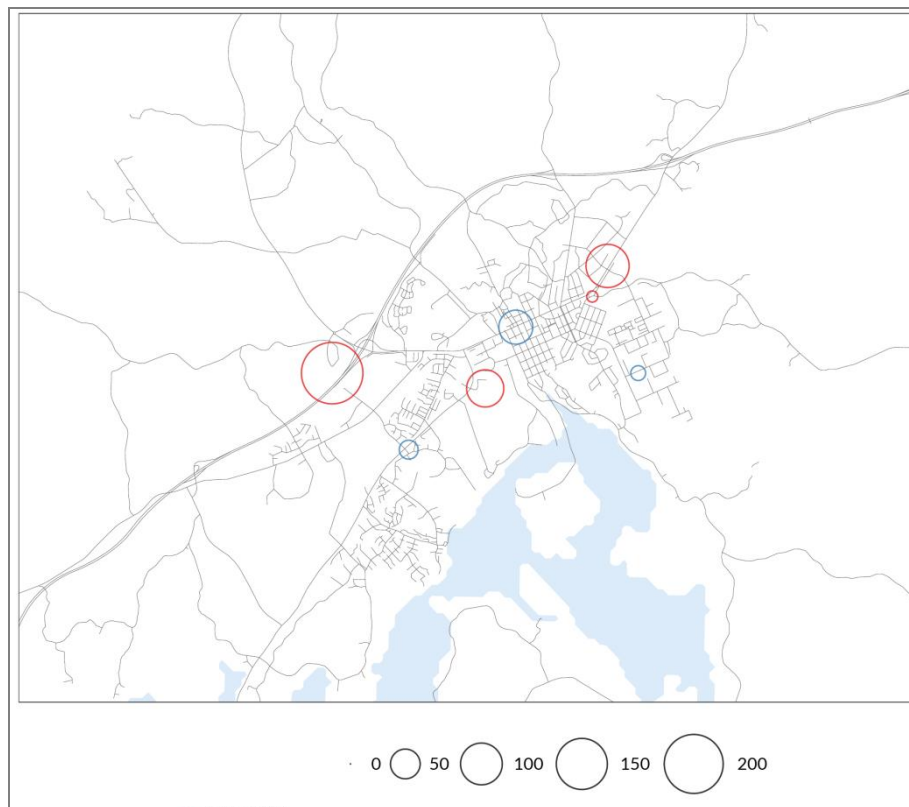


Bild 19. Konsekvenserna av alternativ 1 för antalet butiksbesök inom specialhandeln (alt 1 - alt 0 år 2035). Den blå cirkeln anger minskning och den röda ökning.

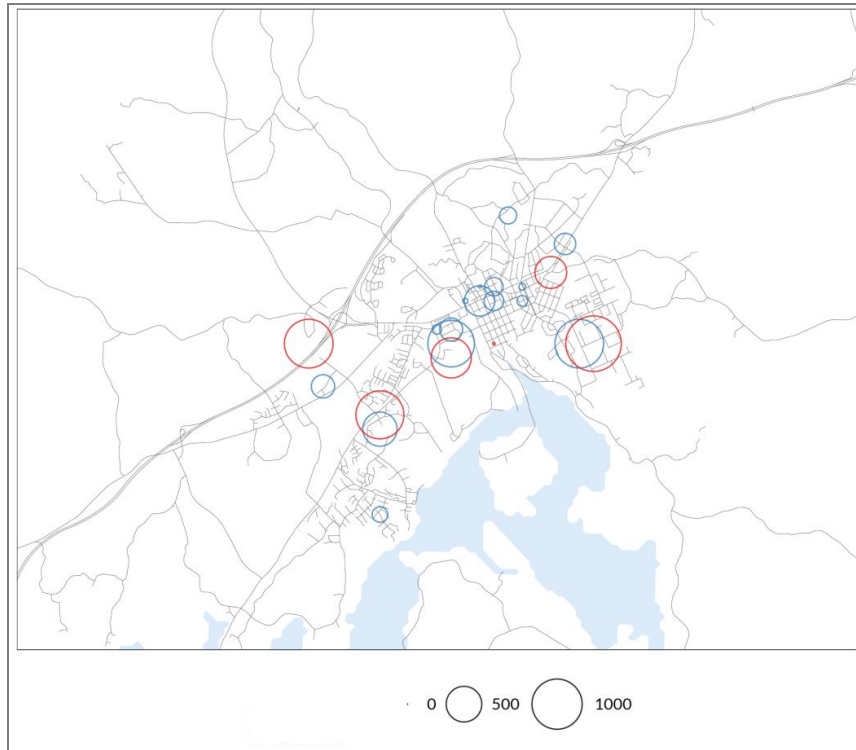


Bild 20. Konsekvenserna av alternativ 2 för antalet butiksbesök inom dagligvaruhandeln (alt 1 - alt 0 år 2035). Den blåa cirkeln anger minskning och den röda ökning.

Utvecklingen av butiksutbudet i Borgå minskar personbilstrafiken i Borgå centrum då de personer som bor utanför centrum riktar sina inköpsresor till nya enheter utanför centrum i större utsträckning än i alternativ 0. Även inköpsresorna med personbil mot Helsingfors minskar något då borgåborna oftare gör sina inköp i Borgå. Den markanta förbättringen av specialhandeln i Borgå centrum i alternativ 2 belastar gatunätet i Borgå centrum något mer än i alternativ 1, men trafikmängderna förblir ändå mindre än i nollalternativet. En ökning av utbudet ökar å andra sidan trafiken vid många matarförbindelser i Kungsporten där dygnstrafiken som mest kan öka med cirka 1 000 fordon i dygnet. I Östermalmsområdet medför förändringarna inom handeln att trafiken ökar med som mest cirka 300 fordon i dygnet.

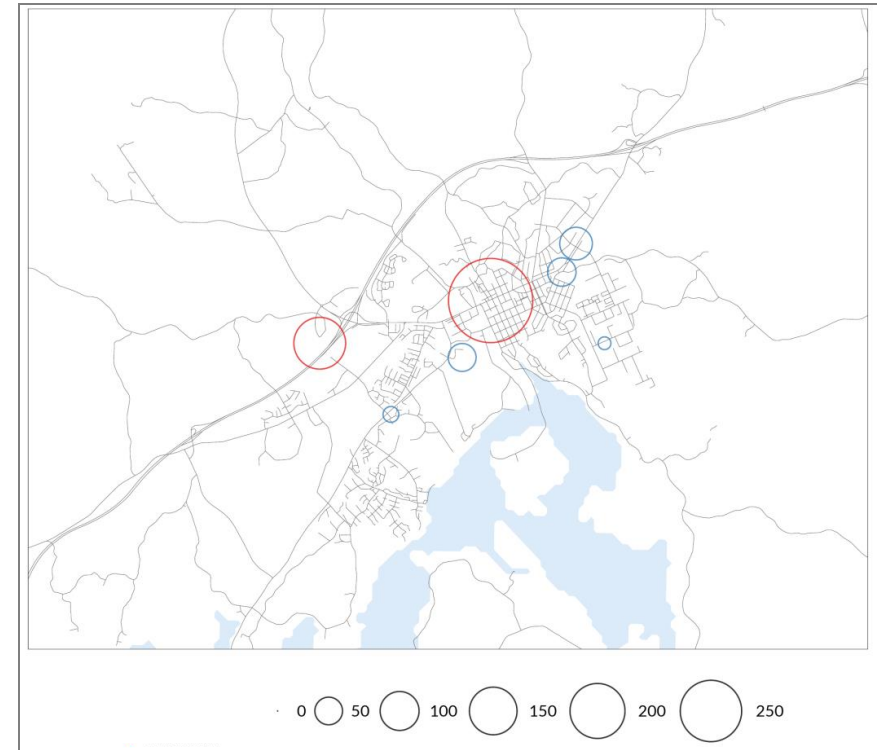


Bild 21. Konsekvenser av alternativ 2 för mängden butiksbesök inom specialhandeln (alt 2 - alt 0 år 2035). Den blåa cirkeln anger minskning och den röda ökning.

Förändringarna dämpas av att det sker lika mycket butiksresor som i jämförelsealternativ 0, men de riktar på olika sätt. Till exempel ett projekt i centrumets randområde eller utanför centrum lockar trafik, men minskar samtidigt inköpstrafiken som riktar från samma håll till centrum.

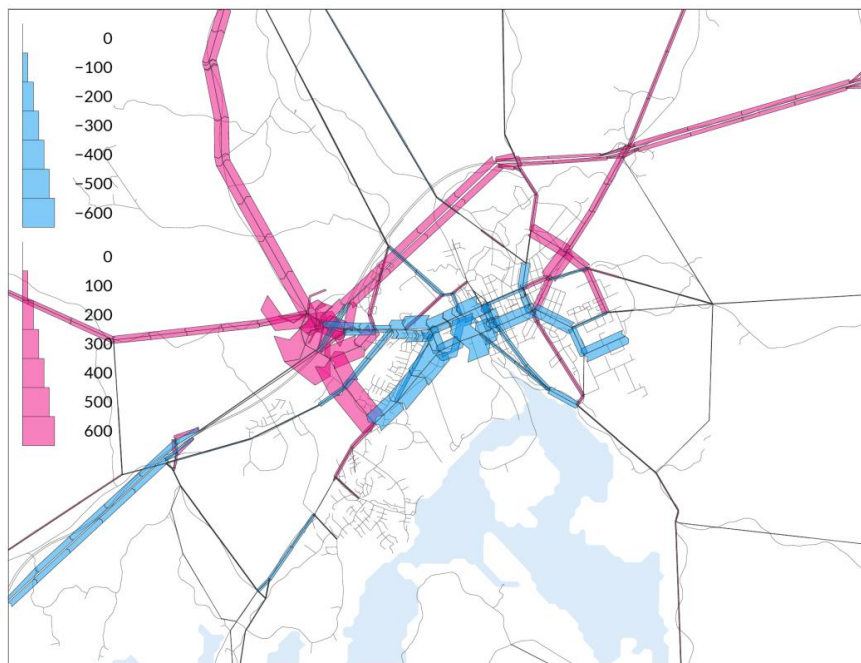


Bild 22. Konsekvenser av utvecklingen av butiksutbudet i Borgå för personbilstrafiken (fordon/dygn) på väg- och gatunätet år 2035 (alt 1 - alt 0). Trafikens lokalisering längs lederna är riktgivande.

Konsekvenserna av den förändrade strukturen inom handeln för personbilstrafikmängderna är förhållandevis små då förändringarna jämförs med den totala trafikvolymen på vägnätet och längs huvudgatorna. Belastningsförändringarna i gatunätet i centrum är huvudsakligen under 5 % på vardagar, men i synnerhet i Kungsporten kan de relativa förändringarna vara betydligt större. Å andra sidan sköts ärenden som livligast på vardagar kl. 15 - 18 och kring tolvtiden på lördagar. Under dessa tider kan det förekomma problem i trafiksmidigheten alldeles i närheten av handelskoncentrationer och stora enheter, speciellt i Kungsporten och i närheten av Östermalm. Det är sannolikt att de granskade projekten medför förbättringsbehov i trafikregleringen i synnerhet i Östermalm där både trafiken för att sköta ärenden och den övriga trafiken är livlig. Trafiksmidigheten påverkas bl.a. av trafikregleringen i områden där handeln förändras samt av hur den övriga trafiken utvecklas.

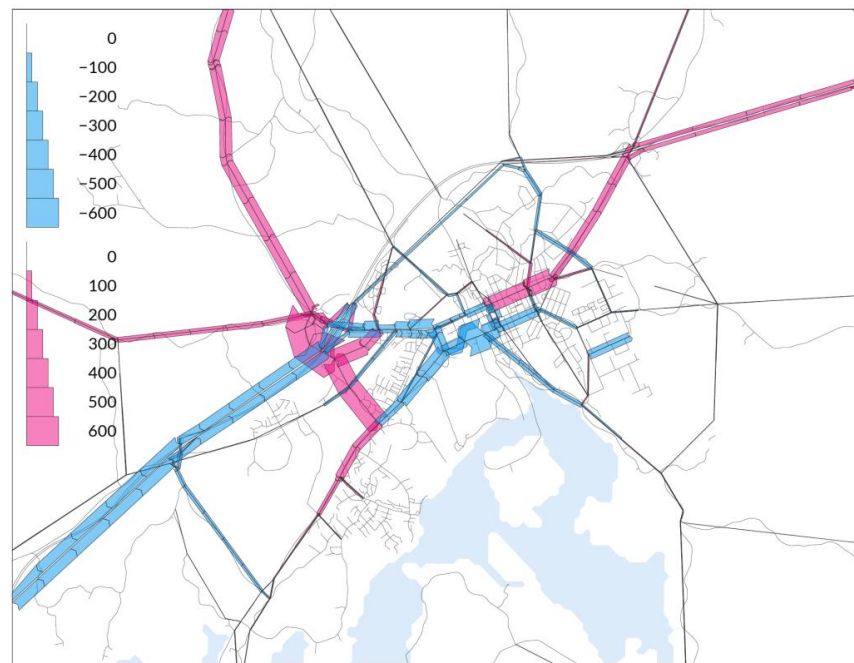


Bild 23. Konsekvenser av utvecklingen av butiksutbudet i Borgå för personbilstrafiken (fordon/dygn) på väg- och gatunätet år 2035 (alt 2 - alt 0). Trafikens lokalisering längs lederna är riktgivande.

Konsekvenserna av projekt inom handeln som gör att trafiken löper sämre kan förebyggas genom noggrann planering av projektens anslutningspunkter till väg- och gatunätet. Lite längre bort förblir konsekvenserna för trafikbelastningen så pass små att projekt inom handeln troligtvis inte medför något större förbättringsbehov för trafiknätet. Förutsättningarna för en noggrannare bedömning av trafiksmidigheten och behovet att förbättra trafiknätet uppkommer emellertid först i projektets planeringsskede då trafikplaneringen har framskridit längre och handelns projektuppgifter har preciserats. I detta skede är bedömningarna riktgivande.

För kollektivtrafikens del avviker alternativen 1 och 2 tydligast från varandra. I alternativ 2 ökar mängden resenärer inom kollektivtrafiken något för bindelser in mot centrum, medan motsvarande mängder minskar i alternativ 1. I alternativ 2 ökar resorna med kollektivtrafiken till centrum pga. Den

betydligt starkare specialhandeln, men å andra sidan förblir ökningen inom dagligvaruhandeln mindre än i alternativ 1. Förändringarna i mängden resenärer inom kollektivtrafiken är dock mycket små, som mest några tiotal resenärer/dygn.

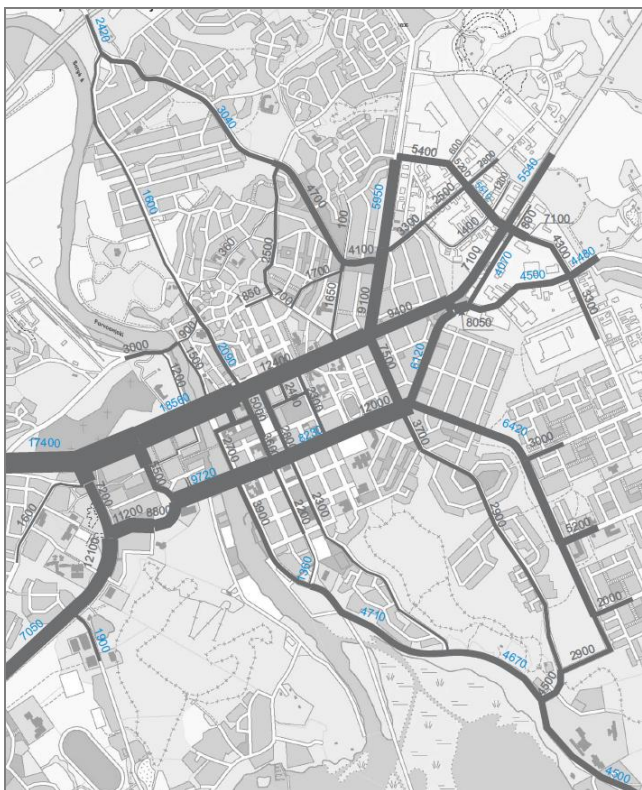


Bild 24. Trafikvolymerna i Borgå i nuläget (trafikberäkningar år 2011 och NTM år 2010, tidigare beräkningar från 2000-talet).

Projektspecifika prognoser för inköpsresor

De projektspecifika konsekvenserna för färdvägarna och trafiken har bedömts genom att indela fakta om vägarna till olika prognosscenarier. Butiksbesöken och trafiken påverkas mest av förändringar i vägningsytan för dagligvaruhandeln. Speciellt nya enhe-

ter inom dagligvaruhandeln på områden där det nuvarande utbudet inte är särskilt starkt får många besök.

De projektspecifika skillnaderna i fördelningen av färdväg och resornas längd berättar nödvändigtvis inte om fördelaktigt läge med tanke på trafiken, eftersom orsaken till kundens besök kan variera (dagligvaruhandel, handel som kräver mycket utrymme, övrig specialhandel). Detta påverkar oundvikligen de trafikmässiga nyckeltalen. Typiskt för inköpsresor inom specialhandeln är att de är tydligt längre än inköpsresor inom dagligvaruhandeln.

Projekt som är positiva och konfliktfria när det gäller konsekvenserna för vägarna att röra sig och för trafiken är utifrån simuleringen av projekten Vårberga, Gammelbacka och Västra åstranden som kompletterar dagligvaruhandeln. I dessa projekt är användningen av personbil (körkilometrar per besök) samt utsläppen från trafiken till och från butikerna mindre än genomsnittet.

Utvecklingen av centrum förbättrar tillgängligheten med kollektivtrafik även från områden på längre avstånd och å andra sidan även till fots och med cykel för dem som bor nära centrum. I centrum är specialhandelsandel ganska stor, vilket ger upphov till längre butiksresor i förhållande till platser som domineras av dagligvaruhandel.

Projektet Kungsposten kompletterar dagligvaruhandeln på området, intill vilket även invånarna ökar tydligt. Projektet gör det även möjligt att kombinera besöken i specialhandeln och dagligvaruhandeln. Projektet är emellertid lokaliserat långt från tyngdpunkten för boendet och kan locka till långa inköpsresor och minska skötseln av ärenden i butiker i närheten av bostadsområdena. Även Östermalmsprojekten ligger något längre bort från bosättningen.

Den projektspecifika bedömningen försvaras av att projekten även påverkar varandras konsekvenser. Utifrån en regional bedömning har de emellertid en positiv gemensam inverkan på resandet och på trafiken.

I alternativ 2 är den totala ytan inom dagligvaruhandeln i Borgå klart mindre än i alternativ 1, och därför är antalet besök per vägningsyta större än i alternativ 1.

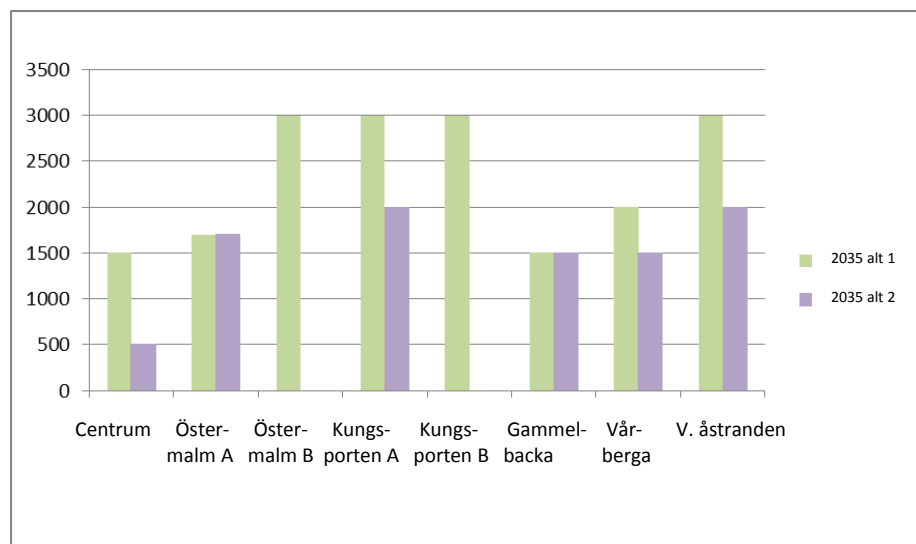


Bild 25. Förändringar i våningsytan för dagligvaruhandeln 2010 - 2035.

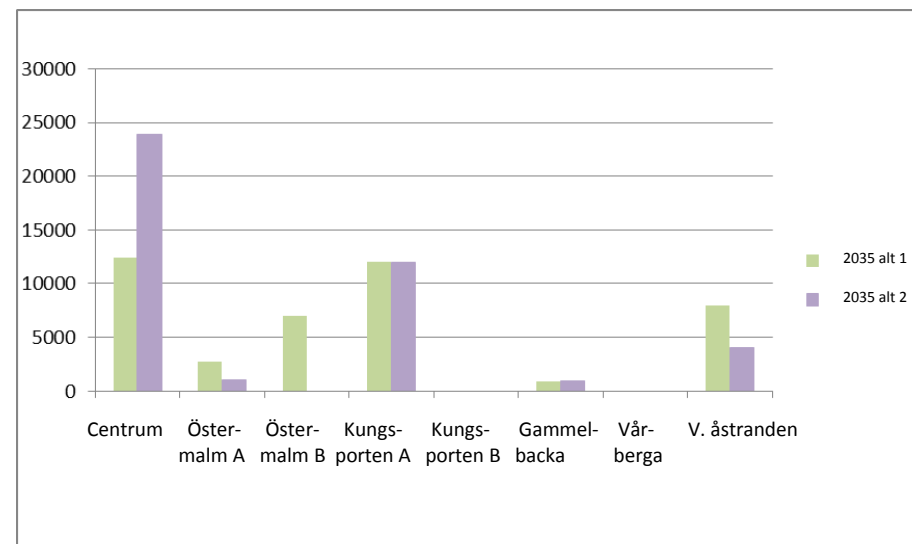


Bild 27. Förändringar i specialvaruhandelns våningsyta 2010 - 2035.

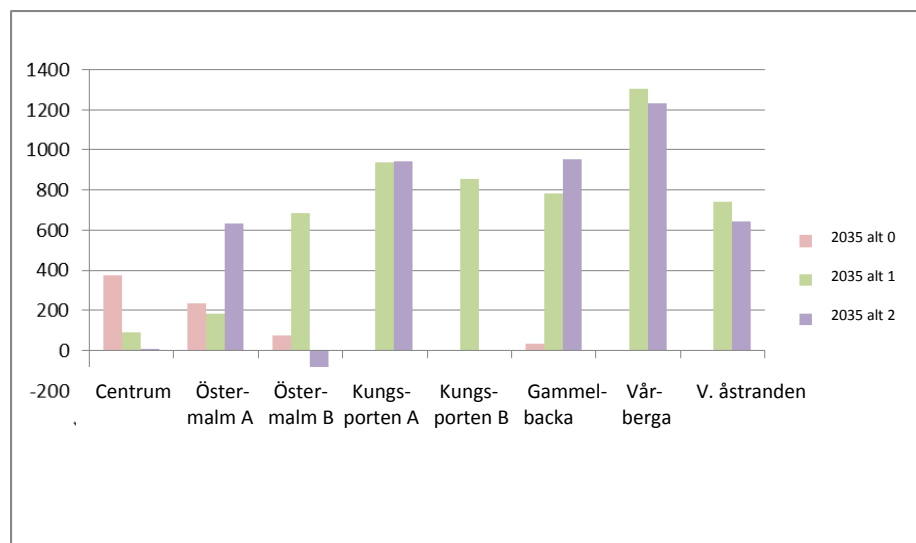


Bild 26. Förändringar i simulerade inköpsbesök inom dagligvaruhandeln 2010 - 2035 (besök/dygn).

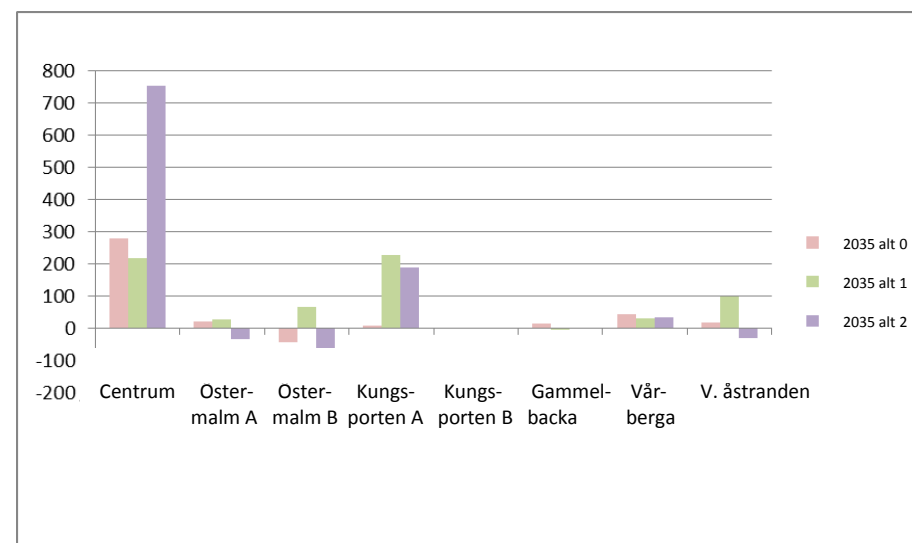


Bild 28. Förändringar i simulerade inköpsbesök inom specialvaruhandeln 2010 - 2035 (besök/dygn).

Östermalm A=Montörsvägen, Östermalm B=Montörsvägen/Industrivägen, Kungsporten A=butiken inom specialhandeln, Kungsporten B=butiken inom dagligvaruhandeln

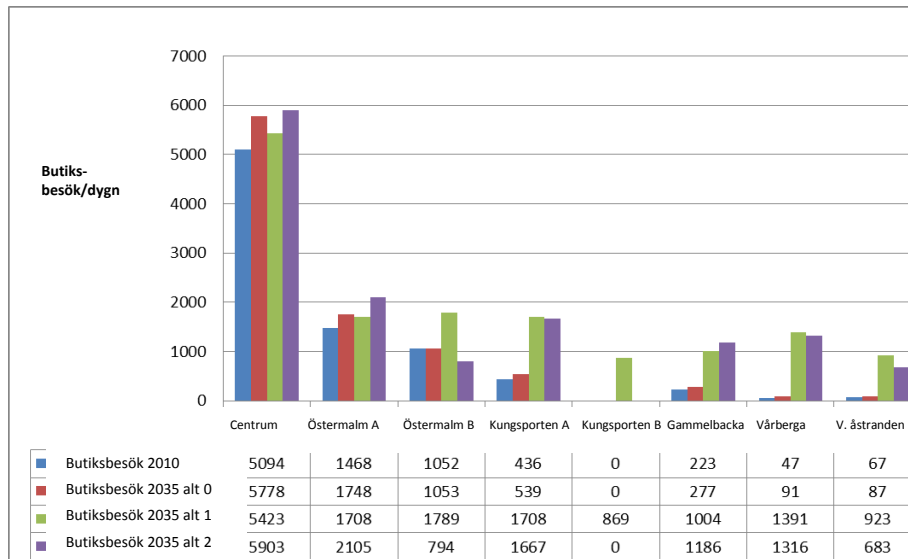


Bild 29. Simulerade butiksbesök (vardag).

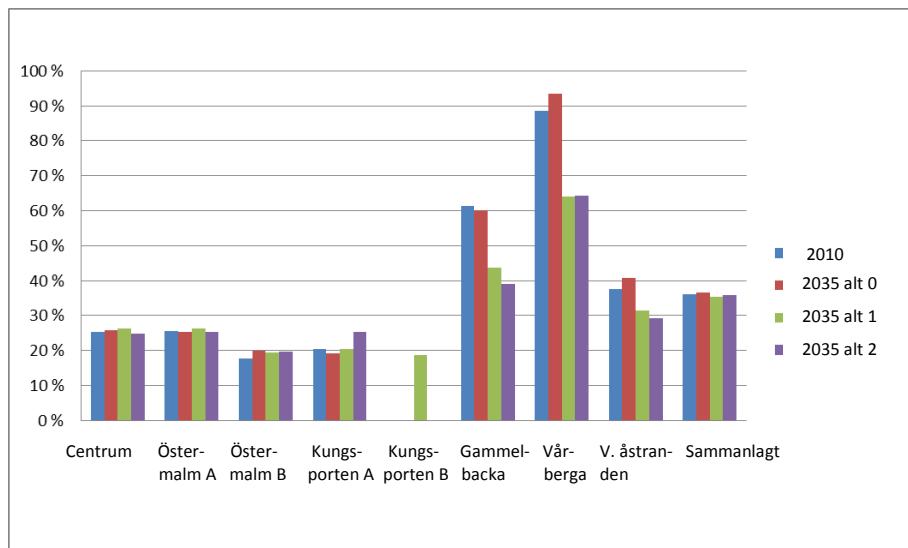


Bild 30. Andelar butiksbesök som görs till fots eller med cykel.

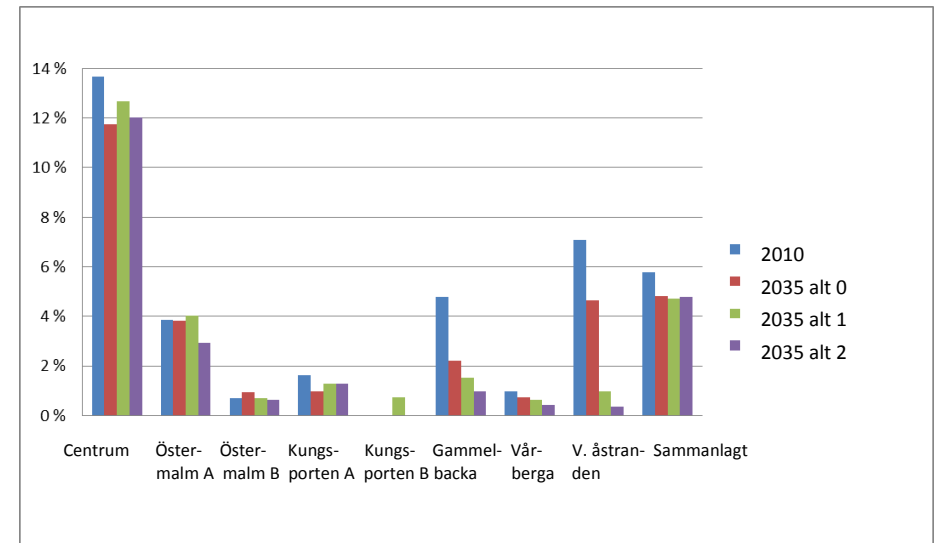


Bild 31. Andelar inköpsbesök som sker med kollektivtrafik.

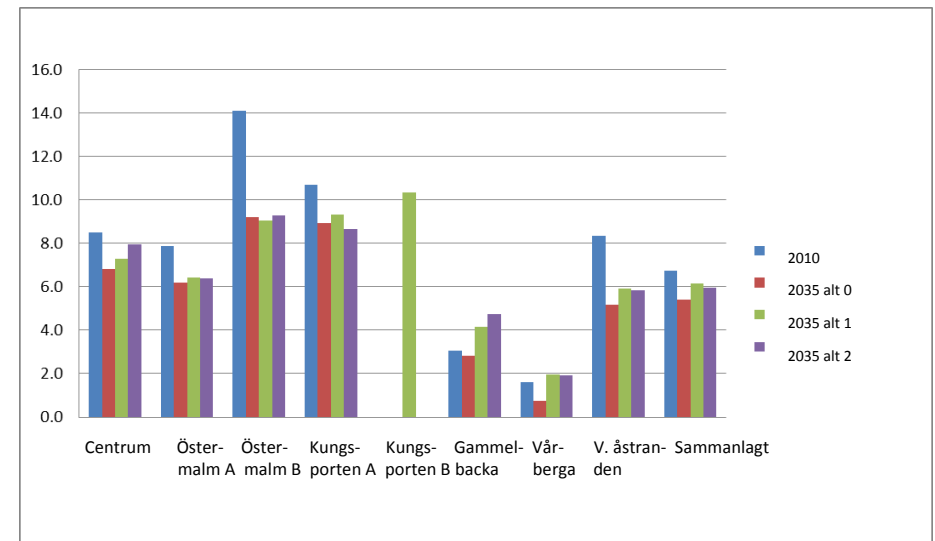


Bild 32. Kilometerprestation för personbilar per inköpsresa (km/dygn).

Östermalm A=Montörsvägen, Östermalm B=Montörsvägen/Industrivägen, Kungsporten A=butiken inom specialhandeln, Kungsporten B=butiken inom dagligvaruhandeln

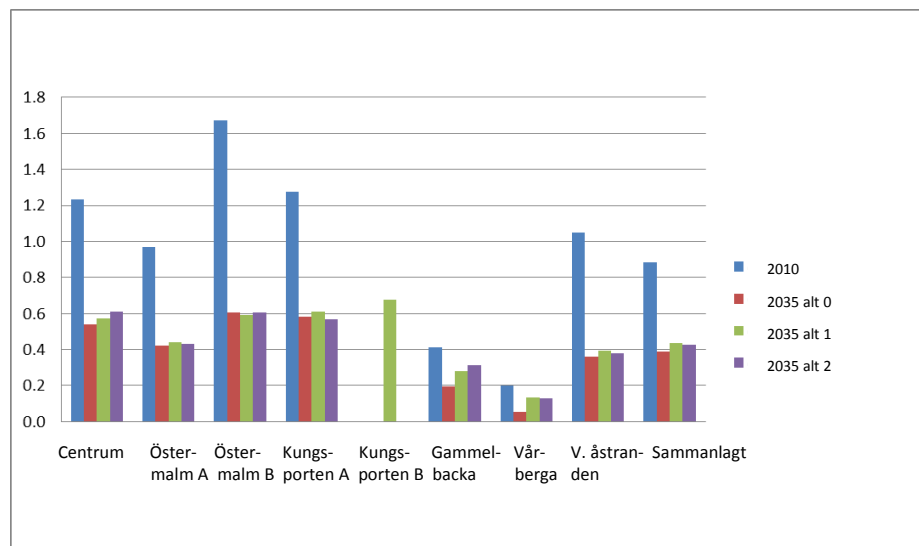


Bild 33. Koldioxidutsläpp (CO₂) från trafiken per butiksbesök (kg/visit).

Konsekvenser för inköp på regional nivå

Antalet inköpsbesök bland borgåborna och andra som bor i Östra Nyland ökar i förhållande till folkmängderna. Då handelsutbudet i det övriga Nyland utvecklas utan att mera utbud uppkommer i Borgå (alt 0) riktas borgåbornas butiksresor till områden utanför Borgå något oftare än i nuläget. Utvecklingen av utbudet i Borgå (alt 1 och 2) återställer självförsörjningen till nuvarande nivå och ökar något för både dagligvaruhandels och specialvaruhandels del.

Ökningen av befolkningsmängden riktas till tätortsområden, vilket ökar gång- och cykeltrafiken till butikerna både i Borgå och i det övriga Östra Nyland (alt 0). Utvecklingen av utbudet i Borgå medför att gång- och cykeltrafiken ökar något i Borgå då servicenätet blir tätare.

Personbilstrafikens simulerade körsträckor under butiksresor ökar om inte utbudet i Borgå utvecklas, eftersom allt flera inköpsresor riktas till områden utanför Borgå. Utvecklingen av utbudet i Borgå återställer användningen av personbil under inköpsresor nära nuvarande nivå.

Trafikens koldioxidutsläpp minskar i framtiden i takt med att motortekniken utvecklas. Utvecklingen av utbudet inom handeln i Borgå minskar något på utsläppen eftersom användningen av personbil också minskar något.

Besök dagligvarubutiker	2010	2035 alt. 0	2035 alt. 1	2035 alt. 2
Borgåbornas butiksbesök totalt	12 225	15 630	15 630	15 630
Borgåbornas butiksbesök i Borgå	10 623	13 534	13 859	13 722
- andel av borgåbornas butiksbesök	87 %	87 %	89 %	88 %
Butiksbesök i Borgå	11 051	13 947	14 459	14 209
Övriga invånarens butiksbesök i Borgå	428	413	600	487
- andel av butiksbesök i Borgå	4 %	3 %	4 %	3 %
Butiksbesök specialbutiker (ej stort utrymme)	2010	2035 alt. 0	2035 alt. 1	2035 alt. 2
Borgåbornas butiksbesök totalt	4 419	5 814	5 814	5 814
Borgåbornas butiksbesök i Borgå	2 489	3 142	3 313	3 372
- andel av borgåbornas butiksbesök	56 %	54 %	57 %	58 %
Butiksbesök i Borgå	3 712	4 047	4 361	4 498
Övriga invånarens butiksbesök i Borgå	1 223	905	1 048	1 126
- andel av butiksbesök i Borgå	33 %	22 %	24 %	25 %

Bild 34. Simulerade butiksbesök i olika scenarier.

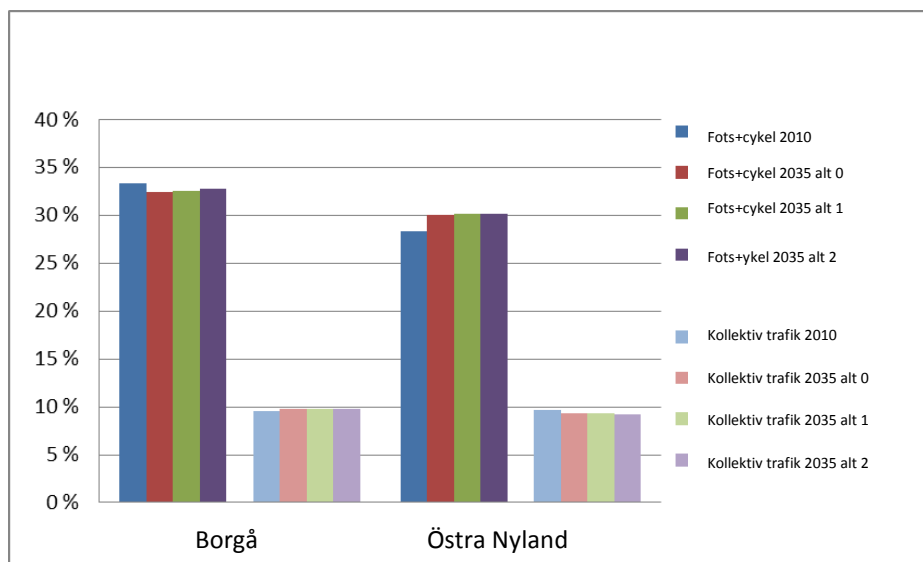


Bild 35. Användningen av gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik under inköpsresor i Borgå och i hela Östra Nyland i olika scenarier.

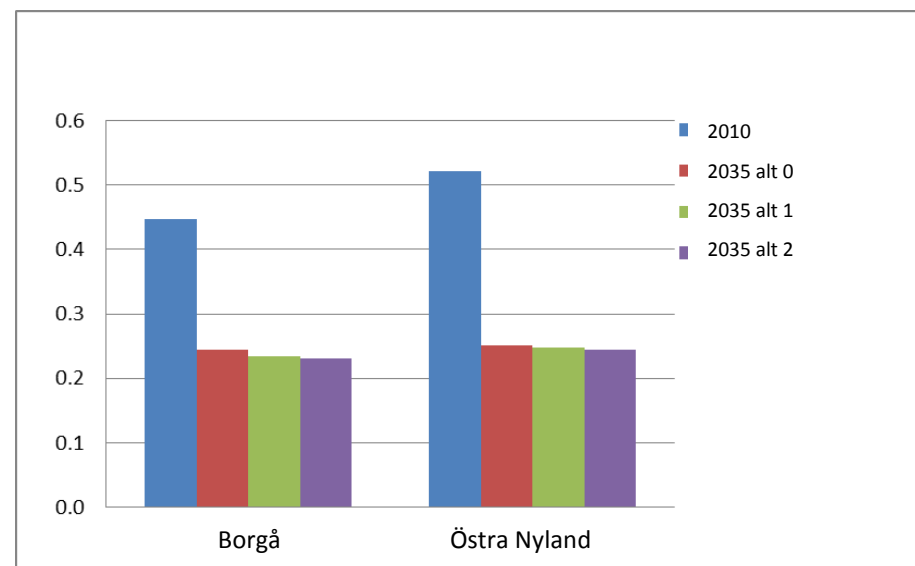


Bild 37. Koldioxidutsläpp (CO₂ per capita) som orsakas av trafiken i samband med inköpsresor i olika scenarier (kg/dygn).

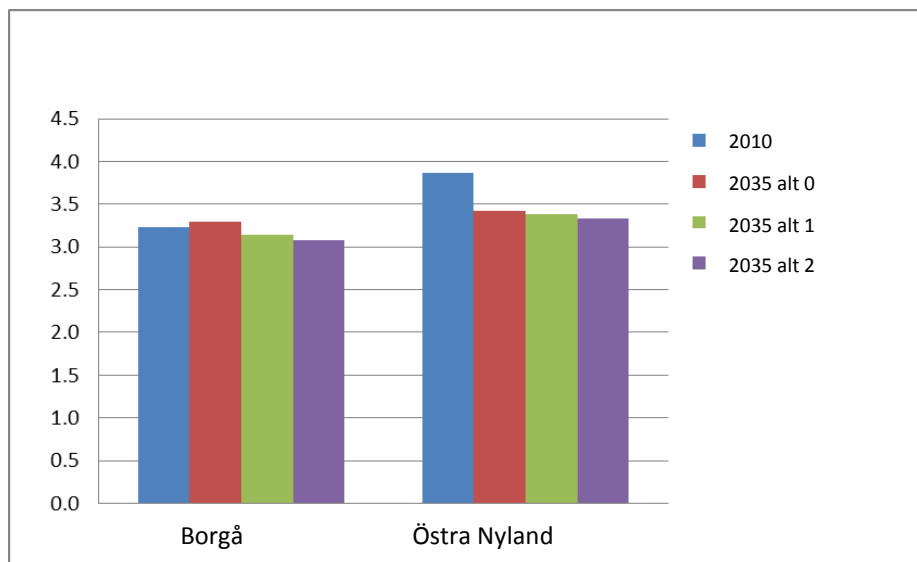


Bild 36. Körda kilometer med personbil under inköpsresor i Borgå och i hela Östra Nyland i olika scenarier (km/invånare/dygn).

Slutsatser och rekommendationer

Med tanke på trafik och resande bör handeln utvecklas på ett balanserat sätt mellan de olika områdena i Borgå. Målet är att inköp av dagligvaror och inköp av specialvaror som sker ofta ska kunna utträttas utan långa körresor. Med tanke på hushåll som saknar bil är det viktigt att skäligena handelstjänster är tillgängliga till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Med tanke på varuinköp som sker mera sällan (t.ex. handel som kräver mycket utrymme) är längre och svårare inköpsresor mera acceptabla.

Med tanke på trafik och rörlighet finns det skäl att stärka handeln även i centrum. Centrumet ligger i tyngdpunkten för bosättningen och dit finns bättre kollektiv-, gång- och cykeltrafikförbindelser än till andra områden. Centrum finns även på skäligt avstånd från de viktigaste bostadsområdena.

I alternativ 2 är koncentrationen av specialhandel mera balanserad än i alternativ 1 vad gäller rörlighet och trafik. Alternativets svaghet är att dagligvaruhandels utveckling är svag på Östra åstranden i centrum där specialhandeln i sin tur är stark. En starkare dagligvaruhandel även på Östra

Åstrandens i centrum skulle förbättra handelns tillgänglighet ur en betydlig befolkningsandels perspektiv. Samtidigt skulle det förbättra förutsättningarna att kombinera inköp av dagligvaror med ett besök till en specialvarubutik.

Man borde förhålla sig kritiskt till att koncentrera dagligvaruhandeln till koncentrationer med specialhandel i utkanten av eller utanför tätorterna. Inköp av dagligvaror som kan göras i samband med inköp av specialvaror minskar behovet av resor, men risken är även att de inköp av dagligvaror i samband med vilka man inte gör andra inköp riktas långt bort från bostadsområdena och försvagar närbutikernas verksamhetsförutsättningar. Borgåborna gör över tredubbelt fler besök för inköp av dagligvaror i sin hemkommun jämfört med besök för inköp av specialvaror. Därför har dagligvaruhandeln en avsevärd betydelse för butiksresorna och trafiken.

Konsekvenserna av projekt inom handeln som gör trafiken osmidigare kan förebyggas genom noggrann planering av projektens anslutningspunkter till väg- och gatunätet. Det är dock sannolikt att genomförandet av de granskade projekten medför förbättringsbehov i trafikregleringarna i synnerhet i Östermalm där både trafiken för att sköta ärenden och den övriga trafiken är livlig. Förbättringsbehovet beror även på utvecklingen av den övriga trafiken.

Övriga konsekvenser

Lokaliseringen av handelsservice i anknytning till offentlig service förbättrar invånarnas möjligheter att sköta flera ärenden under samma resa. Båda granskningsalternativen stöder denna möjlighet och det finns ingen signifikant skillnad mellan dem - handelns dimensionering påverkar inte avgörande i denna fråga på något avgörande sätt. Konsekvenserna av projekt inom handeln för trivseln i levnadsmiljön, stadsbilden och den byggda miljön kommer att formas genom förverkligandet av affärsbyggnader. I centrum bör byggnation ske på ett sätt som passar in i stadsmiljön t.ex. genom att bygga högklassiga köpcenterliknande byggnader i flera våningar. Den stora enhet som lokaliseras på Västra åstranden enligt granskningsalternativ 1 är en utmaning för det "traditionella" sättet att bygga stora enheter. En stor enhet kan emellertid byggas på ett sådant sätt att den passar in i en stadsmiljö.

De helheter som bildas av granskningsalternativen eller enskilda projekt har inga konsekvenser för naturens mångfald eller naturresurserna eftersom projekten är lokaliserade i en befintlig stadsstruktur.

Sammanfattning av konsekvensbedömningen

I följande tabell visas en sammanfattning av de viktigaste konsekvenserna av granskningsalternativen 1 och 2.

	Alternativ 1	Alternativ 2
HANDEL OCH SERVICESTRUKTUR		
Ny butiksbyggnation i förhållande till efterfrågan på dagligvaruhandel	<ul style="list-style-type: none"> - Överstiger behovet av butiksutrymme åren 2025 och 2035. - De största enskilda projekten upptar över hälften av behovet av butiksutrymme år 2025 och cirka en fjärdedel av behovet av butiksutrymme år 2035. - I projekten ingår tre stora enheter av regional betydelse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Överstiger behovet av butiksutrymme år 2025, men inte år 2035. - De största enskilda projekten upptar cirka 40 % av behovet av butiksutrymme år 2025 och cirka en femtedel av behovet av butiksutrymme år 2035. - En stor enhet av lokal betydelse efter utbyggnaden av butiken.
Ny butiksbyggnation i förhållande till efterfrågan på specialhandel	<ul style="list-style-type: none"> - Överstiger behovet av butiksutrymme år 2025, men inte år 2035. 	<ul style="list-style-type: none"> - Överstiger behovet av butiksutrymme år 2025, men inte år 2035.
Handelns verksamhets- och utvecklingsförutsättningar	<ul style="list-style-type: none"> - Inom dagligvaruhandeln överstiger våningsytan behovet. - I centrum koncentreras specialhandeln till Västra åstranden. - Stora handelsenheter är av regional betydelse. - Betonar Östermalm som lokaliseringsområde för övrig specialhandel. - Påverkar avsevärt de nuvarande verksamhetsförutsättningarna för dagligvarubutikerna. - De enskilda projektens andel av den nuvarande försäljningen inom dagligvaruhandeln skulle vara 7 - 15 %. 	<ul style="list-style-type: none"> - Inom dagligvaruhandeln överstiger våningsytan inte behovet av butiksutrymme. - I centrum koncentreras övrig specialhandel till Östra åstranden. - Den stora handelsenheten är inte av regional betydelse. - Betonar Östra åstranden i centrum som lokaliseringsområde för övrig specialhandel. - Påverkar de nuvarande verksamhetsförutsättningarna för dagligvarubutikerna. - De enskilda projektens andel av den nuvarande försäljningen inom dagligvaruhandeln skulle vara 2 - 10 %.
Utveckling av serviceutbudet och överföringar av köpkraft	<ul style="list-style-type: none"> - Ökar den positiva överföringen inom specialhandeln i Borgå. - Minskar utströmningen av köpkraften inom specialhandeln i hela Östra Nyland. - Betonar utvecklingen av specialhandeln på Västra åstranden. - Positiv inverkan på överföringarna av köpkraft inom dagligvaruhandeln, men handeln är av regional karaktär. - Handelskoncentration av regional karaktär i Östermalm som avviker från områdets nuvarande karaktär. Handelskoncentrationen skulle strida mot generalplanen och etappplansplan 2 för Nyland. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ökar den positiva överföringen inom specialhandeln i Borgå. - Minskar utströmningen av köpkraften inom specialhandeln i hela Östra Nyland. - Betonar utvecklingen av specialhandeln på Östra åstranden. - Positiv inverkan på överföringarna av köpkraft inom dagligvaruhandeln och handeln är av lokal karaktär. - En handelskoncentration med lokal karaktär till Östermalm som skulle motsvara generalplanen och etappplansplan 2 för Nyland.
REGION- OCH SAMHÄLLSSTRUKTUR		
Utveckling av Borgå centrum	<ul style="list-style-type: none"> - Stöder utvecklingen av hela centrum och speciellt Västra åstranden. - Utveckling av Västra åstranden kan leda till konkurrens med Östra åstranden och vidare på uppkomsten av ett bipolärt centrum. - I den stora enheten på Västra åstranden lokaliseras avsevärt med dagligvaruhandel, men den försvagar möjligheterna att förverkliga en dagligvarubutik på Östra åstranden i centrum. - Den stora enheten på Västra åstranden är lokaliserad utanför generalplanens område för centrumfunktioner och strider mot generalplanen. - Stora enheter i Östermalm konkurrerar med centrum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stöder utvecklingen av hela centrum speciellt Östra åstranden och svarar därför bättre mot stadens utvecklingsmål. - På Västra åstranden i centrum lokaliseras mera balanserat ny våningsyta för dagligvaruhandeln, men inte på Östra åstranden. - På Västra åstranden finns ingen stor handelsenhet. - I Östermalm finns ingen stor enhet som konkurrerar med centrum.
Utveckling av Kungspporten	<ul style="list-style-type: none"> - Stöder utvecklingen av specialhandeln i området. - Ökar avsevärt våningsytan inom dagligvaruhandeln. - Förverkligande av två stora dagligvarubutiker före år 2025 skulle inte följa etappplansplanen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stöder utvecklingen av specialhandeln i området. - Ökar våningsytan inom dagligvaruhandeln. - Våningsytan för dagligvaruhandeln strider inte mot etappplansplan 2 för Nyland.
Utveckling av Östermalm	<ul style="list-style-type: none"> - Stöder utvecklingen av specialhandel på området. - På området lokaliseras 2 stora enheter av regional betydelse som strider mot generalplanen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stöder utvecklingen av specialhandel på området. - På området lokaliseras en stor enhet av lokal betydelse samt handel med specialvaror som kräver stort utrymme i stället för ytterligare en stor enhet.
Utveckling av tilläggservice	<ul style="list-style-type: none"> - Ger i princip möjlighet att grunda närbutiker. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ger i princip möjlighet att grunda närbutiker.

	Alternativ 1	Alternativ 2
TILLGÅNG PÅ SERVICE		
Dagligvaruhandel	- Förbättrar tillgängligheten avsevärt.	- Förbättrar tillgängligheten avsevärt.
Specialhandel	- Förbättrar i synnerhet Östermalms fysiska tillgänglighet.	- Förbättrar i synnerhet kärncentrums fysiska tillgänglighet.
TRAFIK OCH RESOR		
Butiksbesök	- Butiksbesöken inom dagligvaruhandeln och specialhandeln ökar i nya och minskar i befintliga butiker. - Besöken i centrum minskar och ökar utanför centrum.	- Butiksbesöken inom dagligvaruhandeln och specialhandeln ökar i nya och minskar i befintliga butiker. - Besöken i dagligvarubutiker minskar i centrum och ökar utanför centrum. - Besöken i specialbutiker ökar i centrum och minskar utanför centrum. Besöken ökar även i Kungsporten, men minskar på andra områden.
Trafikvolym	- Personbilstrafiken minskar något i centrum och mot Helsingfors. - Personbilstrafiken ökar tydligt i Kungsporten och något i Östermalm. - Antalet resenärer inom kollektivtrafiken till centrum minskar.	- Personbilstrafiken minskar något i centrum och mot Helsingfors. - Personbilstrafiken belastar gatunätet i centrum och Kungsporten något mindre än i alternativ 1. - Antalet resenärer inom kollektivtrafiken till centrum ökar.
Trafikens funktionalitet	- Möjligheten att problem uppstår för trafikmidigheten i Kungsporten och Östermalm ökar tydligt. Sannolikt att lokala trafikarrangemang måste förbättras.	- Möjligheten av problem i hur trafiken löper i Kungsporten och Östermalm ökar. Lokala trafikarrangemang bör eventuellt förbättras.

6. Åtärdsförslag

Tilläggsbehovet av utrymme i Borgå under åren 2013 - 2035 är inom dagligvaruhandeln 11 000 m²vy och 47 000 m²vy inom annan specialhandel som inte kräver mycket utrymme. Fram till år 2025 är tilläggsbehovet av butiksutrymme inom dagligvaruhandeln 5 000 m²vy och cirka 21 000 m²vy inom övrig specialhandel.

I granskningsalternativ 1 är projektens sammanlagda våningsyta inom dagligvaruhandeln cirka 21 000 m²vy och cirka 47 000 m²vy inom övrig specialhandel. I granskningsalternativ 2 är projektens sammanlagda våningsyta inom dagligvaruhandeln cirka 21 000 m²vy och cirka 47 000 m²vy inom övrig specialhandel.

En situation enligt granskningsalternativ 2 skulle vara en bra utgångspunkt för planläggningen eftersom situationen i fråga motsvarar tilläggsbehovet av butiksutrymme som fastställts i den handelsutredning som gjorts i samband med beredningen av etappplansplan 2 för Nyland. Byggande av butiksutrymme i enlighet med projekten överstiger det kalkylerade behovet av butiksutrymme för år 2025, vilket bör beaktas i detaljplaneringen och i synnerhet när det gäller dagligvaruhandeln. Ur dessa utgångspunkter skulle projekten genomföras enligt följande.

Östermalm

Våningsytan för utbyggande av dagligvaruhandeln inom Montörsvägens projekt är cirka 1 700 m²vy och våningsytan för specialhandeln cirka 1 000 m²vy. En mindre våningsyta för specialhandel än i alternativ 1 minskar konkurrensen med centrum. Det skulle vara bra att förlägga projektet så att det genomförs före år 2025. Projektet vid Montörsvägen/Industrivägen genomförs som handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Stora handelsenheter av regional betydelse enligt granskningsalternativ 1 skulle strida mot etappplansplan 2 för Nyland och generalplanen. Byggande av stora enheter kräver ändring av generalplanen.

En utbyggnad av den befintliga dagligvarubutiken i Östermalm enligt alternativ 2 bildar inte en stor enhet av regional betydelse och medför inget behov av ändring av generalplanen eftersom det är frågan om en liten/motiverad

avvikelse från generalplanen. Lösningen strider inte mot etappplansplan 2 för Nyland.

För kommersiell utveckling av den övriga specialhandeln i Östermalm och Stadshagen återstår cirka 5 000 m²vy. Största delen av utrymmet borde användas för handel med brett varutbud och/eller för specialhandel vars konkurrens med centrum inte är stor.

I takt med att handelsprojekten genomförs kan det förekomma problem i hur trafiken löper alldeles i närheten av butikerna. Konsekvenserna av projekt inom handeln som gör att trafiken löper sämre kan förebyggas genom noggrann planering av projektens anslutningspunkter till väg- och gatunätet. Lite längre bort förblir konsekvenserna för trafikbelastningen så pass små att projekten inom handeln troligtvis inte medför något större förbättringsbehov för trafikinätet.

Gammelbacka och Vårberga

Såväl Gammelbacka som Vårberga köpcentrum förnyas så att det bildas 1 500 m²vy ny butiksytta för dagligvaruhandeln. I anknytning till butiken i Gammelbacka uppkommer dessutom cirka 1 000 m²vy utrymme för specialhandelstjänster. Målet är att stärka köpcentrens ställning och erbjuda områdets invånare tidsenliga och mångsidigare handelstjänster än i nuläget. Behovet av att förnya Gammelbacka köpcentrum är mera aktuellt pga. den aktuella förnyelsen, tomma butiksutrymmen och befolkningsökningen i närområdet. Därför skulle det vara önskvärt att projektet genomförs före år 2025. I Vårberga förläggs förnyelsen av köpcentrumet enligt genomförandet av Skaftkärrsområdet.

Kungsporten

I Kungsporten etableras cirka 2 000 m²vy ny butiksytta för dagligvaruhandeln och cirka 12 000 m²vy butiksutrymme för specialhandeln. En dagligvarubutik skulle främja den kommersiella utvecklingen av Kungsporten samtidigt som den skulle tjäna den växande befolkningens behov i närområdet. Investeringsviljan bland aktörer inom dagligvaruhandeln i Kungsporten är liten och det finns inget aktuellt utvecklingsprojekt för dagligvaruhandeln på området. Av denna orsak kunde utvecklingen av dagligvaruhandeln förläggas till efter

år 2025. För specialhandelns del kunde en del projekt (ungefär hälften av våningsytan) genomföras redan före år 2025.

Möjligheterna att grunda dagligvaruhandel i Kungssporten påverkas väsentligt av hur mycket våningsyta för handeln som bildas på andra områden i staden. Ur detta perspektiv är det sannolikare att en dagligvarubutik grundas i Kungssporten i alternativ 1 än i alternativ 2.

I takt med att handelsprojekten genomförs kan det förekomma problem med trafiksmidigheten alldeles i närheten av butikerna. Konsekvenserna av projekten inom handeln som gör att trafiken löper sämre kan förebyggas genom noggrann planering av projektens anslutningspunkter till väg- och gatunätet. Lite längre bort förblir konsekvenserna för trafikbelastningen så pass små att projekten inom handeln troligtvis inte medför något större förbättringsbehov för trafikinätet.

Centrum

Enligt de principer för utvecklingen av handeln som dragits upp av Borgå stadsfullmäktige behandlas centrum, dvs. Östra och Västra åstranden, som en helhet som utvecklas speciellt som område för mångsidig specialhandel (små specialbutiker, centrumvaruhus etc.) samt kommersiella, kulturella och offentliga tjänster. Östra och Västra åstranden är däremot inte direkt eller fast anslutna till varandra och avviker även från varandra vad gäller områdenas funktion. Detta ger en möjlighet att se på utvecklingen av områdena som två separata helheter även i fortsättningen. Med tanke på helhetsutvecklingen av centrum innebär detta att Östra och Västra åstranden borde inta roller som stöder varandra så bra som möjligt. I annat fall finns det en risk att utvecklingen leder till att det bildas ett tudelat centrum där de två delarna konkurrerar med varandra.

I tudelade centra leder utvecklingen på lång sikt till att det ena området blir svagare medan det andra blir starkare, eller i en hård konkurrenssituation till att handelstjänsterna försvagas i båda områdena. För att undvika detta kunde det etableras cirka 2 000 m²vy butiksutrymme för dagligvaruhandeln på Västra åstranden och cirka 4 000 m²vy butiksutrymme för specialhandeln. Det kunde vara bra att förlägga byggandet av våningsytorna före år 2025 eftersom det kraftigaste trycket på utveckling av handeln i Borgå i nuläget riktas till Västra åstranden.

Etableringen av en stor detaljhandelsenhet på Västra åstranden skulle leda till konkurrens med handelstjänsterna på Östra åstranden trots att centrumkvarteren kunde förnyas med mångsidigare tjänster inom specialhandeln. Stora enheter lockar konsumenter att sköta sina ärenden såväl i hela landet som i Borgå. Stora butikers attraktionskraft i Borgå framkommer i att en stor del av invånarnas inköpspengar inom dagligvaruhandeln numera riktas till de största butikerna i staden. Då man sköter ärenden i en stor detaljhandelsenhet har man även möjlighet att köpa specialvaror, vilket är positivt ur konsumenternas perspektiv. Utvecklingen av handeln i Borgå utan en sådan stor enhet svarar inte mot denna trend. På Västra åstranden i centrum etableras emellertid en tidsenlig dagligvarubutik och den lösningen svarar bättre mot målen för den funktionella utvecklingen av hela centrum.

Västra åstranden är enligt generalplanen ett område för centrumfunktioner där det är möjligt att lokalisera en stor detaljhandelsenhet. Tomten som planerats för enheten ingår däremot inte i generalplanens område för centrumfunktioner och skulle således förutsätta ändring av generalplanen. Enhetens storlek överstiger gränsen för enheter av regional betydelse som fastställts i etappplansplan 2 för Nyland.

Av stadsbildsmässiga skäl bör en stor handelsenhet som etableras i centrum alltid byggas som en högklassig helhet i minst två våningar, och parkeringsplatserna bör placeras endera i en källare eller på taket. Dessa frågor kan anses vara en utmaning ur ett perspektiv där man byggt stora enheter på ett "traditionellt" sätt, men de utgör inget hinder för byggandet.

Servicen inom dagligvaruhandeln på Östra åstranden i centrum förbättrades för sin del i samband med att dagligvarubutiken i anknötning till Sokos förnyades år 2012. Oberoende av detta kunde mera småskalig dagligvaruhandel och cirka 24 000 m²vy övrig specialhandel, varav cirka hälften kunde förläggas före år 2025, etableras på Östra åstranden i centrum, dvs. i det traditionella kärncentrumet. En starkare dagligvaruhandel även på Östra åstranden i centrum skulle förbättra handelns tillgänglighet ur en betydande befolkningsandels perspektiv och förbättra förutsättningarna att förena inköp av dagligvaror i samband med att man besöker en specialbutik.

Med tanke på utvecklingen av handeln i centrum är det, förutom ökade möjligheter att bygga butiker, viktigt att även andra utvecklingsfunktioner såsom fungerande trafik- och parkeringsarrangemang och trivselsmiljö förbättra

ras. Det finns skäl att uppmärksamma även dessa frågor i den fortsatta planeringen av markanvändningen.

Övriga bostadsområden

För utvecklingsbehoven inom närservicen i Skaftkärr, Kullo och andra bostadsområden reserveras totalt cirka 2 000 m²vy butiksutrymme för dagligvaruhandel och vid behov även småskaligt butiksutrymme för specialhandel.

7. Källförteckning

Borgå stad (2011). Uppdatering och tilläggsutredning av bedömningen av de kommersiella lösningarna för Kungsporten och Estbacka område. Finnish Consulting Group Oy.

Borgå stad (2008). Kungsporten och estbacka, bedömning av kommersiella konsekvenser. Borgå stad och FCG Suunnittelukeskus Oy.

Nylands förbund (2012). Etapplandskapsplan 2 för Nyland, kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Tuomas Santasalo Ky.