

5.12.2023

Utredning om handelns servicenät i Borgå



5.12.2023

Innehåll

1. Inledning	4
2. Handels nuläge i Borgå	5
2.1. Handels nuvarande servicenät	5
2.2. Den kommersiella strukturen i Borgås handelscentrum	6
2.3. Det nuvarande nätet av dagligvaruhandel	12
2.4. Tjänsternas tillgänglighet.....	14
2.5. Handels utveckling i centrumen.....	18
2.6. Projekt inom handeln.....	23
2.7. Stadsjämförelse	25
3. Handelsmarknadens utveckling	27
3.1. Befolkningsutveckling.....	28
3.2. Köpkraftens utveckling	29
3.3. Behovet av affärsutrymme i Borgå	31
3.4. Uppfyllande av nuvarande behov av affärsutrymme i Borgå	34
4. Utgångspunkter för utvecklingen av handeln	37
4.1. Trender inom handel och service	37
4.2. Aktörernas synpunkter	41
4.3. Särskilda bestämmelser för detaljhandeln enligt markanvändnings- och bygglagen	41
4.4. Nylandsplanen 2050.....	43
4.5. Detaljhandel av betydelse på regional och lokal nivå.....	47
5. Handels servicenät i Borgå 2050	52
5.1. Utvecklingsperspektiven för branscherna inom handel i Borgå.....	52
5.2. Utvecklingsperspektiv och möjliga framtida profiler för handelscentrum	53
5.3. Tillgänglighetszoner för potentiella nya platser för handel	56
5.4. Handels servicenät i strukturmodellerna	59
5.5. Utveckling och dimensionering av områden för handel.....	61
6. Bedömning av konsekvenserna	73
6.1. Konsekvenserna för Borgå centrum och när servicenätet.....	73
6.2. Konsekvenser för det regionala servicenätet.....	75
6.3. Konsekvenser för tjänsternas tillgänglighet och hållbart utträttande av ärenden.....	76
6.4. Effekter på konkurrensförutsättningarna	82

5.12.2023

7. Sammandrag och slutledningar.....	84
Bilagor	86
Bilaga 1 Näringsgrensindelning som använts i kartläggningen	86
Bilaga 2 Preciseringar av använda handelsdefinitioner	88
Bilaga 3 Affärslokalernas arealer i Borgås handelscentrum (m ² vy)	90

5.12.2023

1. Inledning

I Borgå utarbetas en ny delgeneralplan för de centrala stadsområdena. I delgeneralplanen granskas markanvändningen på lång sikt; hur man tänker utveckla stadsbebyggelsen i Borgå under de följande 30 åren. Ett tema i anknytning till stadsområdena är servicen. Det fanns ett behov av att som bakgrund till arbetet med delgeneralplanen göra en utredning om handels servicenät i Borgå.

Delgeneralplanen för de centrala stadsområdena i Borgå omfattar det byggda stadsliknande området, stadsbebyggelsen, samt ett omgivande ramområde. I dessa områden ligger också största delen av Borgås handel och kommersiella tjänster. Det huvudsakliga området för granskning i denna utredning av handelsnätverket är delgeneralplanens planeringsområde, men ur synvinkeln för bedömning av marknad och konsekvenser ingår hela Borgå stad samt även de grannkommuner från vilka resor till Borgå görs för utträttande av ärenden.

Syftet med servicenätutredningen är att skapa en bild av handels servicenät i Borgå fram till år 2050. Avsikten är att utredningen ska fungera som en kommersiell utredning vid utarbetandet av Borgås nya delgeneralplan samt också vid detaljplaneprojekten i Östermalm och Kungspporten.

I servicenätutredningen granskas nuläget för Borgås handelscentrum och marknadens utveckling. Utifrån utgångspunkterna bedöms handels utvecklingspotential i delgeneralplanens strukturmodeller samt ges rekommendationer för utvecklingen av handels servicenät samt för handelscentrumens framtida handelsprofiler och dimensionering.

Utredningen av handels servicenät i Borgå har beställts av Borgå stad. I styrgruppen för arbetet har ingått generalplanechef Maija-Riitta Kontio samt planläggare Johannes Korpijaakko och Pekka Mikkola samt stadsplaneringschef Dan Mollgren. Utredningen har upprättats av projektchef EM Katja Koskela och handelsexpert EM Tuomas Santasalo från WSP Finland Oy. Arkitektstudent Krista Pihlava och arkitekt Sara Riekkö har verkat som assistenter i utredningsarbetet.

5.12.2023

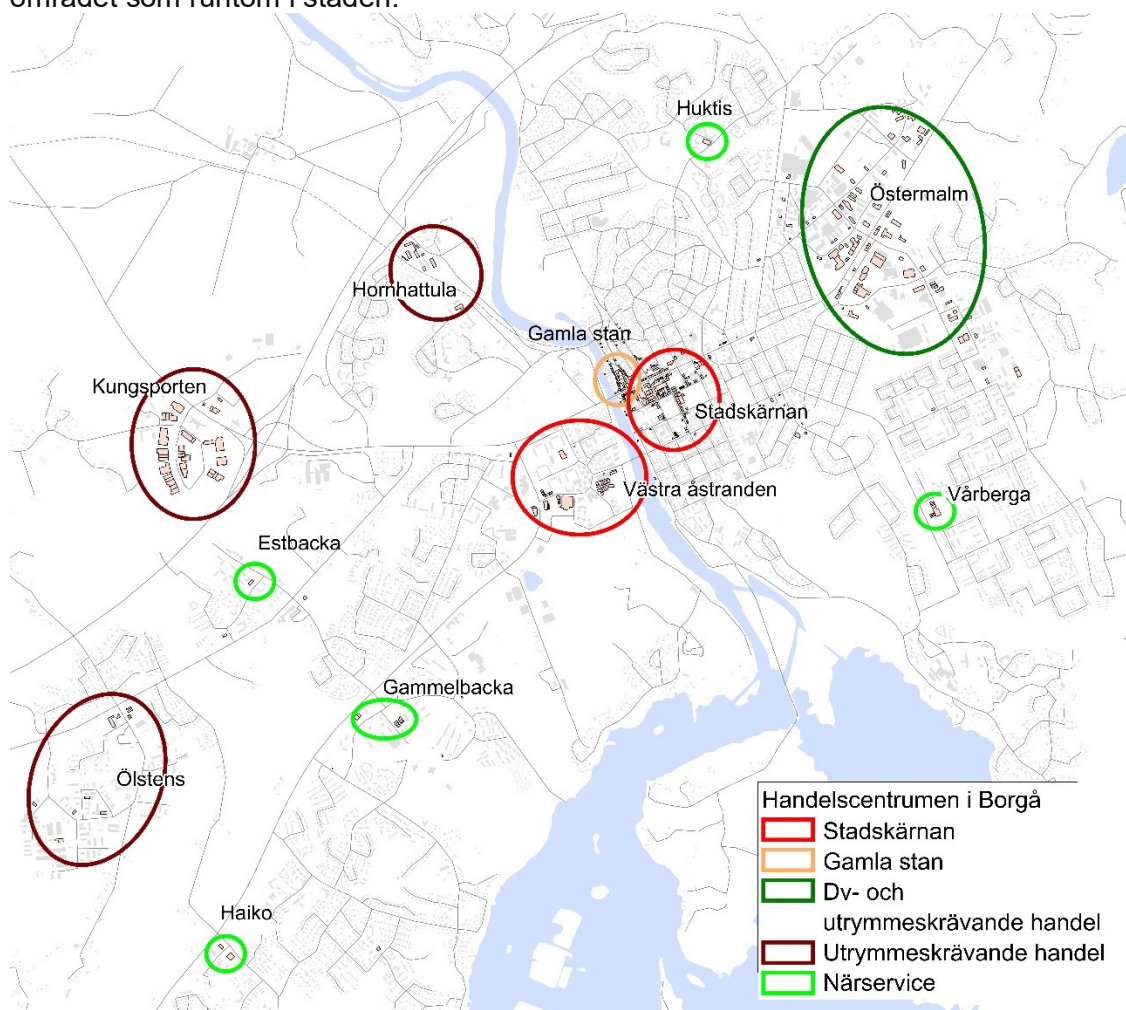
2. Handelns nuläge i Borgå

Nuläget för handeln och servicen i Borgå analyseras utifrån såväl statistik som kartläggning. Området för granskningen är hela Borgå stad, och i den mera ingående granskningen läggs fokus på centrum, handelsområdena Östermalm och Kungspporten samt på närservicecentrumen. Handelns placering i centrumen har undersökts genom kartläggning av nuvarande butiker samt kommersiella tjänster i det centrala stadsområdet. Kartläggningen utfördes hösten 2022.

Klassificeringen och handelsdefinitionerna som används i kartläggningen presenteras i bilaga 1 och 2.

2.1. Handelns nuvarande servicenät

Handelns nuvarande servicenät i Borgå stöder sig på centrum samt på de två starka handelscentrumen Östermalm och Kungspporten. I dessa finns största delen av Borgås handel och kommersiella tjänster. Vid sidan av handelns huvudcentrum finns i staden de lokala servicecentrumen Gammelbacka och Vårberga samt områdena Hattula och Ölstens med utrymmeskrävande handel. Närservice och andra enskilda butiker finns såväl i det centrala stadsområdet som runtom i staden.



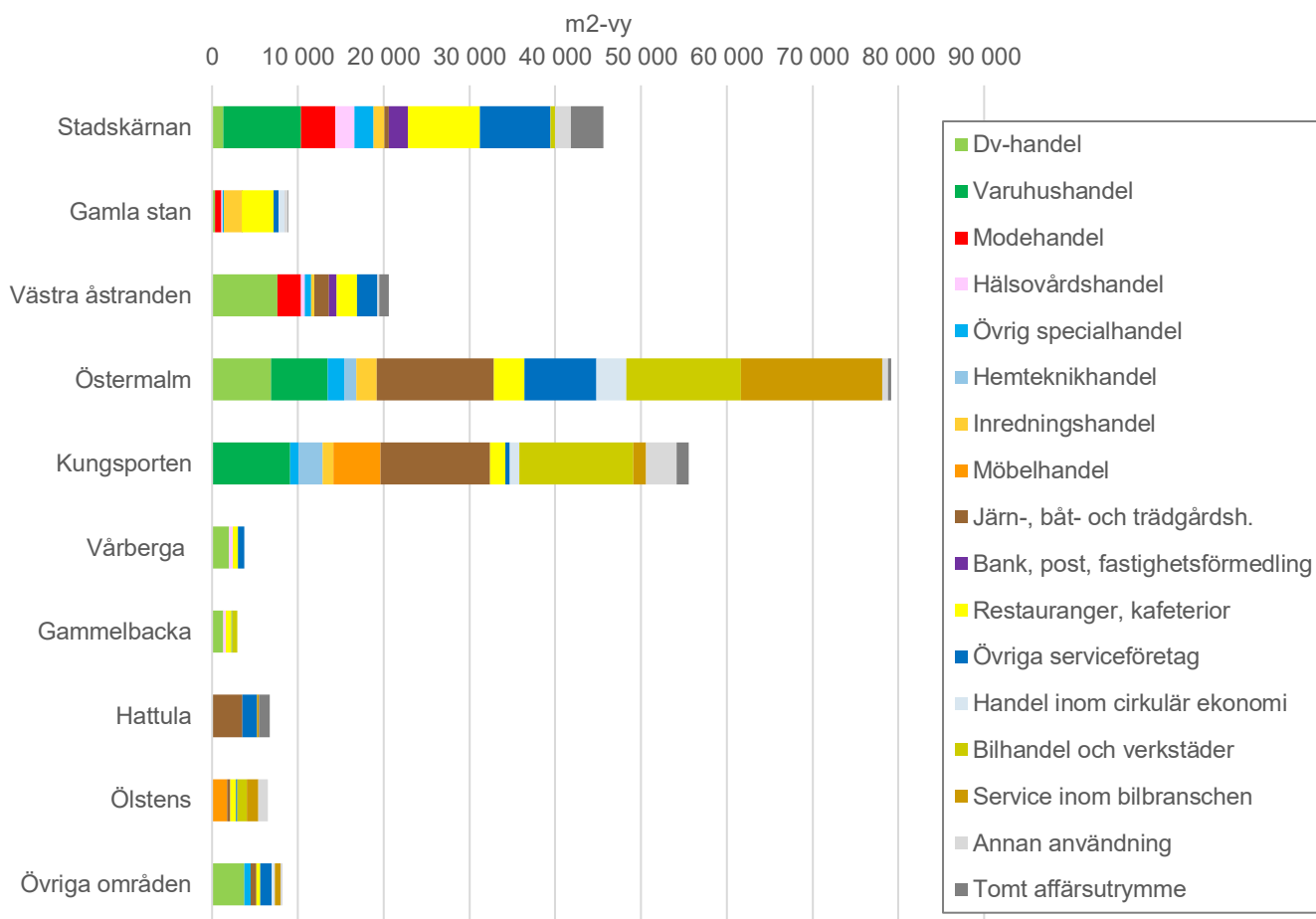
Handelns servicenät i Borgå 2023
Grundkarta: Lantmäteriverket 10/2022

5.12.2023

2.2. Den kommersiella strukturen i Borgås handelscentrum

Utgående från kartläggningen har arealen för de kommersiella tjänsterna beräknats. Affärslokaler har beräknats enligt byggnadens bottenyta, i vilken ingår förutom butiksytan även bl.a. bakre utrymmen, lager, trapphus och väggar, dvs. i linje med våningsytan. Arealerna är inte överensstämmande med våningsytan enligt bygglovet, men är ändå sinsemellan jämförbara områdesvis. Situationen beskriver nuläget och byggda affärslokaler. I granskningen ingår inte affärslokaler som håller på att byggas eller som ingår i detaljplanen men ännu inte har uppförts.

I granskningen av den kommersiella strukturen har affärslokalerna indelats i 15 olika näringsgrenar. Dessutom ingår tomma affärslokaler och sådana affärslokaler som är i annan användning än inom kommersiella tjänster, bl.a. som kontor, klubblokaler eller motsvarande förenings- eller företagsanvändning. Näringsgrensdelning, handelsdefinitioner samt arealtabeller finns som bilaga till utredningen.



Affärslokalens areal i handelscentrumen 2022 (m²-vy)

Källa: WSP kartläggning

Borgås handelscentrum är sinsemellan olika i fråga om handelns struktur och profil. Centrumet indelas i tre olika typer av områden: stads kärnan, Gamla stan och Västra åstranden.

Stads kärnan är ett mångsidigt område för centrumhandel, med en traditionell rutmönsterstruktur. I stads kärnan finns handel och tjänster både i ett köpcentrum och i affärslokaler längs

5.12.2023

gatorna. I stads kärnan finns till arealen sett främst restaurang- och kafeteriautbud, kommersiella tjänster samt varuhushandel (Sokos och Citymarket). Det finns även ett mångsidigt utbud av centruminriktad specialhandel i stads kärnan.

I Västra åstranden finns också ett mångsidigt utbud av centruminriktad handel. I området finns ett par stora dagligvarubutiker. I anknäring till en av dem, dvs. S-market, finns också andra tjänster inom handel. Förutom dagligvaruhandel finns i området Konstfabrikens butikskvarter, en del kvartersbutiker samt en läkarcentral.

Gamla stan är som namnet antyder ett handelscentrum i liten skala som ligger i den gamla stadsstrukturen. I Gamla stan finns många privatägda små, unika specialaffärer. Utbudet är koncentrerat till inrednings- och presentbutiker samt restauranger och kafeterior.



I Gamla stan finns många privatägda små, unika specialaffärer.

Det kommersiella utbudet i Östermalm och Kungspporten är koncentrerat till utrymmeskrävande handel samt till handel med brett sortiment. I områdena finns bl.a. järnhandel, trädgårdshandel, bilhandel och tjänster inom fordonssektorn. Östermalm skiljer sig från Kungspporten med sitt starka utbud av dagligvaruhandel. Förutom supermarketar finns i Östermalm också specialbutiker inom dagligvaruhandel. I Östermalm finns till arealen sett också mycket kommersiella tjänster, bl.a. motions- och djurtjänster.

Det kommersiella utbudet i närservicecentrumen Vårberga och Gammelbacka är till arealen sett litet, men viktigt ur synvinkeln för invånarna i närområdet. I centrumen finns bl.a. dagligvaruhandel, restauranger, apotek samt välbefinnande- och skönhets-tjänster.

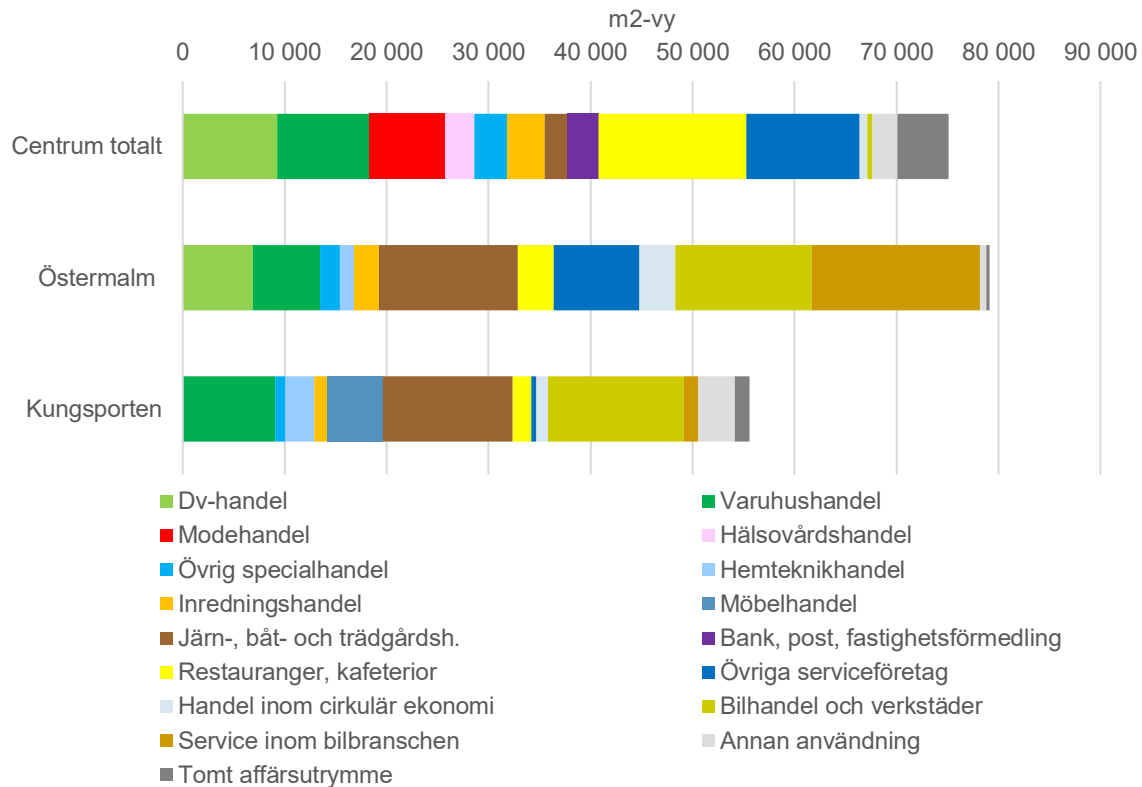
I Hattula finns enstaka butiker med utbud som är koncentrerat till utrymmeskrävande handel och tjänster. Ölsten är ett arbetsplatsområde med ett spritt handelsutbud, bestående av bl.a. möbelhandel och tjänster inom fordonssektorn. I båda områdena är handelsutbudet litet i proportion till arealen.

Förutom de egentliga handelscentrumen finns i Borgå på centralt stadsområde enstaka dagligvarubutiker samt enstaka övriga affärsrörelser, bl.a. frisör- och restaurangtjänster. Majoriteten av dessa ligger mitt i bebyggelsen i närheten av centrum.

Den kommersiella strukturen i centrum, Östermalm och Kungspporten har granskats mera ingående. Utbudet i centrum skiljer sig från det i Östermalm och Kungspporten genom sin mångsidighet och den centruminriktade handeln, restaurangutbudet och de kommersiella tjänsterna. Dessutom finns det allra mest tomt affärsutrymme i centrum. Mest affärsareal finns emellertid i det stora området Östermalm, men i centrum i sin helhet, det vill säga stads kärnan, Västra åstranden och Gamla stan, finns sammanlagt nästan lika mycket. Kungspporten är till

5.12.2023

arealen sett den minsta av dessa tre huvudcentrum. Där finns dessutom inte alls något utbud av dagligvaruhandel.



Affärsutrymmets areal i centrum, Östermalm och Kungspporten 2022 (m²-vy)

Källa: WSP kartläggning

I cirkeldiagrammen på följande sidor granskas fördelningen av affärsutrymmet ur synvinkel för planläggningen. I varuhusklassen ingår varuhus med inriktning på dagligvaruhandel och/eller centruminriktad specialhandel, hypermaketar och övriga butiker med brett sortiment. I utrymmeskrävande handel ingår hemteknikhandel, möbelhandel, järn-, båt- och trädgårdshandel, bilhandel samt butiker med brett sortiment med inriktning på utrymmeskrävande handel. I utrymmeskrävande handel ingår också lantbrukshandel, som är jämförbar med järnhandel. Lantbruksaffärer betjänar företag men också konsumentkunder, på motsvarande sätt som järnvaruaffärer. I specialhandel ingår modehandel, hälsovårdshandel, inredningshandel och övriga specialbutiker. Den största delen av specialhandeln är s.k. centruminriktad, men en del områden inom specialhandeln, t.ex. livsmedelsbutiker, barnbutiker, sportaffärer (bl.a. cykel-, friluft- och golfbutiker) söker sig i allmänhet till handelsområden i stället för till centrum.

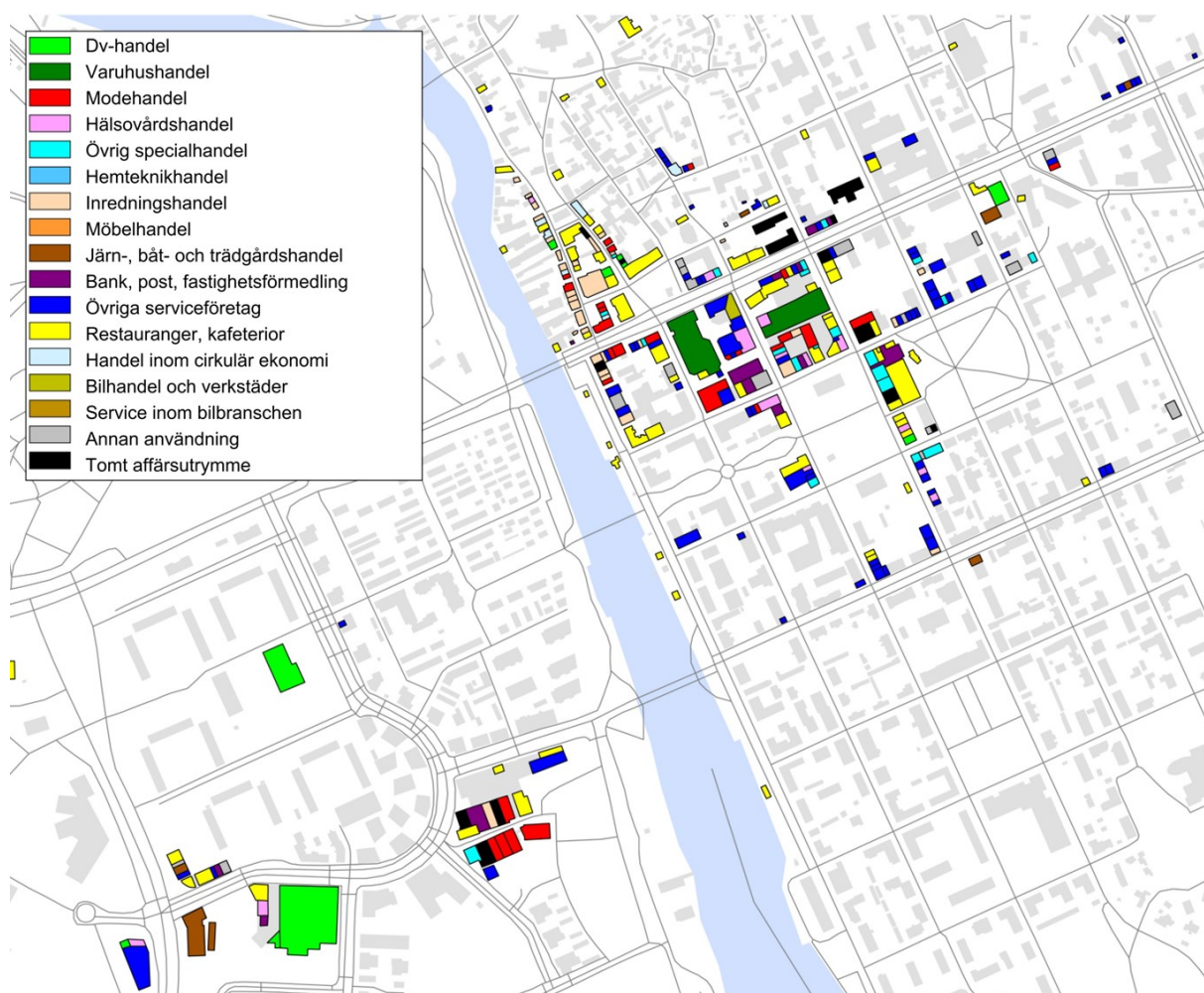
Kommersiella tjänster och tjänster inom bilbranschen är serviceverksamhet och inte detaljhandel som omfattas av styrning av handel enligt markanvändnings- och bygglagen. Å andra sidan använder de delvis samma affärs- och butikslokaler som handeln, och användningen av affärslokaler kan ändras väldigt snabbt. Tjänster inom bilbranschen, såsom verkstäder, biltvättar, bilbesiktning och däckverkstäder, finns emellertid till stor del i stället för i traditionella affärslokaler i s.k. bilhallar, vilka kan klassificeras som verksamhetslokaler istället för affärslokaler.

5.12.2023

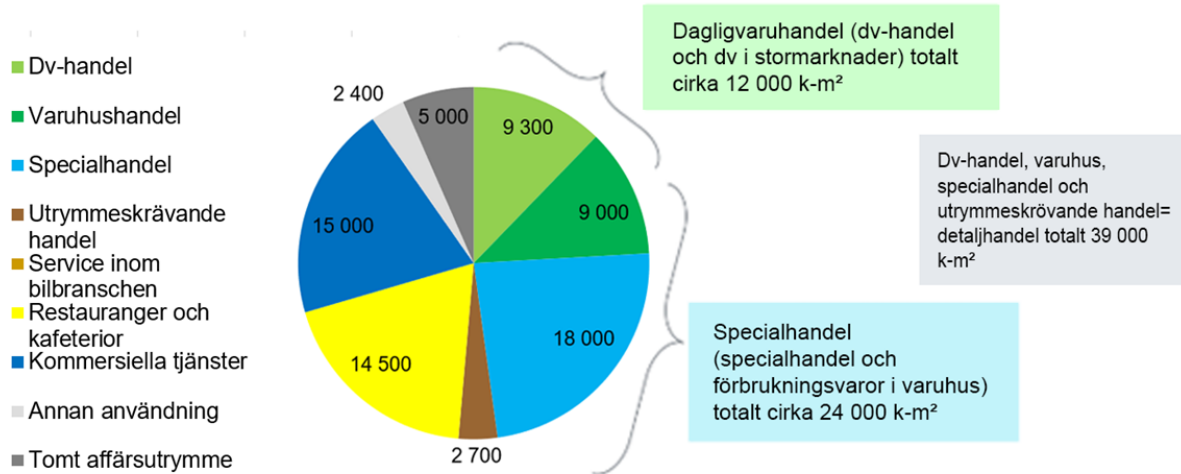
Näringsgrensindelningen är inte entydig. I verksamheten och konkurrensen inom handel framhävs branschglidningar, dvs. en stor del av i synnerhet stora butiker säljer produkter inom flera olika branscher. I möbelbutiker säljs inredningsprodukter och i järnvaruaffärer säljs bl.a. arbetskläder, inredningsprodukter och leksaker. Till bilhandel hör i väsentlig grad också service-tjänster, vilka inte klassas som detaljhandel. Också till dagligvaruhandel hör tilläggstjänster (paketutlämning, bageri, kafeteria, sushibar osv.), vilka inte i egentlig mening klassificeras som dagligvaruhandel.

Varuhus och butiker med brett sortiment säljer ofta flera branschers produkter, och verkar på samma marknader som antingen butiker inom utrymmeskrävande handel eller centrumbutiker eller som båda. Dessutom utvecklas och förändras koncepten kontinuerligt. En del aktörer säljer mera produkter som hör till utrymmeskrävande handel, andra mer som hör till specialhandeln. I den här utredningen har butiker med brett sortiment ur synvinkeln för dimensionering räknats som specialhandel, trots att en del av deras produktutbud hör till utrymmeskrävande handel.

Centrum



5.12.2023

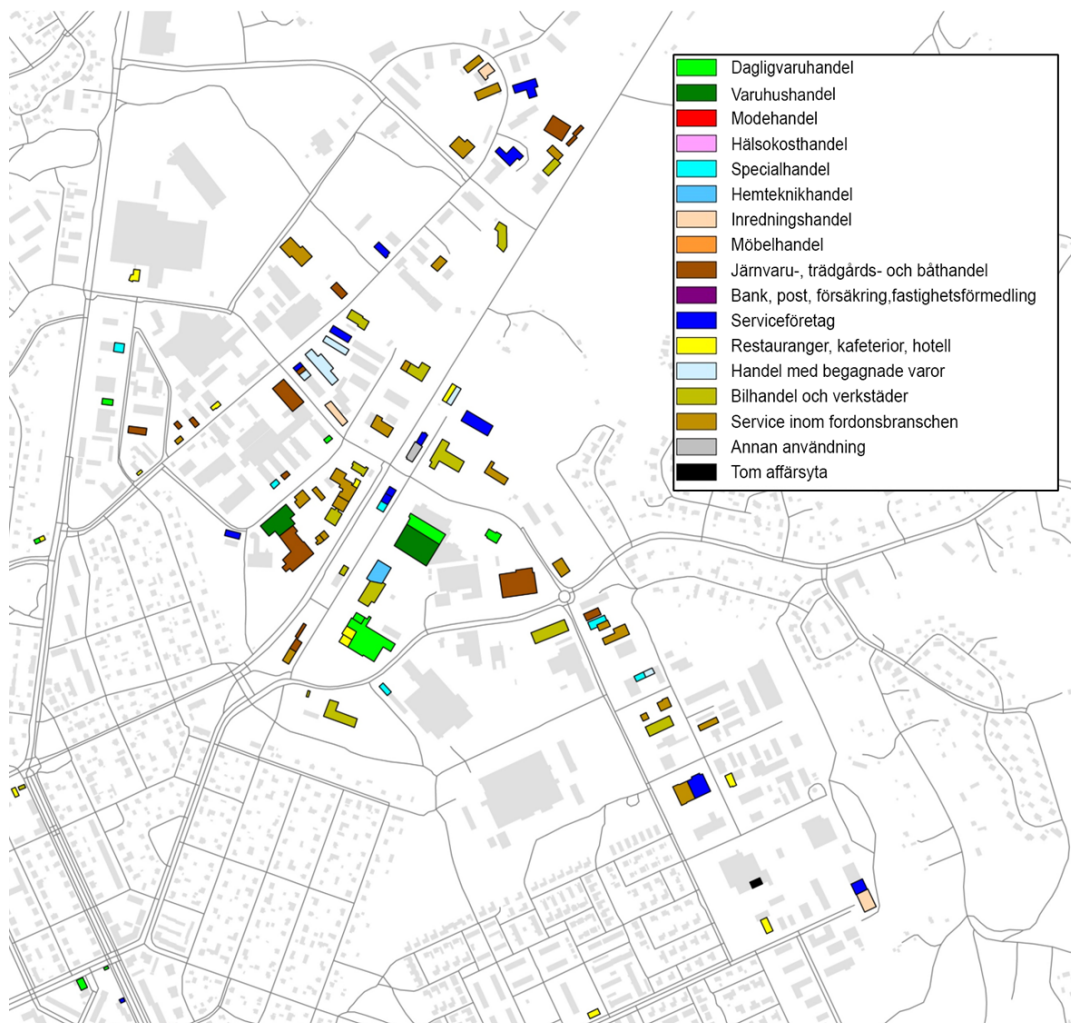


Den kommersiella strukturen och fördelningen av affärsutrymme i centrum, affärsutrymme totalt cirka 76 000 m²-vy

(på bilden affärsutrymme på gatuplan, i arealen ingår också våningar)

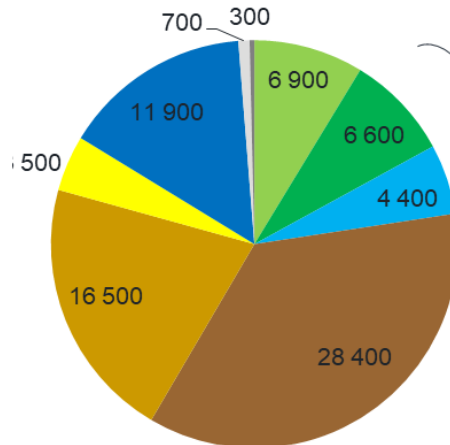
Källa: WSP kartläggning 2022, Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

Östermalm



5.12.2023

- Dv-handel
- Varuhushandel
- Specialhandel
- Utrymmeskrävande handel
- Service inom bilbranschen
- Restauranger och kafeterior
- Kommersiella tjänster
- Annan användning
- Tomt affärsutrymme



Specialhandel och varuhushandel*
totalt cirka 11 000 m²-vy
* En del av produktutbudet i butiker inom varuhushandel har betoning på utrymmeskrävande handel

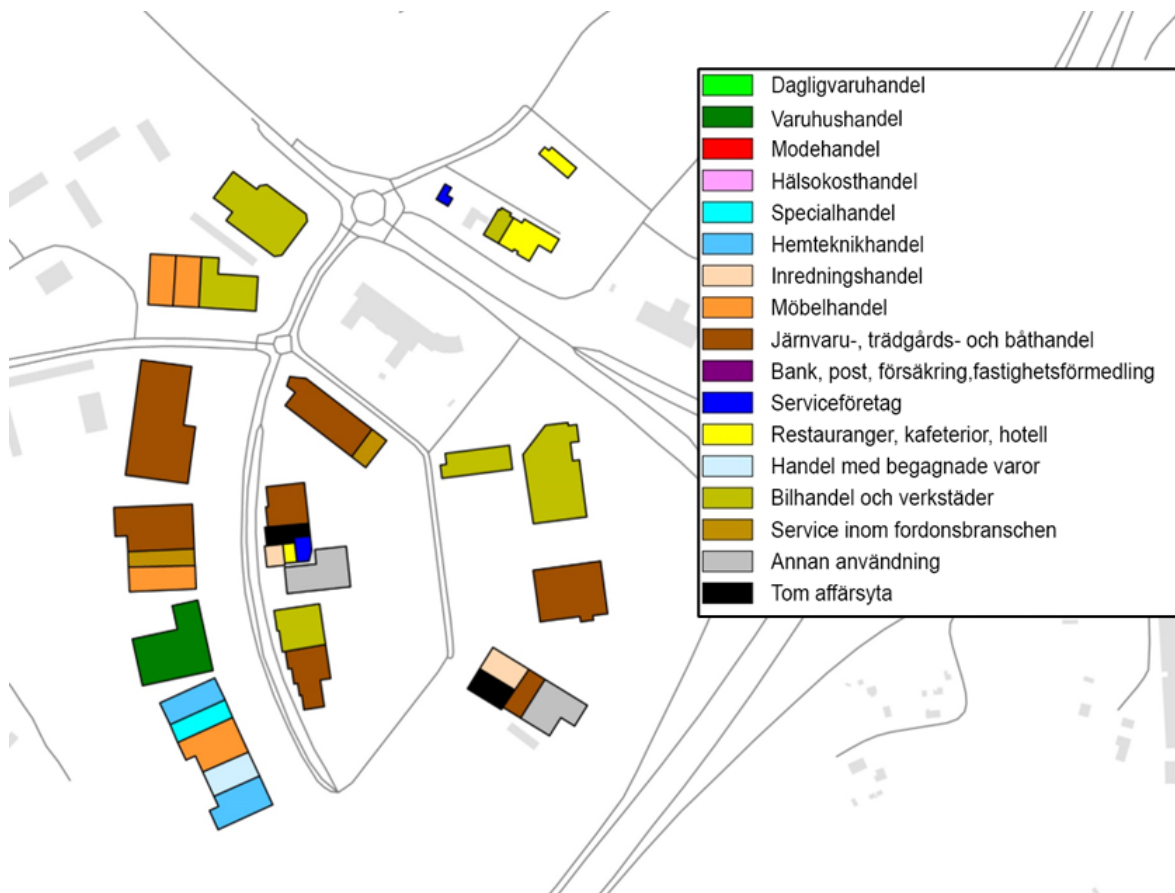
Dv-handel, varuhus, specialhandel och utrymmeskr. = detaljhandel totalt 47 000 m²-vy

Den kommersiella strukturen och fördelningen av affärsutrymme i Östermalm, affärsutrymme totalt cirka 80 000 m²-vy

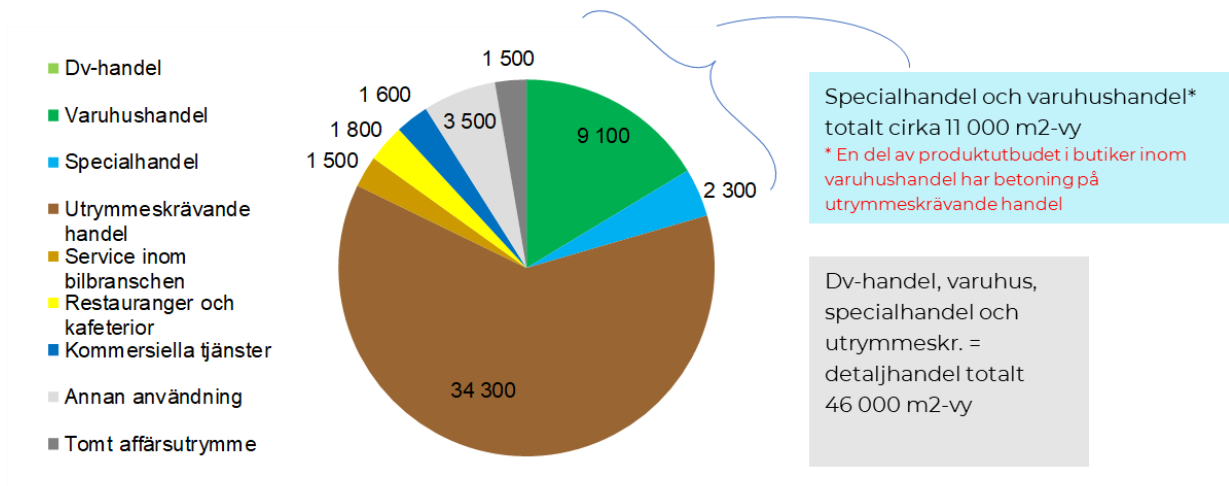
(på bilden affärsutrymme på gatuplan, i arealen ingår också våningar)

Källa: WSP kartläggning 2022, Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

Kungspporten



5.12.2023



Den kommersiella strukturen och fördelningen av affärsutrymme i Kungälv, affärsutrymme totalt cirka 56 000 m²-vy

(på bilden affärsutrymme på gatuplan, i arealen ingår också våningar)

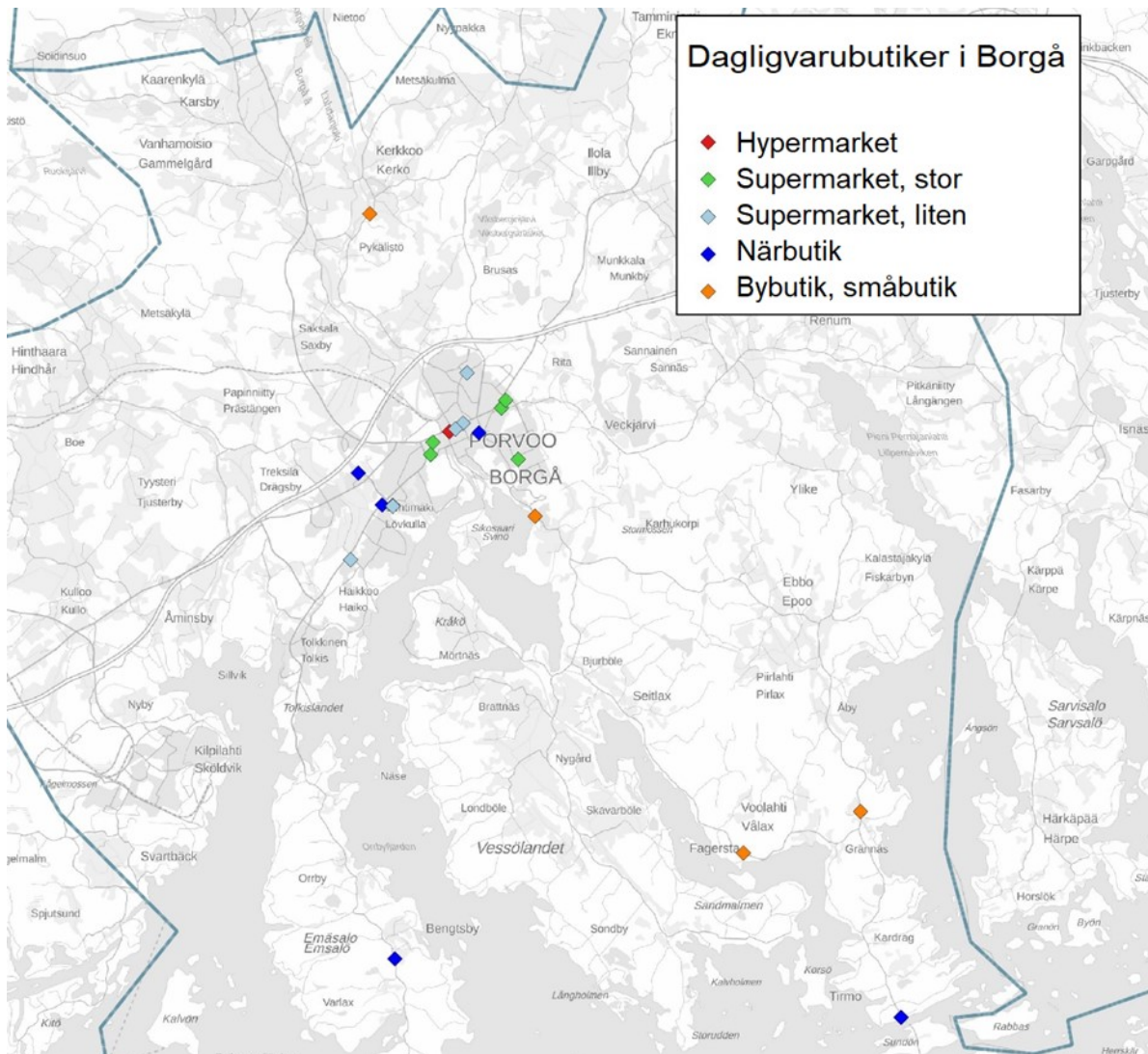
Källa: WSP kartläggning 2022, Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

2.3. Det nuvarande nätet av dagligvaruhandel

Utbudet av dagligvaruhandel i Borgå är liksom övrig handel koncentrerad till stadskärnan. Närbutiker finns emellertid också i övriga områden i Borgå. De största koncentrationerna av dagligvaruhandel finns i Västra åstranden/Näse, i stadskärnan och i Östermalm. I Västra åstranden och i Östermalm finns stora supermarketar (S-market, K-supermarket och Lidl) och i centrum en hypermarket (Citymarket) samt närbutiker (Sale, K-market).

Hypermarketen och de stora supermarketarna styr kundströmningarna inom dagligvaruhandeln. I dessa uträttar invånare från hela staden sina ärenden, delvis kors och tvärs mellan östra och västra Borgå. Invånare från den östra delen av staden uträttar alltså även ärenden i Västra åstranden och invånare från västra delen uträttar ärenden i Östermalm.

5.12.2023



Nätet av dagligvaruhandel i Borgå 2022 (Kerko bybutik har upphört i december -22)

Källa: NielsenIQ och WSP kartläggning

Baskarta: Lantmäteriverket

I Gammelbacka finns två tämligen små dagligvarubutiker (K-market och Sale) samt en trafikstationsbutik (K-Neste) och i Vårberga en supermarket (S-market). Dagligvaruhandel finns också bl.a. i Haiko, Estbacka, Huktis samt i byar och skärgården. Närbutikerna betjänar huvudsakligen sina egna närområden, men från dessa områden utträttar man ändå ärenden också i Västra åstranden samt i Östermalm och stadskärnan.

Förutom marketerna och närbutikerna finns i Borgå några specialbutiker inom dagligvaruhandel, bl.a. en kött- och fiskbutik i Östermalm samt godisbutiker i Gamla stan och Östermalm. I Borgå finns dessutom etniska dagligvarubutiker i Gammelbacka och Östermalm. Deras mängd kommer sannolikt att öka i takt med ökad invandring och enligt den allmänna trenden.

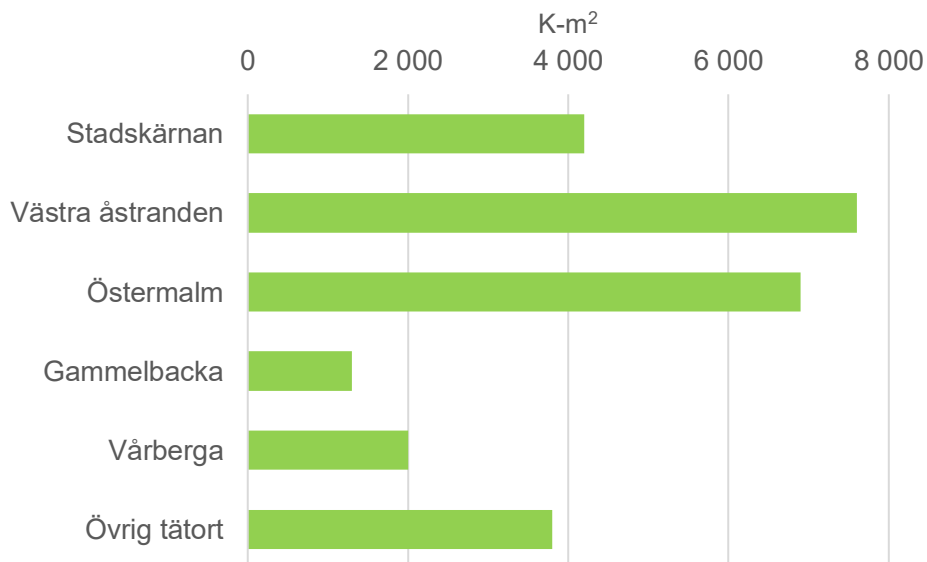
I vidstående diagram har dagligvaruhandelns areal beräknats utifrån kartläggningen och motsvarar främst våningsytan. Med i granskningen finns förutom traditionella dagligvarubutiker också etniska dagligvarubutiker, kiosker, Alko och specialbutiker inom dagligvaruhandel. För Citymarkets del ingår butiksytan på första våningen i granskningen.

5.12.2023



S-market i köpcentrumet Lunda är numera en Sale-butik

I stadskärnan är arealen för dagligvaruhandel mindre än i Västra åstranden och i Östermalm. De senare nämnda har sinsemellan i det närmaste lika stort utbud. I båda stadsdelarna finns två stora butiker, medan det i stadskärnan endast finns en. Utbudet i stadskärnan och i Västra åstranden kommer att förändras i samband med det planerade Citymarket i Västra åstranden.



Dagligvaruhandelns areal i Borgå 2022

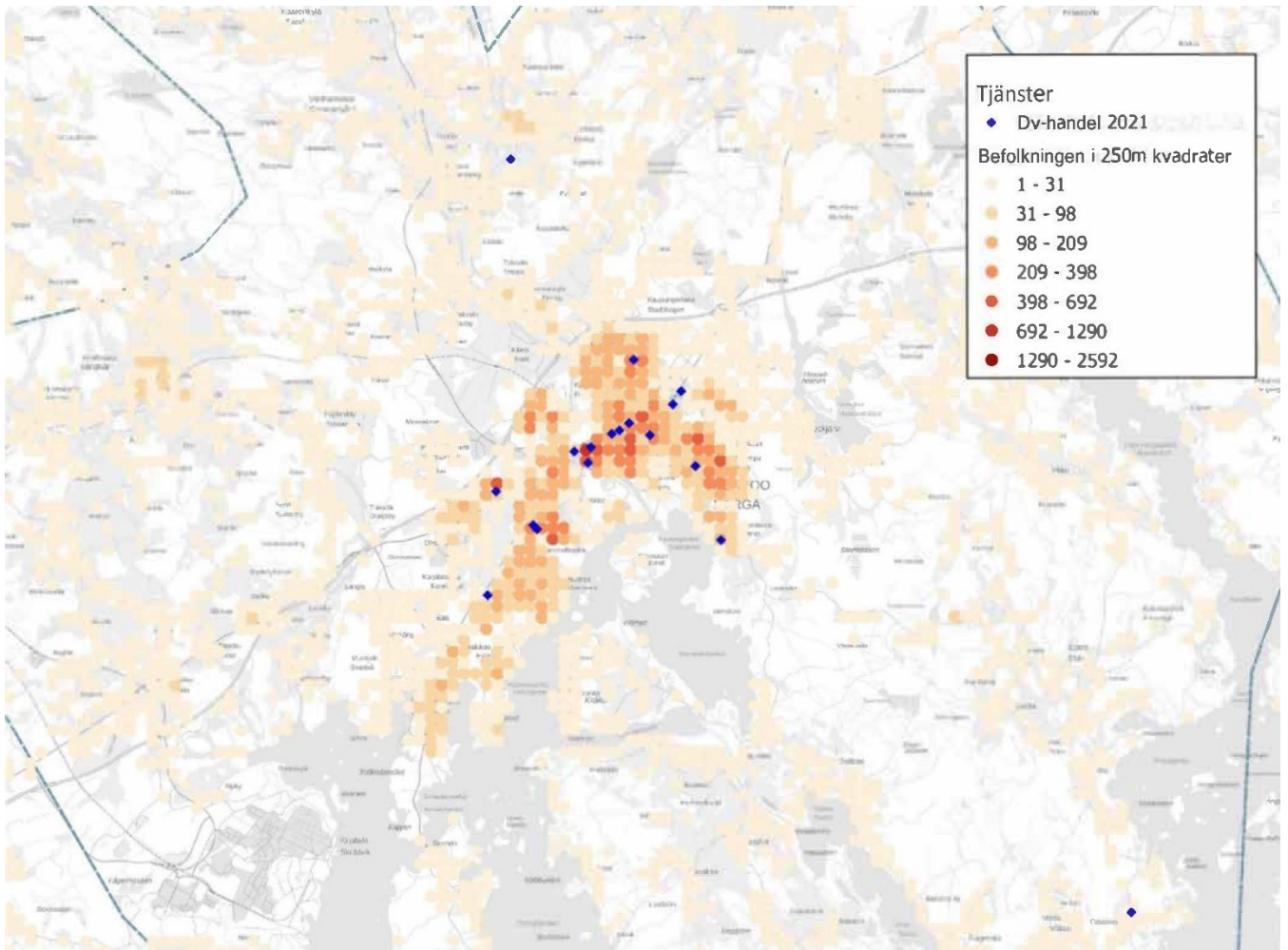
Källa: WSP kartläggning

2.4. Tjänsternas tillgänglighet

Tjänsternas tillgänglighet och servicepotentialen påverkas av invånarnas placering. Tjänsternas tillgänglighet granskas här ur synvinkeln för dagligvaruhandelns tillgänglighet, eftersom den är den viktigaste av de kommersiella tjänsterna i vardagen. I anknytning till dagligvaruhandel finns också ofta andra kommersiella tjänster.

Dagligvarubutikerna i Borgå är huvudsakligen placerade i centrumtätorten, som är tätbefolkad. Ett undantag utgörs av Östermalm, där det inte finns invånare. De södra delarna av Östermalm är emellertid länkade till centrumets norra delar, där tät bebyggelse tar vid.

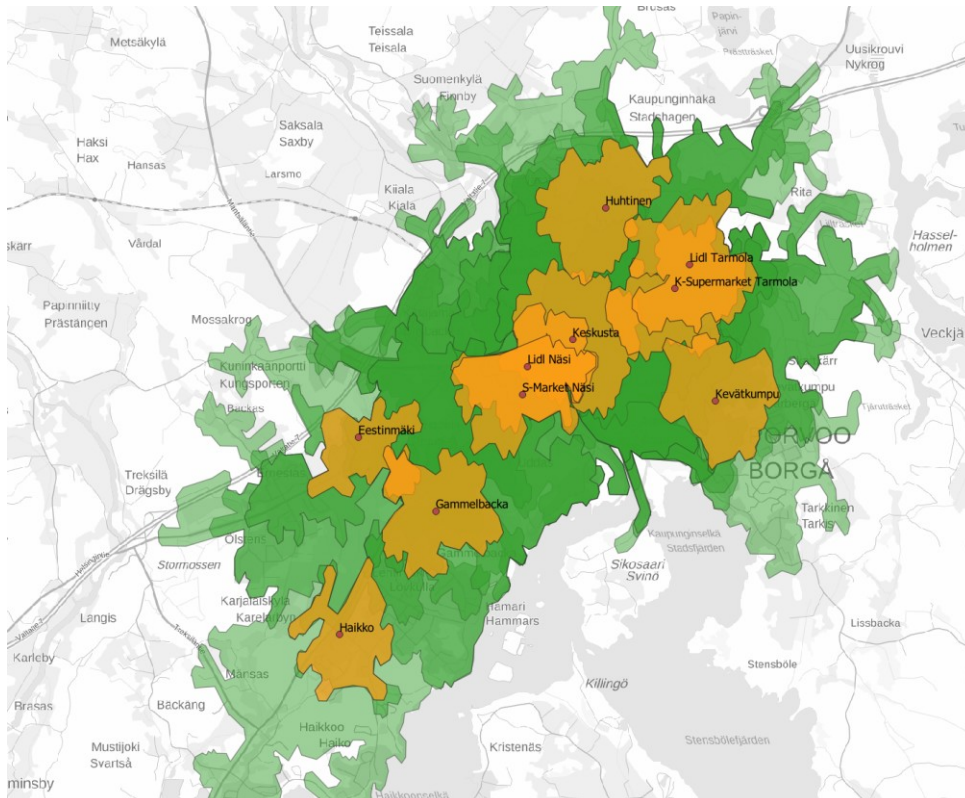
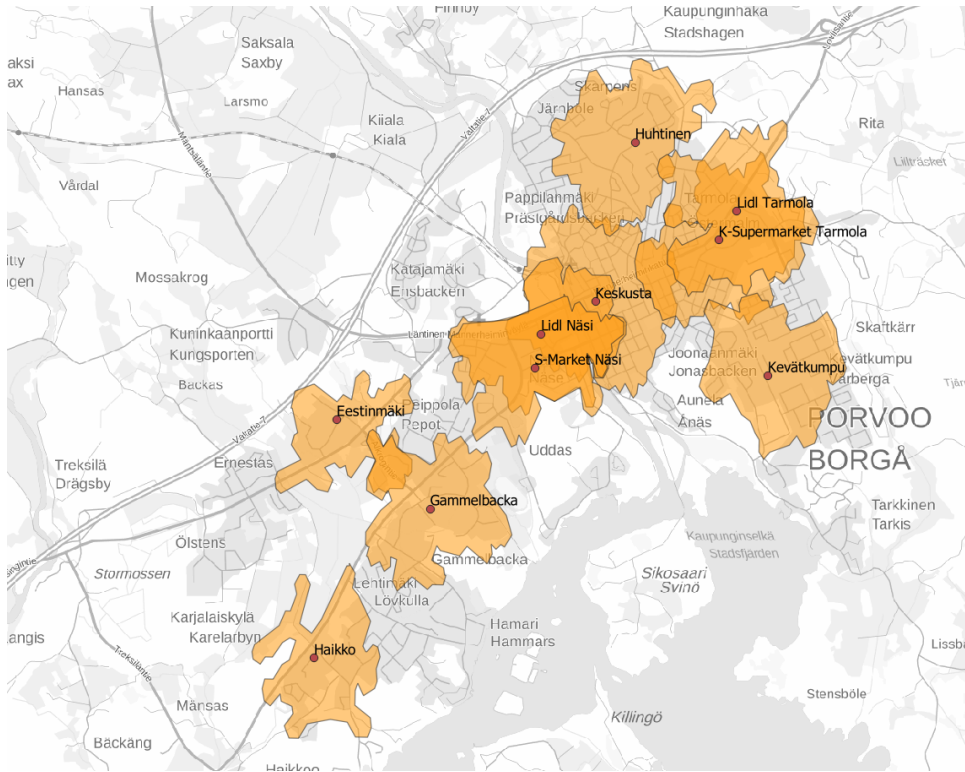
5.12.2023



Dagligvarubutiker samt befolkningstäthet
Källa: YKR - Statistikcentralen, NielsenIQ
Baskarta: Lantmäteriverket

Tjänsternas tillgänglighet för invånarna har granskats också utifrån tjänsternas tillgänglighetszoner, dvs. en, tre och fem kilometers avstånd till dagligvaruhandels tjänster längs gång- och cykelvägnät (1 och 3 km) samt längs bilvägnät (5km). Invånarantalet i en avståndszon har beräknats enligt rutnätsdata (YKR).

5.12.2023



Tillgänglighetszoner för dagligvaruhandel 1 km (övre bilden) samt 1 och 3 km (nedre bilden).
Baskarta: Lantmäteriverket

5.12.2023

För majoriteten av Borgåborna är tillgängligheten till närmaste dagligvaruhandel god. Över 25 000 invånare, dvs. nästan hälften av Borgåborna, bor inom en kilometers radie från närmaste dagligvaruhandel. Över 75 procent av Borgåborna bor på högst tre kilometers avstånd från närmaste dagligvaruhandel. Avstånden är längst i glesbygden och skärgården, där det inte finns tillräckligt med invånare för verksamhetsförutsättningar för dagligvaruhandel.

Förutom servicenätets tillgänglighet har man beräknat invånarantalet i närområdet till varje servicekoncentration eller dagligvarubutik. För de små närbutikerna kan ett ändamålsenligt serviceavstånd anses vara en kilometer, medan för stora marketar däremot tre kilometers avstånd kan anses vara mycket rimligt. För ett avstånd på fem kilometer förutsätts oftast bil för att uträtta ärenden, och när man rör sig med bil är det inte väldigt stor skillnad om man kör tre eller fem kilometer. Till stora marketar tar man sig oftast med bil, vilket betyder att butikerna i Västra åstranden och i Östermalm betjänar hela det centrala stadsområdet.

Avståndet till dagligvaruhandeln har betydelse för resorna som görs för att uträtta ärenden. Ju närmare butiken ligger, desto större är sannolikheten att man tar sig dit till fots eller med cykel. Om man däremot rör sig med bil blir sträckorna för uträttande av ärenden mindre ju närmare butiken är. Tillgängligheten påverkas förutom av avståndet också av gång- och cykelmiljöns kvalitet, dvs. trivsel och säkerhet. Valet av plats för skötsel av ärenden och därigenom resans längd påverkas också av butikens mångsidighet och prisnivå. Således väljer kunderna ofta den närmaste mångsidiga supermarketen eller hypermarketen istället för en liten närbutik, även om närbutiken skulle vara närmare belägen. Således är super-/hypermarketen nätets av central betydelse för tjänsternas tillgänglighet.

I stadskärnan är antalet lokalinvånare inom en kilometers radie klart störst, medan den är näst störst i Näse. Däremot är invånarantalet inom tre kilometers radie nästan lika stort i stadskärnan och i Näse. I södra delen av Östermalm (K-supermarket) och i Huktis, Vårberga och Gammelbacka finns nästan lika stort antal lokalinvånare inom en kilometers radie, men inom tre kilometers radie finns bland dessa fyra koncentrationer klart flest invånare i Östermalm.

För övriga närbutiker samt för centrala delen av Östermalm (Lidl) är antalet lokalinvånare inom en kilometers radie klart lägre än i övriga koncentrationer. Det är anmärkningsvärt att det är en stor skillnad i antalet invånare inom en kilometers radie från Lidl och från K-supermarket i Östermalm, trots att butikerna ligger på cirka trehundra meters avstånd från varandra. Södra delen av Östermalm tangerar nästan den täta bebyggelsen i centrum, vilket förklarar skillnaden. Skillnaden i fråga om antalet invånare inom tre kilometers avstånd är däremot inte särskilt stor.

Eventuella nya dagligvarubutikers tillgänglighetszoner och invånarantal granskas i kapitel 5.3.

Invånarantal inom dagligvarubutikernas tillgänglighetszoner 2021

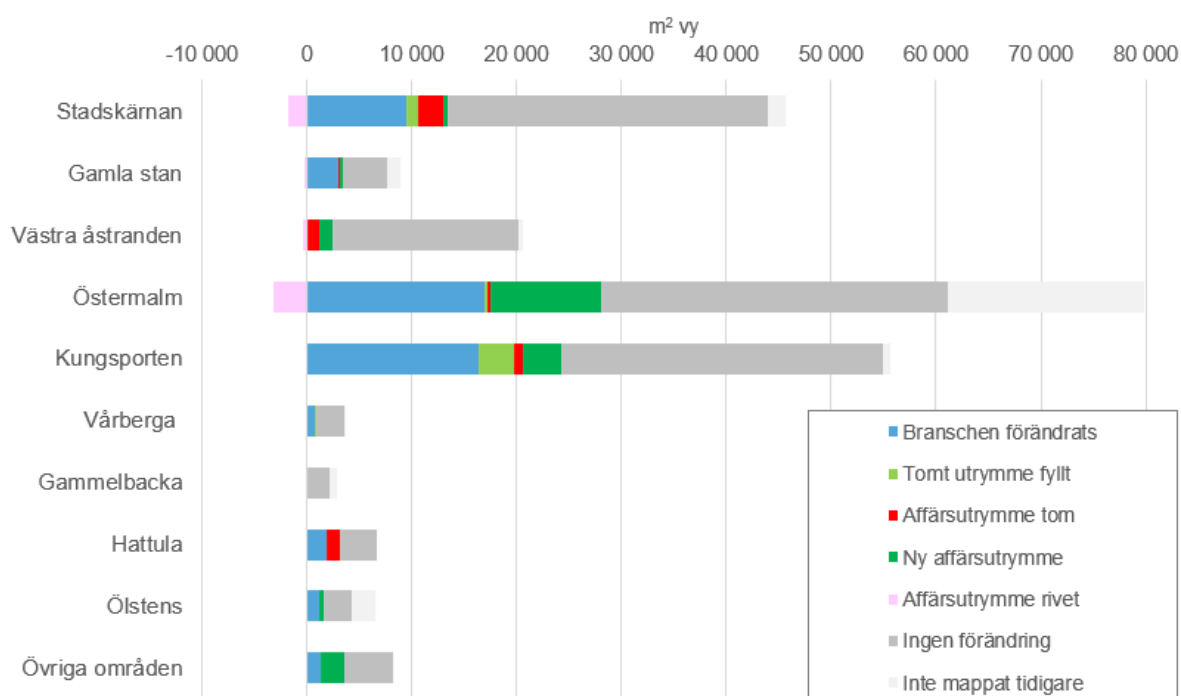
Stadsdel / butik	1 km	3 km	5 km
Stadskärnan	7 300	23 600	34 000
Lidl Näse	4 500	24 300	35 400
S-market Näse	4 300	22 700	35 800
Lidl Östermalm	1 200	20 900	29 200
K-Supermarket Östermalm	3 200	21 400	31 300
Estbacka	1 600	12 700	27 400
Gammelbacka	3 400	14 400	27 600
Vårberga	3 700	17 100	27 400
Haiko	1 200	9 200	17 500
Huktis	3 400	16 600	28 300

5.12.2023

2.5. Handelns utveckling i centrumen

Handelns och tjänsternas struktur lever ständigt och i strukturen sker hela tiden små förändringar, då butiker byter plats, enstaka butiker stänger och nya kommer i deras ställe. Trots att handelns struktur lever, hålls helheten i allmänhet stabil under en lång tid. Nuvarande affärslokaler i handelscentrumen har jämförts med kartläggningar i tidigare kommersiella utredningar, dvs. med situationen åren 2011/2015. År 2015 kartlades Kungspporten, kvarteren i stadskärnan och en del av Östermalm. Till övriga delar jämförs nuläget med den kartläggning som gjordes år 2011.

Med i granskningen är de affärslokaler som har kartlagts i samband med tidigare utredningar. Förändringar i affärslokalerna har noterats då en affärslokal har fyllts eller tömts, då branschen i en affärslokal har ändrats eller om affärslokalen till sin struktur avsevärt har förändrats. Dessutom ingår nya affärslokaler och rivna affärslokaler. I kartläggningen ingår alltså inte sådana affärslokaler, vilka har kartlagts 2022, men för vilka data saknas i tidigare kartläggningar, dvs. de har av en eller annan anledning inte tidigare kartlagts.

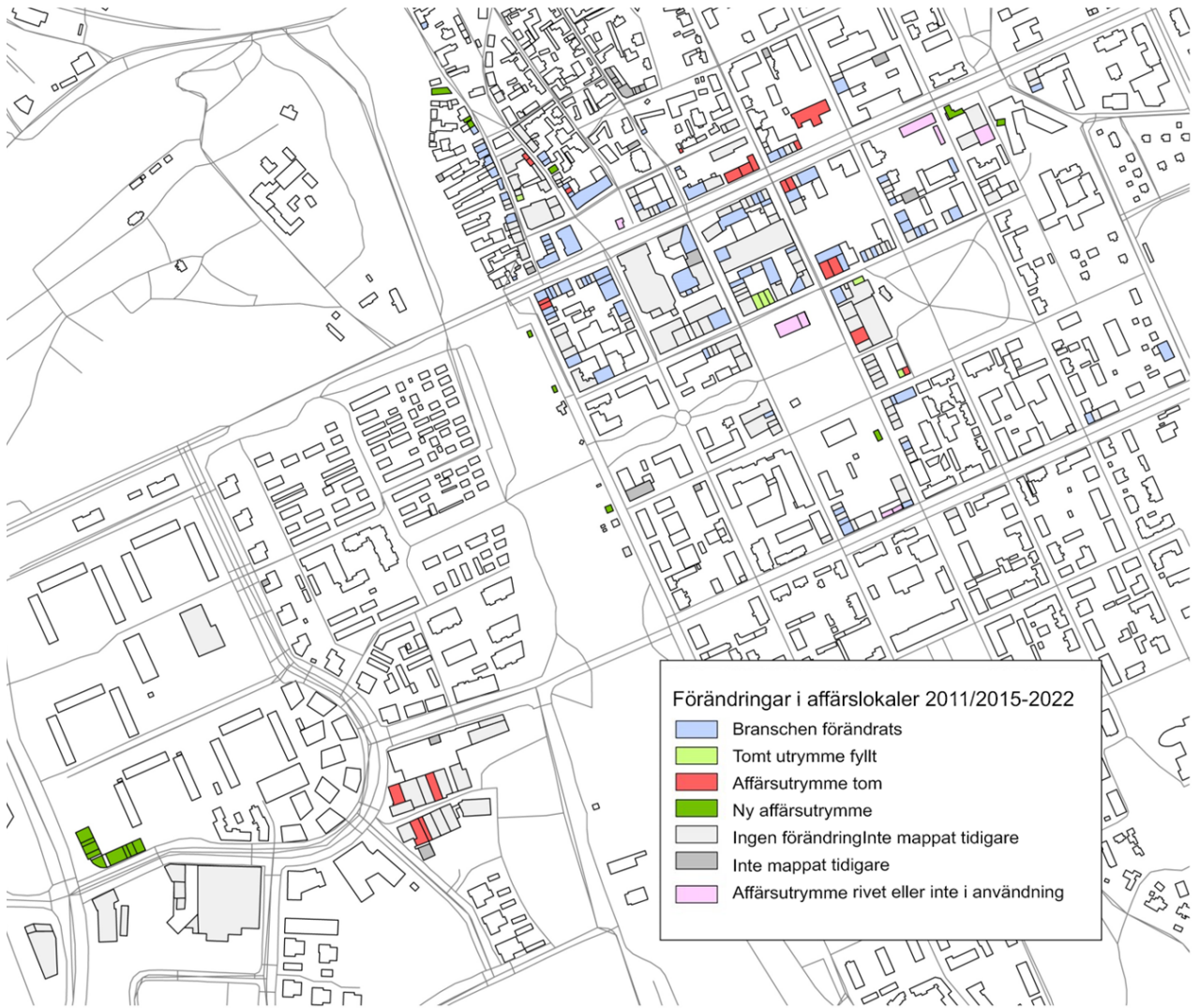


Förändring beträffande affärslokaler 2011/2015 i Borgå
Källa: WSP och Santasalo Ky kartläggningar 2011, 2015 och 2022

I stadskärnan utgörs affärslokalförändringar huvudsakligen av lokalförändringar. I centrum har också några affärslokaler rivits sedan tidigare kartläggningar, bl.a. på salutorget (Matkahuolto), Krämaretorget (R-kiosk). I stadskärnan finns något fler affärslokaler som har tömts än som har fyllts under den granskade tidsperioden. S-market på köpcentrumet Lundis andra våning är numera en mindre Sale-butik och bredvid den har en Normal-butik öppnats. På vidstående karta syns endast butiker på gatuplan, men granskningen omfattar också våningarna.

I Gamla stan har det skett väldigt mycket branschändringar. I Västra åstranden har situationen varit mera stabil. I området finns några nya kvartersbutikslokaler längs Alexandersskvären och några affärslokaler längs Konstfabrikens affärgata har tömts. Dessutom har områdets servicestationsbutik ABC-Deli-Näse rivits, och ersatts med en tillfällig bränsledistributionsstation på S-markets fastighet.

5.12.2023



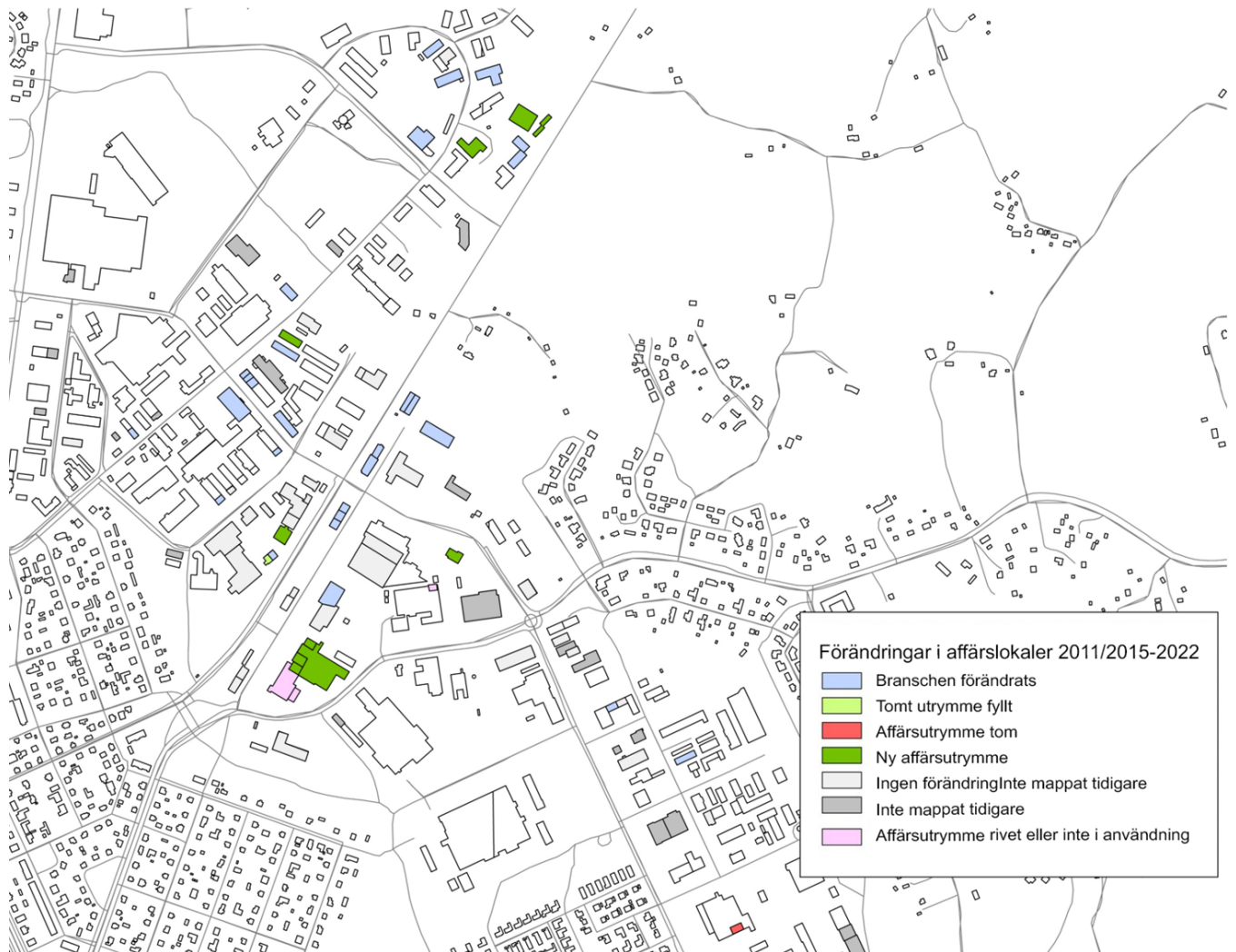
Förändringar i affärslokaler i centrum 2011/2015–2022, på bilden affärslokaler på gatuplan
 Källa: WSP kartläggning
 Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022



Nya lokaler i centrum på Mannerheimgatan och i Östermalm

5.12.2023

I Östermalm har nytt affärsutrymme uppförts (bl.a. K-supermarket och Brunbergs fabriksbutik) och i anknötning till det nya affärsutrymmet har affärsutrymme också rivits (gamla K-Supermarket). I övrigt är förändringarna branschändringar. Också i Kungspporten har det skett tämligen mycket branschändringar. I området har byggts nytt affärsutrymme (bl.a. Puuilo) och tomt affärsutrymme har fyllts. Nytt affärsutrymme har byggts i Borgå också i Övre-Haiko (K-market), som har ersatt en mindre K-butik i Lövhammar.



Förändringar i affärslokaler i Östermalm 2011/2015 – 2022, på bilden affärslokaler på gatuplan

Källa: WSP kartläggning

Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

5.12.2023



Förändringar i affärslokaler i Kungsporten 2015–2022, på bilden affärslokaler på gatuplan

Källa: WSP kartläggning

Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

Handelns utveckling har granskats också genom att se på utvecklingen av den kommersiella strukturen. Med i granskningen är de affärslokaler som har kartlagts nu och tidigare, inklusive nya och rivna affärslokaler.

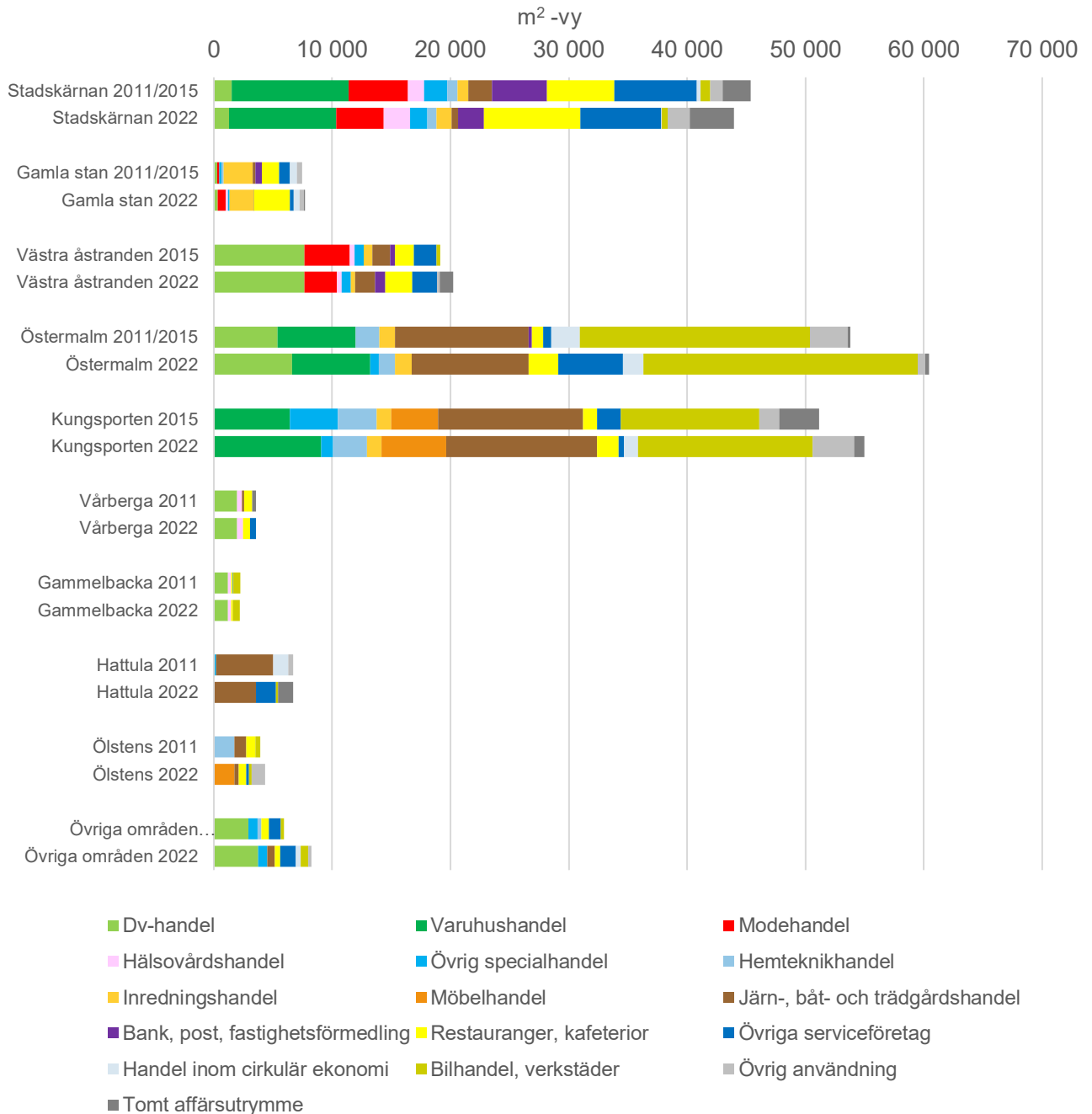
I Borgå har förändringarna i den kommersiella strukturen gått i samma riktning som handelns allmänna utveckling. I centrum har modehandelns och den övriga specialhandelns areal minskat, liksom också bankernas areal. Branscher inom vilken arealen har ökat är hälsohandeln och restaurangtjänster. Däremot har arealen för kommersiella tjänster i centrum hållits på samma nivå, trots att den typiskt har ökat i centrum.



Mängden restaurangtjänster i centrum ökar

5.12.2023

I Östermalm har arealen för dagligvaruhandel och kommersiella tjänster ökat. I Kungsporten har arealen ökat inom bilbranschens tjänster och järnvaruhandeln, eftersom Puuilo, en bilverkstad och en biltvätt har byggts.



Affärsutrymmenas areal i handelscentrum 2011/2015 och 2022 (m² vy)

Affärslokaler som har kartlagts i samband med båda granskningstidpunkterna ingår, inklusive rivna och nya affärslokaler

Källa: WSP kartläggning

5.12.2023

2.6. Projekt inom handeln

I Borgå pågår eller planeras projekt inom handeln bl.a. i Västra åstranden och i Kungsporten. Dessa projekt, som ännu inte är färdigställda, ingår inte i nulägesanalysen, eftersom den beskriver handelns nuläge ur synvinkeln för det nuvarande utbudet. Här presenteras de projekt, för vilka tomtaffärer redan har ingåtts eller för vilka planeringsreservering har gjorts.

I Västra åstranden planeras ett K-Citymarket, för vilket det redan finns en stark detaljplan. På området bredvid Konstfabriken planeras byggandet av en helhet som omfattar en Citymarket, ett hotell och bostäder. Detaljplanen möjliggör högst 7000 m² vy butiksyta för dagligvaruhandel eller specialhandel i området.



Källa: Kesko

I Kungsporten planeras en Biltemabutik. Butikens storlek är cirka 7 500 m² vy och innehåller enligt preliminära planer också en kafeteria. Enligt den gällande detaljplanen är byggnadsrätten 10 500 m² vy.

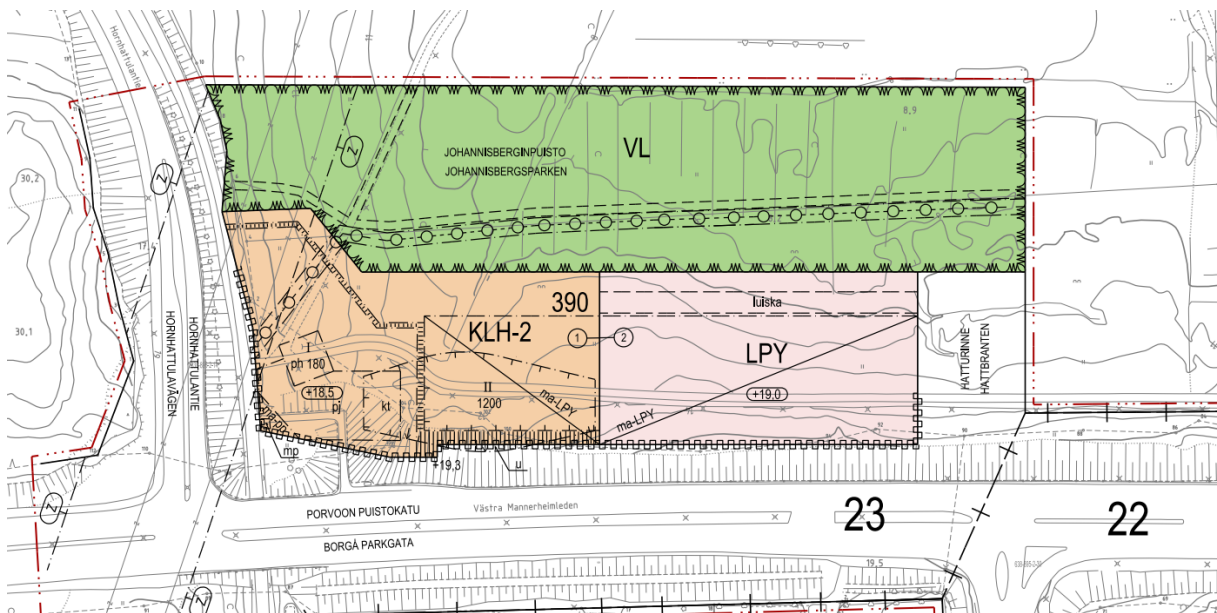
I Kungsporten är ytterligare två tomter reserverade, men mera exakta uppgifter om vad som ska hända med tomterna finns inte. Enligt detaljplanen får i kvartersområdet uppföras sådan regional utrymmeskrävande specialhandel som inte konkurrerar med handeln i centrum och vars typiska besöksfrekvens är liten, såsom t.ex. bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruks-handel. Dagligvaruhandel får inte placeras i kvartersområdet.

5.12.2023



Kungsporten, det södra området, detaljplanekarta, Biltema uppförs på tomten 2004

I Borgå invid Parkgatan, i Hornhattulavägens korsning bredvid infartsparkeringen, finns en gällande detaljplan för affärs- och servicestationsbyggnad (KLH-2). I området får placeras en dagligvarubutik, som får vara högst 800 m² vy. Den totala byggrätten i kvarteret är 1 200 m² vy. Varuboden-Osla har en planeringsreservering för området.



Infartsparkering och ABC, detaljplanekarta

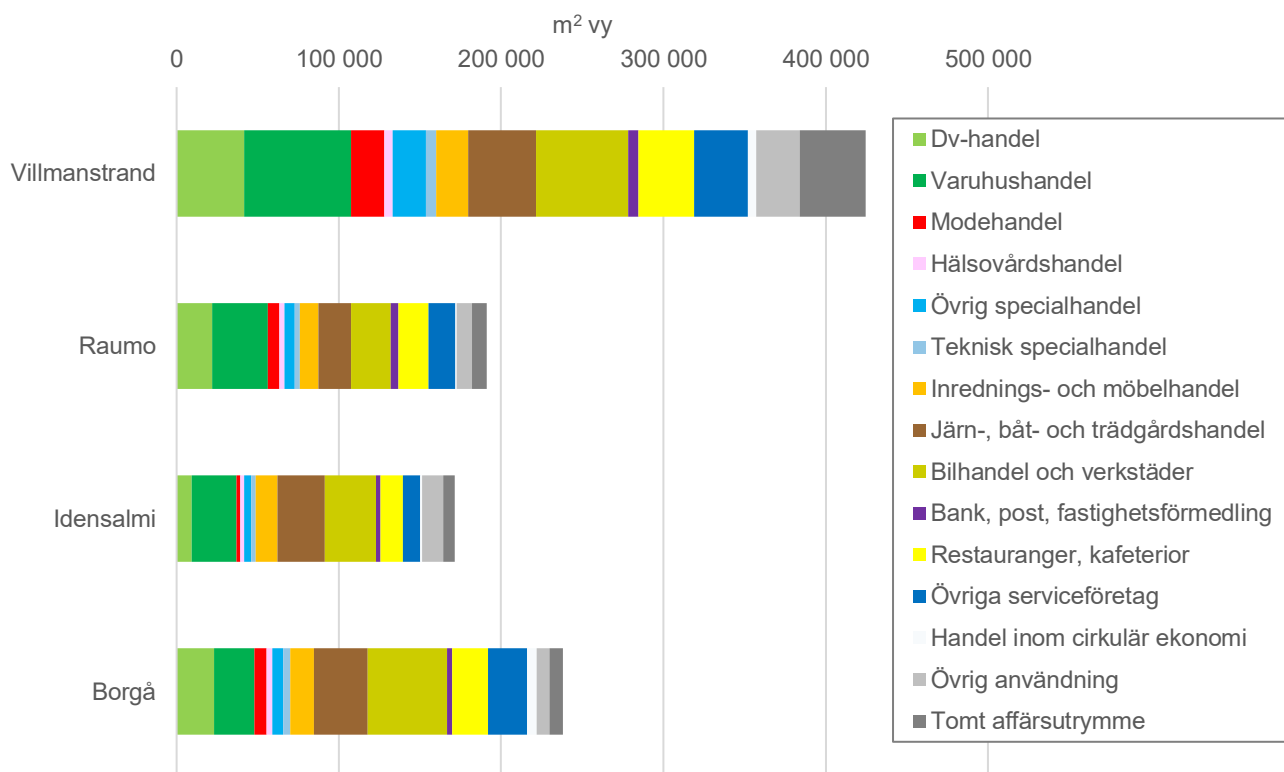
5.12.2023

2.7. Stadsjämförelse

Borgås nuvarande kommersiella struktur har jämförts med några andra städer, för vilka motsvarande uppgifter om den nuvarande kommersiella strukturen i centrum finns tillgängliga. Städerna har olika utgångspunkter bl.a. i fråga om invånarantal, marknadsområde och närbelägna stora städer, vilket till en del förklarar olikheterna i handelsutbudet.

I jämförelsen ingår affärslokaler som kartlagts i Villmanstrand, Idensalmi och Rauma år 2022. Bland dessa har Villmanstrand flest invånare (72 634 år 2021). Rauma och Idensalmi är mindre än Borgå, med närmare 40 000 invånare i Rauma och närmare 21 000 invånare i Idensalmi. Villmanstrand är regioncentrum med ett utbud som har påverkats av mängden ryska turister, vilken har minskat drastiskt de senaste åren. Rauma och Idensalmi har sina egna marknadsområden, men Rauma hör också till Björneborgs influensområde och Idensalmi till Kuopios, trots att det är över en timmes bilfärd dit.

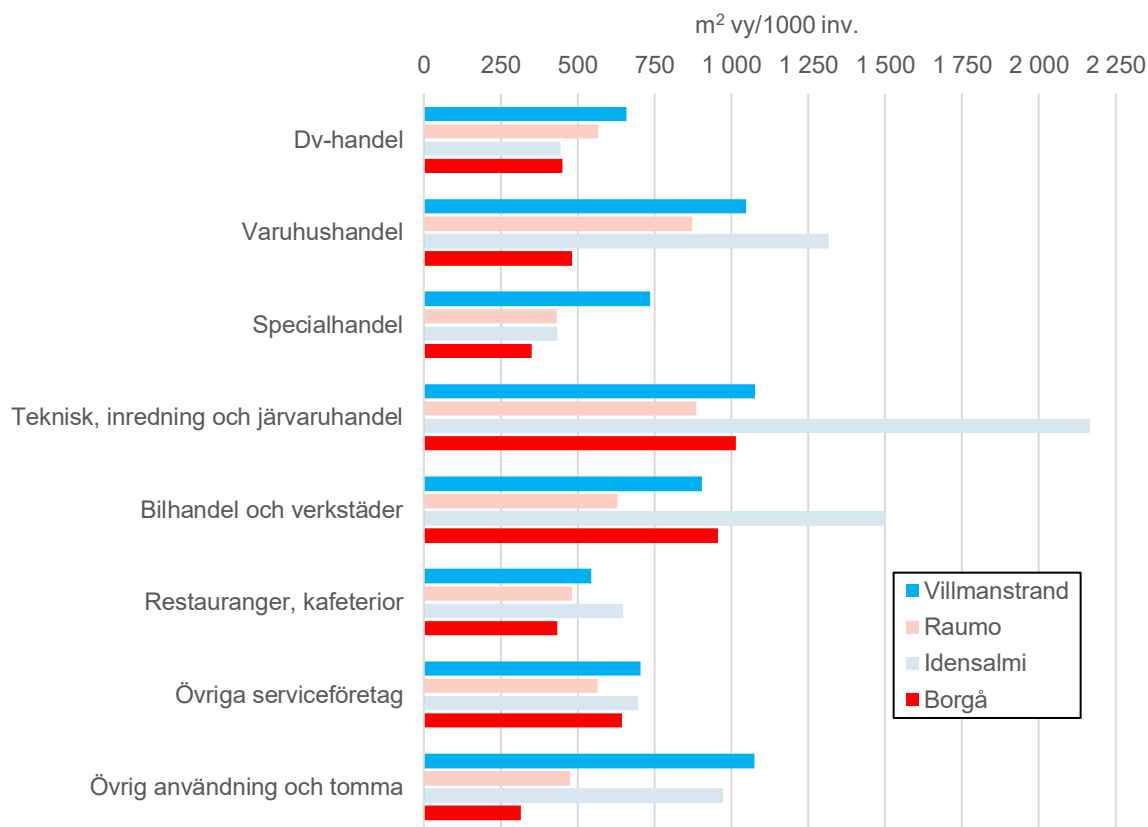
Bland jämförelsestäderna är Villmanstrands serviceutbud inom handeln sett till arealen allra mest omfattande. I granskningen av Villmanstrand ingår inte tjänsterna i före detta kommuncentret Joutseno. I Borgå är utbudet inom handel näststörst, vilket även gäller antalet invånare, men skillnaden jämfört med Rauma och Idensalmi är inte stor. I Borgå finns ett mångsidigt utbud av utrymmeskrävande handel, men i fråga om varuhushandel är utbudet minst bland jämförelsestäderna. I Borgå finns endast Citymarket, medan det i de övriga städerna förutom Citymarket också finns Prisma. I övrigt finns i Borgå liksom i jämförelsestäderna ett gott utbud av butiker med brett sortiment.



Arealen affärsutrymme i Borgå och jämförelsestäderna 2022 (m² vy)
Källa: WSP kartläggning

5.12.2023

Förutom den totala arealen har handelns areal per invånare granskats. Beträffande Villmanstrand har i granskningen uteslutits invånarantalet i Joutseno, eftersom inte heller handelns tjänster i Joutseno ingår i granskningen.



Arealen affärsutrymme i Borgå och jämförelsestäderna per invånare 2022 (m² vy/1000 inv.)

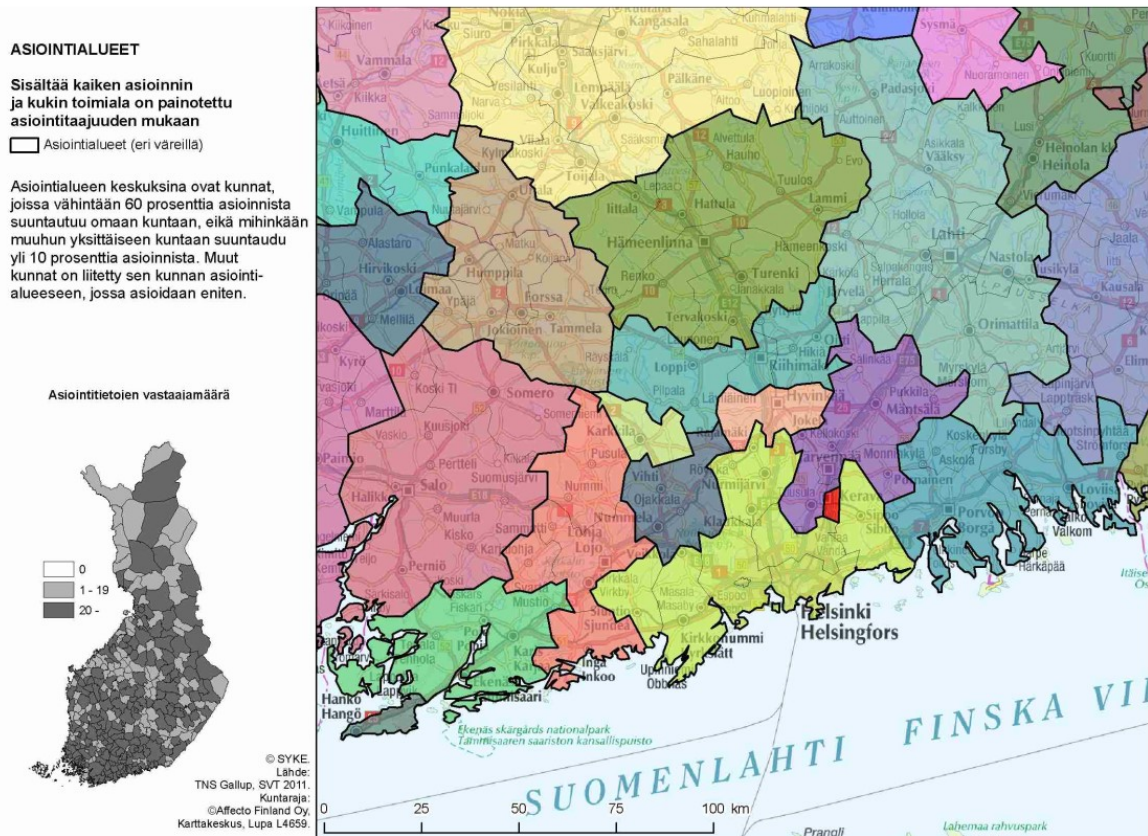
Källa: WSP kartläggning

I Borgå är handelns areal per invånare lägre än i jämförelsestäderna. Detta torde delvis bero på närheten till huvudstadsregionens mångsidiga handelsutbud och på att man inte i stor omfattning har centrumhandel utanför centrum. I Borgå är affärslokaler i effektiv användning. Det finns också färre tomma affärslokaler och affärslokaler som är i annan användning än för handel och tjänster än i de övriga städerna. Jämförelsen tyder på att det skulle finnas efterfrågan på en större mängd affärsutrymme i Borgå. Placering, tillgänglighet och hyresnivå avgör emellertid den verkliga efterfrågan.

5.12.2023

3. Handelsmarknadens utveckling

I det föregående kapitlet granskades handelsns marknad i Borgå utgående från utbudet. I det här kapitlet granskas marknadens utveckling utgående från efterfrågan bland konsumenterna, vilken beskrivs som marknadsområdets köpkraft. Enligt Finlands miljöcentralns undersökning av upptagningsområden hör till Borgås funktionella upptagningsområde förutom Borgå stad också Askola och Lovisa. Samma område fungerar också som upptagningsområde för specialhandeln. I någon mån uträttar också invånare från Sibbo, Pukkila och Lapträsk ärenden i Borgå. Till dagligvaruhandelns upptagningsområde hör endast Borgå stad.



Upptagningsområden

Källa: Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa, Finlands miljöcentral

I den här utredningen medräknas i Borgå I marknadsområde Borgå, Lovisa och Lapträsk samt Askola, Mörskom och Pukkila. För dessa kommungrupper är Nylands förbunds befolkningsprojektioner tillgängliga. Köpkraften i detta marknadsområde riktar sig emellertid inte i full skala till Borgå. I Lovisa finns också ett eget mångsidigt handelsutbud, medan däremot de mindre kommunerna betjänar sina egna kommuninvånare främst i fråga om dagligvaruhandel och närservice, medan köpkraften i fråga om specialhandeln riktar sig till bl.a. Borgå. Till II-marknadsområdet hör Sibbo, varifrån den största delen av köpkraften riktar sig förutom inom den egna kommunen till huvudstadsregionen och Kervo, och endast en del till Borgå.

5.12.2023

3.1. Befolkningsutveckling

Borgå har för närvarande över 51 000 invånare. Enligt Borgås nyaste strategi är befolkningsmålet 70 000 invånare år 2050. Den årliga tillväxten är cirka en procent. Målet ligger till grund för delgeneralplanen för Borgås centrala områden, och i strukturmodellerna är befolkningsökningen i planeringsområdena + 15 000 invånare fram till år 2050.

Befolkningsmålet i enlighet med strategin är utgångspunkten i denna handelsutredning. Som jämförelsetal används Nylands förbunds befolkningsprojektion (2021), som förbundet har utarbetat flera alternativ av (Alternativ för tillväxten i Nyland – Befolknings- och arbetsplatsprojektioner samt uppskattningar av förändringar i bostads- och lokalbeståndet). I alternativ 1 riktas tillväxten till alla centrum i Nyland, och i det alternativet uppskattas invånarantalet i Borgå år 2050 till cirka 62 900. Denna befolkningsprojektion används som alternativt invånaruppskattning för Borgå, och som utgångspunkt för befolkningsutvecklingen i marknadsområdets övriga kommuner.

Tabell Befolkningsutveckling i Borgås marknadsområde enligt Borgås strategi och Nylands förbunds befolkningsprojektion alt. 1 (Alt. 1 Tillväxten riktas till alla centrum i Nyland)

Område					Förändring 2021- 2050 an- tal	Förändring 2021- 2050 %
	2021	2030	2040	2050		
Borgå	51 149	56 000	64 000	70 000	18 900	37 %
Lovisa, Lapträsk	17 223	17 400	17 000	16 200	-1 000	-6 %
Askola, Mörskom, Pukkila	8 511	9 200	9 600	9 700	1 200	14 %
Marknadsområde I	76 883	82 600	90 600	95 900	19 100	25 %
Marknadsområde II: Sibbo	22 190	25 100	28 300	31 000	8 800	40 %
Totalt	99 073	107 700	118 900	126 900	27 900	28 %

Källa: Statistikcentralen, Borgå stad och Nylands förbund 2021

Tabell Befolkningsutveckling i Borgås marknadsområde enligt Nylands förbunds befolkningsprojektion alt. 1 (Alt. 1 Tillväxten riktas till alla centrum i Nyland)

Område					Förändring 2021- 2050 an- tal	Förändring 2021- 2050 %
	2021	2030	2040	2050		
Borgå	51 149	55 660	59 630	62 910	11 800	23 %
Lovisa, Lapträsk	17 223	17 400	17 000	16 200	-1 000	-6 %
Askola, Mörskom, Pukkila	8 511	9 200	9 600	9 700	1 200	14 %
Marknadsområde I	76 883	82 600	90 600	95 900	12 000	16 %
Marknadsområde II: Sibbo	22 190	25 100	28 300	31 000	8 800	40 %
Totalt	99 073	107 380	114 520	119 840	20 900	21 %

Källa: Statistikcentralen och Nylands förbund 2021

5.12.2023

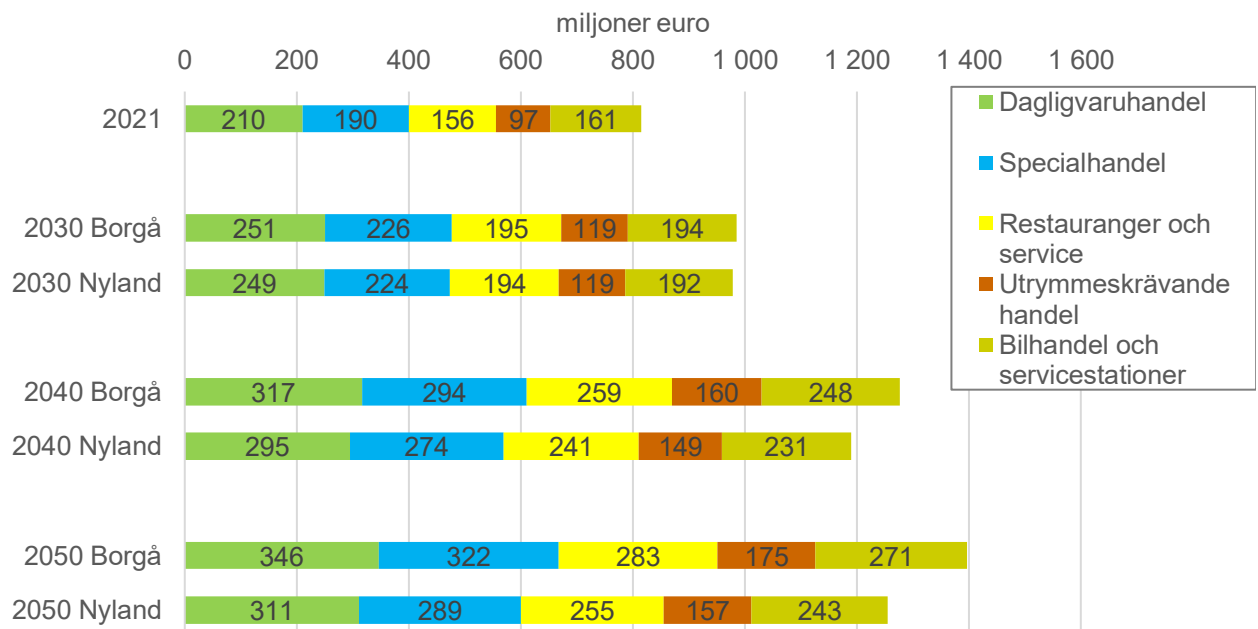
3.2. Köpkraftens utveckling

Köpkraftens utveckling påverkas av befolkningsutvecklingen och förändringar i konsumtionen. Bedömningen av köpkraftens utveckling grundar sig på ökningen av den privata konsumtionen och förändringen i dess struktur. Den köpkraft som riktar sig till specialhandeln och service ökar på lång sikt snabbare än den som riktar sig till dagligvaruhandeln.

I början av 2000-talet ökade försäljningen och köpkraften inom detaljhandeln med flera procent om året. Vid årsskiftet 2010 avstannade ökningen inom handeln och köpkraften, och köpkraftens nivå höll sig under flera år på samma nivå som i början av årtiondet, men vid årsskiftet 2020 har en ökning inom handeln åter kunnat skönjas. Under de två senaste åren har handelns utveckling påverkats av pandemin. På kort sikt åter inflationen upp köpkraften, men på lång sikt förutspås konsumtionen åter öka, om än långsammare än tidigare.

Variationerna mellan olika näringsgrenar i fråga om handelns utveckling är stora. Under coronaåren har ökningen varit stor förutom inom dagligvaruhandeln också inom handel förknippad med hem och fritid, såsom järnvaru-, hemelektronik-, sport- och trädgårdshandel. Det senaste året har ökningen varit över genomsnittet bl.a. inom apotekshandel, modehandel och övrig specialhandel samt inom omsättningen för bränsle i detaljhandeln.

Eftersom utvecklingsprognosen för köpkraften görs för en lång tid, har köpkraftens utveckling bedömts enligt en försiktig prognos, så att näthandelns ökning och köpkraftens inriktning från produkter inom detaljhandeln till service beaktas. Fram till år 2040 bedöms i utredningen att köpkraften per invånare ökar med en procent per år inom dagligvaruhandeln, inom specialhandeln och utrymmeskrävande handel något snabbare och inom kommersiella tjänster med cirka 1,5 % per år. Prognostisering fram till år 2050 är mycket osäker, varför köpkraftens ökning i denna utredning omfattas endast av ökning i enlighet med invånarantalets ökning (dvs. köpkraft per invånare förblir oförändrad).



Köpkraftens utveckling i Borgå 2021–2050 enligt olika befolkningsprognoser (Borgå = Borgås strategi, Nyland = Nylands befolkningsprojektion alt. 1)

Källa: Köpkraft, Santasalo Ky

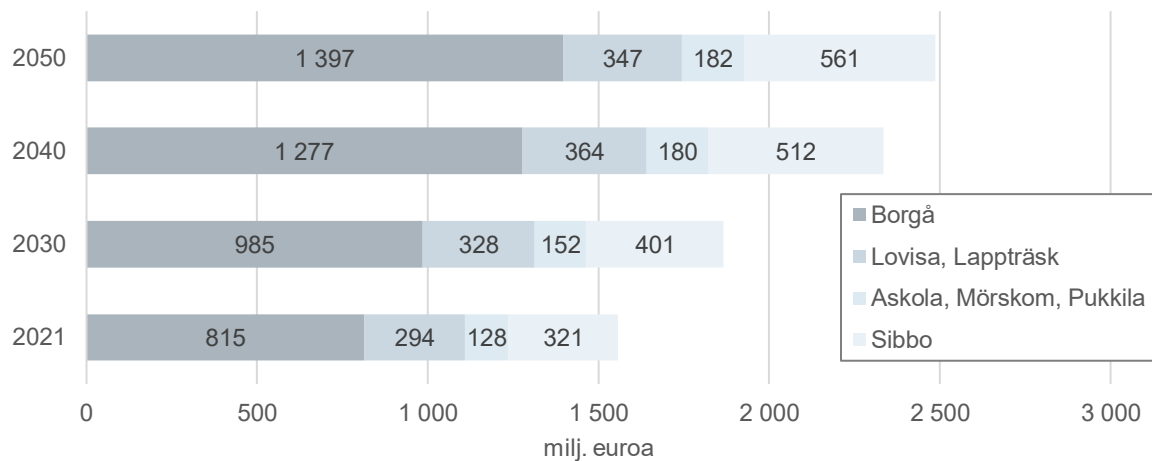
5.12.2023

Köpkraftens ökning beskriver reell eller kvantitativ ökning, det vill säga i den presenterade köpkraftsprognosen ingår inte inflationen. Osäkerheten beträffande prognostisering av köpkraftens utveckling har beaktats i behovet av affärsutrymme.

Köpkraftens ökning i Borgå grundar sig delvis på befolkningstillväxten och delvis på ökad konsumtion. En långsiktig prognos visar en ökad köpkraft, eftersom uppskattningen delvis grundar sig på ökad köpkraft per invånare. År 2021 var köpkraften i Borgå för detaljhandel, bilhandel och restaurangtjänster totalt över 815 miljoner euro, medan den år 2050 är närmare 1 400 miljoner euro.

Skillnaderna i köpkraftens ökning mellan olika befolkningsprognoser är mycket små när man granskar köpkraftens utveckling fram till år 2030. År 2040 är köpkraftens utveckling i enlighet med Nylands befolkningsprojektion 6 % lägre än köpkraftens utveckling i enlighet med Borgås strategi. Skillnaden i befolkningsutvecklingen syns tydligast år 2050, men prognostisering på lång sikt är även i övrigt mycket osäker.

I den här utredningen används befolkningsmålet i enlighet med Borgås strategi som utgångspunkt för köpkraft och behov av affärsutrymme. För övriga kommuner används befolkningsprojektion i enlighet med Nylands förbunds alternativ 1.



Köpkraftens utveckling i Borgås marknadsområde 2021–2050

(Källor för befolkningsutveckling: Borgås strategi och för övriga kommuner Nylands befolkningsprojektion alt. 1)

Källa: Köpkraft, Santasalo Ky

5.12.2023

3.3. Behovet av affärsutrymme i Borgå

Utifrån köpkraftens utveckling har det beräknade behovet av affärsutrymme i Borgå uppskattats för åren 2030, 2040 och 2050. Behovet har beräknats utifrån köpkraften med genomsnittlig försäljningseffektivitet, beräknad utifrån detaljhandelns försäljning och kartläggningen av affärsutrymme.

Tabell Använd genomsnittlig försäljningseffektivitet

Våningsyta = 1,33 * försäljningsareal

Bransch	€/m ² -vy	€/m ² -vy
Dagligvaruhandel	7 100	9 200
Specialhandel	4 500	5 900
Utrymmeskrävande handel	3 000	3 900
Bilhandel	7 100	9 200
Restauranger	2 700	3 500

Behovet av affärsutrymme för kommersiella tjänster har beräknats vara en fjärdedel av handelns behov. I centrumen är tjänsternas andel större än i handelsområden. Tjänsternas andel kommer att öka i framtiden, eftersom köpkraften allt mer riktas till tjänster istället för produktköp. Då kommer handelns proportionella andel av utrymmesbehovet att vara mindre, vilket syns redan nu i centrumen och i köpcentrumens nya koncept.

Behovet av affärsutrymme visar hur mycket försäljningsyta det beräkningsmässigt behövs för att köpkraften ska realiseras i form av försäljning. Beräkningen visar inte direkt vart detta behov av affärsutrymme riktas. Det beror på det kommersiella utbudet i området och i dess närområde. När handelsutbudet utvecklas riktas ny efterfrågan på affärsutrymme till området. En del av behovet av affärsutrymme som beräknats utifrån den ökade köpkraften hos Borgås invånare riktas till Borgå och en del som överföring av köpkraft utanför området bl.a. till huvudstadsregionen och näthandeln. En del av behovet hos de övriga kommunerna i marknadsområdet kan riktas till Borgå, en del kan realiseras i kommunen i fråga och en del som försäljning utanför området eller på nätet.

Behovet av affärsutrymme presenteras som våningsyta. En butiks våningsyta beräknas till 1,33 gånger försäljningsytan. I beräkningen ingår egentliga butiker, som är i kundernas användning i form av kundservicelokaler, samt butikslokalernas bakre rum och lager.

I storleksberäkningen har beaktats dimensioneringskoefficienten 1,3. Dimensioneringskoefficienten förbättrar konkurrensförutsättningarna och ger beräkningen flexibilitet för utveckling av koncept. Planerna genomförs inte alltid till fullo som affärsutrymme för handeln. Om planläggningen görs med för stram dimensionering, kan en del av den affärsutrymme som motsvarar efterfrågan förbli orealiserad. Dessutom bör det för en fungerande konkurrens finnas alternativa placeringar för handel. Således lönar det sig inte att i planläggningen ange handelns dimensionering endast utifrån det beräknade behovet, utan man bör också beakta tillräckliga verksamhetsmöjligheter för nya aktörer.

I beräkningen har inte direkt beaktats näthandelns inverkan på behovet av yta. Näthandeln både ökar och minskar behovet ställvis. Till exempel näthandeln inom dagligvaruhandeln sköts i allmänhet delvis via butiken, vilket ökar butikens utrymmesbehov. Också för paketutlämningsplatserna behövs yta. Inom vissa branscher har försäljningen koncentrerats till nätet, varvid

5.12.2023

behovet av butiker minskar. Å andra sidan kan en butik som verkar på nätet utöka sitt marknadsområde, och på så vis öka sin försäljning, varvid aktören kan verka också på mindre, lokala marknader.

Tabell Det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme i Borgås marknadsområde 2020–2030 (m²-vy)

inklusive spelrum i planläggningen

Bransch	Borgå	Marknadsområde I*	Marknadsområde I och II**	Jämförelsealternativ Borgå***	Marknadsområde I*	Marknadsområde I och II**
Dagligvaruhandel	7 500	10 100	13 700	7 300	9 900	13 300
Specialhandel	9 500	12 100	16 800	9 100	11 600	16 300
Restauranger	8 500	11 200	16 100	8 200	10 900	15 900
Kommersiella tjänster	6 600	8 700	11 800	6 400	8 500	11 600
Centrumhandel och service tillsammans	32 100	42 100	58 400	31 000	40 900	57 100
Järnvaror, möbler, hemteknik, båt	9 600	12 600	17 200	9 200	12 200	16 800
Bilhandel och servicestationer	5 900	7 800	10 500	5 600	7 500	10 300
Utrymmeskrävande handel	15 500	20 400	27 700	14 800	19 700	27 100
Handel och service tillsammans	47 600	62 500	86 100	45 800	60 600	84 200

* Borgå, Lovisa, Lappträsk, Askola, Mörskom, Pukkila

**Marknadsområde I + Sibbo

***Jämförelsealternativ Borgås befolkningsutveckling enligt Nylands förbunds befolkningsprojektion (alt. 1)

5.12.2023

Tabell Det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme i Borgås marknadsområde 2020–2030 (m²-vy), inklusive spelrum i planläggningen

Bransch	Borgå	Marknadsområde I*	Marknadsområde I och II**	Jämförelsealternativ Borgå***	Marknadsområde I*	Marknadsområde I och II**
Dagligvaruhandel	19 600	24 700	32 500	25 100	29 400	39 400
Specialhandel	28 500	34 100	45 800	37 800	42 300	57 700
Restauranger	22 100	27 800	39 500	27 200	32 400	46 800
Kommersiella tjänster	18 600	22 800	30 300	24 200	27 700	37 400
Centrumhandel och service tillsammans	88 800	109 400	148 100	114 300	131 800	181 300
Järnvaror, möbler, hemteknik, båt	26 300	32 400	43 200	34 100	39 100	53 000
Bilhandel och servicestationer	15 600	19 400	25 700	20 000	23 300	31 500
Utrymmeskrävande handel	41 900	51 800	68 900	54 100	62 400	84 500
Handel och service tillsammans	130 700	161 200	217 000	168 400	194 200	265 800

Tabell Det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme i Borgås marknadsområde 2020–2030 (m²-vy), inklusive spelrum i planläggningen

Bransch	Borgå	Marknadsområde I*	Marknadsområde I och II**	Jämförelsealternativ Borgå***	Marknadsområde I*	Marknadsområde I och II**
Dagligvaruhandel	25 100	29 400	39 400	18 700	23 000	32 900
Specialhandel	37 800	42 300	57 700	26 800	31 200	46 700
Restauranger	27 200	32 400	46 800	21 100	26 300	40 700
Kommersiella tjänster	24 200	27 700	37 400	17 600	21 100	30 800
Centrumhandel och service tillsammans	114 300	131 800	181 300	84 200	101 600	151 100
Järnvaror, möbler, hemteknik, båt	34 100	39 100	53 000	24 800	29 900	43 800
Bilhandel och servicestationer	20 000	23 300	31 500	14 800	18 100	26 300
Utrymmeskrävande handel	54 100	62 400	84 500	39 600	48 000	70 100
Handel och service tillsammans	168 400	194 200	265 800	123 800	149 600	221 200

* Borgå, Lovisa, Lapträsk, Askola, Mörskom, Pukkila

**Marknadsområde I + Sibbo

***Jämförelsealternativ Borgås befolkningsutveckling enligt Nylands förbunds befolkningsprojektion (alt. 1)

5.12.2023

Det beräknade behovet av affärsutrymme presenteras i tabellerna ovan. Tabellerna visar tilläggsbehovet av affärsutrymme enligt planläggningen i Borgå marknadsområde åren 2030, 2040 och 2050, om hela den uppskattade köpkraftsökningen skulle realiseras i form av affärsutrymme i området. Befolkningsutvecklingen i enlighet med Borgås strategi skiljer sig inte mycket från utvecklingen i enlighet med Nylands förbunds befolkningsprojektion under de första tio åren. Däremot inverkar befolkningsutvecklingen därefter avsevärt på behovet av affärsutrymme.

I planeringen måste emellertid beaktas att tilläggsbehovet av affärsutrymme endast är en riktgivande beräkning av tillväxtpotentialen för marknadsområdets affärsutrymme. Med beräkningen av tilläggsbehovet får man fram hur stort utbud av affärsutrymme som kan utvecklas på marknadsområdet i proportion till köpkraftens ökning. I beräkningen ingår ett flertal osäkerhetsfaktorer, bl.a. i fråga om befolkningsutvecklingen, köpkraftens ökning och försäljningseffektiviteten. Olika koncept inom handel och serviceföretag behöver också mycket olika typer och olika storlek av affärslokaler, och koncepten utvecklas också över tid. Ju längre tidsperiod beräkningen görs för desto osäkrare är den.

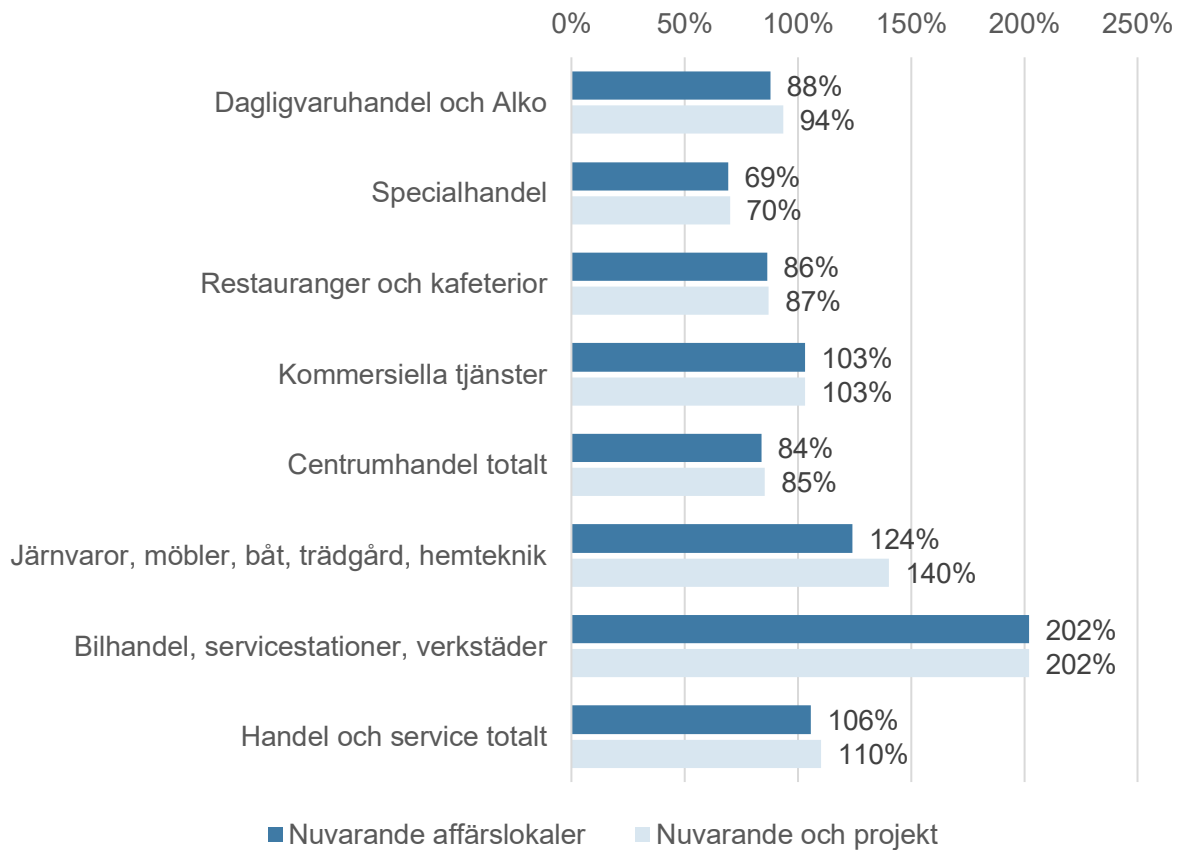
3.4. Uppfyllande av nuvarande behov av affärsutrymme i Borgå

Köpkraften och behovet av affärsutrymme i marknadsområdet riktar sig inte helt och hållet till Borgå. Den mest betydande potentialen för utvecklingen av Borgås handel är att Borgåbornas köpkraft och behov av affärsutrymme riktas till Borgå. I beräkningen finns osäkerhetsfaktorer bl.a. i fråga om förverkligad försäljningseffektivitet.

När man jämför tilläggsbehovet av affärsutrymme 2021 i Borgå beräknat utifrån invånarnas köpkraft (utan dimensioneringskoefficient i planläggningen) med den nuvarande arealen i Borgå för handelns tjänster (exkl. affärslokaler som står tomma eller är i annan användning) är utfallet 106 %. Det visar att Borgå betjänar ett större marknadsområde än den egna staden.

Vad gäller utfallet finns en stor variation mellan olika branscher. Dagligvaruhandelns beräknade behov uppfylls endast till cirka 90 procent, vilket visar på ett underskott av areal för dagligvaruhandeln och sannolikt också en försäljningseffektivitet som är över genomsnittet. Underskottet jämfört med det nuvarande behovet är enligt beräkning cirka 3600 m²-vy, dvs. ungefär som en stor supermarket. Detta kan beaktas vid framtida dimensionering av handeln i Borgå, eftersom man kan sträva efter att behovet av affärsutrymme för dagligvaruhandeln (Borgåbornas beräknade behov) uppfylls till hundra procent i staden.

5.12.2023



Det beräknade tillägsbehovet av affärsutrymme i Borgå (beräknat utifrån Borgåbornas köpkraft) år 2021 jämfört med handelns nuvarande areal i Borgå samt med nuvarande areal inkl. projekt (Citymarket, Biltema, ABC)

Också inom specialhandel och restaurangtjänster understigs det beräknade behovet avsevärt. Specialhandelns köpkraft riktas i avsevärd omfattning utanför Borgå, till huvudstadsregionen och nätet, vilket gör att 100 % tillgänglighet i allmänhet inte uppnås i städer som Borgå. Sett till Borgåbornas köpkraft är det beräknade underskottet i specialhandeln för närvarande nästan 17 000 m²-vy. Också i fråga om restaurangtjänster kunde det i Borgå finnas mer efterfrågan redan i nuläget, eftersom köpkraft för restaurangtjänster riktas till Borgå också genom turism. Utbudet av kommersiella tjänster i Borgå är däremot sett till arealen på en god nivå i förhållande till köpkraften.

5.12.2023



Flytten av Citymarket till Västra åstranden medför i någon mån mera affärsutrymme på marknaden. En större ökning av affärsutrymme sker om den befintliga lokalen tas i ny användning.

Inom utrymmeskrävande handel och i synnerhet inom bilhandel betjänar Borgå ett avsevärt större marknadsområde än den egna staden. I marknadsområdets övriga kommuner är utbudet av utrymmeskrävande handel mindre och bilhandelns köpkraft riktar sig till Borgå till och med utanför det marknadsområde som presenteras här.

Förutom nuläget granskades projektens konsekvenser (den ljusare spalten i vidstående figur). De projekt för vilka information om aktör finns togs med, dvs. Citymarket, ABC och Biltema. I granskningen beaktades att Citymarket flyttas från centrum, dvs. Citymarket utgör inte bruttomässigt nytt affärsutrymme. Projekten förbättrar situationen i någon mån beträffande dagligvaruhandeln. Situationen kommer att vara ännu bättre om det i stadskärnan fortfarande finns en K-matbutik, vilket aktören har som mål. Däremot medför projekten ingen nämnvärd förändring i arealen för specialhandel. Det att Citymarket flyttas från centrum medför förvisso möjligheter till utveckling av kvarteret och därmed en ökad areal för specialhandel, dagligvaruhandel och service i centrum. Eftersom det tar tid att genomföra projekten utvecklas köpkraften under tiden och utifrån den det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme, varför projekt i allmänhet jämförs med tilläggsbehovet av affärsutrymme i framtiden.

5.12.2023

4. Utgångspunkter för utvecklingen av handeln

Utvecklingen av handeln påverkas av Borgå stads strategi och lösningen för handeln i landskapsplanen. Utvecklingen av handeln påverkas också av trenderna och utvecklingen av koncept inom handel samt av aktörernas synpunkter och intresse för Borgås centrum.

4.1. Trender inom handel och service

Utvecklingen av handel och service grundar sig på hur efterfrågan utvecklas och utbudet möjliggörs samt på utvecklingen av stadsstrukturen och verksamhetsmiljön för handeln. Placeringen av handel och service påverkas också av trender och koncept inom handel och service, vilka optimerar det aktuella marknadsläget.

Inom utvecklingen av **dagligvaruhandeln** har den allmänna riktningen på sikt varit att nätverket av butiker glesnar och butiksstorleken ökar. Det totala affärsutrymmet som är i användning inom handeln har ökat samtidigt som antalet butiker har minskat. Butikernas ökade enhetsstorlek har påverkats av det kraftigt ökade produktsortimentet och produkturvalet och av att kundefterfrågan koncentreras till stora butiker. Under de senaste åren har minskningarna av butiks nätverket på växande orter emellertid avstannat och nya butiker byggs i områden där befolkningmängden ökar.



I anknytning till dagligvaruhandel placeras ofta också övriga tjänster och näthandels avhämtningsställen, som till exempel K-Supermarket i Östermalm, i vars anslutning finns Alko och restaurangtjänster.

Utvecklingen av dagligvaruhandeln fokuserar på stora supermarketer, vilka byggs på lättillgängliga platser i områden med befolkningstillväxt. Också koncept för närbutiker utvecklas i tätbyggda centrum- och bostadsområden i form av allt större enheter. I och med att begränsningarna av öppethållningstider inom handeln avskaffades kan små dagligvarubutiker utvidga utifrån sortimentbehovet i samband med att butiksbeståndet förnyas. Närbutiker i sig är emellertid inte tillräckliga för utbudet i servicenätet, utan det är viktigt med mångsidighet och olika butikskoncept som stöder varandra. De närmaste genomförda projekten inom dagligvaruhandel i Borgå är den nya K-supermarket i Östermalm år 2016 och den nya K-market i Haiko år 2019. I centrum har S-market ändrats till en mindre Sale-butik. I övrigt har det i Borgås dagligvaruhandel närmast förekommit interna konceptutvecklingar i olika butiker.

5.12.2023

Nya hypermarketer uppförs inte lika tätt som tidigare, och de är också vanligtvis mindre än de hypermarketer som färdigställdes under rekordåren. Hypermarketer byggs nuförtiden i allmänhet endast i stadscentrum och regioncentrum. I anslutning till nya hypermarketer görs i ökande utsträckning utrymme för specialbutiker och tjänster, för att skapa mer mångsidighet i utbudet. Hypermarketer anknyter i tät stadsstruktur i allmänhet till hybridbyggande. I Borgå planeras en ny Citymarket i Västra åstranden och den lokala andelsaffären hoppas hitta en bra placering för Prisma.

Vid sidan av de traditionella butikerna är små delikatessbutiker ett butikskoncept i utveckling i urbana centrum. Också etniska dagligvarubutiker har utökat sitt butiksnätverk i snabb takt. Etniska butiker uppförs både som små delikatess-/närbutiker och som större marketliknande lösningar.

Inom specialhandeln varierar den branschvisa utvecklingsbilden stort. Under de senaste åren har några av branschens marknader vuxit tydligt, och till exempel handel i anknytning till hälsa och välbefinnande växer fortfarande. I samband med coronapandemin har också handel förknippad med hem och fritid varit under tillväxt. Hemteknik- och hemelektronikhandeln samt sporthandeln ökar både genom näthandel och placering i stora snabbköp.

Inom specialhandeln koncentreras ägarskapet i form av ökad kedjebaserad verksamhet och till Finland kommer också nya utländska kedjeföretag. Butikskedjor etablerar sig främst i köpcentrum och på centrala affärsplatser i centrum eller handelsområden, i stora centrum med mångsidigt utbud. Kedjeaktörer som redan har etablerat sig i Finland utökar inte ofta sina butikskedjor, utan överväger mycket noga var de placerar sig.

Den proportionella andelen privata köpmän har minskat och de är oftast placerade i stadscentrum. Privata butiker och kommersiella tjänster söker sig inte till köpcentrum, utan placerar sig längs gatorna i centrumstrukturen, vilket främjar uppbyggandet av ett urbant stadscentrum. Under dessa omständigheter är det viktigt att utveckla stadsmiljön beträffande affärslokaler på gatuplan, varvid ett mångsidigt utbud av handel och service tryggas.



I kvartersbutikslokaler placeras kommersiella tjänster och privata aktörers specialaffärer. Aktörer inom cirkulär ekonomi blir vanligare förekommande också på centrala affärsplatser, såsom i Gamla Borgå.

5.12.2023

Tjänster inom cirkulär ekonomi befästs, lopptorg och vintagebutiker har ökat i popularitet. Efterfrågan ökar också på olika typer av service- och reparationsverksamhet samt på hyres-tjänster. Också traditionella specialbutiker tar in tjänster inom cirkulär ekonomi vid sidan av nya produkter. Tjänster inom cirkulär ekonomi placeras i allmänhet i affärslokaler som är för-månligare än genomsnittet, men de placeras också centralt, varför det bör finnas plats för dem i stadsstrukturen.

Centraliseringen av butiker inom detaljhandeln är fortfarande den rådande utvecklingsbil-den och den stöder verksamhetsförutsättningarna för handel och service. Handeln koncentre-ras till stads- och kommuncentrum, köpcentrum och till handelskoncentrationer utanför cent-rumen. Enheter inom specialhandel söker sig nära varandra för att stärka marknaden och dragningskraften. I mindre handelskoncentrationer finns i allmänhet lokal service och närser-vice och ingen stor efterfrågan på specialbutiker. Den stora tillväxtpotentialen för specialhandel och utrymmeskrävande handel finns för närvarande inom **handel med brett sortiment**, dvs. specialvaruhus. Butiker med brett sortiment har aktivt utökat sina butiksnätverk och söker stän-digt nya handelsplatser. Borgå i egenskap av regioncentrum lockar nya aktörer inom området. Butiker med brett sortiment säljer som namnet antyder produkter inom flera branscher. En del av aktörerna är butiker som liknar järnvaruhandel, vars produktutbud huvudsakligen hör till utrymmeskrävande handel. En del av utbudet koncentreras till bruksvaror av hypermarkettyp, dvs. huvudsakligen centruminriktad specialhandel.

I stad- och kommuncentrum samt i köpcentrum har på sista tiden synts en ökning av tjänster och i synnerhet restauranger och kafeterior samt fritids- och välfärdstjänster. Däremot har mängden modebutiker och övrig specialhandel minskat. I centrumen byggs också nya typer av servicecentrum, i vilka mängden handel är mindre än i nuvarande köpcentrum och i cent-rumet finns också offentliga tjänster.

Handelns utveckling påverkas av **näthandeln**. Den har vuxit snabbt i synnerhet inom handel med informationsprodukter och immateriella tillgångar, såsom exempelvis resebiljetter, evene-mangbiljetter, olika dator- och mobilspel samt penningsspel, i vilken produkten levereras med informationsöverföring och den inte separat måste hämtas från exempelvis posten. Ungefär hälften av näthandelns värde kommer från köp av varor. De populäraste produktgrupperna i detaljhandeln inom näthandeln är hemelektronik och datateknik, kläder samt skönhets- och hälsoprodukter.



Postens och övriga näthandelns upphämtningsplatser finns ofta i anslutning till dagligvaruhandel, eller i ett köpcentrum, t.ex. i köpcentrumet Lundi.

Näthandel är inte endast en självständig form av handel, utan den är en del av handelns fler-kanaliga servicefält. Flerkanaliga aktörer använder sig av flera försäljnings- och servicekana-ler, vilket anses vara en förutsättning för en framgångsrik affärsverksamhet inom handel. Till

5.12.2023

en fungerande flerkanalig verksamhetsmiljö hör inom handeln bl.a. butiker, näthandel, sociala medier, traditionella medier, mobila kanaler, diskussionsgrupper och kundtjänst.

Eftersom kunderna förväntar sig upplevelser och underhållning av handeln behövs bl.a. centrumhandel och centrumtjänster fortfarande också i framtiden. Näthandeln lockar också kunder till butikerna för att hämta produkter de beställt via nätet. Dessutom kan en fungerande flerkanalighet främja grundandet av kvartersbutiker och skapa verksamhetsförutsättningar för butiker på sådana platser där den lokala marknaden är liten. Å andra sidan erbjuder en ökad näthandel en möjlighet för vissa aktörer att minska mängden butiker eller butikernas storlek.

Dagligvaruhandelns näthandel håller på att öka och tjänster inom näthandel utvecklas aktivt. Dv-näthandelns andel av dagligvaruhandelns totala marknad är emellertid fortfarande liten; år 2021 var den cirka tre procent av den totala försäljningen, i huvudstadsregionen cirka fem procent mer, men andelen håller på att öka. Näthandeln är fortfarande i nuläget till stor del en tilläggstjänst för butikerna, varvid butikerna fungerar som uppsamlings- och avhämtningsplatser. Automatiska uppsamlingslösningar (robotar) utvecklas emellertid och samtidigt utvecklar aktörerna centraliserade lösningar för näthandeln. Butikernas utrymmesbehov ökar i takt med näthandeln, eftersom det behövs mera lager-, uppsamlings- och avhämtningsutrymme i butikerna. Vid sidan av näthandeln utvecklar aktörer inom dagligvaruhandeln kraftigt också sina butiksnätverk, eftersom det fortfarande finns efterfrågan på butiker.

På marknaden finns också aktörer inom dagligvaruhandel som enbart satsar på näthandel, och deras andel av marknaden ökar. I anknytning till näthandel med mat har efterfrågan på restaurangmåltider samt olika matkassetjänster blivit vanligare under de senaste åren, och tillväxten torde vara fortsatt kraftig.

Näthandelns tillväxt ökar efterfrågan på avhämtningsställen i stadsstrukturen. Också för logistiktjänster syns en tillväxt i samband med näthandel som till stor del riktar sig till andra ställen än utvecklingen av butiksnätet. Dessutom inverkar näthandelns tillväxt på stadsstrukturen och i synnerhet på trafiken i samband med transporttjänsterna.

I en flerkanalig handel har placeringen stor betydelse, såväl på nätet som för kvartersbutiken. Centrumens centrala butiksgators och köpcentrumens ställning tros inte vara hotad trots den ökande näthandeln. Det bedöms att högklassiga lokaler med bra placering fortfarande behövs inom handeln bl.a. för att synliggöra varumärket och upprätthålla kontaktytan i olika skeden av köpprocessen. Näthandelns ökning syns emellertid i centrumen till en viss del som en minskad butiksmängd inom specialhandeln. Däremot har aktörer inom servicebetonad handel så småningom utökat sin verksamhet såväl i kvartersbutiker som köpcentrum. Affärslokaler invid centrumgator förutspås övergå allt mer till butikslokaler som erbjuder olika former av tjänster.



Många närbutiker har numera en egen avhämtningsplats för näthandeln.

5.12.2023

4.2. Aktörernas synpunkter

I samband med undersökningen intervjuades de största aktörerna inom dagligvaruhandel. Intervjuerna gav en god helhetsbild av vilka frågor inom utvecklingen av butiks nätverket som är viktiga för aktörerna. Här följer en sammanfattning av aktörernas synpunkter.

Aktörerna är intresserade av de stora enheterna inom dagligvaruhandeln i Borgå (främst supermarketer) och i Borgå finns inte tillräckligt med platser för dem i detaljplanerna. Aktörerna är också intresserade av utvecklingen av nätverket av närbutiker då invånarantalet ökar. I allmänhet önskas att planläggningen av handeln ger möjligheter att expandera, så att en aktör kan börja med en mindre butik och utvidga när efterfrågan ökar. Överlag önskar aktörerna att planläggningen ska vara flexibel och planerna vara tillräckligt luftiga och ge rum för snabba förändringar i handelskoncept.

Besök till dagligvaruhandeln görs fortfarande till stor del med bil. Således är verksamhetsförutsättningarna beroende av god tillgänglighet för bilar och parkering. För aktörerna inom handel räcker det inte med handelsplatserna i centrum, utan de söker lättillgängliga platser också på andra centrala platser i tätorten.

Dagligvaruhandeln i Borgå är för tillfället koncentrerad till axeln Västra åstranden – Östermalm. Önskan är att förstärka axelns ändor. För befintliga butiker önskas utvidgningsmöjligheter, och för nya butiker handelsplatser både i Västra åstranden och i Östermalm. Östermalm upplevs som en lämplig placering för supermarketer, inte för butiker i hypermarketerklass.

Kungspporten är enligt aktörerna ett intressant objekt för butiker i storleksklassen supermarket eller hypermarket. Placeringen borde vara nära Mäntsälävägen; aktörerna är inte intresserade av en placering i områdets bortre delar.

I **centrum** verkar invånarantalet vara för litet för en stor butik ur aktörernas synvinkel. En placering av en supermarket i centrum är besvärlig också med tanke på tillgängligheten, varför centrum visar sig vara platsen för kvartershandel.

Också en utvidgning av nätverket av närservice intresserar aktörerna. Tillväxtpotential ses bl.a. i Gammelbacka i samband med att befolkningstillväxten ökar i området. Interesse finns också för Vårberga och Haiko.

I dagsläget är en butik inom dagligvaruhandeln också mera än en dagligvarubutik. Den är en mångsidig närbutik, kafeteria, trafikservice, avhämtningsplats för post/näthandel. Med dagligvaruhandel förenas också restaurangtjänster och matproduktion, vilka gör anspråk på dagligvaruhandelns kvadratmetrar. Behovet av yta ökar i takt med tilläggstjänsterna. Man vill ha butiken där kunderna rör sig naturligt. Tidigare sökte man placeringar på åkrar, medan man numera i större utsträckning söker centrala placeringar med god tillgänglighet. Handelsnätverket i närområdet inverkar på placeringslösningen (konkurrenter och närbelägna centrum).

4.3. Särskilda bestämmelser för detaljhandeln enligt markanvändnings- och bygglagen

När en generalplan utarbetas ska beträffande lösning för handeln förutom kraven på innehåll i enlighet med 39 § i MBL dessutom beaktas de särskilda bestämmelserna för detaljhandeln enligt markanvändnings- och bygglagen (kapitel 9 a). De särskilda bestämmelserna för detaljhandeln ändrades i och med lagreformen som trädde i kraft den 1 maj 2017 (21.4.2017/230, HE 251/2016 rd).

5.12.2023

**Markanvändnings- och bygglag 9 a kap
Särskilda bestämmelser för detaljhandeln****71 a § Stora detaljhandelsenheter**

Med en stor detaljhandelsenhet avses i denna lag en detaljhandelsaffär med över 4 000 kvadratmeter våningsyta.

71 b § Särskilda krav på innehållet i en landskaps- och generalplan när det gäller stora detaljhandelsenheter

När områden anvisas för stora detaljhandelsenheter i en landskapsplan eller generalplan ska utöver vad som i övrigt föreskrivs om landskapsplaner och generalplaner ses till att

- 1) den planerade markanvändningen inte har några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster,
- 2) de tjänster som lokaliseras till området, i möjligaste mån kan nås med kollektivtrafik och gång-, cykel- och mopedtrafik, samt att
- 3) den planerade markanvändningen främjar möjligheterna att utveckla ett sådant service-nät där avstånden för uträttande av ärenden är skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt.

I en landskapsplan ska den undre gränsen för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse anges. Maximidimensioneringen av stora detaljhandelsenheter utanför de områden i landskapsplanen som är avsedda för centrumfunktioner ska anges med tillräcklig exakthet. (21.4.2017/230)

71 c § Placeringen av stora detaljhandelsenheter

En stor detaljhandelsenhet ska i första hand förläggas till ett centrumområde, om inte något annat läge är motiverat med hänsyn till tillgängligheten till detaljhandels tjänster. (21.4.2017/230)

För att en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse ska kunna placeras utanför ett område som i landskapsplanen är avsett för centrumfunktioner krävs det att det område där en sådan enhet avses bli placerad särskilt har anvisats för det ändamålet i landskapsplanen.

71 d § (8.4.2011/319) Detaljplanens rättsverkningar för placeringen av stora detaljhandelsenheter

Stora detaljhandelsenheter får inte placeras utanför ett område som i landskapsplanen eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också utvidgning eller ändring av en redan befintlig detaljhandelsaffär till en stor detaljhandelsenhet, utvidgning av en stor detaljhandelsenhet samt en sådan koncentration av affärer som till sina verkningar kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet. Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller dock inte en sådan utvidgning av en detaljhandelsaffär, av en stor detaljhandelsenhet eller av en koncentration av affärer som inte är betydande.

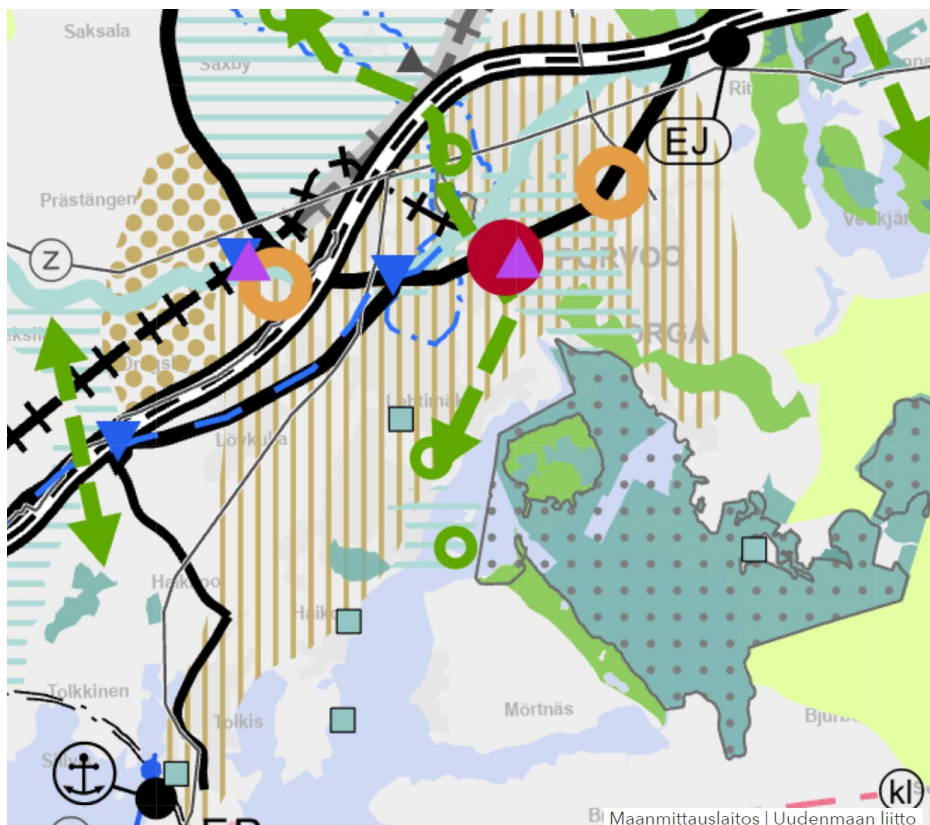
5.12.2023

4.4. Nylandsplanen 2050

Nylands landskapsfullmäktige godkände i augusti 2020 Helsingforsregionens, Östra Nylands och Västra Nylands etapplandskapsplaner, vilka tillsammans styr markanvändningen i hela landskapet Nyland. Efter förvaltningsdomstolens beslut den 24.9.2021 beträffande anförda besvär trädde planhelheten i kraft till de delar som besvären hade avslagits. I och med högsta förvaltningsdomstolens beslut (HFD 13.3.2023 T 755) förblir landskapsförbundets beslut gällande godkännande av Östra Nylands etapplandskapsplan i sin helhet i kraft.

I landskapsplanen anvisas Borgå centrum som ett område för centrumverksamhet. Med objektbeteckningen anges de största och mångsidigaste centrumen utanför rikscentrumerna, i vilka finns mångsidigt boende, arbetsplatser samt offentliga och privata tjänster. Centrumerna är lätt tillgängliga med kollektivtrafik.

Enligt planeringsbestämmelsen ska området utvecklas som ett funktionellt mångsidigt, tätbyggt centrum med service, arbetsplatser och bostäder med beaktande av behoven i anslutning till boendet och näringslivet. Områdets placering och omfattning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området för centrumfunktioner bildar en funktionellt enhetlig helhet som har fokus på centruminriktad verksamhet.



En inofficiell kombination av gällande landskapsplaner.
Nylands förbunds tolkning den 11.11.2021, Nylands förbunds karttjänst

På båda sidorna om centrum, dvs. Kungsporten och Östermalm, har angetts objektbeteckning för handelsområde. På ett område som anges med beteckningen för område för handel kan i samband med den mer detaljerade planeringen anvisas utrymmeskrävande detaljhandel, som är stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. Läget och omfattningen för ett område med objektbeteckningen handelsområde ska avgöras i samband med den mer de-

5.12.2023

taljerade planeringen så att området bildar en tillräckligt stor funktionell helhet. I maximidimensioneringen räknas områdets våningsyta ihop, dvs. befintliga och nya affärsutrymmen räknas med, och dessutom affärsutrymmen av betydelse på lokal nivå. Också möjligheter enligt gällande detaljplaner beaktas vid granskningen av maximidimensioneringarna för ett område.

I närheten av centrum och områden för handel finns utvecklingszon för tätortsfunktioner. Med utvecklingsprincipbeteckningen anges zoner för tätortsfunktioner av betydelse på riksnivå, landskapsnivå eller regional nivå som stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och där en utvecklad och effektivare samhällsstruktur är särskilt viktig med tanke på hela landskapets utveckling.

Enligt planeringsbestämmelsen ska samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner effektivieras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas.

Kungspportens västra del är en utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik. Genomförandet av zonen kan inledas innan det finns en station i området. Ett bindande beslut om genomförande av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen höjer minimigränsen för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse till 4000 m²-vy och för centruminriktad handel och utrymmeskrävande handel till 10 000 m²-vy.

Planeringsbestämmelser för landskapsplan

Område för centrumfunktioner

De här planeringsbestämmelserna berör rikscentrum, centrum och små centrum. Planeringsbestämmelserna för utvecklingszonen för tätortsfunktioner och huvudstadsregionens kärnzon berör också centrumen och rikscentrumet som finns på dessa områden.

Området ska utvecklas som ett funktionellt mångsidigt, tätbebyggt centrum med service, arbetsplatser och bostäder med beaktande av behoven i anslutning till boendet och näringslivet.

Områdets placering och omfattning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området för centrumfunktioner bildar en funktionellt enhetlig helhet som har fokus på centruminriktad verksamhet.

I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet med kollektivtrafik och förbättrandet av förutsättningarna för att gå och cykla. I samband med planeringen ska tillräckliga områden för lokal anslutningsparkering för personbilar och cyklar anvisas utanför huvudstadsregionen. Därtill ska tillräckliga områden för anslutningsparkering för cyklar anvisas i huvudstadsregionen.

I utvecklingen av centrumet ska man värna om och utnyttja miljöns särdrag.

I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Till området kan förläggas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.

Område för handel

På ett område som anges med beteckningen för område för handel kan i samband med den mer detaljerade planeringen anvisas utrymmeskrävande detaljhandel som är stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.

5.12.2023

Områdena för handel och maximidimensioneringarna för dem anges i tabellen som finns i slutet av planeringsbestämmelserna. Läget och omfattningen för ett område för handel som angetts med objektbeteckning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området bildar en tillräckligt stor funktionell helhet.

Därtill ska man se till att förverkligandet av tjänster på området för handel tidsmässigt har kopplats till hur området kan nås med kollektivtrafik och i mån av möjlighet även till fots och med cykel.

Maximidimensioneringarna för områden för handel i kvadratmeter våningsyta (m²-vy)

Maximidimensioneringen omfattar befintliga och nya affärsutrymmen. Maximidimensioneringen omfattar också affärsutrymmen av betydelse på lokal nivå.

100 000 Borgå, Östermalm

125 000 Borgå, Kungsposten

Utvecklingszon för tätortsfunktioner

Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas. Helsingforsregionens zon ska utvecklas som en kollektivtrafikstad som till sin struktur påminner om ett nätverk.

De mer detaljerade behoven av områdesreserveringar som hänför sig till utvecklingen av zonen och de övriga arrangemangen kring områdesanvändning ska utredas i den mer detaljerade planeringen.

I den mer detaljerade planeringen av zonen ska man trygga bevarandet av naturens och kulturmiljöns särskilda värden samt främja hur det ekologiska nätverket kopplas till grönstrukturen utanför zonen. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonen värdefulla särdrag och livsmiljöns kvalitet. Dessutom ska man trygga tillräckliga rekreativsmöjligheter samt rekreativförbindelser inom och utanför zonen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid de förbindelser i planen som förenar grönstrukturens delar samt riktar sig mot Helsingforsregionens grönbälte och strandområden samt som finns parallellt med havsstranden.

I den mera detaljerade planeringen ska zonen obebbyggda stränder reserveras för allmän rekreation, ifall inte något särskilt behov förutsätter att området anvisas för annat bruk.

I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Hamnarnas och Helsingfors-Vanda flygplats verksamhets- och utvecklingsförutsättningar ska tryggas.

I den mer detaljerade planeringen ska distributionstrafikens verksamhetsförutsättningar tryggas.

I samband med den mer detaljerade planeringen av zonen ska tillräckliga depåområden som krävs för att utveckla spår- och kollektivtrafiken tas i beaktande och tryggas. När annan markanvändning planeras på områden för existerande depåer ska det säkerställas att ersättande depåkapacitet har förverkligats innan verksamheten vid den existerande depåen upphör.

De undre gränserna för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse är följande, om inte utredningar visar annat:

På övriga utvecklingszoner för tätortsfunktioner

- Centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialvaruhandel) 10 000 m²-vy
- Utrymmeskrävande specialvaruhandel 10 000 m²-vy

5.12.2023

Ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik

För zonen gäller planeringsbestämmelsen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner förutom för handels del. Därtill gäller följande bestämmelse för zonen:

Markanvändningen på en ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik och planeringen av en ny eller befintlig spårtrafikförbindelse och en ny station ska kopplas samman med varandra. På zonen ska inte planeras sådan områdesanvändning som hindrar eller märkbart försvårar områdets framtida utveckling som ett tätbebyggt tätortsområde som möjliggör mångsidig verksamhet och service och som stöder sig på spårtrafik. På zonen ska särskild uppmärksamhet fästas vid förutsättningarna för att gå och cykla.

Förverkligandet av zonen kan börja redan innan det finns en station på området. Undantag är Hista och Lempola. Förverkligandet av dessa områden ska vara kopplat till ett bindande beslut om att bygga en ny spårtrafikförbindelse och station. Vid förverkligandet av zonen ska det innan en station byggs ses till att det på området ordnas kollektivtrafik med en tillräcklig servicenivå.

Zonens exakta läge och omfattning ska preciseras i samband med den mer detaljerade planeringen.

Därtill gäller följande bestämmelse för detaljhandel alla nya utvecklingszoner för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik:

Ett bindande beslut om byggande av en ny spårtrafikförbindelse och station ändrar den undre gränsen på 4 000 m²-vy för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse enligt följande, om inte utredningar visar annat:

Utanför huvudstadsregionen

- Centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialvaruhandel) 10 000 m²-vy
- Utrymmeskrävande specialvaruhandel 10 000 m²-vy

5.12.2023

4.5. Detaljhandel av betydelse på regional och lokal nivå

I landskapsplanen ska anges de undre gränserna för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. I landskapsplanen läggs fokus på anvisningar för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. För handel av lokal betydelse ges anvisningar i kommunplanerna. Den exakta gränsen för regional betydelse är svår att fastställa, eftersom den inte är beroende enbart av butikens eller butikskoncentrationens storlek, utan varierar enligt handelskoncept och närområdets befolkning, vägförbindelser eller kommungränser.

En stor enhets regionala betydelse bedöms från fall till fall utifrån konsekvenserna, hur enheten eller butikskoncentrationen som består av flera butiker inverkar på försäljningen i butiker inom detaljhandeln i regionens övriga kommuner och centrum och hur mycket den förutspås få kunder från områden utanför den egna placeringskommunen eller från övriga centrum på samma eller högre nivå i centrumhierarkin.

Lokala enheters kundkrets kommer huvudsakligen från den egna kommunen eller det egna närområdet. Influensområdet för en stor detaljhandelsenhet eller butikskoncentration av regional betydelse sträcker sig över flera kommuner eller kommundelar. Den regionala betydelsen skapas av helheten, dvs vid granskning av regional betydelse beaktas alla butiker inom branschen för det funktionella området. Gränsen gäller således inte endast en butik, utan butikernas våningsyta räknas ihop. I den sammanlagda våningsytan beaktas områdets befintliga, enligt gällande detaljplaner möjliga samt nya butiker.

Regional betydelse kan således bedömas ur flera synvinklar:

- Finns det tillräckligt med närboende för butikens eller butikskoncentrationens försäljning? - ur synvinkeln för dagligvaruhandeln i centrumet med omgivning och ur synvinkeln för specialhandel och utrymmeskrävande handel i hela kommunen
- Har butiken eller butikskoncentrationen en sådan dragningskraft att den lockar kunder från närområdet eller från ett område som är större än kommunen?
- Inverkar butikerna på försäljningen i butiker i andra kommuner eller centrum?

Nylandsplanen 2050, Östra Nylands etapplandskapsplan

I östra Nylands utvecklingszon för tätortsfunktioner samt i samband med beslutet om genomförande av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen är också de undre gränserna för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i utvecklingszonen för tätortsfunktioner som stöds genom den nya spårtrafiken följande, om inte utredningarna visar annat:

- Centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialvaruhandel) 10 000 m²-vy
- Utrymmeskrävande specialvaruhandel 10 000 m²-vy

I övrigt gäller i östra Nyland följande allmänna bestämmelse:

- Den undre gränsen för storleken på en stor detaljhandel av regional betydelse är 4000 m²-vy, såvida inte något annat anvisas med stöd av utredningarna och såvida inte något annat fastställs i dessa planeringsbestämmelser.

Enligt landskapsplanen kan man också genom utredningar visa att de undre gränserna är högre än vad som presenterats.

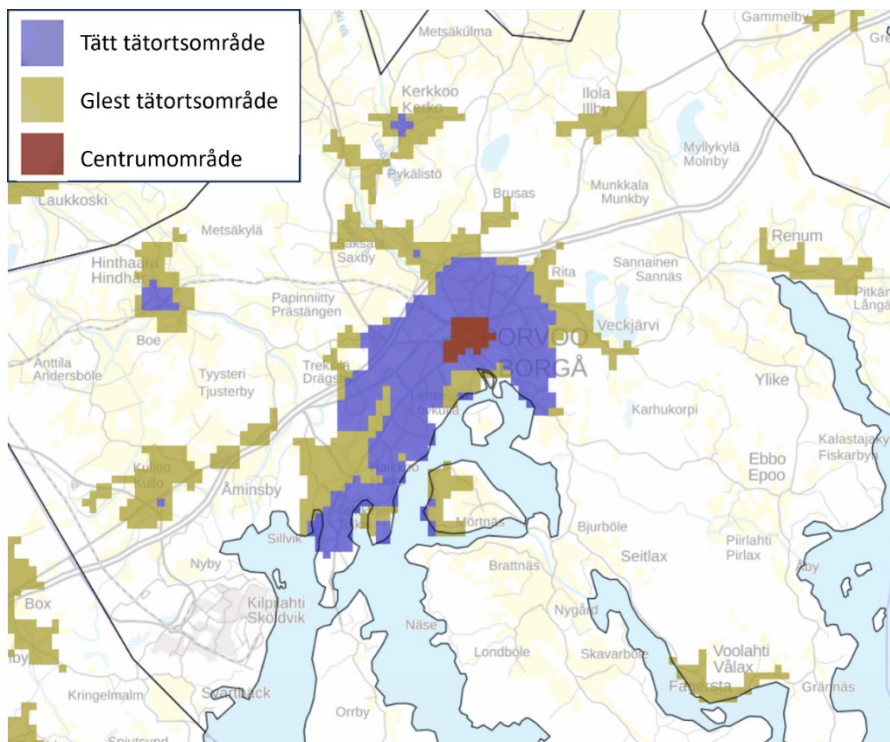
5.12.2023

Uppdaterad granskning i Borgå

Beräkningarna i anknnytning till de regionala utredningarna av handeln i landskapsplanen uppdateras för Borgås del med nya köpkraftssiffror och genomsnittlig försäljningseffektivitet. Dessutom granskas de regionala aspekterna noggrannare för de olika områdena. Den undre gränsen för storleken på stora detaljenheter av regional betydelse bedöms i förhållande till hur många invånare en stor detaljenhet behöver för att fungera med genomsnittlig försäljningseffektivitet.

Dagligvarubutiker finns i Borgå huvudsakligen i centralorten. Stora butiker finns i centrum på båda sidor av ån (Västra åstranden och stadskärnan) samt i Östermalm. Dessa har hela kommunen som marknadsområde, eftersom besök görs kors och tvärs på båda sidorna av ån. Närbutikernas marknadsområde är i närbutikens närområde, men kan också vara stort, om närbutiken är placerad på en lättillgänglig plats, där det inte finns andra butiker i närheten.

Borgå stad utgörs i praktiken av ett enda tätortsområde. Under dessa omständigheter är Borgås lokala marknadsområde för specialhandel och utrymmeskrävande handel hela staden. Utanför centrumområdet finns inget utbud av specialhandel eller utrymmeskrävande handel, vilket gör att utträttandet av ärenden lokalt riktas till centrumområdet. Specialhandeln är huvudsakligen placerad i Borgå centrum, men utrymmeskrävande handel och specialhandel med brett sortiment i Kungssporten och Östermalm.



Finlands miljöcentral, Glest och tätt tätortsområde, centrumområden, Lantmäteriverket, bakgrundskarta

I den här utredningen betraktas de undre gränserna för detaljhandel av regional betydelse separat för dagligvaruhandeln och specialhandeln, eftersom de har olika influensområden i Borgå. Därmed får vi här en mera exakt utgångspunkt för planeringen av detaljhandel av lokal betydelse än i Nylands landskapsplan.

I tabellerna nedan presenteras hur många invånare en detaljhandel eller butikskoncentration av en viss storlek beräknas behöva för att med genomsnittlig försäljningseffektivitet fungera på den lokala marknaden. Resultaten används vid uppskattningen av den lokala anknnytningen,

5.12.2023

men också handelskoncepten inverkar på bedömningen. Vid granskningen av invånarantalen i närområdet är zonerna delvis överlappande. De undre gränserna för regional betydelse visar endast om det i närområdet beräkningsmässigt finns tillräckligt invånarantal för en butik av en viss typ. De beskriver inte områdets dimensionering direkt, utan det granskas i kapitel 5.5, i vilket hela stadens marknader beaktas. Dessutom bör beaktas att butikerna i verkligheten betjänar en större kundkrets än sina närområden, det vill säga ofta hela Borgå, och influensområdena korsar varandra. I centrum är influensområdet hela regionen och likaså i handelsområdenas utrymmeskrävande handel.

Inom dagligvaruhandeln bedöms den lokala betydelsen ha större koppling till butikstypen än direkt till butikens storlek. Det finns få hypermarketer på marknaden. De är i vanliga fall av regional betydelse, det vill säga de lockar besökare från ett stort område, även om den huvudsakliga marknaden i allmänhet är i centrum av staden. Således kan hypermarketer i Borgå placeras endast i centrum och inte exempelvis i Östermalm eller Kungsporten. Däremot finns det i Borgå supermarketer i flera koncentrationer och i hela regionen i många kommuner. Supermarketer finns i Borgå på båda sidor om stadskärnan, och dessutom i närbelägna kommuncentrum, såsom Lovisa och Sibbo. Supermarketerarnas influensområde är således på grund av det mer omfattande nätverket i allmänhet lokalt.

De stora butikerna inom dagligvaruhandeln placeras inom den närmaste framtiden i Borgå sannolikt i Västra åstranden och i Östermalm. En lokal supermarketer kan på sikt vara möjlig också i Kungsporten, om man får invånare till området. Västra åstranden liksom stadskärnan är centrumområde i generalplanen, i vilket kan placeras också butiker av regional betydelse, det vill säga också hypermarketer.

Beräknat invånarunderlag som förutsätts för en butik eller butikskoncentration Dagligvaruhandel

m ² -vy	2021	2030	2040/50
4 000	7 900	7 200	6 500
6 000	12 400	11 400	10 300
8 000	17 400	15 900	14 400
10 000	22 200	20 300	18 400
15 000	34 000	31 100	28 200

I Östermalm finns så mycket närboende inom en radie av tre kilometer (se kapitel 2.4. tjänsternas tillgänglighet) att det ur lokalt perspektiv kunde finnas totalt 10 000 m²-vy dagligvaruhandel, förutsatt att den förverkligas i form av supermarketer. En butikskoncentration inom dagligvaruhandel av den här storleken förutsätter i nuläget cirka 22 000 invånare.

I Kungsporten finns för närvarande inte så mycket närbebyggelse att det skulle vara möjligt att i området placera en stor enhet inom dagligvaruhandel eller en över 4000 m²-vy butikskoncentration av dagligvaruhandel, då alla dagligvarubutiker i området räknas ihop. **I framtiden**, om det till området kommer en station och invånarantalet i närområdet ökar, är situationen en annan. I en strukturmodell med två stationer och en stad ökar invånarantalet i Kungsportens närområde med cirka 8 000 invånare, varvid invånarantalet inom tre kilometers radie är närmare 15 000. Ett invånarantal av den storleken skulle gott räcka för en 6000 m²-vy butikskoncentration med dagligvaruhandel av lokal betydelse. I strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten ökar invånarantalet i närområdet med över 13 000 invånare, varvid invånarantalet i närområdet är cirka 20 000. Detta skulle ur synvinkeln för lokal betydelse betyda en 10 000 m²-vy butikskoncentration med dagligvaruhandel, det vill säga flera supermarketer men ingen hypermarketer. Potentialen för och effekterna av handel inom dagligvaruhandel i Kungsporten har granskats mera ingående i följande kapitel.

5.12.2023

Inom specialhandel och utrymmeskrävande handel är det lokala influensområdet i Borgå hela staden, vilket gör att granskningen utgår från hela stadens invånarantal och köpkraft. Enligt beräkningen är köpkraften i Borgå tillräcklig i både Östermalm och Kungsporten för 15 000 m²-vy specialhandel, varvid den lokala köpkraften också räcker till för centrum. I vidstående tabell framgår att det för 15 000 m²-vy specialhandel beräkningsmässigt behövs cirka 18 000 invånare och i framtiden mindre än så i takt med att köpkraften ökar.

Beräknat invånarunderlag som krävs för en butik eller butikskoncentration Specialhandel (handel med brett sortiment)

m ² -vy	2021	2030	2040/50
6 000	7 300	6 700	5 900
10 000	12 100	11 200	9 800
15 000	18 200	16 800	14 700
20 000	24 200	22 300	19 600
30 000	36 300	33 500	29 400

Utgångspunkten för granskningen av den lokala aspekten är den helhet som utgörs av hela stadens specialhandel, det vill säga för Borgås del centrum, Östermalm och Kungsporten, till vilka specialhandel placeras/söker sig. Det är också viktigt att det inte finns för mycket specialhandel i en koncentration utanför centrum, även om den lokala köpkraften skulle vara tillräcklig, om den ändå på grund av mångsidigheten skulle få en sådan dragningskraft att besök till koncentrationen i stor utsträckning görs från områden utanför staden. Beräkningsmässigt är 15 000 m²-vy specialhandel tillräckligt för att betjäna lokalbefolkningen. Ett par stycken specialhandelskoncentrationer av den storleken kan placeras utanför centrum, varvid den lokala köpkraften är tillräcklig för båda och det också finns tillräckligt köpkraft för centrum, som i egenskap av centrum för specialhandel förutom av lokalbefolkningen också besöks av hela regionens invånare.

För dimensioneringens del är också specialhandelns kvalitet av betydelse. Liten specialhandel av centrumtyp, till exempel köpcentrum, kan inte i stor utsträckning placeras i handelsområden, eftersom den skulle få regional dragningskraft. Däremot kan bl.a. butiker med brett sortiment samt enstaka specialbutiker som passar in på handelsområdena placeras där (se kapitel 5.1 och 5.2) Specialbutiker i handelsområden besöks naturligtvis också från områden utanför kommungränserna, men dessa besök är av liten betydelse jämfört med lokalinvånarnas besök.

Beräknat invånarunderlag som krävs för en butik eller butikskoncentration Utrymmeskrävande handel

m ² -vy	2021	2030	2040/50
4 000	6 300	5 600	4 800
10 000	15 800	14 100	12 000
15 000	23 700	21 100	18 000
20 000	31 600	28 100	24 000

Bilhandel

m ² -vy	2021	2030	2040/50
4 000	10 100	9 300	8 300
10 000	25 300	23 100	20 700
15 000	38 000	34 700	31 000
20 000	50 700	46 300	41 400

5.12.2023

I fråga om **lokal utrymmeskrävande handel** är Östermalm och Kungspporten inte väsentliga granskningsområden, eftersom utrymmeskrävande handel av regional betydelse kan placeras i dessa områden. I fråga om **utrymmeskrävande handel** är det lokala perspektivet av betydelse i övriga utvecklingszoner för tätortsfunktioner och i områden med lokal handel. Den lokala köpkraften i Borgå är tillräcklig för 15 000 m²-vy utrymmeskrävande handel. Så mycket ökar också behovet av affärsutrymme fram till år 2030 beräknat utifrån Borgåbornas köpkraft.

De undre gränserna för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i Borgå:

- Dagligvaruhandel i Östermalm 10 000 m²-vy, gäller handel i supermarketklass eller mindre butiker, gäller inte hypermarkethandel
- Dagligvaruhandel i Kungspporten i strukturmodellen Två stationer - en stad 6000 m²-vy, gäller supermarketar eller mindre butiker, gäller inte hypermarketar, och förutsätter en befolkningsökning i närområdet i enlighet med strukturmodellen.
- Dagligvaruhandel i Kungspporten i strukturmodellen Uppblomstring av Kungspporten 10 000 m²-vy, gäller supermarketar eller mindre butiker, gäller inte hypermarketar, och förutsätter en befolkningsökning i närområdet i enlighet med strukturmodellen.
- Specialhandel och handel med brett sortiment i Östermalm och Kungspporten 15 000 m²-vy, gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp
- Utrymmeskrävande handel i Nylandsplanens utvecklingszon för tätortsfunktioner 15 000 m²-vy

I övriga delar av utvecklingszonen för tätortsfunktioner gäller den undre gränsen för utvecklingszon för tätortsfunktioner enligt Nylandsplanen:

- Centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialvaruhandel) 10 000 m²-vy

I övriga delar av staden gäller den undre gränsen enligt Nylandsplanen, det vill säga den undre gränsen för detaljhandel av regional betydelse är 4000 m²-vy.

Vid en bedömning av den regionala aspekten räknas våningsytan för butiker inom en bransch i området ihop.

Mängden affärsutrymme som understiger den undre gränsen för regional betydelse kan alltså tolkas som lokal, och den styrs genom kommunplaner. **I kommunplanerna bör emellertid vidare bedömas planens konsekvenser för bl.a. centrum och tjänsternas tillgänglighet, det vill säga gränsen anger inte direkt hur mycket affärsutrymme som kan placeras i området.** I följande kapitel bedöms den optimala handelsprofilen och dimensioneringen för handelskoncentrationer i Borgå.

5.12.2023

5. Handels servicenät i Borgå 2050

Utgångspunkten för utvecklingen av handels servicenät i denna utredning är Borgå stads målsättningar, utvecklade strukturmodeller och befolkningsutveckling i enlighet med dem. Handels utveckling styrs också av landskapsplanen samt av bestämmelser gällande handel i markanvändnings- och bygglagen. Utvecklingen påverkas dessutom av handelstrender och utvecklingen av verksamhets- och butikskoncept, vilka beskrevs i föregående kapitel.

5.1. Utvecklingsperspektiven för branscherna inom handel i Borgå

Dagligvaruhandel

I Borgå är dagligvaruhandels areal mindre än genomsnittet och konceptutvecklingen i en mera mångsidig riktning visar sig i form av större utrymmesbehov än i nuläget. I Borgå finns redan i nuläget efterfrågan på nya supermarketer samt på utvidgningar av nuvarande butiker. Trycket på utvidgning av dagligvaruhandeln riktar sig i synnerhet till Västra åstranden och Östermalm. Också i Kungsporten finns efterfrågan ur synvinkeln för aktörerna inom handel. Västra åstrandens utbud håller på att stärkas i samband med Citymarket, men också övriga aktörer är intresserade av att stärka utbudet både i Västra åstranden och i Östermalm.

I de lokala centrumen finns utvecklingspotential för dagligvaruhandel i takt med att befolkningsmängden ökar, och också nätverket av närbutiker har potential att utvecklas. Projekten startar när efterfrågan utvecklas, men utvecklingen kan synas långsam. För utvecklingen av lokal service och nätverket av närbutiker är utvecklingen av antalet närboende samt god tillgänglighet av central betydelse.

Centruminriktad specialhandel

Traditionella centruminriktade butiker söker sig till de centrala kvarteren i centrum, till Gamla stan och närheten av torget samt till köpcentrumen (Västra åstranden och stadskärnan). De kedjedrivna specialbutikerna är till stor del placerade i stadskärnan och i Västra åstranden. Små privata specialbutiker söker sig till centrum i kvartersbutikslokaler i stadskärnan och i Gamla stan.

Specialhandels areal ökar inte avsevärt i centrum. Däremot håller mängden kommersiella tjänster på att öka. Ökningen av specialhandels areal riktas i den närmaste framtiden till Citymarket i Västra åstranden, där bruksvarusidan utvecklas. Då de centrala kvarteren förnyas kommer kvartersbutikslokaler som öppnar sig mot gatan att placeras på gatuplan. Det är viktigt att affärsutrymmet i centrum inte minskar.

Centrums dragningskraft utgörs vid sidan av specialhandeln av kafé- och restaurangtjänster samt av kultur-, underhållning och välfärdstjänster.

Handel med brett sortiment (specialvaruhus)

Tillväxttrycket på specialhandel i Borgå riktas mot handel med brett sortiment och i synnerhet på sådana kedjor som ännu inte finns i Borgå. Aktörerna söker sig till Östermalm och Kungsporten. Konceptlösningarna är av halltyp och förutsätter parkering på marknivå. De ryms inte i centrum och söker sig inte till centrum. Om placering på handelsområden inte finns kommer de inte till Borgå.

Produktutbudet för handel med brett sortiment inriktas på både utrymmeskrävande handel och övrig specialhandel. I koncepten finns stora skillnader i fråga om inriktningarna. På handelsområden är inriktningen i allmänhet mer på utrymmeskrävande handel, medan inriktningen i centrumbutikerna är mer på kläd- och inredningshandel. Den enda butiken med brett sortiment i centrum är Citymarket, som kommer att flytta till Västra åstranden. Stadskärnan är i allmänhet inte intressant för aktörer som förutsätter smidig parkering.

5.12.2023

Utrymmeskrävande handel och specialhandel som söker sig till handelsområden

Utrymmeskrävande handel söker sig i Borgå främst till handelsområdena i Östermalm och Kungsporten. Tillväxt inom utrymmeskrävande handel sker i synnerhet i handel med brett sortiment.

Branscher inom utrymmeskrävande handel som förnyas är bl.a. bilhandel. Borgå är hela östra Nylands centrum för bilhandel, och besöks också från huvudstadsregionen. Inom bilhandeln sker en tillväxt i näthandeln, men också butiksutrymme behövs, då handeln med begagnade bilar i högre grad flyttas till butikslokaler. Aktörer inom bilhandeln är främst intresserade av Kungsporten, men också Östermalm är ett betydande centrum för bilhandel.

Efterfrågan på tillväxt finns också inom sådan specialhandel som i stället för i centrum är placerad i områden för handel, såsom bl.a. cykel-, golf-, friluftslivs- och livsmedelshandel. I områden för handel finns det vid sidan av efterfrågan på handel också efterfrågan på tjänster inom utrymmeskrävande handel, såsom till exempel inom idrottscentrum, lekparkar och övriga fritidstjänster, vilka förutsätter stora lösningar av hallmodell.

Enstaka aktörer inom utrymmeskrävande handel söker sig också till arbetsplatsområden. Dessa är ofta mycket specialiserade, servicebetonade eller företagstjänstbetonade butiker, för vilka ett attraktivt område för handel inte är det enda alternativet.

5.2. Utvecklingsperspektiv och möjliga framtida profiler för handelscentrum

Handelns servicenät grundar sig i framtiden till stor del på det nuvarande servicenätet för handel. På centrumens profiler inverkar också befolkningsutvecklingen i närområdet samt eventuell spårtrafikförbindelse och stationer. Här beskrivs centrumens allmänna utvecklingsperspektiv och framtida möjliga profiler, för vilka strukturmodellerna har en inverkan. I kapitel 5.4. behandlas och jämförs mer ingående strukturmodellernas inverkan på handelscentrumens framtidsscenarioer.

Stadskärnan och Gamla stan

Utbudet av affärslokaler i centrum har under lång tid varit stabilt, och den förändring i handelns utbud som har skett har närmast varit en intern utveckling av butikskoncept samt en intern förändring av affärslokalstrukturen, det vill säga att det till centrum har kommit nya aktörer och andra har slutat och butiker har bytt plats. Inom den närmaste framtiden torde utvecklingen inom handeln främst ske inom befintlig kvartersstruktur och inom utveckling av befintligt fastighetsutbud. De projekt som pågår för närvarande är bostadshus med flera våningar, med affärsutrymme för kvartersbutiker på gatuplan. Detta är viktigt i de centrala kvarteren. Målet är att centrum ska ha ett aktivt utbud av kvartersbutiker, vilket möjliggör en utveckling av handel och service.

Inom den närmaste framtiden kommer det att finnas ett tryck på förnyelse av Citymarket-kvarteret, då butiken flyttar till Västra åstranden. Detta är också en stor enskild potential i förnyelsen av centrum. Målet skulle vara att stärka dagligvaruhandel, specialhandel och tjänster i centrum.

Centrum är också i framtiden huvudcentrum för Borgås handel, och där placeras majoriteten av centruminriktad specialhandel och kommersiella tjänster, det vill säga bl.a. kultur-, restaurang- och välfärdstjänster, vilka är under tillväxt. Gamla stan fungerar som en levande och turismorienterad del av centrum.

5.12.2023

Dagligvaruhandelns profil i stadskärnan är i framtiden eventuellt närbutiksbaserad. I centrum finns också efterfrågan på ett supermarket-koncept, vilket också förutsätter god tillgänglighet med bil.

Västra åstranden

Västra åstranden är centrums utvidgningsområde. Området är ett betydande centrum för dagligvaruhandel i Borgå och det finns efterfrågan på utveckling av utbudet av dagligvaruhandel. Utbudet i området kommer att stärkas avsevärt i samband med Citymarket. Bygget av Citymarket och ett hotell stärker också dragningskraften hos Konstfabrikens köpcentrum och kulturverksamhet. Centrumtjänsterna utvidgas i närserviceform längs Parkgatan och bildar en urban infartsled till Borgå.

Västra åstranden fungerar som ett betydande centrumområde för dagligvaruhandel, specialhandel och kulturtjänster i Borgå. Området passar också för hypermarketer, vilka inte på grund av sin regionala betydelse kan byggas utanför centrum.

Östermalm

Östermalm är en handelsplats med stor dragningskraft, med tyngdpunkten på supermarket-handel och utrymmeskrävande handel. I området finns utvecklingstryck i synnerhet beträffande en utvidgning av utbudet av dagligvaruhandel. I området finns också efterfrågan på butiker med brett sortiment. I området finns också kommersiella fritidstjänster, vilka söker lokaler av halltyp. I utkanten av området för handel finns arbetsplatsområden som kompletterar Östermalms handelsutbud, men tyngdpunkten hos dem ligger på arbetsplatsfunktioner. I området kan inte placeras specialhandel av centrumtyp i stor omfattning (modehandel, små specialbutiker) och inte heller en struktur av köpcentrumtyp som konkurrerar med centrum.

I områdets detaljplaner finns mycket byggnadsrätt, men för en utveckling av handeln och i synnerhet för att en större handelsaktör ska komma till området förutsätts i regel ändring i detaljplanen och generalplanen. Invid Lovisavägen finns planlagt tre nya KM-tomter för utrymmeskrävande handel.

Kungsporten

Kungsporten är en handelsplats med stor dragningskraft, med betoning på järnvaruhandel, bilhandel och möbelhandel samt handel med brett sortiment. Till området söker sig dessutom kommersiella tjänster som söker stora lokaler av halltyp. Utbudet av handel i området kommer att stärkas, och de sista detaljplanerade tomterna i området är redan reserverade.

I områdets utveckling ligger tyngdpunkten på stora detaljhandelsenheter, med betoning på utrymmeskrävande handel. Också nya butiker med brett sortiment visar intresse av placering i området. I området kan däremot inte placeras specialhandel av centrumtyp i stor omfattning (modehandel, små specialbutiker) och inte heller en struktur av köpcentrumtyp som konkurrerar med centrum.

Om närområden utvecklas för boende och det kommer nya stationer till området, kan även placering av dagligvaruhandel i området undersökas. Om befolkningen i närområdet ökar väldigt mycket och det kommer en station till området, kan det finnas efterfrågan av ett lokalt centrum i området. Potentialen för dagligvaruhandel och ett lokalt centrum granskas mera ingående i följande kapitel.

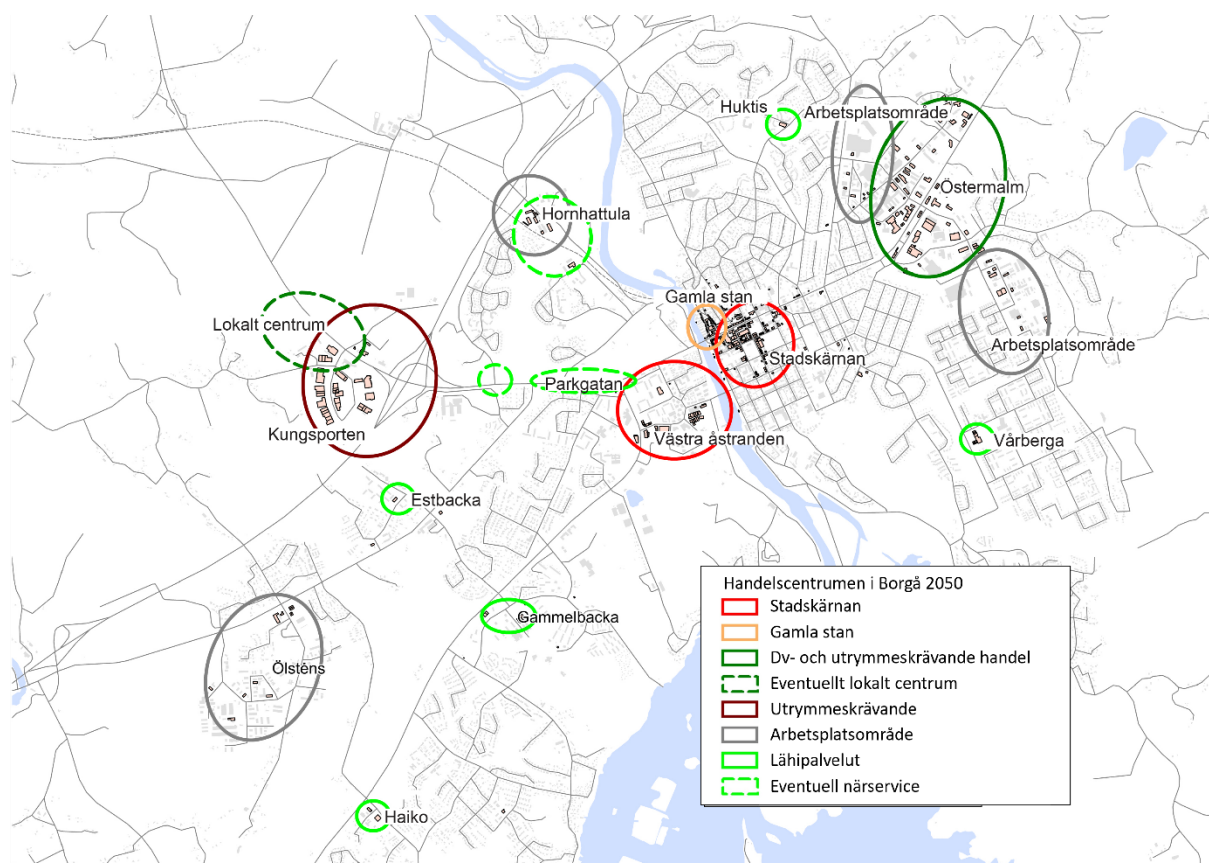
Gammelbacka och Vårberga

Gammelbacka fungerar som lokalt centrum, i vilket det i framtiden i takt med ökat invånarantal torde finnas efterfrågan på större dagligvarubutiker än i nuläget samt på utveckling av närservice. Vårberga är det andra lokala centrumet i Borgå. I centrumet skulle finnas efterfrågan på ett större utbud av dagligvaruhandel.

5.12.2023

I anknytning till dagligvaruhandel finns i allmänhet efterfrågan också på mindre kommersiella tjänster, som drar nytta av kundströmmarna till dagligvaruhandeln. Därmed skulle det vara bra att i deras närhet också anvisa plats för små övriga affärslokaler. I takt med att bebyggelsestrukturen utvecklas lönar det sig att på centrala platser också undersöka möjligheterna till kvartersservice.

Gammelbacka och Vårberga utvecklas som lokala undercentrum. I centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialhandel) är den undre gränsen för detaljhandel av regional betydelse 10 000 m²-vy. Utifrån mängden närboende kan man bedöma att det på området finns köpkraft för cirka 6000 m²-vy dagligvaruhandel. Då befolkningmängden eventuellt ökar kan dimensioneringen vara även större. Dessutom kan man i anslutning till dagligvaruhandel placera lokal specialhandel och tjänster. Således är den undre gränsen för detaljhandel av regional betydelse fungerande som utgångspunkt för dimensioneringen av dessa undercentrum.



Potentiell framtidsbild av servicenätet för handeln i Borgå 2050

Områdesgränserna är ungefärliga, på förutsättningarna för ett lokalt centrum och närservice inverkar den valda strukturmodellen och ökningen av befolkningmängden i närområdet.

Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

Ölstens, Hattula

Ölstens och Hattula är blandade arbetsplatsområden, i vilka även finns utrymmeskrävande handel av lokal betydelse och butiker som betjänar företag.

Om invånarantalet ökar i närområdet kan det i Hattula finnas efterfrågan också på dagligvaruhandel. Förmodligen skulle dagligvaruhandel som i första hand betjänar området placeras i

5.12.2023

områdets södra port, där en ABC-market planeras i anknötning till infartsparkeringen. Längre fram kan dagligvaruhandel och närservice placeras i anknötning till en eventuell station, om en sådan förverkligas.

Ölstens och Hattulas arbetsplatsområden kan vidareutvecklas som lokala koncentrationer med utrymmeskrävande handel. I den här utredningen har bedömts att den undre gränsen för detaljhandel av regional betydelse inom utrymmeskrävande handel i Borgås utvecklingszon för tätortsfunktioner är 15 000 m²-vy. Det rekommenderas inte att stora enheter för centruminriktad detaljhandel placeras i området.

Övrig närservice

I framtiden finns närservice i Borgå förutom i centrum för handel också runt om i staden. Nuvarande närservice har potential att utvecklas, om invånarantalet i närområdet utvecklas. Också ny närservice kan etableras i takt med att bosättningen ökar. Nuvarande närservicekoncentrationer och sådana som eventuellt kan utvecklas är Huktis, Estbacka och Haiko.

Nya möjligheter har i denna rapport gestaltats i Hattula och längs Parkgatan. Vid sidan av tillfartsvägen till Borgå i anknötning till infartsparkeringen har redan planlagts en plats för närköp. I Hattulas närområde kan finnas potential för närservice, om området får en station och närområdet får fler invånare.

I anknötning till en närbutik lönar det sig också att undersöka placeringen av övrig närservice. Kommersiella tjänster söker sig naturligt till närheten av dagligvaruhandel, där de kan dra nytta av dagligvaruhandelns kundströmmar. Typisk närservice placeras på platser som trafikmässigt är lättillgängliga, varvid de kan betjäna ett större område om invånarantalet i det egna närområdet inte är tillräckligt. Influensområdet för närservice kan vara brett om den är belägen i ett område där andra tjänster inte finns i närheten, såsom i Haiko.

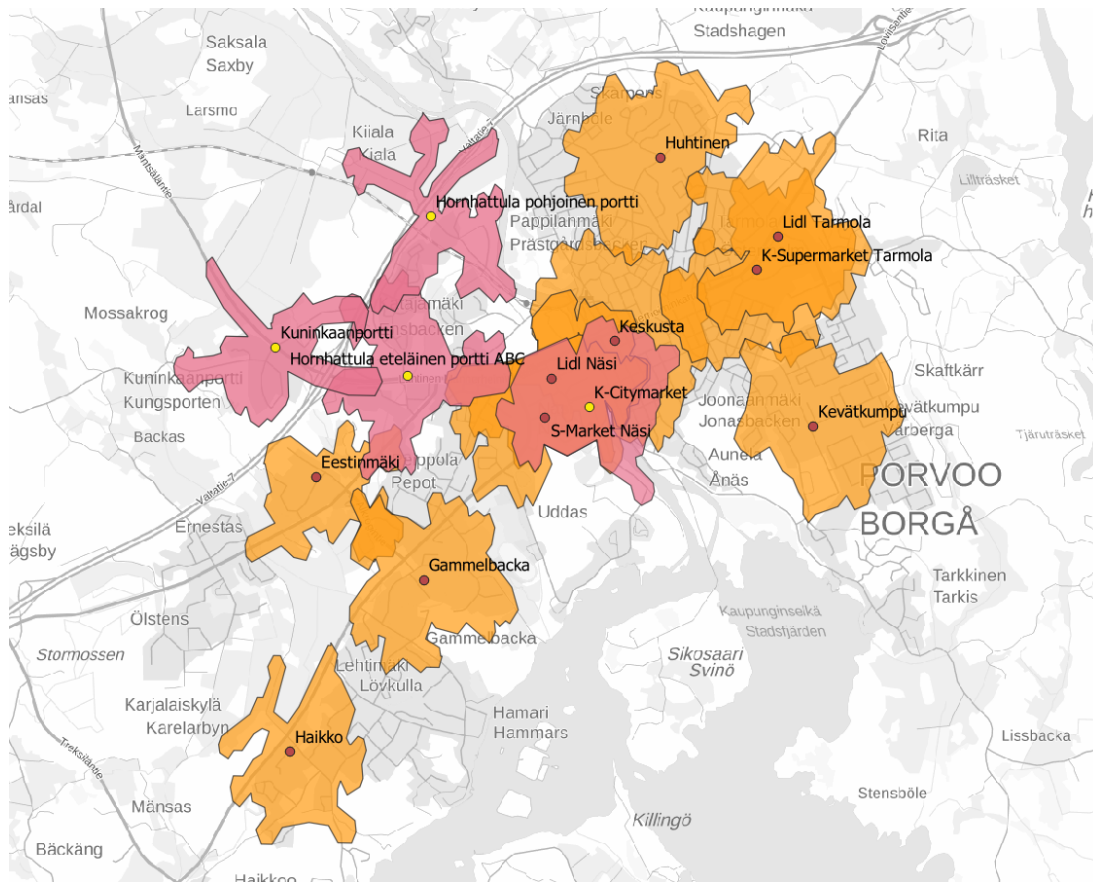
Närservicekoncentrationer dimensioneras för att betjäna invånarna i närområdet, och det rekommenderas inte att begränsa storleken på dagligvaruhandeln för hårt. Supermarketbutiker är också möjliga som närbutiker. Samtliga närservicekoncentrationer är belägna i områdena för tätortsfunktioner enligt Nylands landskapsplan, i vilken den undre gränsen för detaljhandel av regional betydelse i centrumhandel är 10 000 m². Det verkar dock inte finnas någon efterfrågan på stora enheter för dagligvaruhandel i områdena. Antalet närboende i Huktis är emellertid på samma nivå som i Gammelbacka och Vårberga. Vill man utveckla Huktis till ett område som mera än i nuläget motsvarar ett undercentrum finns förutsättningar för det med tanke på antalet boende i närområdet. Det är dock mer troligt att det också kommer att utvecklas som en närservicekoncentration snarare än som ett mer mångsidigt lokalt centrum.

5.3. Tillgänglighetszoner för potentiella nya platser för handel

Som stöd för bedömningen av potentiella nya dagligvarubutiker granskas tillgänglighetszonerna på motsvarande sätt som i kapitel 2.4 gällande det nuvarande nätets tillgänglighet. I granskningen ingår de projekt som har en gällande detaljplan (CM och ABC) samt de nya platser som ska undersökas, Kungsporten och Hornhattula norra porten (placeringarna ungefärliga). I Östermalm har inte anvisats en ny placering, utan tillgängligheten för en eventuell ny butik har bedömts motsvara den för de nuvarande supermarketerna.

De zoner som ska undersökas är delvis överlappande med varandra och med de nuvarande zonerna för dagligvaruhandeln. I synnerhet 3 km zonerna är överlappande. De nya kilometerzonerna medför emellertid tillgänglighet för nya dagligvaruhandel i tätortens nordvästra delar, i vilka för tillfället inte finns något utbud av dagligvaruhandel. Invånarantalet i området är i nuläget inte särskilt stort.

5.12.2023

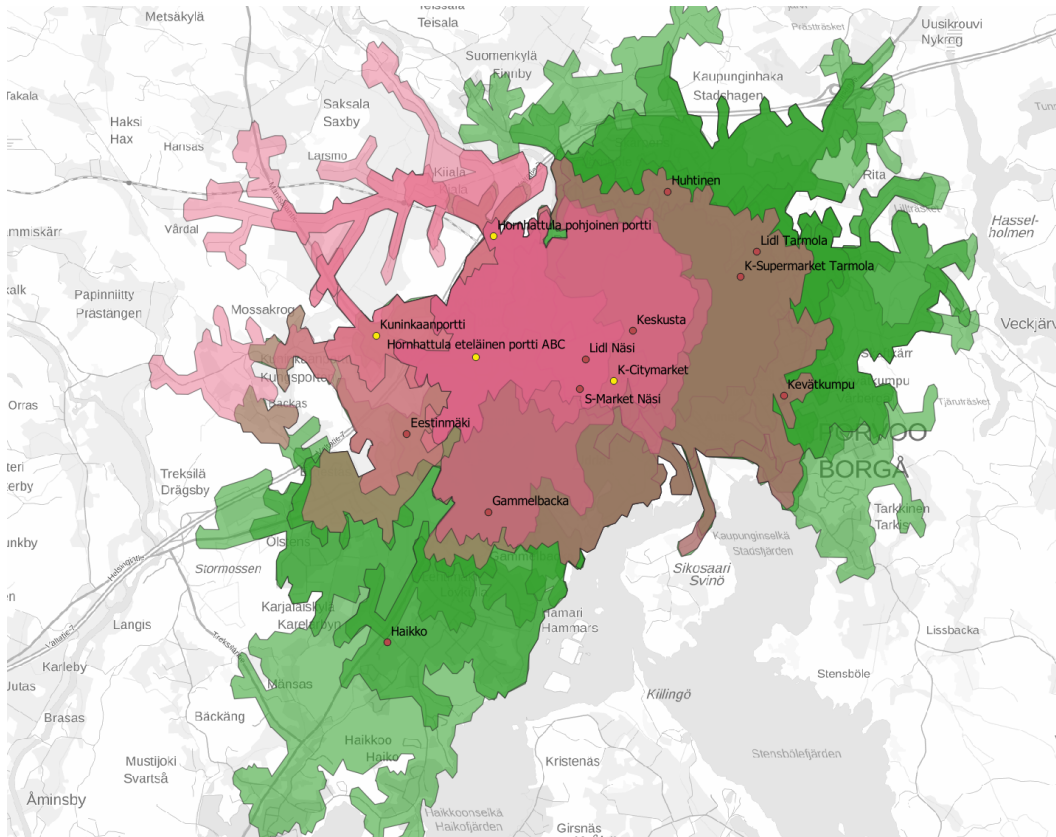


De nuvarande (orange) och eventuella framtida (röd) dagligvarubutikernas 1 km tillgänglighetszoner
Baskarta: Lantmäteriverket

Av de nya dagligvarubutikerna är det nuvarande närboendeantalet för Citymarket i Västra åstranden allra störst. Invånarantalet i närområdet till Hornhättulas södra port, det vill säga ABC, är på nästan samma nivå som invånarantalet i närområdet till de befintliga närbutikerna. Båda dessa har en gällande detaljplan. I kapitel 2.4. konstaterades att det för små närbutiker kan anses vara ändamålsenligt med ett serviceavstånd på en kilometer, medan däremot stora supermarketer betjänar hela Borgås centrala tätortsområde och tre kilometers avstånd till en stor supermarket kan anses vara rimligt. En sådan resa görs oftast med bil, men de totala reslängderna blir små.

I framtidsbilden har dagligvaruhandel skisserats för eventuella kommande stationsområden. I nuläget finns det inte alls invånare i närheten av Kungsporten, i närheten av Hornhättulas norra port finns det en del invånare, men färre än i närheten av närbutiker i Borgå i allmänhet. Således beror potentialen för de ovan nämnda till stor del på befolkningsutvecklingen. Befolkningsökningen i närområdet och den framtida servicepotentialen har granskats i följande kapitel, i vilket strukturmodellerna bedöms ur handelns perspektiv.

5.12.2023



De nuvarande (grön) och eventuella framtida (röd) dagligvarubutikernas 3 km tillgänglighetszoner
Baskarta: Lantmäteriverket

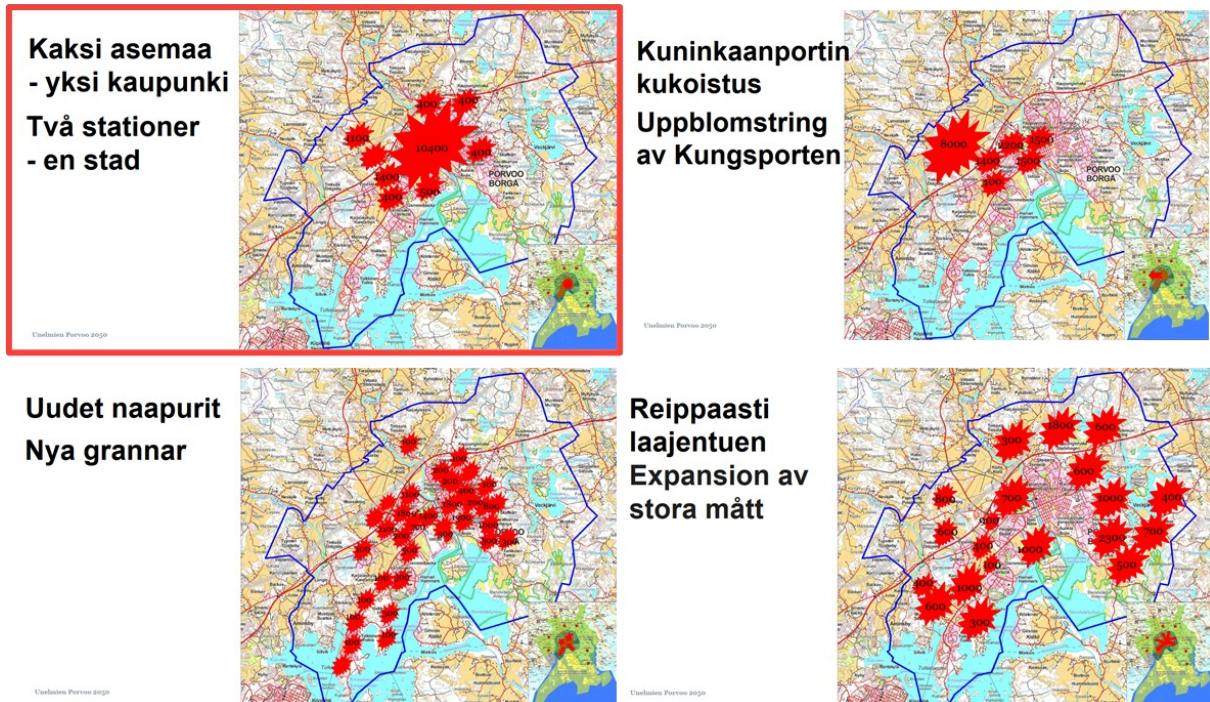
Invånarantal i dagligvaruhandeln (nuvarande och nya som undersöks)
tillgänglighetszoner 2021

Stadsdel / butik	1 km	3 km	5 km
Stadskärnan	7 300	23 600	34 000
Lidl Näse	4 500	24 300	35 400
S-market Näse	4 300	22 700	35 800
Lidl Östermalm	1 200	20 900	29 200
K-Supermarket Östermalm	3 200	21 400	31 300
Estbacka	1 600	12 700	27 400
Gammelbacka	3 400	14 400	27 600
Vårberga	3 700	17 100	27 400
Haiko	1 200	9 200	17 500
Huktis	3 400	16 600	28 300
K-Citymarket Västra åstranden	5 200	24 200	35 200
Hornhattula södra porten, ABC	1 400	18 700	26 500
Hornhattula norra porten	800	11 600	27 500
Kungsporten	0	6 600	24 300

5.12.2023

5.4. Handels servicenät i strukturmodellerna

För arbetet med generalplanen har fyra alternativa strukturmodeller utarbetats. I den här handelsutredningen är strukturmodellen "Två stationer – en stad" den huvudsakliga utgångspunkten vid bedömningen av utvecklingen av handels servicenät. Övriga strukturmodeller är jämförelsealternativ, som granskas mer översiktligt.



Strukturmodellerna och ungefärlig plats för befolkningsökning enligt de olika modellerna

Strukturmodellalternativens befolkningsprognos + 15 000 invånare gäller nya områden. På nuvarande områden sker också förändringar i invånarantal, vilket inte framgår av de nya siffrorna. Antagandet är att nuvarande områden fylls på så att invånarantalet hålls på samma nivå.

Två stationer – en stad

Då befolkningen koncentreras till centrumet och dess utvidgningsområde, stärks dess position som huvudcentrum, och av centrumets olika delar i synnerhet Västra åstranden. För pendeltågstationen möjliggörs en koncentration av boende och service med tillhörande närservice (inklusive dagligvarubutik) och tjänster för resenärer.

I strukturmodellen är fjärrtågstationen placerad i Kungälv, men i närheten av stationen placeras endast arbetsplatser och tjänster som finns där i nuläget. I närområdet kommer invånarantalet emellertid att öka. I Kungälv ökar efterfrågan på dagligvaruhandel i samband med stationen och i takt med befolkningsökningen i närområdet. En ny gatuförbindelse till Kungälv medför efterfrågan på service i Kungälv också från Estbacka och Pepot. Inom en zon på cirka tre kilometer förväntas över 8 000 nya invånare, vilket innebär att antalet lokala invånare ökar till cirka 15 000. Om detta invånarantal blir verklighet skulle det möjliggöra placering av lokala butiker i supermarketklass i området.

Till Gammelbackas närområde riktas ingen avsevärd befolkningsökning, vilket innebär att utvecklingen och utvidgningen av dagligvaruhandel och vardagsservice riktas närmare centrum, till Västra åstranden och de nya stationerna.

5.12.2023

I strukturmodellen Två stationer – en stad koncentreras befolkningsökningen väster om centrum. Öster om centrum finns emellertid fortfarande efterfrågan på en utvidgning av dagligvaruhandeln. Efterfrågan riktas särskilt till Östermalm, som betjänar hela östra delen av staden samt även centrum på grund av den goda tillgängligheten. Det ser inte ut att finnas avsevärda förutsättningar för ett starkare servicecentrum i Vårberga, eftersom det inte har anvisats befolkningsökning i närområdet. Eftersom invånarantalet i området redan nu är stort, vore det önskvärt att den lokala servicen i området skulle stärkas.

Uppblomstring av Kungsporten

Stadens tillväxt styrs från centrum mot Kungsporten. Runt Kungsportens framtida station utvecklas en helt ny, tät stadsdel, med boende, service och arbetsplatser. Kungsporten växer till ett nytt starkt centrum i Borgå med mångsidiga kommersiella och offentliga tjänster.

Tyngdpunkten för handelns tillväxt är mer än i den föregående modellen i Kungsporten. Nästan hela tillväxten i strukturmodellen sträcker sig till Kungsportens lokala marknadsområde, varvid det inom 3 km tillgänglighetszon finns cirka 20 000 invånare. Om det realiserats skulle det möjliggöra ett lokalt servicecentrum i området.

Också till Västra åstranden riktas nya kundströmmar och tillväxttryck på handeln. I Östermalm finns det efterfrågan på utvidgningstryck på grund av nuvarande invånare och god tillgänglighet. Efterfrågan på nya invånare riktas emellertid inte i stor omfattning till Östermalm.

I den här modellen syns ingen avsevärd ökning av verksamhetsförutsättningarna för de nuvarande närservicecentrumen Gammelbacka och Vårberga. Eftersom invånarantalen i båda områdena redan nu är stora, vore det önskvärt att den lokala servicen i områdena skulle stärkas.

Nya grannar

Ny befolkningstillväxt styrs till nuvarande, redan byggda områden genom att göra stadsstrukturen tätare och komplettera den. Centrum är stadens tydliga huvudcentrum, men i olika delar av stadsområdet finns också centrum för närservice.

I strukturmodellen Nya grannar stärks de nuvarande handelscentrumen. Efterfrågan riktas i nuvarande form så att den ökar mot centrum, Västra åstranden och Östermalm. Trafikförbindelserna till motorvägen och Kungsporten stärktes, vilket ökar tillväxttrycket för handeln också i Kungsporten.

I Vårberga och Gammelbackas närservicecentrum finns potential för mångsidigare tjänster. Det kan finnas efterfrågan på nya närbutiker på platser med god trafikmässig tillgänglighet.

Nya grannar-modellen ökar handelns potential jämnt i staden och besöken riktas till handelscentrumen på motsvarande sätt som i nuläget. Detta är den mest balanserade av modellerna ur synvinkeln för utveckling av det nuvarande servicenätet.

Expansion av stora mått

Stadens befolkning smängd ökar i varje riktning, i norr, öst, sydost, sydväst och väst. Nya områden tas i användning.

Modellen är bilorienterad och befolkningsökningen splittrad. Därför riktas handelns tillväxttryck till områden för handel utanför centrum, i synnerhet till Östermalm, men också till Kungsporten. Den västra och sydvästra tillväxtriktningen bedöms stärka Kungsportens och även Västra åstrandens centrumområde. Stadskärnans ställning som centrum för dagligvaruhandel försvagas sannolikt.

5.12.2023

Utvecklingsperspektiv och möjliga framtida profiler för handelscentrum

Centrum-Västra åstranden-Gamla stan

- Centrum för dagligvaruhandel och hypermarkethandel (Västra åstranden)
- Huvudcentrum för specialhandel
- Resecentrum (Gamla stan)
- Evenemangscener
- Huvudcentrum för vardagsservice (centrum med utvidgningsområden inkl. Parkgatan)

Gammelbacka, Vårberga

- Centrum för vardagsservice
- Mångsidig dagligvaruhandel
- Hälsohandel
- Lokalservice

Estbacka, Huktis, Haiko

- Närbutik och närservice

Hattula

- Närbutik och närservice i strukturmodellen
Två stationer – en stad

Östermalm

- Supermarket-handelskoncentration
- Koncentration med storenhetshandel
 - Handel med brett sortiment
 - Utrymmeskrävande handel
 - Stora serviceenheter (bl.a. idrotts- och fritidstjänster)
- Koncentration med specialhandel som lämpar sig för handelsområdet (inte små specialbutiker eller köpcentrum som är typiska för centrum)
- Blandat arbetsplatsområde

Kungspporten

- Koncentration med utrymmeskrävande handel
- Koncentration med storenhetshandel
 - Handel med brett sortiment
 - Utrymmeskrävande handel
 - Stora serviceenheter (bl.a. idrotts- och fritidstjänster)
- Koncentration med specialhandel som lämpar sig för handelsområdet (inte små specialbutiker eller köpcentrum som är typiska för centrum)
- Dagligvaruhandel i strukturmodellen Två stationer – en stad (i framtiden)
- Eventuellt lokalt centrum och dagligvaru-

Östermalms randområden, Ölstens

- Blandade arbetsplatsområden
- Lokal utrymmeskrävande handel och handel som betjänar företag

5.5. Utveckling och dimensionering av områden för handel

För Borgås handelsområden har en dimensionering uppskattats med stöd av landskapsplanen, befolkningsutvecklingen och behovet av affärsutrymme i enlighet med Borgås strategi samt utifrån strukturmodellerna. Som strukturmodell används i första hand Två stationer – en stad. Målet är god tillgänglighet till service och trygga av centrumets dragningskraft.

5.5.1. Maximidimensioneringen för handeln

Handelsområdena Östermalm och Kungspporten är områden av regional betydelse med utrymmeskrävande handel. De kompletterar varandra och är delvis alternativa tillväxtområden för utrymmeskrävande handel i Borgå och hela östra Nyland. Utrymmeskrävande handel koncentreras till mångsidiga center utanför centrumen, trots att enstaka butiker med utrymmeskrävande handel också finns bl.a. i arbetsplatsområdena.

Tillväxtpöjligheterna för nytt affärsutrymme enligt dimensioneringen i landskapsplanen och baserat på nuvarande affärsutrymme koncentreras till Kungspporten. För närvarande finns i Östermalm cirka 80 000 m²-vy för handel och service och i Kungspporten 56 000 m²-vy. Maximidimensioneringen i Östermalm är 100 000 m²-vy och i Kungspporten 125 000 m²-vy. Således, om hela affärs- och kontorslokalytan beaktas, kan i Östermalm placeras cirka 21 000 m²-vy och i Kungspporten cirka 70 000 m²-vy nytt affärsutrymme.

5.12.2023

För dimensioneringen för nytt affärsutrymme i Östermalm är det av betydelse, vad som räknas till den nuvarande mängden affärsutrymme. Bilbranschens tjänster är inte placerade i affärslokaler utan i lokaler av verkstadstyp, vilka inte direkt kan tas i detaljhandels användning. Om man beaktar enbart egentliga affärslokaler, kan i Östermalm placeras cirka 37 000 m²-vy nytt affärsutrymme.

Här bör beaktas att det nuvarande affärsutrymmet har beräknats utifrån kartläggningen och inte är den verkliga, realiserade våningsytan i området. Eftersom behovet av affärsutrymme inte heller är en exakt siffra utan en uppskattning, är nivån av noggrannhet tillräcklig i den här granskningen. I granskningen har endast det förverkligade affärsutrymmet beaktats, inte redan detaljplanerade men icke realiserade tomter. I tilläggsbehovet av affärsutrymme beaktas inte heller icke realiserat utrymme för handel. Därför är nytt affärsutrymme inte nytt utrymme som ska detaljplaneras, utan i detaljplaneringen bör också gällande detaljplaner beaktas.

Nuvarande affärs- och kontorslokaler i Östermalm

m ² -vy	Östermalm
Dagligvaruhandel, varuhushandel och specialhandel	17 900
Utrymmeskrävande handel	28 400
Detaljhandel totalt	46 300
Kommersiella tjänster - affärsutrymme	15 400
Bilbranschens tjänster - affärsutrymme	16 500
Tomma och övriga affärsutrymmen	1 000
Affärs- och kontorsyta inom handel och service totalt	79 200

Dimensionering av områden för handel och nytt affärsutrymme i Östermalm

	Östermalm
Affärsutrymmets maximala dimensionering	100 000
Nytt affärsutrymme alternativ A	20 800
Nytt affärsutrymme alternativ B	37 300

A: Om nuvarande affärs- och kontorslokaler som är i användning inom handel och service beaktas

B: Om nuvarande affärsutrymme inom handel och service beaktas (exkl. kontorsutrymme för service inom bilbranschen)

Områden för handel har granskats som en omfattande helhet. I Östermalm kan hela det omfattande området emellertid inte naturligt anvisas som ett handelsområde av regional betydelse, som är en enhetlig och funktionell koncentration. Om Östermalm i generalplanen avgränsas utifrån den funktionella helheten, är det möjligt att för området beräkna mer nytt affärsutrymme. I kapitel 5.5.3. granskas de funktionella koncentrationerna i Östermalms handelsområde mer ingående.

Dimensioneringen av affärsutrymme, om den granskas enbart ur synvinkeln för regional utrymmeskrävande handel, är större än det beräknade tilläggsbehovet i Borgås marknadsom-

5.12.2023

råde. En liten del kan emellertid förverkligas också som centruminriktad handel av lokal betydelse, vilket behandlas i följande kapitel. I generalplanen kan för områden för handel anvisas en dimensionering i enlighet med landskapsplanen, trots att dimensioneringen är större än det beräknade behovet, eftersom dimensioneringen av utrymmeskrävande handel inte är av avsevärd betydelse för tillgängligheten till centrum eller service. På tjänsternas tillgänglighet inverkar besöksstäthet och i utrymmeskrävande handel sker besöken sällan. Valet av plats för uträttande av ärenden påverkas mer av handelsområdets utbud och kundens efterfrågan för tillfället, och inte i lika stor utsträckning av resans längd. I östra Nyland finns flest invånare i Borgå, vilket gör Borgå till det naturliga centrumet för utrymmeskrävande handel i regionen. Båda områdena för handel, Östermalm och Kungspporten, är områden med god tillgänglighet ur synvinkeln för utrymmeskrävande handel.

Utrymmeskrävande handel i Östermalm och Kungspporten har inte inverkan på centrum. Utrymmeskrävande handel förutsätter en annan typ av stadsstruktur och mer utrymme än centrum kan erbjuda, och utrymmeskrävande handel söker sig därför inte till centrumområden.

5.5.2. Dimensioneringen av centruminriktad handel

Eftersom centruminriktad handel av lokal betydelse kan placeras i områden för handel, utformas dimensioneringen för dagligvaruhandel och specialhandel här utifrån lokalt perspektiv (se kapitel 4.4.). På dimensioneringen inverkar också tilläggsbehovet av affärsutrymme. I Östermalm bedöms gränsen för dagligvaruhandelns regionala betydelse vara 10 000 m²-vy och specialhandelns 15 000 m²-vy. I Kungspporten påverkas dagligvaruhandelns lokala betydelse avsevärt av den ökade befolkningens mängden i närområdet. Inom specialhandeln bedöms gränsen för regional betydelse vara 15 000 m²-vy.

Gränsen för lokal/regional är emellertid inte ett direkt svar på hur mycket centruminriktad handel av lokal betydelse som kan placeras i området, utan en bedömning av konsekvenserna på kommunnivå förutsätts. Av den anledningen bedöms dessa högsta gränser i förhållande till tilläggsbehovet av affärsutrymme som beräknats utifrån Borgåbornas ökade köpkraft, vilket visar den lokala efterfrågan och utifrån vilken man kan bedöma konsekvenserna. I granskningen har beaktats det nuvarande utbudets beräknade underskott (kapitel 3.3.).

I Östermalm möjliggör en lokal dimensionering av dagligvaruhandel på 10 000 m²-vy cirka 3000 m²-vy ny dagligvaruhandel i området. Detta alternativ är med i alla strukturmodeller, eftersom den uppskattade gränsen för lokal betydelse grundar sig på det nuvarande invånarantalet i närområdet.

För Kungspportens del fastställdes två alternativ för dimensionering av dagligvaruhandel. Det första alternativet beskriver strukturmodellen Två stationer – en stad, i vilket man utifrån den lokala befolkningens mängden uppskattade dimensioneringen av den lokala handeln till 6000 m²-vy. I det andra alternativet beskriver dimensioneringen av dagligvaruhandel på 10 000 m²-vy gränsen för lokal betydelse enligt strukturmodellen Uppblomstring av Kungspporten.

Inom specialhandeln beräknades gränsen för lokal handel i båda områdena för handel vara 15 000 m²-vy. Detta skulle möjliggöra cirka 4000 m²-vy ny specialhandel i Östermalm och nästan lika mycket i Kungspporten. Strukturmodellerna har inte stor inverkan på detta, eftersom den för området avsedda specialhandeln till sin natur är lämplig för handelsområdena och med hela staden som influensområde.

Dimensioneringen av nytt affärsutrymme jämförs med tilläggsbehovet av affärsutrymme, vilket visar om köpkraften räcker till för planerna och eventuella ytterligare projekt. Jämförelsetabeller presenteras på nästa sida. När jämförelsetalet i tabellen är under 100 procent räcker köpkraften också till för andra projekt. När det överstiger 100 procent räcker den lokala köpkraften inte till för alla projekt. Behovet av affärsutrymme har beräknats enligt befolkningsmålet i

5.12.2023

Borgås strategi. Det skiljer sig emellertid inte mycket från Nylands förbunds befolkningsprojektion (alt. 1, tillväxten riktas till alla centrum i Nyland, 2021) för de följande tio åren. Men ju längre fram det gäller, desto osäkrare är beräkningen av behovet av affärsutrymme och bedömningen av efterfrågan på nytt affärsutrymme.

När mängden nytt affärsutrymme i Östermalm och Kungsporten jämförs med tilläggsbehovet av affärsutrymme framgår det att det finns efterfrågan på alternativet "Östermalm och Kungsporten strukturmodellen två stationer" redan år 2030. Efterfrågan är också tillräcklig för de övriga projekten, det vill säga både för centrum och närservice. För dagligvaruhandelns del är andelen som blir över till andra projekt år 2030 emellertid rätt liten, och går åt till projekt som redan är i planeringsfasen. Med beaktande av det lokala perspektivet borde invånarantalet i Kungsportens närområde öka innan ny dagligvaruhandel planeras i området. Tidsplanen sträcker sig således till efter år 2030.

Alternativet Östermalm och strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten skulle för dagligvaruhandelns del förutsätta att invånarantalet i Kungsportens närområde skulle öka i enlighet med strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten. Dimensioneringen av affärsutrymme år 2030 överstiger det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme och först år 2040 ser det enligt köpkraftens utveckling ut att finnas förutsättningar för det här alternativet. Däremot finns det god efterfrågan inom specialhandeln redan år 2030 då ökningen av den lokala köpkraften och det nuvarande underskottet i utbudet beaktas. Enligt behovet av affärsutrymme är efterfrågan inom specialhandel också tillräcklig för centrum.

För dimensioneringens del kan det sammanfattningsvis konstateras att specialhandelns dimensionering på 15 000 m²-vy i både Östermalm och Kungsporten svarar mot den lokala efterfrågan och är tillräcklig också för eventuella projekt i centrum. Det finns inte avsevärd efterfrågan på specialhandel i övriga delar av staden.

Tilläggsbehovet av affärsutrymme i centruminriktad handel i Borgå (m²-vy) *

	Tilläggsbehov av affärsutrymme 2021–2030	Tilläggsbehov av affärsutrymme 2021–2040	Tilläggsbehov av affärsutrymme 2021–2050
Dagligvaruhandel	10 900	19 300	22 300
Specialhandel	26 000	38 600	43 700
Centruminriktad handel	36 900	57 900	66 000

*Tilläggsbehovet beräknat utifrån Borgåbornas köpkraft

inkl. nuvarande underskott i dagligvaruhandeln på 3 600 m²-vy och i specialhandeln 16 900 m²-vy.

Dimensioneringen av den centruminriktade handeln i Östermalm och nytt affärsutrymme i förhållande till tilläggsbehovet i Borgå

	Dimensionering (m ² -vy)	Nuvarande affärsutrymme (m ² -vy)	Nytt affärsutrymme (m ² -vy)	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2030	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2040	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2050
Dagligvaruhandel	10 000	6 900	3 100	28 %	16 %	14 %
Specialhandel	15 000	11 000	4 000	15 %	10 %	9 %
Centruminriktad handel	25 000	17 900	7 100	19 %	12 %	11 %

5.12.2023

Dimensionering av centruminriktad handel i Kungsporten (strukturmodellen Två stationer – en stad) och nytt affärsutrymme i förhållande till tilläggsbehov av affärsutrymme i Borgå

	Dimensionering (m ² -vy)	Nuvarande affärsutrymme (m ² -vy)	Nytt affärsutrymme (m ² -vy)	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2030	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2040	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2050
Daglig-varuhandel	6 000	0	6 000	55 %	31 %	27 %
Specialhandel	15 000	5 900	9 100	35 %	24 %	21 %
Centruminriktad handel	21 000	5 900	15 100	41 %	26 %	23 %

Dimensionering av centruminriktad handel i Kungsporten (strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten) och nytt affärsutrymme i förhållande till tilläggsbehov av affärsutrymme i Borgå

	Dimensionering (m ² -vy)	Nuvarande affärsutrymme (m ² -vy)	Nytt affärsutrymme (m ² -vy)	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2030	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2040	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2050
Daglig-varuhandel	10 000	0	10 000	92 %	52 %	45 %
Specialhandel	15 000	5 900	9 100	35 %	24 %	21 %
Centruminriktad handel	25 000	5 900	19 100	52 %	33 %	29 %

Dimensioneringen av nytt affärsutrymme för centruminriktad handel i handelsområdena Östermalm och Kungsporten i strukturmodellen Två stationer - en stad

	Affärsutrymme (m ² -vy)	Affärsutrymme / tilläggsbehov 2030	Affärsutrymme / tilläggsbehov 2040	Affärsutrymme / tilläggsbehov 2050
Dagligvaruhandel	9 100	83 %	47 %	41 %
Specialhandel	13 100	50 %	34 %	30 %
Centruminriktad handel	22 200	60 %	38 %	34 %

Dimensioneringen av nytt affärsutrymme för centruminriktad handel i handelsområdena Östermalm och strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten

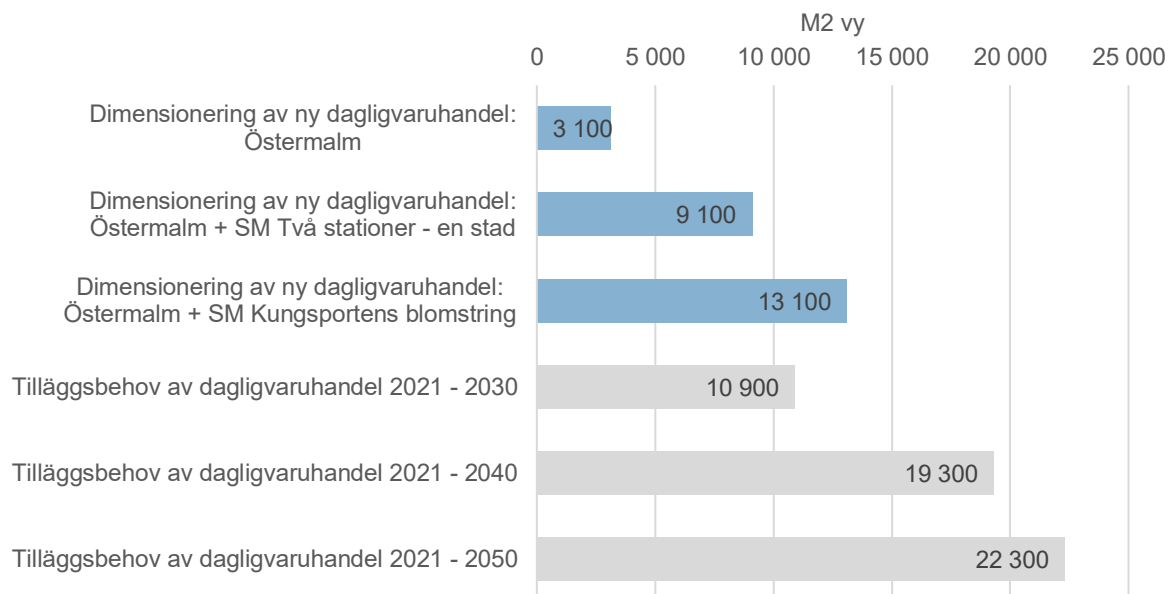
	Affärsutrymme (m ² -vy)	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2030	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2040	Nytt affärsutrymme / tilläggsbehov 2050
Dagligvaruhandel	13 100	120 %	68 %	59 %
Specialhandel	13 100	50 %	34 %	30 %
Centruminriktad handel	26 200	71 %	45 %	40 %

5.12.2023

Den tidsmässig förläggningen och dimensioneringen av handelsområdenas dagligvaruhandel i förhållande till behovet av affärsutrymme illustreras i följande figur. Beträffande nuläget kan konstateras att det i Östermalm i närområdet redan nu finns tillräckligt invånare för 10 000 m²-vy dagligvaruhandel, det vill säga cirka 3000 m²-vy nytt affärsutrymme. Denna dimensionering tar upp ungefär en tredjedel av tilläggsbehovet 2030. Således räcker behovet av affärsutrymme vid sidan av dimensioneringen för Östermalm också till för utveckling av dagligvaruhandeln i centrum (bl.a. Citymarket och eventuella övriga projekt) samt för efterfrågan i Gammelbacka och Vårberga.

I Kungspporten kan inte nya stora dagligvarubutiker placeras innan befolkningsmängderna i närområdet börjar utvecklas. Behovet av affärsutrymme ser ut att i Kungspporten räcka till vid sidan av övriga projekt först på längre sikt, efter år 2030. När dimensionering i enlighet med Strukturmodellen Två stationer - en stad räknas med är Östermalms dimensionering ungefär hälften av tilläggsbehovet av affärsutrymme fram till år 2040. Också dimensionering enligt strukturmodellen Uppblomstring av Kungspporten ryms väl med i behovet av affärsutrymme år 2040. På så vis är dimensioneringen av dagligvaruhandeln i Kungspporten möjlig först ur synvinkeln för tjänsternas tillgänglighet och närområdets tillväxt år 2030, men också om man vill lämna dimensioneringsmån för centrumprojekt och lokala centrum.

För Kungspporten finns en gällande detaljplan, som möjliggör dagligvaruhandel i området. Detaljplanen har upprättats före reformen av markanvändnings- och bygglagen. Det har inte verkat finnas efterfrågan på de butiker som detaljplanen möjliggör, och tomterna har byggts för specialvaruhus och utrymmeskrävande handel. Således har detaljplanens potential inte beaktats i denna granskning. Om man vill ha ny dagligvaruhandel till området förutsätts en planändring.



Alternativ för dimensionering av nytt affärsutrymme för dagligvaruhandeln på handelsområden och tilläggsbehovet av affärsutrymme i Borgå

5.12.2023

5.5.3. Östermalm

I Nylandsplanen är den maximala dimensioneringen för Östermalm 100 000 m²-vy. I området kan placeras utrymmeskrävande handel av regional betydelse och lokal centrumhandel. I kapitel 4.4 bedöms att den undre gränsen för regional dagligvaruhandel av i Östermalm är 10 000 m²-vy och för specialhandel 15 000 m²-vy. För dessa tycks den lokala köpkraften räcka till, vilket konstateras i föregående kapitel.

I Östermalm finns redan i dagens lägen en mångsidig koncentration av dagligvaruhandel. I området finns supermarketer och specialbutiker inom dagligvaruhandel. Området betjänar i synnerhet den östra delen av staden, men också från centrum uträttas ärenden i Östermalm tack vare den goda tillgängligheten. För en balanserad konkurrenssituation kunde det i området finnas alla tre aktörers butiker i supermarketklass. Enligt beräkningarna räcker den lokala köpkraften till för dem alla, varför de kan tolkas vara av lokal betydelse. Däremot kan hypermarketer inte placeras i Östermalm, eftersom de påverkar centrumets dragningskraft och förändrar Östermalm till en koncentration av centrumhandel av regional betydelse, vilket enligt landskapsplanen inte är möjligt. Dimensioneringen av dagligvaruhandeln på 10 000 m²-vy skulle möjliggöra tre supermarketer i området. För närvarande finns två supermarketer i området och i någon mån finns specialbutiker inom dagligvaruhandel, vilket gör att det enligt beräkningarna kan placeras 3100 m²-vy ny dagligvaruhandel i området.

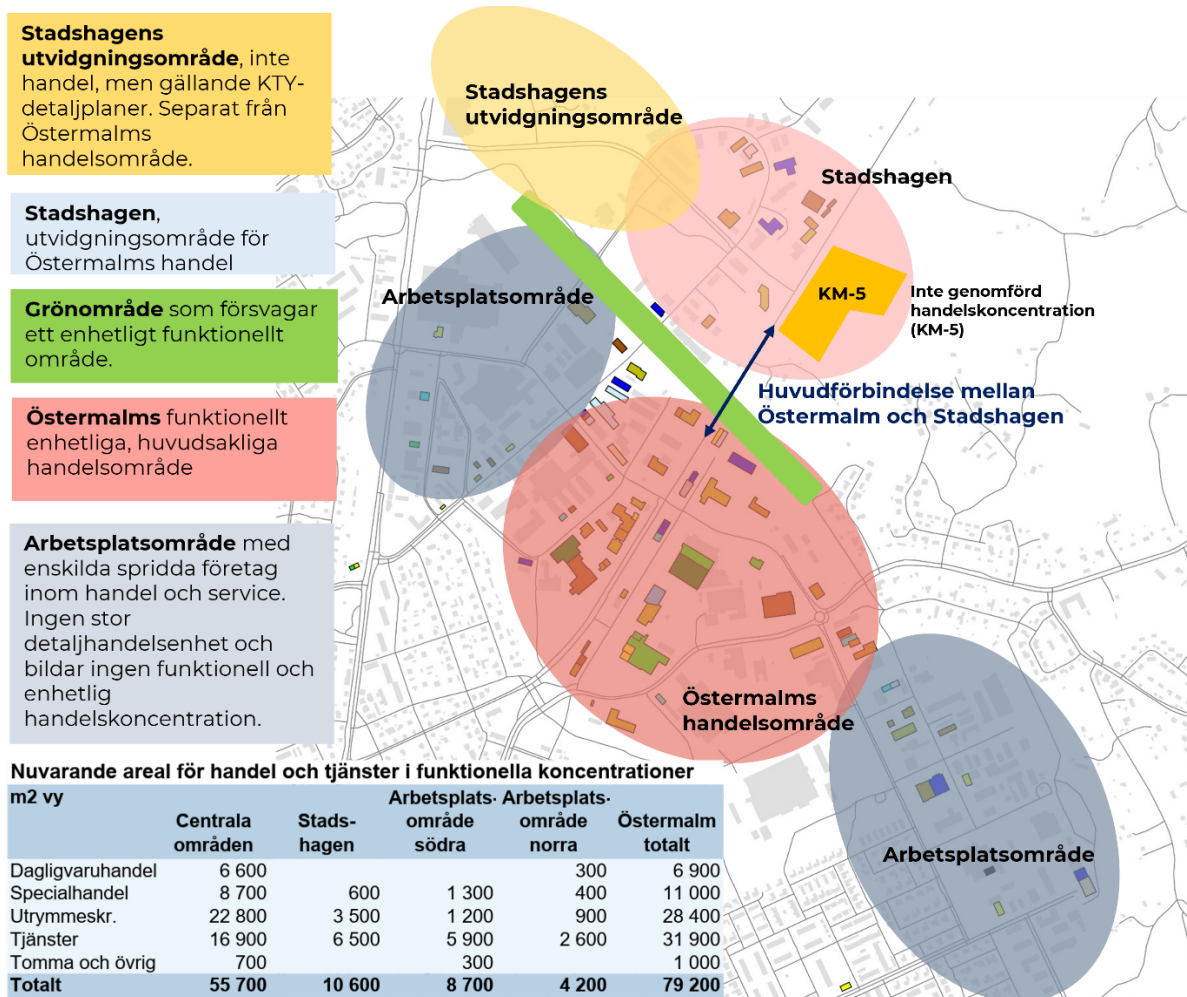
Dimensioneringen av lokal specialhandel möjliggör cirka 4000 m²-vy ny specialhandel i området. I enlighet med den nuvarande profilen kan man i handelsområdet naturligt placera handel med brett sortiment samt specialhandel som lämpar sig i områden med utrymmeskrävande handel, såsom bl.a. cykel-, golf-, rekreations-, barmtillbehörs- och djurtillbehörshandel. Däremot ska i området inte i stor utsträckning placeras sådana butiker inom centruminriktad specialhandel som hör till centrumets styrkor (modebutiker, hälsobutiker, små inrednings- och presentbutiker eller andra liknande små specialbutiker). I området ska inte heller placeras struktur av köpcentrumtyp, som konkurrerar med centrum.

Utifrån dessa tankar skulle Östermalm utvecklas i sin nuvarande form som ett centrum för utrymmeskrävande handel och handel med brett sortiment med betoning på dagligvaruhandel. I fråga om Östermalms handelsprofil är skillnaden mellan strukturmodellerna inte stor. I Östermalms handelsområde planeras inte boende i någon av modellerna, vilket betyder att området ska fungera som en supermarketkoncentration som betjänar ett omfattande närområde samt som en regional koncentration av utrymmeskrävande handel.

I landskapsplanen anvisas Östermalms område med en objektsbeteckning, vars funktionella omfattning bör fastställas i generalplanen. Östermalms handelsområde är i sin helhet omfattande och inkluderar områden på bägge sidor av Lovisavägen samt vid sidan av Östermalm även Stadshagens sida. I området finns också mycket annan arbetsplatsverksamhet, och området bildar inte heller i sin helhet något tätt funktionellt enhetligt handelsområde.

Det funktionella områdets avgränsning inverkar på dimensioneringen av nytt affärsutrymme. I kapitel 5.4.1 har en dimensioneringsgranskning gjorts för hela Östermalms omfattande område, men den största delen av den centruminriktade handeln är koncentrerad till Östermalms centrala handelsområde.

5.12.2023



Funktionella koncentrationer i Östermalms handelsområde
Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

Det ur konsumentsynvinkel huvudsakliga aktiva och intensiva handelsområdet är begränsat till båda sidor av Lovisavägen, ett eller ett par kvarter från Lovisavägen. Området är i relativt intensiv användning av handelstjänster, och i området finns den huvudsakliga delen av handel som betjänar konsumenter. De nuvarande stora enheterna för detaljhandel finns i det här området.

På norra sidan av Östermalms centrala handelsområde i Stadshagen finns också handel och service. Vid sidan av handel finns i området också fastigheter som inte används inom handel eller service. På andra sidan av Lovisavägen finns tre detaljplanerade KM-kvarter, som ännu inte har förverkligats. Stadshagens område fungerar som utvidgningsområde för Östermalms handel, även om det är något separerat från det egentliga handelsområdet på grund av grönområdet som ligger mellan de båda områdena. Grönområdet utgör emellertid inget hinder för att i generalplanen avgränsa Östermalms handelsområde så att det gäller också Stadshagens område. I Stadshagen finns förutom det nuvarande området också i områdets nordvästra del detaljplaner som möjliggör affärsutrymme (KTY), men det finns inte handel i området. En del av kvarteren har ännu inte byggts. Det här området är i nuläget helt separat från Östermalms centrala handelsområde.

Längs gränserna av Östermalms handelsområde finns arbetsplatsområden, i vilka den största delen av fastigheterna används för annat än handel. I området finns enstaka mindre företag

5.12.2023

inom handel och service, men inga stora enheter inom detaljhandel. Butikerna är specialiserade och serviceorienterade, och besök görs för specifika behov. Arbetsplatsområdena bildar ingen enhetlig funktionell helhet, utan företagen inom handel och service är utspridda i området. Butikerna får ingen avsevärd synergi av varandra, och kan inte i den nuvarande strukturen ses som en butikskoncentration. I framtiden kan området vid behov utvecklas som en del av Östermalms intensiva handelsområde.

5.5.4. Kungsporten

I Nylandsplanen är den maximala dimensioneringen för Kungsporten 125 000 m²-vy. I området kan placeras utrymmeskrävande handel av regional betydelse och lokal centrumhandel. I kapitel 4.4 uppskattas att den undre gränsen för specialhandel av regional betydelse i Kungsporten är 15 000 m²-vy. För detta är den lokala köpkraften tillräcklig. Dagligvaruhandelns lokala betydelse påverkas av befolkningsmängdens ökning i närområdet.

För närvarande finns i Kungsporten inte dagligvaruhandel och inte heller närboende (på 1 km radie). Inom tre kilometers radie, vilket kan tolkas som influensområde för en lokal dagligvaruhandel, finns 6600 invånare, vilket ännu inte möjliggör en stor enhet inom dagligvaruhandel i området utan att det skulle samla köpkraft i avsevärd omfattning från området utanför närområdet. Om befolkningsökning inte planeras i närområdet ska ny dagligvaruhandel inte anvisas i området. En butik av trafikstationstyp påverkar emellertid inte områdets profil eller övriga servicenät i avsevärd utsträckning. Däremot borde platser för stora dagligvarubutiker anvisas närmare bebyggelse.

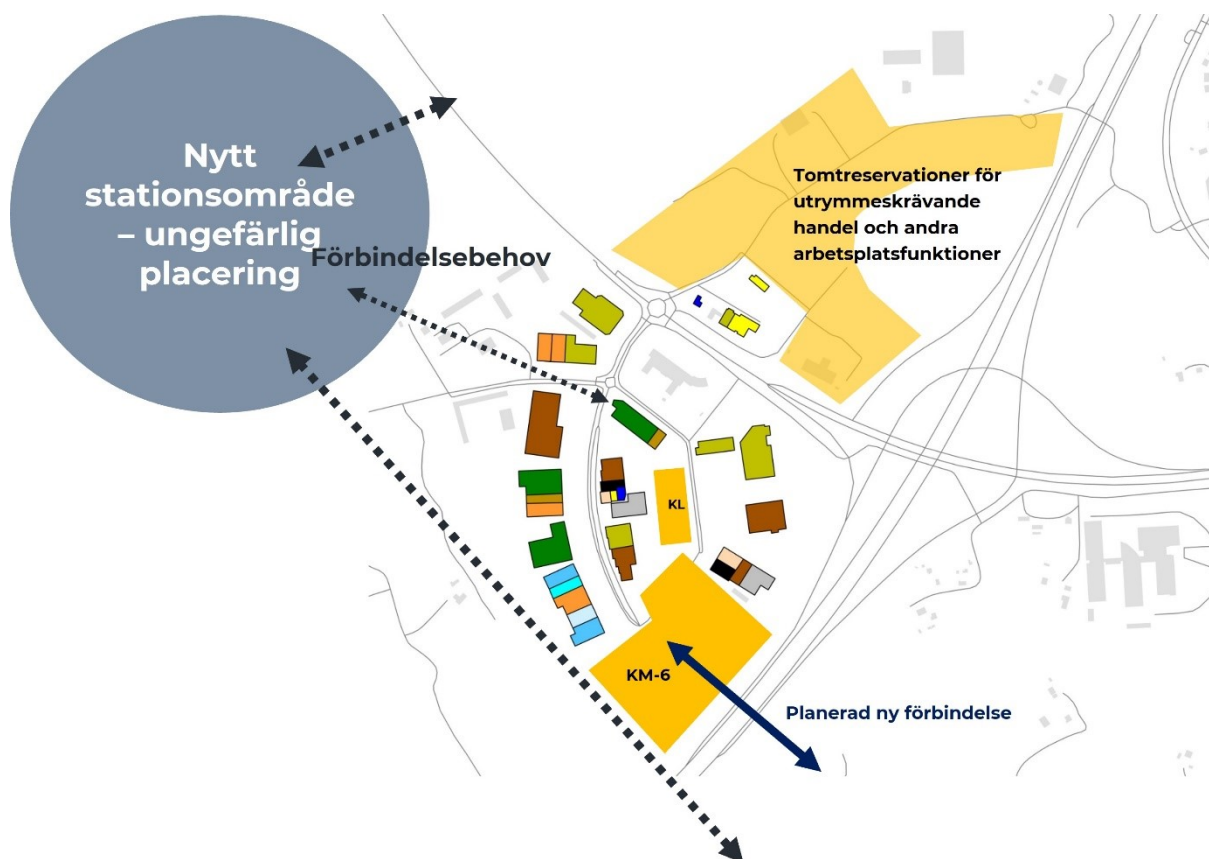
I strukturmodellen Två stationer – en stad planeras invånare i närområdet, vilket skulle möjliggöra placering av lokala butiker i supermarketklass i området. Däremot kan hypermarketer inte placeras i Kungsporten, eftersom de inverkar på centrums livskraft och är av regional betydelse. Enligt det växande invånarantalet kan dagligvaruhandelns dimensionering vara totalt cirka 6000 m²-vy, varvid dagligvaruhandeln fortfarande är av lokal betydelse. Dimensioneringen skulle möjliggöra tre små supermarketer eller två stora supermarketer, av vilka det senare alternativet torde erbjuda bättre verksamhetsförutsättningar. Om man till 6000 m²-vy ytterligare tillägger till exempel en servicestationsbutik, kan helheten fortfarande konstateras vara lokal. Om till området planeras nya dagligvarubutiker, vore det ur synvinkeln för tjänsternas tillgänglighet bra att placera dem nära stationen och de framtida närboende. I anslutning till stationen kan vid sidan av dagligvaruhandel också placeras små butiker som betjänar lokalinvånarna eller resenärer.

I strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten placeras i området ny bebyggelse i avsevärd omfattning och det är möjligt att utveckla området till ett centrum på lokalnivå. Då kunde dagligvaruhandelns dimensionering när alla butiker räknas samman ur synvinkeln för lokal betydelse vara 10 000 m²-vy. Dimensioneringen kan realiseras som supermarketer, men inte som hypermarketer, eftersom de är av regional betydelse. I lokalcentrum kan det vid sidan av dagligvaruhandel finnas också annan närservice och lokal service, också specialhandel i liten skala, såsom hälsokosthandel eller privata butiker med annan specialisering. Ett lokalt centrum förutsätter också att stadsstrukturen är centrumliknande och en behaglig promenadmiljö, vilket betyder att centrum till sin struktur bör vara annorlunda än Kungsporens nuvarande bilorienterade handelsområde. Dimensioneringen förutsätter växande invånarantal i närområdet, vilket betyder att det inte kan realiseras genast, även om detta strukturmodellalternativ skulle väljas som grund för generalplanen.

Dimensionering av lokal specialhandel möjliggör cirka 4000 m²-vy ny specialhandel i området. I enlighet med den nuvarande profilen kan man i handelsområdet naturligt placera handel med brett sortiment samt specialhandel som lämpar sig i områden med utrymmeskrävande handel, såsom bl.a. cykel-, golf-, rekreations-, barntillbehörs- och djurtillbehörshandel. Däremot ska i området inte i stor utsträckning placeras sådana butiker inom centruminriktad specialhandel

5.12.2023

som hör till centrumets styrkor (modebutiker, hälsobutiker, små inrednings- och presentbutiker eller andra liknande små specialbutiker). I området ska inte heller placeras struktur av köpcentrumtyp, som konkurrerar med centrum.



Planerna för Kungsportens handelsområde
Baskarta: Lantmäteriverket 10/2022

Kungsporten är redan i nuläget en koncentration med mångsidig utrymmeskrävande handel. I området finns också i någon mån specialhandel, främst butiker med brett sortiment. Området har ursprungligen byggts som ett område för handel, varvid den största delen av områdets fastigheter används inom handel och service. I området finns fortfarande några obbyggda tomter, både i områdets södra del och på sydöstra sidan av Mäntsälvägen. Tomterna är reserverade och området kommer att kompletteras med handelsverksamhet av samma typ som i nuläget (utrymmeskrävande handel och handel med brett sortiment med betoning på utrymmeskrävande handel)

Den nya stationen kommer då den byggs i framtiden att forma områdets kommersiella struktur och prioriteringar. Dagligvaruhandel och lokalcentrumet bör placeras i närheten av stationen, i närheten av de nya invånarna samt också på en trafikmässigt lättillgänglig plats. Om lokalcentrumet placeras i närheten av det nuvarande handelsområdet skapas synergifördelar. Det finns emellertid ingen orsak att placera lokal service utspritt i det nuvarande handelsområdet.

5.12.2023

5.5.5. Sammanfattning av framtidsbilden för handelsområdena

Här presenteras en sammanfattning av den potentiella framtidsbilden för Östermalm och Kungsporten som utvärderas i följande kapitel.

Östermalm

Utrymmeskrävande handel och utrymmeskrävande handel med betoning på handel med brett sortiment

- Handels maximala dimensionering 100 000 m²-vy (inklusive nuvarande och nya affärslokaler samt regionalt och lokalt affärsutrymme)

Specialhandel som är lämplig för handelsområdet

- Butiker med brett sortiment
- Övrig specialhandel som är lämplig för handelsområdet
- Inte köpcentrum eller specialhandel som konkurrerar med centrum
- Handel av lokal betydelse
- Dimensioneringen totalt högst 15 000 m²-vy (inklusive nuvarande och nya)

Dagligvaruhandel

- Tre supermarketer, inga hypermarketer
- Dagligvaru-specialhandel
- Dimensioneringen totalt cirka 10 000 m²-vy eller ur konkurrenssynvinkel något över 10 000 m²-vy, så att alla aktörer har likadana verksamhetsförutsättningar (inkluderar nuvarande och nya)

Kungsporten

Utrymmeskrävande handel och utrymmeskrävande handel med betoning på handel med brett sortiment

- Handels maximala dimensionering 125 000 m²-vy (inklusive nuvarande och nya affärslokaler samt regionalt och lokalt affärsutrymme)

Specialhandel som är lämplig för handelsområdet

- Butiker med brett sortiment
- Övrig specialhandel som är lämplig för handelsområdet
- Inte köpcentrum eller specialhandel som konkurrerar med centrum
- Handel av lokal betydelse
- Dimensioneringen totalt 15 000 m²-vy (inklusive nuvarande och nya)

Dagligvaruhandel

- På lång sikt supermarketer, då invånarantalet växer
- Inte hypermarketer
- Trafikstationsbutik möjlig

Strukturmodellen Två stationer – en stad

- 2–3 supermarketer och en trafikstationsbutik
- Inte hypermarketer
- Tidsmässig förläggning efter 2030

5.12.2023

- Dimensionering totalt cirka 6 000 m²-vy
- Tidsmässig förläggning och dimensionering granskas i den fortsatta planeringen

Strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten

- Tre supermarketer
- Trafikstation
- Dimensionering totalt cirka 10 000 m²-vy
- Tidsmässig förläggning efter 2030
- Tidsmässig förläggning och dimensionering granskas i den fortsatta planeringen



Handelsområden utvecklas i form av koncentrationer för utrymneskrävande handel vilket möjliggör sådan centrumriktad handel av lokal betydelse som inte inverkar på centrumets livskraft

5.12.2023

6. Bedömning av konsekvenserna

I det här kapitlet bedöms de kommersiella konsekvenserna av handelns servicenät som presenteras i kapitel 5. I bedömningen läggs fokus på konsekvenserna för centrum och tjänster-nas tillgänglighet, vilka båda är kriterier för placering av handel enligt bestämmelserna om handel i markanvändnings- och bygglagen. Bedömningen av konsekvenserna har gjorts samtidigt som utarbetandet av rekommendationerna, varvid strävan är att rekommendationerna ska vara i enlighet med de fastställda målen.

6.1. Konsekvenserna för Borgå centrum och närservicenätet

I utredningen om handel är utgångspunkten för dimensionerings- och placeringsrekommendationerna för områdena att Borgå centrum bevaras som huvudcentrum. Centrumorienterad specialhandel koncentreras till Borgås stadskärna, Gamla stan samt till Konstfabrikens köpcentrum i Västra åstranden. Centrum bevaras och utvecklas också som betydande turistmål och evenemangsplats. Centrums profil är av en annan typ än handelsområdenas. Stadskärnan är platsen för småskalig handel och köpcentrum, där stadsmiljön främjar fotgängare, trivsel och evenemang. I centrum är dagligvaruhandeln koncentrerad till Västra åstranden, där det finns både hyper- och supermarketer, men också i stadskärnan finns ett utbud av dagligvaruhandel. Centrum bör emellertid ständigt utvecklas för att bevara sin styrka och dragningskraft.

I Östermalms och Kungsportens handelsområden tillåts annan typ av handel än den som är centrums styrka. Handelsområdena utvecklas i synnerhet som **centrum för utrymmeskrävande handel**, och placeringen av utrymmeskrävande handel utanför centrum anses inte ha inverkan på utvecklingen av centrumområdet.

I handelsområdena finns också **specialhandel**. Den är emellertid annorlunda än specialhandeln i centrum och den som söker sig till centrum. Till handelsområden söker sig butiker med brett sortiment som konkurrerar främst med varandra men också med aktörer inom utrymmeskrävande handel. I handelsområden placeras också sådana aktörer inom specialhandel som inte i vanliga fall finns i centrum, såsom specialiserade sportbutiker (ridning, golf, cykling osv.) samt barn- och livsmedelsbutiker. Handelsområdenas profil skiljer sig från centrums utbud, vilket gör att handelsområdena kompletterar centrum med sådan verksamhet som inte passar i centrum och inte söker sig till centrum. Däremot ska det på handelsområdena inte utformas en sådan struktur av köpcentrumtyp där det placeras småskalig handel som är centrumorienterad. En sådan struktur skulle ha skadliga inverkan på handelsutbudet i centrumområdet.



En köpcentrumstruktur i handelsområdena skulle konkurrera med centrumhandeln.

5.12.2023

Dimensioneringen av dagligvaruhandel i handelsområdena har utformats utifrån lokalt perspektiv och behovet av affärsutrymme. Således har det bedömts att det i Borgå finns efterfrågan på den angivna mängden ny dagligvaruhandel. Det här betyder att det befintliga nätverket i princip och beräkningsmässigt kan upprätthålla den nuvarande försäljningsnivån. Enligt landskapsplanen kan inte hypermarketer placeras i handelsområdena, eftersom de är av regional betydelse och förändrar handelsområdets roll till en regional handelsplats med centrumorienterad handel.

Östermalms dimensionering möjliggör en tredje supermarket i området. Den balanserar konkurrensförutsättningarna och stärker Östermalms utbud och nuvarande styrkor. I Kungsporten bör inte någon ny dagligvaruhandel placeras i nuläget. Däremot om man i generalplanen framskrider enligt strukturmodellerna Två stationer – en stad eller Uppblomstring av Kungsporten, kan i området placeras dagligvaruhandel av lokal betydelse (supermarketer, men inte hypermarketer). En förutsättning för placering av dagligvaruhandel är att det också kommer invånare till närområdet. Således möjliggörs dimensioneringen först på lång sikt. Om det inte kommer invånare till området, bör inte dagligvaruhandel i form av stora butiker placeras i Kungsporten.

I centrum bevaras också det starka utbudet av dagligvaruhandel, men det koncentreras i centrum till Västra åstrandens sida. Denna utveckling stärks i samband med flytten av Citymarket från centrum till Västra åstranden. I stadskärnan bevaras också möjligheten att besöka dagligvaruhandel, men utbudet är i form av närbutiker. I centrum finns efterfrågan också på en butik i supermarketklass, men förverkligandet av en sådan är osäker och beror bl.a. på utbudet av affärsutrymme och parkeringsmöjligheter. För supermarketar förutsätts god tillgänglighet med bil och aktörerna vill inte placera supermarketar i centrum om tillgänglighetsförutsättningarna inte uppfylls. Det märks redan i nuläget. Aktörerna väntar hellre på en fungerande placering och utvecklar befintliga butiker än att de bygger supermarketbutiker på platser som är olämpliga ur deras perspektiv.

En ny dagligvaruhandel i Östermalm bedöms inte ha stor inverkan på det nuvarande nätverket av närbutiker, eftersom en ny eventuell supermarket endast stärker den rådande situationen och inte medför något egentligt nytt koncept i området. Således fördelas supermarketbesöken endast på nytt mellan de nuvarande och nya butikerna. En ny supermarket i Östermalm orsakar emellertid sannolikt en långsammare utveckling av och mindre mångsidighet hos dagligvaruhandeln i närområdet, det vill säga till exempel placering av nya supermarketar i Vårberga. I Vårberga bevaras utbudet av dagligvaruhandel enligt bedömningen, men handelns utveckling eller placeringen av nya marketer är osäker. Strukturmodellerna stöder inte heller utvecklingen av det östra nätverket av närbutiker, eftersom de inte, med undantag av strukturmodellen Nya grannar, anvisar ny bebyggelse i närheten av nätverket av närbutiker. I Huktis bevaras närbutikerna, men en supermarket i Östermalm försvagar sannolikt dess förutsättningar att utvidga till supermarket-storleksklass.

Strukturmodellerna Två stationer – en stad och Uppblomstring av Kungsporten förändrar handelns struktur i Kungsporten i och med att de medför en ny supermarket-handelsplats i staden. Supermarketarna i Kungsporten kan påverka bl.a. utvecklingen av utbudet av dagligvaruhandel i Gammelbacka samt verksamhetsförutsättningarna för den närbelägna närbutikerna i Estbacka. Å andra sidan påverkas närbutikernas verksamhetsförutsättningar till stor del av invånarantalet i närbutikernas närområde och hur det utvecklas, vilket strukturmodellen Två stationer – en stad stöder, men vilket däremot strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten inte stöder. Ur synvinkeln för verksamhetsförutsättningarna för nätverket av närbutiker borde närbutikernas dimensionering inte begränsas för snävt, eftersom också supermarketar fungerar som närbutiker.

5.12.2023



I Gammelbacka köpcentrum finns i nuläget ett par butiker på närbutiksnivå och en etnisk dagligvaruhandel.

Dagligvaruhandelns utveckling påverkas också av många andra faktorer än enbart eventuella nya supermarketer i Östermalm eller Kungspporten, såsom till exempel av konkurrensläget och marknadsandelarna. Också de ändringar som sker i centrum (Citymarket och eventuella andra projekt) har konsekvenser för servicenätet som helhet. Sambanden mellan konsekvenserna är således inte okomplicerade utan mångfacetterade, och bedömningen av konsekvenserna är endast riktgivande.

I Borgå finns efterfrågan på en ny dagligvaruhandel redan i nuläget, men i synnerhet då invånarantalet ökar. Situationen stärker de nuvarande butikerna i dagligvaruhandelns nätverk och skapar efterfrågan på nya handelsplatser. Nya stora butiker bör i första hand placeras i centrum. Efterfrågan är i framtiden emellertid så stor att det i stadsstrukturen borde finnas också andra fungerande, det vill säga tillräckligt stora och lättillgängliga, platser i närheten av invånarna.

6.2. Konsekvenser för det regionala servicenätet

Utvecklingen av Östermalm och Kungspporten som regionala centrum för utrymmeskrävande handel samt på samma gång som lokala centrum för centrumhandel stärker Borgås ställning som regional handelsplats.

Utrymmeskrävande handel koncentreras till stora regioncentrum, och i regionens minsta kommuner finns inte potential för utveckling av utrymmeskrävande handel. Förutom i Borgå finns i regionen ett centrum för utrymmeskrävande handel i Lovisa. Borgå är emellertid med stöd av det nuvarande invånarantalet och den framtida befolkningstillväxten en attraktivare handelsplats än Lovisa ur synvinkeln för utrymmeskrävande handel.

Dimensioneringen av centrumhandel som har anvisats i Östermalm och Kungspporten har bedömts vara av lokal betydelse. Den svarar mot efterfrågan bland Borgåborna och stöder sig således på Borgåbornas köpkraft. Om det i områdena placeras butiker i supermarketklass, blir handelsområdena inte sådana betydande centrum för dagligvaruhandel att de skulle påverka det regionala servicenätet. I Borgå utträttas ärenden i dagligvaruhandel också från områden utanför staden, men motsvarande utbud finns redan i bl.a. Lovisa och Sibbo. Däremot finns det i små kommuner inte tillräckligt med invånare och potential för ett eget nätverk av supermarketer, även om Östermalm eller Kungspporten inte skulle utvecklas för dagligvaruhandel. Utvecklingen av nätverket av dagligvaruhandel i dessa områden påverkas mer av den egna befolkningsutvecklingen.

5.12.2023



Borgås områden för handel är handelsplatser med stor dragningskraft som också lockar nya aktörer.

Placering av centrumorienterad specialhandel i Östermalm eller Kungspporten påverkar inte de små kommunernas centrum, eftersom det i dem inte finns tillräckligt med invånare för att de ska utvecklas till centrum med specialhandel. Däremot finns i Lovisa redan motsvarande utbud av handel med brett sortiment som i Östermalm och Kungspporten, och nya aktörer söker sig i varje fall i första hand till Borgå i stället för Lovisa. Under dessa omständigheter medför utbudet av specialhandel i Östermalm och Kungspporten inga avsevärda konsekvenser för Lovisas centrumhandel.

6.3. Konsekvenser för tjänsternas tillgänglighet och hållbart utträttande av ärenden

I takt med den ökande köpkraften finns det i Borgå efterfrågan på tillväxt inom handeln. Efterfrågan verkar i första hand riktas till handelsområdena i Östermalm och Kungspporten samt till centrum i Västra åstrandens sida. När utbudet av handel stärks förbättras tjänsternas tillgänglighet i staden. När utbudet förbättras ökar också utträttandet av ärenden i den egna staden, i synnerhet om sådana handelsaktörer som inte tidigare funnits i staden etablerar sig där. Samtidigt kan utträttandet av ärenden utanför staden, bl.a. i huvudstadsregionen, minska.

Näthandeln gör att alla handelstjänster är nära invånarna och lättillgängliga, förutsatt att det finns utlämningsställen i närområdet. De är vanligtvis placerade i anslutning till dagligvarubutiker eller motsvarande verksamhetsställen, vilket gör att dagligvaruhandelns nätverk har betydelse också för övriga handelstjänsters tillgänglighet. Genom hemleverans är handelstjänsterna naturligtvis tillgängliga också till hemmet. Alla vill eller kan emellertid inte använda näthandelns tjänster, varvid butiks nätverket fortfarande påverkar tjänsternas tillgänglighet.

Ur synvinkeln för tjänsternas tillgänglighet är **placeringen av dagligvaruhandeln av störst betydelse**. Dagligvaruhandeln skapar verksamhetsförutsättningar också för övriga tjänster i vardagen. I dagligvaruhandeln utträttar man ärenden flera gånger i veckan. Däremot utträttar man ärenden specialhandel mer sällan, varvid avståndet är av mindre betydelse.

Ur synvinkeln för tillgänglighet stöder handel som är placerad i centrum och underordnade centrum hållbara färd sätt allra bäst. Däremot färdas kunderna oftast till handelsområden med bil, vilket inte stöder stadens mål beträffande koldioxidneutralitet. Ju mer invånare det finns i

5.12.2023

närheten av butikerna, desto bättre är placeringen ur synvinkeln för tillgänglighet och en ökning av smarta färd sätt.

Om det tillåts mer dagligvaruhandel i Östermalm än i nuläget ökar besöksmängderna i dagligvaruhandeln i Östermalm, men å andra sidan delas de upp mellan flera olika aktörer än i nuläget. I Östermalm är invånarantalet inom en tre kilometers radie så stort att efterfrågan räcker väl och resorna för att uträtta ärenden är korta. Östermalms svaghet är stadsstrukturens bilorienterade uppbyggnad och det att det inte finns bosättning i handelsområdet. Därför uträttas ärenden i Östermalm främst med bil, trots att området är tillgängligt till fots och med cykel.



Dagligvaruhandel skapar förutsättningar också för annan närservice, till exempel i Vårbergas lokala centrum.

Placeringen av Citymarket i Västra åstranden stärker utbudet av dagligvaruhandel i centrum och på västra sidan av ån. Västra åstrandens fördel är den stora mängden närboende och en stadsstruktur som främjar fotgängare, vilket gör att det är lätt att uträtta ärenden på ett hållbart sätt. Inom den närmaste framtiden torde uträttandet av ärenden inom dagligvaruhandeln i staden rikta sig främst till båda sidorna av ån, till Västra åstranden (hyper- och supermarketer) och Östermalm (supermarketer, inte hypermarketer). På detta inverkar flytten av Citymarket till Västra åstranden. Östermalm förstärks av en eventuell utvidgning av utbudet av dagligvaruhandel med en ny aktör. Resorna för att uträtta ärenden är rimliga om alla handelsaktörers stora marketer finns på lättillgängliga platser, både på östra och västra sidan om ån.

Uträttandet av dagliga ärenden i stadskärnan minskar, om man inte hittar en lämplig plats för en ny supermarket där. Utbudet av dagligvaruhandel bevaras emellertid i stadskärnan och det är fortfarande möjligt att uträtta ärenden i dagligvaruhandeln till fots. Visserligen ökar gångavståndet från stadskärnan och Gamla stan till en stor market om det inte finns någon supermarket i stadskärnan.

Dagligvaruhandel som möjliggörs i Kungsporten av ökat antal närboende (strukturmodellerna Två stationer – en stad samt Uppblomstring av Kungsporten) bedöms inte påverka dagligvaruhandelns tillgänglighet i stadskärnan, eftersom motsvarande utbud redan finns närmare stadskärnan både i Västra åstranden och i Östermalm, och ärenden uträttas i högre utsträckning i dessa områden än i Kungsporten.

Eventuella supermarketer i Kungsporten betjänar framtida boende i närområdet samt övriga som uträttar ärenden i området. Dessutom skulle Kungsporten bli ett attraktivt ställe för uträttande av ärenden i dagligvaruhandeln för invånare som bor lite längre bort, för vilka Kungsporten ligger bättre till än exempelvis Västra åstranden eller Östermalm. För största delen av stadsborna är Västra åstranden och Östermalm emellertid lättare tillgängliga för uträttande av ärenden i dagligvaruhandeln, vilket gör att de är mer naturliga ställen för uträttande av ärenden

5.12.2023

än Kungssporten. Om det inte kommer invånare till Kungssportens närområde, finns det inte orsak att med tanke på tjänsternas tillgänglighet placera dagligvaruhandel i form av stora butiker i där.

Byggandet av stationer påverkar tillgängligheten till dagligvaruhandel och dagliga tjänster, om det byggs upp ett närserviceutbud i stationsområdena. Då kan ärenden i närbutikerna utträttas i samband med övriga resor. Detta är emellertid ett scenario på lång sikt, och inte en lösning för servicenätet inom en nära framtid.

I Borgå finns efterfrågan på ny dagligvaruhandel. Om det inte finns lättillgängliga platser för en ny stor dagligvaruhandel, stärks det befintliga nätverket butiker, som sett till försäljningen är de största i sin storleksklass redan nu. Det nuvarande nätet kompletteras av det nya Citymarket i Västra åstranden som ur synvinkeln för tillgänglighet får en bra placering, men det är inte i egentlig mening en ny butik och uppfyller inte all efterfrågan.

Uträttandet av ärenden i närbutikerna bedöms inte öka avsevärt, även om det inte byggs dagligvaruhandel i Östermalm eller Kungssporten. De ärenden som utträttas i närbutiker är ofta av mindre betydelse och av ett annat slag än de som utträttas i stora marketar. I allmänhet utträttas mångsidiga ärenden inom dagligvaruhandel i stora marketar, även om de ligger på längre avstånd. Närbutikerna är ändå en viktig del av servicenätet. I dem görs snabba och kompletterande inköp. Dessutom utträttas i allmänhet närboende, ensamboende och icke bilburna invånare ärenden i närbutiker, men också de besöker ofta hellre en närbelägen supermarket, om den är tillräckligt nära. Det betyder att ju tätare supermarketnätverk, desto kortare är i allmänhet resorna till dagligvaruhandeln i staden.

I Borgå skulle det finnas behov att hitta lättillgängliga platser för stora marketar i synnerhet då invånarantalet ökar. Ur synvinkeln för hållbar tillgänglighet och resor för att utträtta ärenden är Kungssporten emellertid inte en bra placering för stora marketar, om det inte uppkommer närbebyggelse i området, trots att området är lättillgängligt med bil också från områden längre bort.

Uträttande av ärenden i **specialhandelns tjänster** i Östermalm och Kungssporten ökar, om det i området i större utsträckning än i nuläget placeras bl.a. butiker med brett sortiment. Sådant utbud finns emellertid redan i båda områdena, och de som främst söker den typen av utbud utträttas redan nu i större utsträckning sina ärenden med bil och mera utanför centrum. Således påverkar en ökning av butiker med brett sortiment i Östermalm eller Kungssporten inte märkbart utträttandet av ärenden i centrums specialhandel eller tjänster.

Tjänsternas hållbara tillgänglighet och främjandet av hållbar rörlighet påverkas förutom av närboende också avsevärt av närområdets trivsamt samt naturliga färdruttor. Dessa bör alltid satsas på i närheten av service, men i synnerhet i stora butikernas närmiljö. Stora butiker omformar lätt stadsstrukturen så att den blir otrevlig ur fotgängarens synvinkel, eftersom de ofta är slutna. Stora parkeringsområden försämrar dessutom kvaliteten på omgivningen och tillgängligheten för fotgängare. Således, även om supermarketar finns nära invånarna, görs resorna för att utträtta ärenden i dem oftast med bil. Naturligtvis inverkar det också hurdana ärenden som utträttas, eftersom stora och tunga inköp inte gärna görs till fots eller med cykel, och därför kan tillgängligheten med bil inte förbises vid planeringen.

5.12.2023



Stora parkeringsplatser framför butikerna främjar god tillgänglighet med bil, men lockar inte att besöka området till fots.

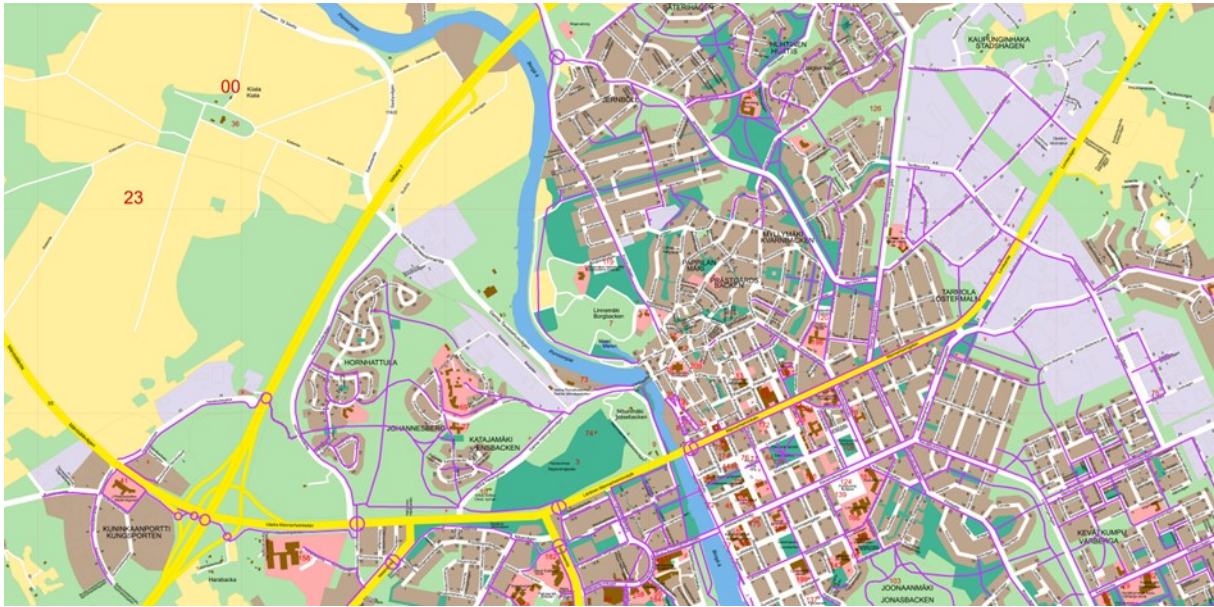
1.3.1. Service som placeras på området ska enligt möjlighet vara tillgänglig med kollektivtrafik samt till fots och med cykel

Östermalm ligger i den befintliga stadsstrukturen och nära bosättningskoncentrationer, trots att det inte finns invånare i det egentliga handelsområdet. Till och genom området går leder för cykel-, gång- och mopedtrafik och invid går Borgå lokaltrafiks linjer, bl.a. från Huktis, Tolkis och Isnäs. I Östermalm är detaljhandel av lokal betydelse således tillgänglig med kollektivtrafik samt med cykel och till fots.

Kungsporten ligger för närvarande separat från bosättningskoncentrationerna, och i nuläget rekommenderas inte att dagligvaruhandel placeras i området. Det finns emellertid redan nu en led för gång-, cykel och mopedtrafik och en kollektivtrafiklinje som går till området. Om en station och närbebyggelse uppförs i området, vilket ses som en förutsättning för att en supermarket ska kunna placeras i området, kommer tillgängligheten till service till fots och med cykel samt med kollektivtrafik att förbättras avsevärt jämfört med nuläget. Ur specialhandels synvinkel rekommenderas att på området placera specialhandel som lämpar sig för handelsområden och som vid uträttande av ärenden i högre grad jämföras med utrymmeskrävande handel än med centrumhandel. Först efter att bosättning byggts upp kan man enligt rekommendationen i denna utredning placera specialhandel och service som stöder dagliga ärenden i området. Således kan tjänsterna på området nås med kollektiv trafik samt till fots och med cykel med beaktande av tidpunkten för placeringen av dagligvaruhandeln.

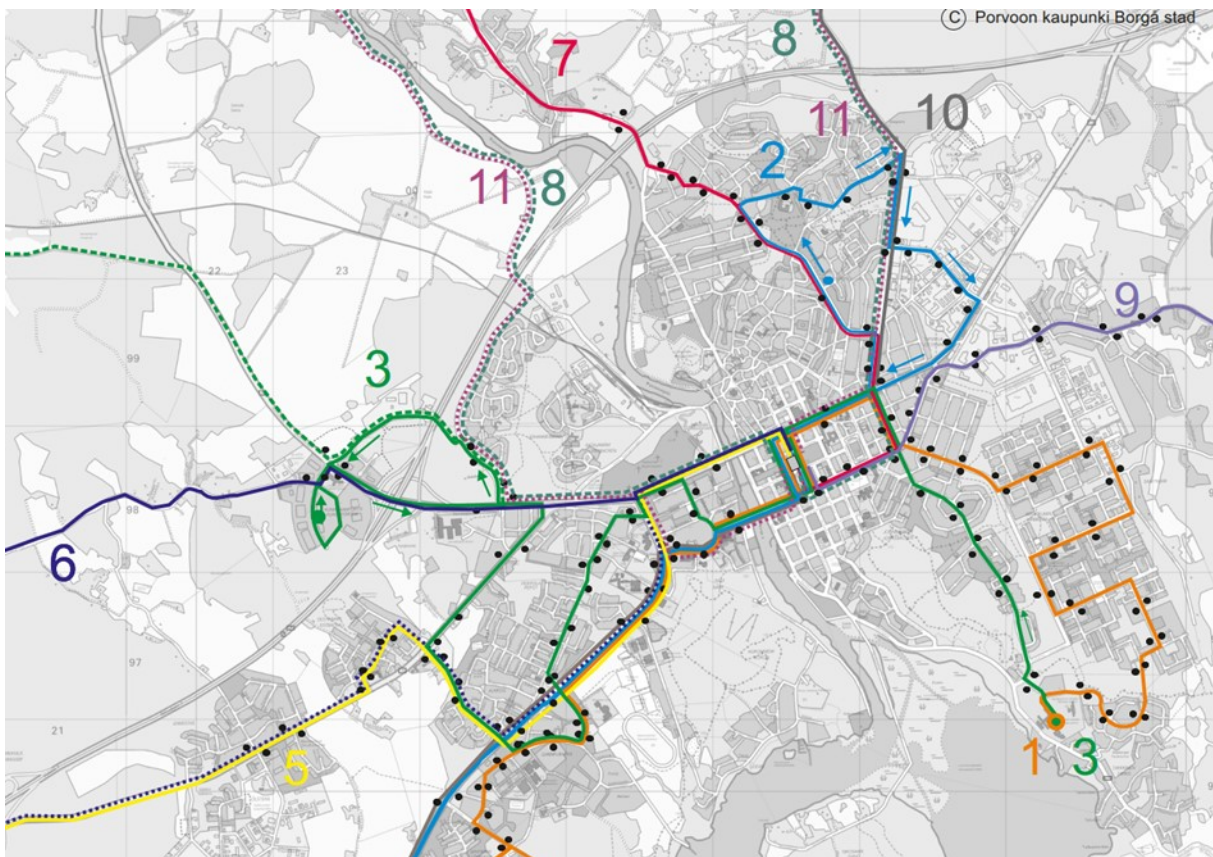
I centrum är tjänsterna i princip utmärkt tillgängliga till fots, med cykel samt med kollektivtrafik, och i centrum finns även i fortsättningen mångsidig dagligvaruhandel och största delen av den centruminriktade specialhandeln och servicen i staden. Som slutsats kan konstateras att servicenätet enligt denna utredning är tillgängligt med kollektivtrafik samt längs leder för gång-, cykel- och mopedtrafik.

5.12.2023



Leder för gång-, cykel och mopedtrafik i centrum och i handelsområden

Källa: Borgå stad, karttjänst



Utdrag ur ruttkartan för lokaltrafiken i Borgå

Källa: Borgå stad

5.12.2023

1.3.2. Den planerade markanvändningen främjar utvecklingen av ett servicenät där resorna för att uträtta ärenden är rimliga och trafikens skadeverkningar är så små som möjligt

Tillgängligheten till servicen är bättre ju tätare servicenätet är i staden. I ett tätt servicenät är resorna för att uträtta ärenden rimliga och trafikens skadeverkningar är så små som möjligt. Dessutom främjar ett mångsidigt servicenät uträttandet av ärenden i den egna staden och minskar uträttandet av ärenden utanför staden i mer mångsidiga handelscentrum, vilket ytterligare minskar de skadliga effekterna av trafiken.

Specialhandeln i staden är koncentrerad till centrum, Östermalm och Kungspporten, av vilka de sist nämnda rekommenderas för i första hand specialhandel som lämpar sig för områden utanför centrum. Typiskt centruminriktad specialhandel i staden finns fortfarande främst i centrum. I centrum uträttas närområdets invånare ärenden till fots och i området används även till viss del kollektivtrafik, men också i centrum uträttas ärenden i hög grad med bil.

Dagligvaruhandel och dagliga tjänster har en betydande inverkan på antalet resor för uträttande av ärenden, eftersom de besöks ofta. Ju kortare väg invånarna har till supermarketer, desto kortare är resorna för att uträtta ärenden. Handeln har emellertid inte intresse av att placera supermarketer överallt i Borgå, utan fokus i staden ligger i Västra åstranden, Östermalm samt i takt med ökad bosättning Kungspporten (strukturmodellerna Två stationer – en stad och Uppblomstring av Kungspporten).

Förverkligandet av tillväxtmöjligheterna för dagligvaruhandeln och specialhandeln i Östermalm gör servicenätet i östra delen av centrum och i Västra åstranden centrum mera mångsidigt. Kungspportens tillväxtmöjligheter inom dagligvaruhandeln baseras på befolkningstillväxten i närområdet. Tillväxtmöjligheterna för Kungspportens specialhandel kommer, när de förverkligas, att göra servicenätet mångsidigare för specialhandel som lämpar sig utanför centrum på västra sidan av staden, där det redan uträttas ärenden i betydande omfattning. Därmed har invånarna möjlighet att välja sin inköpsplats så nära hemmet eller sina övriga ärenden som möjligt.

Även om servicen finns nära invånarna, väljer de ändå inte alltid närmaste service eller använder hållbara färdmedel. Valet påverkas i hög grad av t.ex. tjänstens mångsidighet och prisnivå, till exempel görs matinköp i större utsträckning i supermarketer och hypermarketer än i närbutiker, även om närbutikerna ligger närmare. Resor till dagligvaruhandel görs också vanligtvis med bil, även om affären ligger inom gångavstånd.

I Östermalm och Kungspporten uträttas ärenden till stor del med bil, även om det också är möjligt att uträtta ärenden i områdena med hållbara färdmedel. Centrum erbjuder emellertid inte verksamhetsförutsättningar för alla typer av handel, till exempel för butiker med brett sortiment. Om man vill att Borgå ska förbli en betydande handelsplats måste man därför hitta placeringar i staden också för dessa aktörer. Om placeringar i handelsområden inte är möjliga kommer antalet resor för uträttande av ärenden utanför staden att öka.

Ett servicenätverk enligt utredningen beräknas inte öka användningen av bil för att uträtta ärenden nämnvärt, även om man å andra sidan inte heller beräknar att användningen av hållbara färdmedel kommer att öka. Befolkningstillväxtens fördelning och nya tågstationer i västra delen av staden (strukturmodellerna Två stationer – en stad och Uppblomstring av Kungspporten) stöder servicetillväxt i Västra åstranden och i Kungspporten, där det är möjligt att uträtta ärenden även till fots och med cykel samt med kollektivtrafik. Dessutom är det fortfarande möjligt att uträtta ärenden inom närservice till fots och med cykel enligt den nuvarande modellen, eftersom man fortfarande ser efterfrågan på närservice och bedömer att den kommer att finnas kvar.

5.12.2023

6.4. Effekter på konkurrensförutsättningarna

Ett mål för planeringen av användningen av områdena är att främja näringslivets verksamhetsförutsättningar och utvecklingen av en fungerande konkurrens (5 §). Ur synvinkeln för konkurrens bör aktörerna ha likadana möjligheter till inträde till och verksamhet på marknaden. Således bör i staden finnas alternativa platser och tillräcklig dimensionering för handeln. I staden bör finnas platser också för nya handelsaktörer. Platserna bör också motsvara konkurrenternas bl.a. i fråga om tillgänglighet, parkering och dimensionering, för att möjliggöra verksamhet på marknaden.

Dagligvaruhandelns huvudsakliga placeringsplatser i Borgå är Östermalm och Västra åstranden. I Västra åstranden finns nu två aktörers supermarketer och en tredje aktörs hypermarket har planlagts på området. I Västra åstrandens sida är konkurrensförutsättningarna goda, och eftersom området är ett centrumområde kan det i området enligt landskapsplanen placeras mer dagligvaruhandel än i nuläget. Området passar också för hypermarketer, vilka inte på grund av sin regionala betydelse kan byggas utanför centrum.

I Östermalm finns för närvarande två aktörers supermarketer. Ur synvinkeln för konkurrensen skulle det därför vara optimalt att tillåta en tredje supermarket i Östermalm. Om det i området tillåts 10 000 m² vy lokal dagligvaruhandel, är ett tredje supermarket möjligt i området. Mängden nytt affärsutrymme hamnar emellertid på den undre gränsen för utvecklingskoncepten, eftersom också befintliga aktörer vill utvidga, och den gällande planbestämmelsen begränsar dimensioneringen av den ena dagligvaruhandeln till 2000 m²-vy. Ur konkurrensperspektiv kunde dimensioneringen vara något större än 10 000 m²-vy, för att den skulle möjliggöra likvärdiga verksamhetsmöjligheter i området för alla aktörer. Om dimensioneringen förverkligas som tre supermarketer samt vid sidan av dem små specialbutiker inom dagligvaruhandel (t.ex. bagerier, fiskbutiker, godisbutiker), kan områdets funktion fortfarande bedömas vara av lokal betydelse. Dimensioneringen kan alltså vara något över 10 000 m² vy utan att det skulle ha en väsentlig inverkan på de värden som presenteras i denna utredning. Beräkningarna av dimensionering och behov av affärsutrymme är osäkra och kan endast ses som riktgivande. På handelns dragningskraft inverkar också många andra faktorer och kvadratmetrar.

Den gällande detaljplanen för Kungsporten skulle möjliggöra handelsplats för flera aktörer inom dagligvaruhandel. Den gällande detaljplanen är emellertid inte lockande ur aktörernas perspektiv, eftersom det inte finns bosättning i närheten och detaljplanen möjliggör endast dagligvarubutiker som är mindre än 2000 m²-vy. Nuläget och 6000 m²-vy enligt strukturmodellen Två stationer – en stad skulle möjliggöra tre supermarketer i området, vilka skulle vara mindre än de förnyade koncepten för dagligvaruhandel. Därför skulle ett bättre alternativ ur konceptsynvinkeln vara två större butiker, varvid konkurrensförutsättningarna blir något knappa. Om dagligvaruhandelns dimensionering i området är 10 000 m²-vy, enligt strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten, är det ur synvinkeln för konkurrensen och koncepten för dagligvaruhandel möjligt att utveckla området allra bäst. All dimensionering kan emellertid inte motiveras med konkurrensförutsättningar, utan även bl.a. servicens tillgänglighet bör beaktas, vilket har gjorts bl.a. i alternativa framtidsbilder för Kungsporten.

Ur synvinkeln för konkurrensen vore det bra att hitta verksamhetsförutsättningar också för andra aktörer inom dagligvaruhandel än de s.k. traditionella, dvs. S- och K-gruppen samt Lidl. Marknaden för etnisk dagligvaruhandel är under tillväxt, det kommer fler aktörer, affärerna blir mångsidigare och storleken på affärerna ökar. Efterfrågan på dessa affärer ökar i framtiden, vilket också bör beaktas vid planering och dimensionering.

Konkurrensförutsättningarna för specialhandeln granskas här ur synvinkeln för handel med brett sortiment, eftersom det är en större utmaning att hitta placeringar för stora aktörer inom specialhandel än för små. Handel med brett sortiment är en växande bransch, för vilken nya platser söks. För butiker med brett sortiment förutsätts ofta en butikshall på cirka 3000 – 8000

5.12.2023

m²-vy, och de söker sig till handelsområden som är lättillgängliga och där det är enkelt att ordna med kundparkering. Om det inte går att hitta en plats i handelsområdet etablerar de sig inte i staden och konkurrensen kan inte förverkligas fullt ut.

Konkurrensförutsättningarna för handel med brett sortiment är ofta svagare och det är svårare att komma in på marknaden än för utrymmeskrävande handel, trots att motsvarande produkter säljs inom utrymmeskrävande handel. En dimensionering av lokal specialhandel i Östermalm och Kungsposten enligt vad som presenteras i utredningen möjliggör inträde på marknaden för två eller tre nya aktörer. Om handeln med brett sortiment är utrymmeskrävande handel är förutsättningarna för en placering bättre. Ur synvinkeln för handelskoncepten är indelningen i utrymmeskrävande handel och specialhandel konkurrensförsvagande.

Konkurrensförutsättningarna inom utrymmeskrävande handel i Borgå är goda. I staden finns två alternativa koncentrationer av utrymmeskrävande handel av regional betydelse, där dimensioneringen för utrymmeskrävande handel är på en god nivå. Dessutom kan utrymmeskrävande handel av lokal betydelse placeras också på andra ställen i stadsstrukturen.

Främjandet av konkurrensen borde vara ett av målen för styrningen av handeln i generalplanen. Främjandet av en fungerande konkurrens kan emellertid i vissa fall stå i motsats till bl.a. ett annat planerat mål för områdesanvändning, nämligen främjandet av tjänsternas tillgänglighet. Likaså kan främjandet av konkurrens vara oförenligt med de bestämmelser som styr stora enheter inom detaljhandeln. Således förutsätter styrningen av handeln en samordning av målsättningarna. Man bör också sträva efter att möjliggöra tillräckligt med konkurrenskraftiga placeringar i stadsstrukturen på sådana platser som också stöder övriga mål. Om det inte finns tillräckligt med handelsplatser borde platserna fördelas genom öppen tävling.



Butiker med brett sortiment söker placeringar i områden för handel och tyngdpunkten är ofta på utrymmeskrävande handel.

5.12.2023

7. Sammandrag och slutledningar

Enligt Borgåstrategin ska invånarantalet öka avsevärt, och i staden behövs nya handelstjänster. Näthandeln kommer att växa, men fortfarande framgår också en efterfrågan på utveckling av butiks nät. Redan i nuläget finns det i staden efterfrågan på en utvidgning av handelsverksamhet, men inte tillräckligt med handelsplatser som intresserar handeln. Förläggningen av handeln styrs av markanvändnings- och bygglagen samt av landskapsplanen, vilka båda ska beaktas vid styrningen av handeln i generalplanen.

Landskapsplanen styr förläggningen av handeln i Borgå i fråga om detaljhandel av regional betydelse. I Östermalm och Kungsporten kan anvisas utrymmeskrävande handel av regional betydelse, medan däremot centrumhandel av regional betydelse i Borgå får placeras endast i centrum. Borgås handelscentrum är attraktiva handelsplatser, som förutom Borgåborna också betjänar övriga östnylänningar. Utvecklingen av Borgås handel påverkas emellertid allra mest av hur stadens invånarantal utvecklas. I utredningen har beräknats de undre gränserna för detaljhandel av regional betydelse och bedömts dimensioneringen av lokal handel i handelsområdena. Utifrån detta kan i generalplanen anvisas placering av handel av lokal betydelse.

Dimensioneringen och granskningarna som presenteras i utredningen grundar sig på befolkningstillväxtn målet enligt Borgåstrategin. I dimensioneringen är det emellertid inte stor skillnad under de följande tio åren jämfört med Nylands förbunds befolkningsprojektion (alt. 1, tillväxten riktas till alla centrum, 2021). Olika alternativ i enlighet med strukturmodellerna presenteras för placeringen av handel i synnerhet beträffande Kungsporten, där utvecklingen av invånarantalet i närområdet har störst betydelse. Invånarantalet i närområdet påverkas också av stationen, som inte förverkligas inom den närmaste framtiden. Således bör efterfrågan och tidsramen för handelns del i Kungsporten uppdateras när förverkligandet av befolkningstillväxten närmar sig.

Målet för det framtida servicenätet är att Borgås centrum bevaras som huvudcentrum för centrumorienterad handel. Detta förutsätter att centrumet aktivt utvecklas och att dess ställning inte försvagas till exempel genom att utanför centrum placera sådan handel som avsevärt konkurrerar med centrumet. Målet är att centrumorienterad specialhandel och bl.a. köpcentrum finns i stadskärnan, Gamla stan och Västra åstranden. De olika delområdena i centrum har olika profiler och kompletterar varandra. Hela centrumområdet bör emellertid utvecklas som ett enhetligt centrumområde, i vilket tjänsterna är tillgängliga till fots och placerade i en inspirerande stadsmiljö. Centrum fungerar förutom som handelscentrum också som en central plats i staden för möten, trivsel, evenemang och kultur.

Dagligvaruhandeln i Borgå är i nuläget och sannolikt också inom den närmaste framtiden främst placerad i Västra åstranden och i Östermalm. Dessa områden är ur synvinkeln för tjänsternas tillgänglighet och verksamhetsförutsättningarna för handelns koncept också placeringar som lämpar sig för stora supermarketer. Västra åstranden är centrumområde där också hypermarketer kan placeras. Östermalms tillgänglighet i närheten av centrum och mitt i stadsstrukturen är god och i närområdet finns tillräckligt med invånare för flera butiker av supermarktklass. Hypermarketer får inte placeras i Östermalm på grund av den regionala aspekten. Östermalms tillgänglighet till fots och med cykel försvagas emellertid av områdets bilorienterade struktur och av att det inte finns invånare i området. All dagligvaruhandel i Borgå kan emellertid inte placeras i centrum. Stadsmiljön i Östermalm kan utvecklas i en mer fotgängarvänlig riktning och förbindelserna till de närmaste bostadsområdena kan förbättras.

Förutsättningarna för placering av dagligvaruhandel i Kungsporten påverkas av hur invånarantalet i närområdet utvecklas och vid vilken tidpunkt. Om Borgå utvecklas enligt strukturmodellen Två stationer – en stad kan supermarketer placeras i området i framtiden. Om det i närområdet uppstår en befolkningskoncentration i enlighet med strukturmodellen Uppblomstring av Kungsporten, möjliggörs förläggning av ett centrum för lokal service i området. I ett lokalt centrum kan det vid sidan av supermarketer finnas också annan närservice och lokal

5.12.2023

service, såsom hälso- och välfärdstjänster. Lokala tjänster bör koncentreras till närheten av bosättning och en station samt på en lättillgänglig plats så att Kungspportens handelsområde och lokala tjänster skulle få synergifördelar. Man bör observera hur placeringen av dagligvaruhandel förläggs tidsmässigt, så att den framtida bosättningen stöder servicenätets helhet i Borgå. Om man som grund för generalplanen väljer strukturmodellen Två stationer – en stad eller Uppblomstring av Kungspporten, bör dagligvaruhandel inte realiseras i området genast, eftersom stationen och bosättningen uppförs först på lång sikt. Och om det inte kommer bosättning i Kungspportens närområde, bör området inte framhållas som plats för uträttande av ärenden inom dagligvaruhandeln. Hypermarketer kan inte placeras i Kungspporten i något av strukturmodellalternativen, eftersom de är av regional betydelse.

Östermalm fungerar som centrum för supermarkethandel, handel med brett sortiment samt utrymmeskrävande handel. I Kungspporten prioriteras utrymmeskrävande handel och handel med brett sortiment. Längre fram, om det kommer en station i Kungspporten, kan området profileras också för supermarkethandel och i strukturmodellen Uppblomstring av Kungspporten också för övriga lokala tjänster. Till både Östermalms och Kungspportens områdesprofiler hör naturligt också butiker med brett sortiment samt specialhandel som söker sig till områden för utrymmeskrävande handel. Således kan i områdena också tillåtas specialhandel av lokal betydelse. Centrumhandels profil bör vara annorlunda i områdena än i centrum, det vill säga att i området bör inte placeras struktur av köpcentrumtyp och inte heller annan sådan specialhandel som försvagar livskraften i centrum.

Gammelbacka och Vårberga fungerar också i framtiden som centrum för lokala tjänster. I områdena finns mycket närinånare och en del av strukturmodellerna stöder ett växande antal närinånare, vilket i sin tur stöder verksamhetsförutsättningarna för tjänsterna. Diversifieringen av tjänsterna är emellertid osäker i alla strukturmodeller, eftersom den ökade efterfrågan på tjänster ur synvinkeln för aktörer inom dagligvaruhandeln riktas mer till Västra åstranden, Östermalm och Kungspporten än till de lokala centrumen.

Vid sidan av stora marketer behövs i staden också ett när servicenät. Närservice förbättrar tjänsternas tillgänglighet och gör resorna för uträttande av ärenden kortare. Mängden närinånare har en avsevärd inverkan på verksamhetsförutsättningarna för närbutikerna. Det finns efterfrågan på nya närbutiker i områden med fokus på befolkningstillväxt, bl.a. i stationsområden. I befintliga bostadsområdets närbutiksnät finns också potential till utvidgning och en mångsidigare verksamhet, men utvecklingen är inte nödvändigtvis väldigt snabb och den påverkas också av placeringen av eventuella nya supermarketer. En utveckling av nätverket av närbutiker löser emellertid inte utvecklingstrycket på handels servicenät, utan det finns också ett behov av att främja tillväxtförutsättningarna för supermarketenätet, eftersom invånarna i första hand uträttar ärenden i dem. För både supermarketernas och närbutiksnätets utveckling är god tillgänglighet av grundläggande betydelse. Vid sidan av dagligvaruhandel lönar det sig att också sträva efter en utveckling av övriga kommersiella tjänster, som drar nytta av kundströmmarna till dagligvaruhandeln.

5.12.2023

Bilagor

Bilaga 1 Näringsgrensindelning som använts i kartläggningen

Dagligvaruhandel

Marketar; S-market, K-supermarket
Närbutiker; Sale, K-market, M-market
Kiosker
Specialbutiker inom dagligvaruhandel: bagerier
fiskbutiker, köttbutiker, godisbutiker, etniska butiker
Alko

Varuhushandel

Varuhus; Sokos
Hypermarketar; Citymarket
Specialvaruhus, lågprisbutiker, butiker med brett sortiment; bl.a. Rusta,
Tokmanni, Clas Ohlson, Borgå Mikrokulma, Puuilo, Motonet

Modehandel (specialhandel)

Klädhandel
Skohandel
Väskhandel

Hälsohandel (specialhandel)

Apotek
Hälsokostbutik
Handel med hälsovårdsprodukter
Kosmetikhandel
Handel inom optikbranschen

Övrig specialhandel, bl.a. (specialhandel)

Bokhandel
Pappers- och konstnärsmaterialhandel
Sporthandel, friluftshandel
Spel- och leksakshandel
Blomhandel och blomkiosk
Djurhandel
Mobiltelefonhandel och datateknikhandel
Instrument- och musiktilbehörshandel
Fotograferingstillbehörshandel
Guld- och urhandel

Hemelektronikhandel (utrymmeskrävande handel)

Underhållningselektronikhandel
Hemteknikhandel

5.12.2023

Inredningshandel (specialhandel)

Heminredningsbutik
 Mattbutik
 Tygbutik
 El- och armaturbutik
 Gummi- och plastbutik
 Presentbutik
 Persiennbutiker
 Konstbutiker

Möbelhandel (utrymmeskrävande handel)

Möbelbutik

Järnvaru-, trädgårds- och båthandel (utrymmeskrävande handel)

Järnvaru- och byggtillbehörsbutik
 Målfärgsbutik
 Köks- och badrumsinredningsbutik
 Låssmeds- och nyckelbutiker
 Trädgårdsbutik
 Maskinbutik
 Lantbruksaffär
 Båt- och båttillbehörsaffär
 Butiker med brett sortiment inom utrymmeskrävande handel

Banker, försäkring, post, fastighetsförmedling (kommersiella tjänster)

Banker
 Försäkringsbolag (kundbetjäningstrymmen)
 Postkontor
 Fastighetsförmedling

Restauranger, kafeterior, hotell (restauranger och kafeterior)

Restauranger
 Pubar, nattklubbar
 Kafeterior
 Grillar
 Hotell (bottenplan)

Handel med begagnade varor (kommersiella tjänster)

Antikaffärer
 Antikvariat
 Loptorg och övriga butiker med begagnade varor

5.12.2023

Övriga serviceföretag (kommersiella tjänster).

Frisersalong
 Skönhetsvård
 SPA, massage, solarium, naturvårdscenter
 Läkare- och tandläkartjänster
 Veterinärmottagningar och övriga djurtjänster
 Biluthyrning
 Videouthyrning
 Kostymuthyrning
 Begravningsbyråer
 Resebyråer
 Gym och sportcentrum
 Tvätterier
 Bilskolor

Bilhandel och servicefirmor (utrymmeskrävande handel)

Bilaffärer
 Biltilbehörsaffärer
 Motorcykelaffärer
 Servicestationer

Service inom fordonsbranschen

Bilverkstäder
 Däckfirmor
 Besiktning
 Biltvättar

Bilaga 2 Preciseringar av använda handelsdefinitioner
Supermarket: K-supermarket, S-market, Lidl

- Storlek ca 1500–4000 m²-vy
- Utvecklingens tyngdpunkt på stora supermarketar (2000–3000 m²-vy)
- I egen affärsbyggnad eller eget servicecentrum
- Sällan som enbart en stor detaljhandelsenhet
- Placering i allmänhet i centrum och undercentrum samt även i handelsområden (i Borgå i Östermalm)

Närbutik: K-market, Sale, M-market

- Storlek cirka 300–1000 m²-vy
- Placering vanligtvis i centrum, undercentrum, bostadsområden, i anknäytning till trafikstationer
- I egen affärsbyggnad eller kvartersbutiklokal
- Inte stor detaljhandelsenhet

5.12.2023

Hypermarketar, Citymarket, Prisma

- Storlek cirka 10.000–20.000 m²-vy
- Urbana hypermarketar cirka 7000–10.000 m²-vy
- Dagligvaruhandel och bruksvaror: specialhandel och utrymmeskrävande handel
- Stor detaljhandelsenhet
- Placering i centrum

Butik med brett sortiment bl.a. Tokmanni, Biltema, Motonet, Rusta, Puuilo, Borgå Mikrokulma

- Storlek cirka 3000–7000 m²-vy
- Saluför huvudsakligen produkter inom specialhandel och utrymmeskrävande handel, liten mängd dagligvaror (torrvaror)
- Placering vanligtvis i handelsområden, några butiker också i centrum (inte i Borgå)
- I egen affärsbyggnad eller s.k. retail park
- Ofta stor detaljhandelsenhet

Utrymmeskrävande handel

- Enligt rekommendationen betraktas handel med motorfordon samt handel med reservdelar och tillbehör till dessa, däckhandel, handel med båtar och båtillbehör, handel med husvagnar, möbelhandel, handel med järn-, byggnads- och inredningsartiklar, handel med jordbruks- och trädgårdsprodukter samt handel med hemteknik som utrymmeskrävande handel.
- Placering vanligtvis på handelsområden
- I egen affärsbyggnad eller s.k. retail park

Kommersiella tjänster

- Privata tjänster som använder samma affärslokaler som detaljhandeln.
- Till exempel restauranger och kafeterior (i kartläggningen klassificerade med egen färg), banker, post, fastighetsförmedling, försäkringstjänster (i kartläggningen klassificerad med egen färg), frisörsalonger, skönhetstjänster, massage, hälsosalonger, läkar- och tandläkarstationer, veterinärstationer, biluthyrning, begravningsbyråer, gym och idrottscentrum, inomhuslekparkar, tvättinrättningar, bilskolor
- Placering bl.a. i kvartersbutiklokaler, affärscentrum, egen affärsbyggnad eller retail park

5.12.2023

 Bilaga 3 Affärslokalernas arealer i Borgås handelscentrum (m² vy)

	Stads-kärnan	Gamla stan	Västra åstranden	Östermalm	Kungs-porten	Värberga	Gammel-backa	Hattula	Ölstens	Övriga områden	Totalt
Dagligvaru-handel	1 300	300	7 600	6 900	0	2 000	1 300	0	0	3 800	23 200
Varuhushandel	9 000	0	0	6 600	3 600	0	0	0	0	0	19 200
Modehandel	4 000	700	2 700	0	0	0	0	0	0	0	7 400
Hälsovårds-handel	2 300	200	400	0	0	500	300	0	0	0	3 700
Övrig specialhandel	2 200	200	800	1 900	1 000	0	0	0	0	800	6 900
Hemelektronikhandel	0	0	0	1 400	2 800	0	0	0	0	0	4 200
Inrednings-handel	1 300	2 000	400	2 400	1 200	0	0	0	0	0	7 300
Centrum-orienterad handel	20 100	3 400	11 900	19 200	8 600	2 500	1 600	0	0	4 600	71 900
Möbelhandel	0	0	0	0	5 500	0	0	0	1 700	0	7 200
Järnvaru-, båt och trädgårdshandel	500	0	1 700	13 600	18 300	0	0	3 500	400	600	38 600
Bilhandel och servicestationer	500	0	0	13 400	13 300	0	600	0	1 100	0	28 900
Utrymmeskrävande handel	1 000	0	1 700	27 000	37 100	0	600	3 500	3 200	600	74 700
Bank, post, fastighets-för-medling	2 200	0	900	0	0	0	0	0	0	0	3 100
Restauranger, kafeterior	8 300	3 700	2 400	3 500	1 800	600	700	0	700	500	22 200
Övriga serviceföretag	8 200	500	2 400	8 400	500	700	100	1 700	200	1 300	24 000
Handel inom cirkulär ekonomi	100	700	0	3 500	1 100	0	0	0	0	400	5 800
Tjänster inom fordonsbranschen	0	0	0	16 500	1 500	0	0	200	1 300	600	20 100
Kommersiella tjänster	18 800	4 900	5 700	31 900	4 900	1 300	800	1 900	2 200	2 800	75 200
Annan användning	1 900	400	200	700	3 500	0	0	0	1 100	300	8 100
Tom affärslokal	3 800	100	1 100	300	1 500	0	0	1 300	0	0	8 100
Affärslokaler totalt	45 600	8 800	20 600	79 100	55 600	3 800	3 000	6 700	6 500	8 300	238 000