

29.9.2025

Utredning om handels servicenät i Borgå Uppdatering 2025 29.9.2025



29.9.2025

Innehåll

1. Inledning	3
2. Handelsnuläge i Borgå	4
2.1. Handelsområdenas kommersiella struktur.....	4
2.2. Dagligvaruhandeln nuvarande servicenät.....	7
3. Handelsmarknadens utveckling	8
3.1. Befolkningsutveckling.....	8
3.2. Köpkraftens utveckling	9
3.3. Behovet av affärsutrymme i Borgå	11
4. Utgångspunkter för utvecklingen av handeln	15
4.1. Projekt inom handeln.....	15
4.2. Aktörernas synpunkter	18
4.3. Beskrivning av Strukturmodell Drömmarnas Borgå 2050 ur handels synvinkel	19
4.4. Tillgänglighetszoner för platser för handel	20
4.5. Detaljhandel av regional och lokal betydelse.....	21
5. Handelsn servicenät i Borgå 2050	26
5.1. Servicenätets helhetsbild 2050.....	26
5.2. Utveckling av områden för handel	29
5.3. Förslag till beteckningar i generalplanen	34
6. Bedömning av konsekvenserna	36
6.1. Konsekvenserna för Borgå centrum och närservicenätet	38
6.2. Konsekvenser för det regionala servicenätet.....	39
6.3. Konsekvenser för tjänsternas tillgänglighet och hållbart utträttande av ärenden	40
6.4. Konsekvenser för konkurrensförutsättningarna	43
7. Sammanfattning och slutsatser.....	45

29.9.2025

1. Inledning

I Borgå utarbetas en ny delgeneralplan för de centrala stadsområdena. I delgeneralplanen granskas markanvändningen ur ett långt tidsperspektiv, dvs. hur det urbana området i Borgå ska utvecklas under de följande 30 åren. Ett tema som anknyter till stadsområdena är service. I strukturmodellskedet av delgeneralplanen utarbetades en utredning om handels servicenät i Borgå (2023), i vilken handels servicenät granskades ur synvinkeln för de olika strukturmodellalternativen.

Efter alternativgranskningarna har i Borgå utarbetats strukturmodellen Drömmarnas Borgå 2050, som delgeneralplanen kommer att basera sig på. I staden har det också gjorts en fullmäktigemotion med förslaget att ett Prisma ska möjliggöras i Östermalm. I stadsutvecklingsnämnden (27.5.2025) konstaterades att utredningen om handeln har blivit föråldrad då beredningen av delgeneralplanen dragit ut på tiden, och det beslutades att utredningen behöver uppdateras.

I denna uppdaterade utredning om handels servicenät granskas bl.a. förändringar i handels nuläge samt utvecklingen av befolkningen och köpkraften. Dessutom uppdateras projekten inom handeln och intervjuerna med aktörerna. Handels servicenät 2050 granskas utifrån uppdaterade utgångspunkter. Utredningens fokus ligger på Östermalm och en eventuell hypermarket i Östermalm samt konsekvenserna av en sådan. Rapporten innehåller endast uppdaterade delar av utredningen om handels servicenät.

Utredningen om handels servicenät i Borgå har beställts av Borgå stad. I styrgruppen för arbetet har ingått generalplanechef Maija-Riitta Kontio, generalplanläggare Eveliina Harsia-Mikkola samt planläggarna Johannes Korpijaakko och Pekka Mikkola. Utredningen har utarbetats av projektchef EM Katja Koskela och arkitekt Krista Pihlava från WSP Finland Oy.

29.9.2025

2. Handelns nuläge i Borgå

Beträffande handelns nuläge har de mest betydande förändringarna i affärslokaler och slutförda projekt kartlagts. Uppgifterna har delvis fåtts från staden och delvis genom nätkartläggning. Fokus i nätkartläggningen har legat på Östermalm. Förändringarna i nuläget har kartlagts i Kungspporten och Östermalm.

Affärslokalerna i centrum har inte kartlagts i samband med denna utredning. I centrum har det inte skett sådana förändringar i affärslokalerna som har betydelse för utredningens slutsatser.

Enligt livskraftmätningen 2025 (Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd.) har livskraftsindexet för Borgå centrum försvagats något mellan åren 2022 och 2025, likaså Borgås totala livskraftsindex. Livskraftsindexet har således försvagats också i Östermalm och Kungspporten. Detta livskraftsindex baserar sig på skillnaden mellan verksamhetsställen som betjänar på lördagar och lediga affärslokaler i förhållande till stadens invånarantal.

När det gäller antalet affärslokaler är centrum fortfarande den klart största handelskoncentrationen. Enligt livskraftmätningen finns det sammanlagt 109 butiker och 212 tjänster i centrum. Antalet butiker har minskat med två stycken på tre år, medan antalet tjänster har ökat med nio. Tillväxten finns inom bl.a. skönhets- och välbefinnandetjänster, kafeterior och restauranger samt tjänster utan omsättning. Antalet lediga affärslokaler i centrum var 24, vilket är en ökning med sex stycken sedan 2022. Trenden pekar i samma riktning som i finländska stadscentrum överlag.

2.1. Handelsområdenas kommersiella struktur

Östermalm

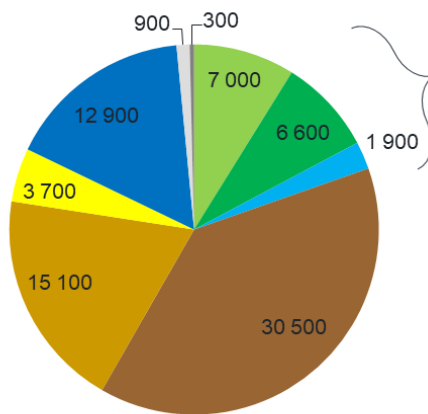
I Östermalm har inga stora förändringar skett i handelns struktur sedan den föregående utredningen. Enskilda butiker har lagts ned eller verksamheten i affärslokalerna har förändrats. Specialhandelns areal har minskat då några inrednings-, present- och hästtillbehörsbutiker som delvis fokuserar på näthandeln och delvis också på betjäning av företag har upphört i området. Den utrymmeskrävande handelns areal har ökat. Dagligvaruhandelns areal har ökat något i och med förändringar i en butiksbyggnad. Ändringarna är överlag små och den mest betydande förändringen är minskningen av specialhandelns areal.

I Östermalm finns ett nytt motionscenter som har uppförts i det före detta tryckeriets lokaler, där det bl.a. finns en träningslokal och en padelhall. Motionscentrets areal (ca 10 000 m²) har inte räknats med i affärslokalernas areal, eftersom kvarteret har planlagts som ett kvartersområde för industribyggnader, där man också får placera motions- och välbefinnandetjänster.

29.9.2025



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



Specialhandel och varuhushandel totalt cirka 8 500 m²-vy

- En del av produktutbudet inom varuhushandeln domineras av utrymmeskrävande handel. Produktutbudet varierar mellan varuhusen och utvecklas ständigt.
- Specialhandeln och varuhusens specialhandel enligt grov bedömning tot. 7000 m²-vy.

Affärsutrymme totalt cirka 80 000 m²-vy.

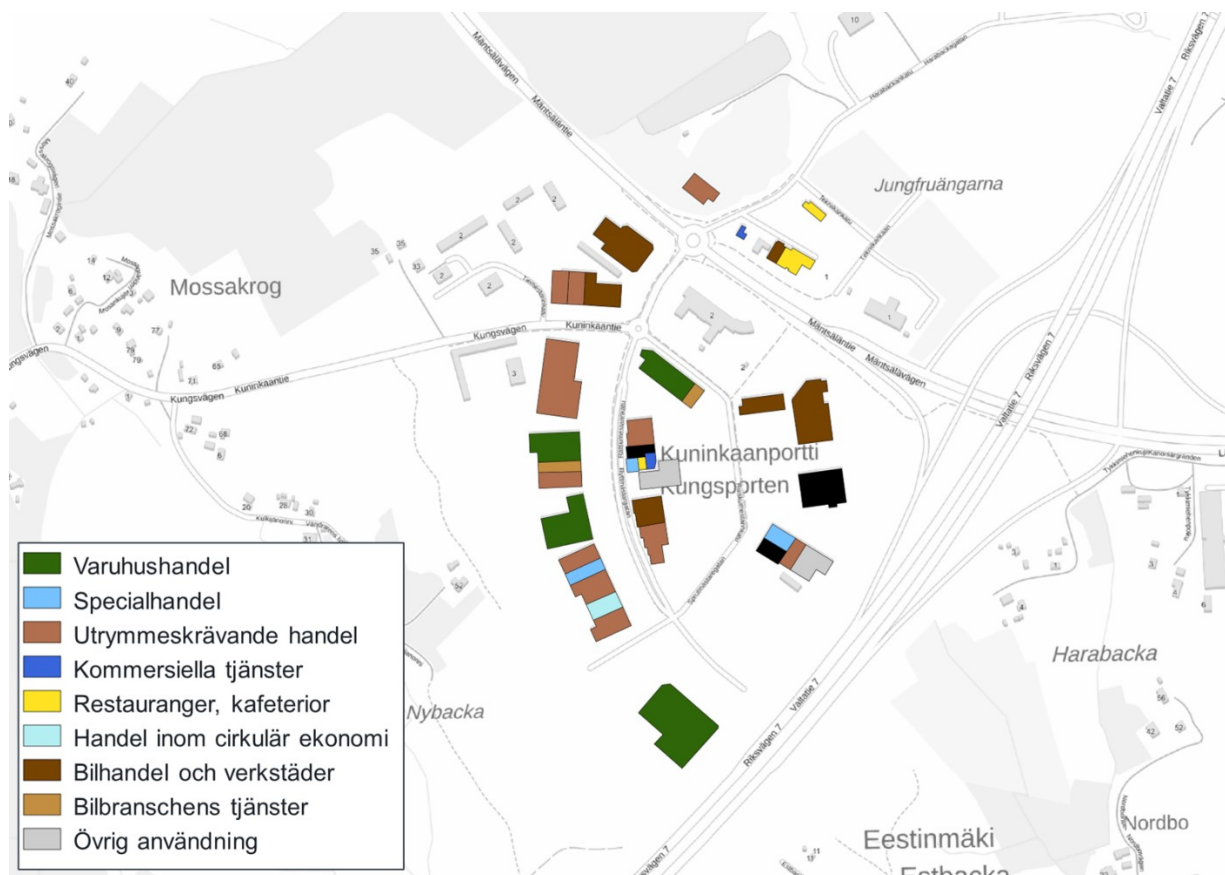
Detaljhandel (dv-handel, varuhus, specialhandel, utrymmeskrävande) totalt 46 000 m²-vy.

Östermalms kommersiella struktur och fördelning av affärsarealen (inkluderar inte padelhallen)
 Källa: WSP kartläggning 2022/granskning 2025, Baskarta: Lantmäteriverket

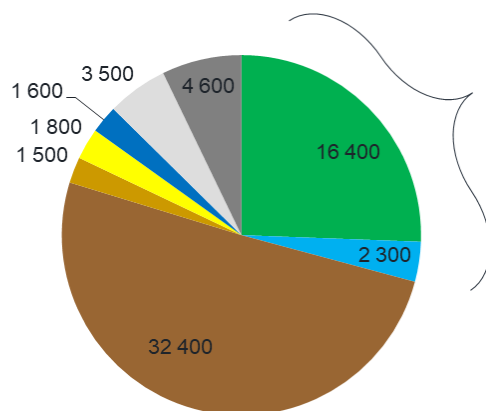
29.9.2025

Kungsporten

I Kungsporten har Biltema och Würth uppförts sedan den föregående servicenätutredningen. Würth är partihandel, men har på grund av sin karaktär räknats som utrymmeskrävande handel. Plantagens verksamhet har upphört i och med företagets konkurs, vilket gör att det nu finns mer tomt affärsutrymme i området. I Kungsporten har handel med brett sortiment stärkts. En del av produkterna i handeln med brett sortiment hör till utrymmeskrävande handel och en del till specialhandel. Dessutom kan det i sortimentet också finnas en liten del torra livsmedel.



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



Specialhandel och varuhushandel totalt nästan 19 000 m²-vy

- En del av varuhushandelns produktutbud domineras av utrymmeskrävande handel. Produktutbudet varierar mellan varuhusen och utvecklas ständigt.
- Specialhandeln och varuhusens specialhandel grovt beräknat totalt 7500 m²-vy.

Affärsutrymme totalt 64 000 m²-vy.

Detaljhandel (varuhus, specialhandel och utrymmeskr.) totalt 51 000 m²-vy

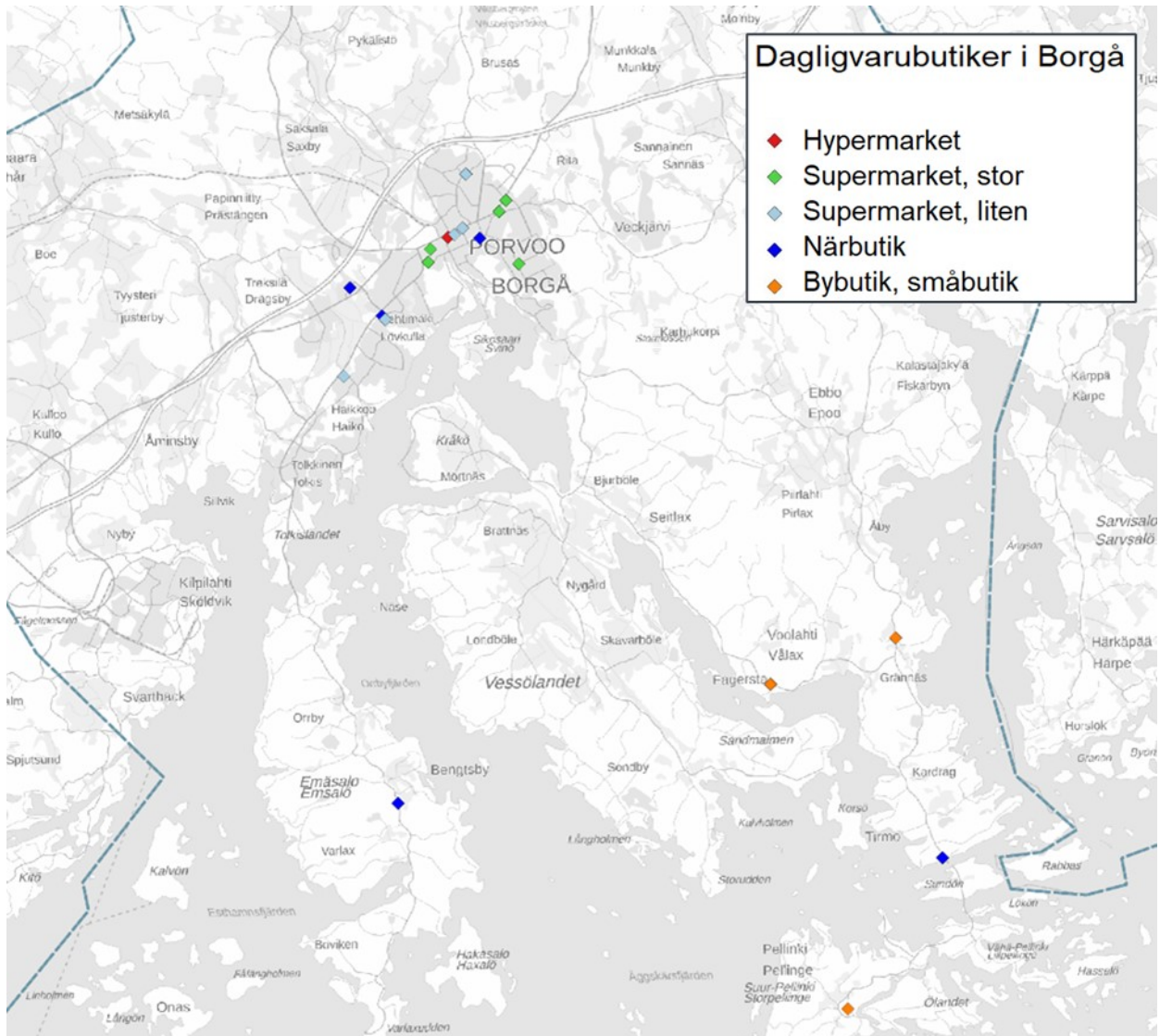
Kungsportens kommersiella struktur och fördelningen av affärsarealen

Källa: WSP kartläggning 2022/granskning 2025, Baskarta: Lantmäteriverket

29.9.2025

2.2. Dagligvaruhandeln nuvarande servicenät

Det har inte skett några betydande förändringar i dagligvaruhandelns servicenät sedan den föregående utredningen. Mattis kiosk i Tarkis har lagts ner. I övrigt är servicenätet oförändrat. Dagligvaruhandeln är koncentrerad till Näse/Västra åstranden och Östermalm samt till stadskärnan. På Västra åstranden uppförs dock en Citymarket, som kommer att ersätta den nuvarande marketen i stadskärnan.



Servicenätet för dagligvaruhandel i Borgå 2024, Källa: Nielsen IQ och WSP kartläggning
Baskarta: Lantmäteriverket

29.9.2025

3. Handelsmarknadens utveckling

Marknadsområdet för utredningen om handeln är det samma som i den tidigare utredningen om handels servicenät. I Borgå I marknadsområde medräknas Borgå, Lovisa och Lappträsk samt Askola, Mörskom och Pukkila. Köpkraften i detta marknadsområde riktar sig dock inte i full skala till Borgå. I Lovisa finns också ett eget mångsidigt handelsutbud, medan däremot de mindre kommunerna betjänar sina kommuninvånare främst i fråga om dagligvaruhandel och närservice, medan köpkraften i fråga om specialhandeln riktas bl.a. till Borgå. Till marknadsområde II 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.

3.1. Befolkningsutveckling

Borgå har för närvarande nästan 52 000 invånare. Enligt Borgås strategi är befolkningsmålet 70 000 invånare år 2050 och den årliga tillväxten cirka en procent. Detta mål ligger till grund för delgeneralplanen för Borgås centrala områden. Av de nya invånarna placerar sig 15 000 i stadens centrala områden.

Befolkningsmålet i enlighet med strategin är utgångspunkten för utredningen om handeln. Befolkningsutvecklingen i övriga kommuner på marknadsområdet baserar sig på scenariot för snabb tillväxt i Nylands förbunds senaste (2025) befolkningsprojektion. För kommunprognoserna har valts Alt. 2, dvs. expanderande tillväxt, enligt vilket landskapets tillväxt riktas jämnare över hela landskapet.

**Tabell Befolkningsutveckling i Borgå marknadsområde
Enligt Borgås strategi och i övriga kommuner enligt Nylands förbunds befolkningsprojektion alt. 2 (Alt. 2 Alternativet expanderande tillväxt)**

Område					Förändring	Förändring
	2024	2030	2040	2050	2024–2050 antal	2024–2050 %
Borgå	51 737	56 000	64 000	70 000	18 300	35 %
Lovisa, Lappträsk	16 781	17 900	19 200	20 300	3 500	21 %
Askola, Mörskom, Pukkila	8 071	8 600	9 300	9 800	1 700	21 %
Marknadsområde I	76 589	82 500	92 500	100 100	23 500	31 %
Marknadsområde II: Sibbo	22 826	25 200	28 500	31 400	8 600	38 %
Totalt	99 415	107 700	121 000	131 500	32 100	32 %

Källa: Statistikcentralen, Borgå stad och Nylands förbund: Nylands tillväxtmöjligheter, Nylands befolknings- och arbetsplatsprojektioner fram till 2060 (2025)

Det finns osäkerhetsfaktorer beträffande uppnåendet av den nuvarande strategienliga målsatta tillväxten, och målet är högt. Den högsta befolkningsprognosen för Borgå enligt Nylands förbunds nyaste befolkningsprojektioner (2025) är 63 500 invånare år 2050 (Alt. 2). Som alternativ befolkningsprognos används därför Statistikcentralens prognos, som för sin del är mycket måttlig. Statistikcentralens prognos är en s.k. trendprognos som baserar sig på tidigare utveckling. Statistikcentralens kommunprognos sträcker sig till år 2045. Som 2050 års tal har

29.9.2025

använts Nylands förbunds befolkningsprojektion Alt. 0, dvs. en förlängning av Statistikcentralens prognos. Denna prognos beskriver en situation där befolkningen inte utvecklas enligt stadens mål, utan befolkningsutvecklingen fortsätter enligt nuvarande trend.

Tabell Befolkningsutvecklingen i Borgå marknadsområde enligt Statistikcentralens prognos

Område					Förändring	Förändring
	2024	2030	2040	2050*	2024–2050 antal	2024–2050 %
Borgå	51 737	53 144	55 520	57 982	6 200	12 %
Lovisa, Lappträsk	16 781	16 221	16 088	16 501	-300	-2 %
Askola, Mörskom, Pukkila	8 071	7 693	7 516	7 634	-400	-5 %
Marknadsområde I	76 589	77 058	79 124	82 117	5 500	7 %
Marknadsområde II: Sibbo	22 826	25 319	28 680	31 507	8 700	38 %
Totalt	99 415	102 377	107 804	113 624	14 200	14 %

* Nylands förbunds projektion Alt.0-SC-prognos som användes som prognos för år 2050

Källa: Statistikcentralen och Nylands förbund: Nylands tillväxtpotentialer, Nylands befolknings- och arbetsplatsprojektioner fram till 2060 (2025)

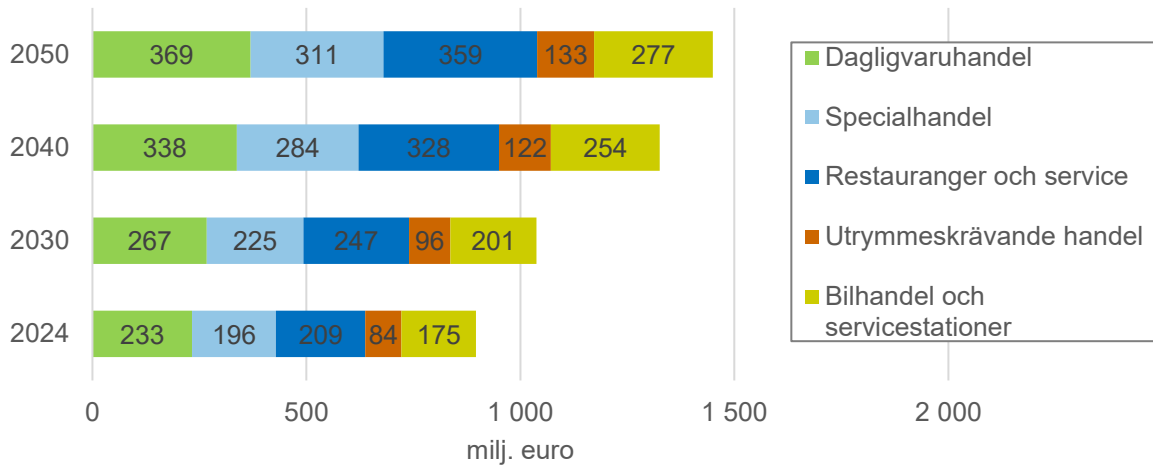
3.2. Köpkraftens utveckling

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 specialhandel och service ökar på lång sikt snabbare än den som riktar sig till dagligvaruhandeln.

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 beräknas enligt utredningen att köpkraften per invånare ökar inom dagligvaruhandeln, specialhandeln och den utrymmekrävande handeln med en procent per år och inom kommersiella tjänster med cirka 1,5 % per år. Prognostisering fram till år 2050 är mycket osäker, varför köpkraftens ökning i denna utredning endast omfattas endast av ökning i enlighet med invånarantalets ökning (dvs. köpkraften per invånare förblir oförändrad).

Köpkraftens ökning beskriver en reell, det vill säga kvantitativ, ökning, vilket betyder att inflationen inte ingår i den presenterade köpkraftsprognosen. Osäkerheten beträffande prognostisering av köpkraftens utveckling har beaktats i behovet av affärslokaler.

29.9.2025

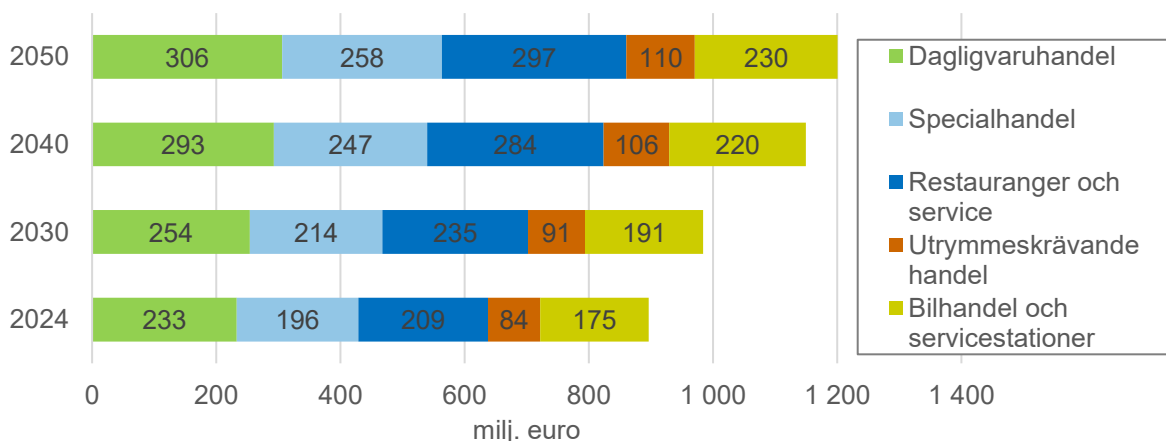


Utvecklingen av köpkraften inom detaljhandel, bilhandel och tjänster i Borgå 2024–2050 (som befolkningsprognos användes befolkningsmålet i enlighet med Borgåstrategin)

Källa: Köpkrafter, Santasalo Ky/WSP

Den ökade köpkraften i utredningens beräkning baserar sig delvis på befolkningstillväxt (Borgåstrategin och Nylands förbunds befolkningsprojektion Alt. 2) och delvis på ökad konsumtion. År 2024 uppgick köpkraften för detaljhandel, bilhandel och tjänster i Borgå till sammanlagt över 890 miljoner euro, år 2050 beräknas köpkraften vara över 1 400 miljoner euro. Hela marknadsområdet hade år 2024 en köpkraft på sammanlagt cirka 1 700 miljoner euro och år 2050 enligt prognosen nästan 2 700 miljoner euro.

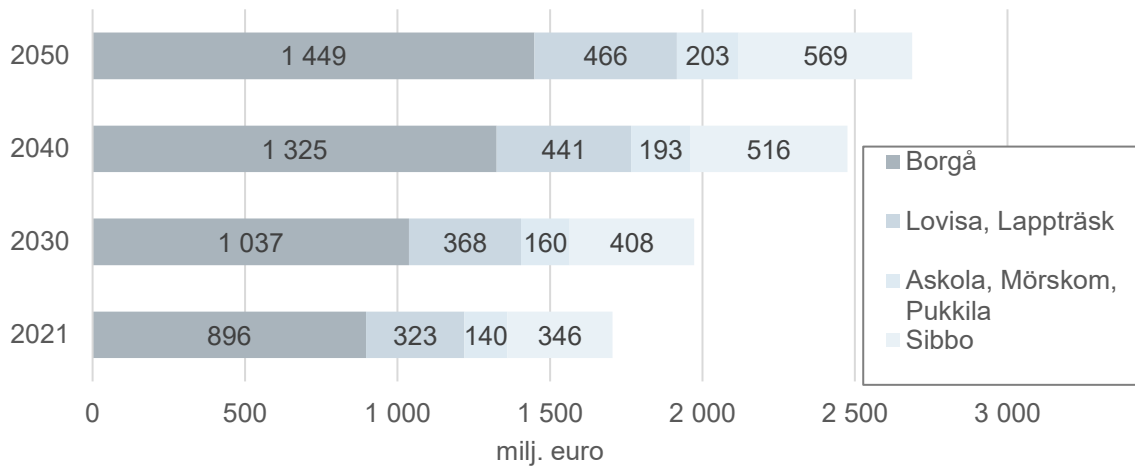
En alternativ granskning har gjorts utgående från Statistikcentralens befolkningsprognos. Enligt denna skulle köpkraften för detaljhandel, bilhandel och tjänster i Borgå år 2050 vara 1 200 miljoner euro, dvs. över 200 miljoner mindre än i alternativet enligt Borgåstrategin.



Utvecklingen av köpkraften inom detaljhandeln, bilhandeln och tjänsterna i Borgå 2024–2050 (som befolkningsprognos användes Statistikcentralens prognos)

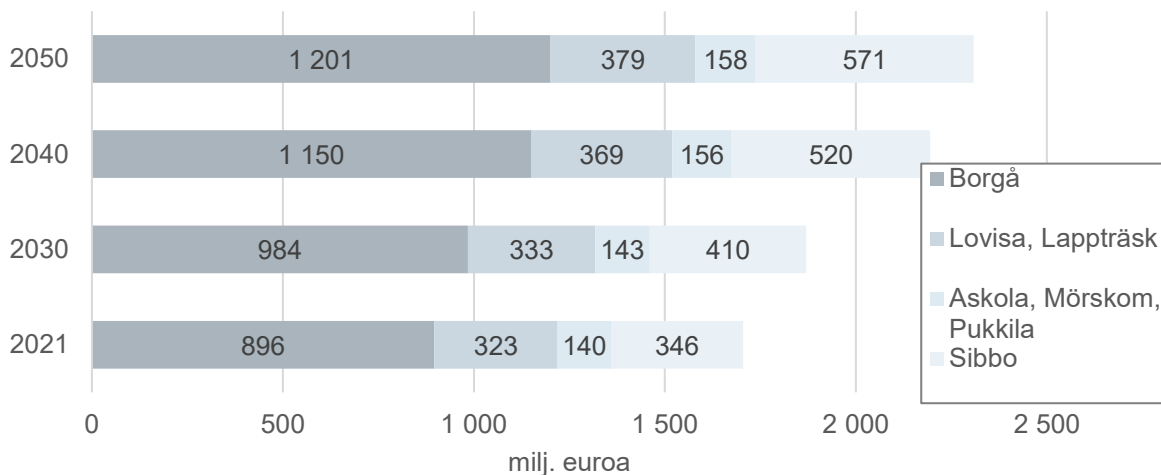
Källa: Köpkrafter, Santasalo Ky/WSP

29.9.2025



Utvecklingen av köpkraften inom detaljhandel, bilhandel och tjänster i Borgå marknadsområde 2024–2050 (som befolkningsprognos användes befolkningsmålet enligt Borgåstrategin och i övriga kommuner Nylands förbunds befolkningsprojektion Alt. 2)

Källa: Köpkrafter, Santasalo Ky/WSP



Utvecklingen av köpkraften inom detaljhandel, bilhandel och tjänster i Borgå marknadsområde 2024–2050 (som befolkningsprognos användes Statistisk centralens prognos)

Källa: Köpkrafter, Santasalo Ky/WSP

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.

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 i allt högre grad riktas till tjänster i stället för till produkter. Då kommer handelns proportionella andel av utrymmesbehovet att vara mindre, vilket redan nu syns i centrumen och i köpcentrumens nya koncept.

29.9.2025

Tabell Använd genomsnittlig försäljningseffektivitet

Våningsyta = 1,33 * försäljningsareal

Bransch	€/m ² -vy	€/m ² -vy
Dagligvaruhandel	7 400	9 600
Specialhandel	4 500	5 900
Utrymmeskrävande handel	3 000	3 900
Bilhandel	7 200	9 400
Restauranger	3 400	4 400

Behovet av affärsutrymme beskriver 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 köpkraften utanför området till bl.a. 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 dimensioneringsberäkningen har dimensioneringskoefficienten 1,3 beaktats. Dimensioneringskoefficienten förbättrar konkurrensförutsättningarna och ger beräkningen flexibilitet för utveckling av koncept. Planerna genomförs inte alltid fullt ut som affärsutrymme för handeln. Om planläggningen görs med för stram dimensionering, kan en del av det affärsutrymme som motsvarar efterfrågan förbli orealiserat. För en fungerande konkurrens ska det dessutom finnas alternativa placeringar för handeln. Det lönar sig således inte att i planläggningen ange dimensioneringen av handeln enbart utgående från ett beräknat behov, utan tillräckliga verksamhetsmöjligheter för flera aktörer bör beaktas.

I beräkningen har inte direkt beaktats näthandelns inverkan på utrymmesbehovet. Näthandeln både ökar och minskar behovet ställvis. Till exempel näthandeln inom dagligvaruhandeln sköts i allmänhet delvis via butik, vilket ökar butikens utrymmesbehov. Också för paketutlämningsplatserna behövs utrymme. Inom vissa branscher har försäljningen koncentrerats till nätet, vilket innebär att behovet av butiker minskar. Å andra sidan kan en butik som är verksam på nätet utöka sitt marknadsområde, och på så sätt öka sin försäljning, vilket gör det möjligt för aktören att vara verksam även på mindre, lokala marknader.

Det beräknade behovet av affärsutrymme presenteras i tabellerna på följande sidor. Tabellerna visar tilläggsbehovet av affärsutrymme enligt planläggningen i Borgå marknadsområde fram till år 2030, 2040 och 2050, om hela den uppskattade ökningen av köpkraften skulle realiseras i form av nytt affärsutrymme i området. Av beräkningen har gjorts två alternativ som baserar sig på olika befolkningsprognoser.

Vid planeringen ska dock beaktas att tilläggsbehovet av affärsutrymme endast är en riktigvande beräkning av tillväxtpotentialen för marknadsområdets affärsutrymme. Beräkningen av tilläggsbehovet beskriver 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 storlekar

29.9.2025

av affärslokaler, och koncepten utvecklas också över tid. Ju längre tidsperiod beräkningen görs för, desto osäkrare är den.

Tabell Beräknat tilläggsbehov av affärsutrymme i Borgås marknadsområde 2024–2030 (m²-vy) inklusive spelrum i planläggningen

Bransch	Marknadsområde		Jämförelsealternativ Borgå*	Marknadsområde I och II *	
	Borgå	Marknadsområde I		Marknadsområde I och II	Marknadsområde I
Dagligvaruhandel	6 100	9 000	3 800	4 200	6 900
Specialhandel	8 500	12 200	5 100	5 700	9 600
Restauranger och kommersiella tjänster	11 700	16 800	7 600	8 900	14 300
Centrumhandel och service totalt	26 300	38 000	16 500	18 800	30 800
Järnvaror, möbler, hemteknik, båt	5 500	7 900	3 300	3 600	6 200
Bilhandel och servicestationer	4 700	6 900	2 900	3 300	5 300
Utrymmeskrävande handel	10 200	14 800	6 200	6 900	11 500
Handel och service totalt	36 500	52 800	22 700	25 700	42 300

Tabell Beräknat tilläggsbehov av affärsutrymme i Borgås marknadsområde 2024–2040 (m²-vy) inklusive spelrum i planläggningen

Bransch	Marknadsområde		Jämförelsealternativ Borgå*	Marknadsområde I och II *	
	Borgå	Marknadsområde I		Marknadsområde I och II	Marknadsområde I
Dagligvaruhandel	18 500	26 000	10 700	13 100	20 400
Specialhandel	25 500	35 500	14 700	17 900	28 200
Restauranger och kommersiella tjänster	36 300	49 700	22 100	27 500	42 700
Centrumhandel och service totalt	80 300	111 200	47 500	58 500	91 300
Järnvaror, möbler, hemteknik, båt	16 400	22 900	9 400	11 600	18 200
Bilhandel och servicestationer	14 300	19 900	8 200	10 000	15 900
Utrymmeskrävande handel	30 700	42 800	17 600	21 600	34 100
Handel och service totalt	111 000	154 000	65 100	80 100	125 400

Marknadsområde I = Borgå, Lovisa, Lappträsk, Askola, Mörskom, Pukkila

Marknadsområde II = marknadsområde I + Sibbo

* jämförelsealternativ befolkningsutveckling enligt Statistikcentralen

29.9.2025

Tabell Beräknat tillägsbehov av affärsutrymme i Borgås marknadsområde 2024–2050 (m²-vy) inklusive spelrum i planläggningen

Bransch	Marknadsområde I och II		Jämförelsealternativ Borgå*	Marknadsområde I *	Marknadsområde I och II *
	Borgå	Marknadsområde I			
Dagligvaruhandel	24 100	33 200	12 900	15 900	25 500
Specialhandel	33 200	45 400	17 800	21 800	35 200
Restauranger och kommersiella tjänster	46 300	62 900	26 100	32 800	51 800
Centrumhandel och service totalt	103 600	141 500	56 800	70 500	112 500
Järnvaror, möbler, hemteknik, båt	21 300	29 300	11 400	14 000	22 800
Bilhandel och servicestationer	18 600	25 500	9 900	12 200	19 800
Utrymmeskrävande handel	39 900	54 800	21 300	26 200	42 600
Handel och service totalt	143 500	196 300	78 100	96 700	155 100

Marknadsområde I = Borgå, Lovisa, Lappträsk, Askola, Mörskom, Pukkila

Marknadsområde II = marknadsområde I + Sibbo

* jämförelsealternativ befolkningsutveckling enligt Statistikcentralen

Vid sidan av det ökade behovet av affärsutrymme har också beräknats den nuvarande bristen på utbud i Borgå. Bristen har beräknats genom att jämföra den nuvarande handelsarealen med det beräknade nuvarande behovet av affärsutrymme, som beräknats utifrån Borgåbornas köpkraft. Denna beräkning ger en grov uppskattning av arealbristen. Liksom i fråga om tillägsbehovet av affärsutrymme är det dock inte direkt aktörernas syn på marknadsläget och handelns utvecklingsbehov i Borgå.

I dagligvaruhandeln finns det i förhållande till det nuvarande utbudet ett beräknat underskott på cirka 5600 m²-vy. Detta innebär grovt taget cirka två medelstora supermarketer (å 2000–2500 m²-vy) eller en hypermarket (4 000 m²-vy) och en liten supermarket (1500 m²-vy). I Borgå är försäljningseffektiviteten för närvarande högre än i genomsnitt och aktörerna har behov av att utöka sitt butiks nät eller sina butiker.

I specialhandeln finns det också ett beräknat underskott på cirka 5600 m²-vy i Borgå. Borgå betjänar ett större område än den egna kommunen inom specialhandeln, vilket innebär att det beräknade underskottet är ännu större. Å andra sidan strömmar allt mer köpkraft till näthandeln och de mångsidiga centrumen i huvudstadsregionen, vilket gör att det är svårt att fylla det beräknade underskottet. Under de senaste åren har arealen inom specialhandeln ökat främst genom handel med brett sortiment.

29.9.2025

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 handeln samt av aktörernas synpunkter och intresse för Borgås handelscentrum. I kapitlet presenteras också den godkända strukturmodellen och granskas eventuella nya handelsplatsers tillgänglighet samt de nedre gränserna för regional betydelse.

4.1. Projekt inom handeln

På Västra åstranden uppförs en K-Citymarket, som öppnas våren 2027. Samtidigt stängs Citymarket i stadskärnan. Marketen som uppförs är cirka 7000 m²-vy, och fördelad i dagligvaruhandel och bruksartiklar (specialhandel). I samma kvarter byggs även hotell och bostäder. Inga andra affärslokaler är på gång i kvarteret.

Målet är att utveckla den nuvarande Citymarket-fastigheten i centrum. Inget projekt relaterat till fastigheten är ännu aktuellt i planläggningen.



Utdrag ur illustrationsvideon, nya Borgå K-Citymarket, Kesko

Näsets S-market ska enligt planerna utvidgas något. Utbyggnaden är totalt cirka 350 m²-vy. Trädgårdsbutiken har rivits och på platsen har uppförts en biltvätt, som öppnades sommaren 2024.

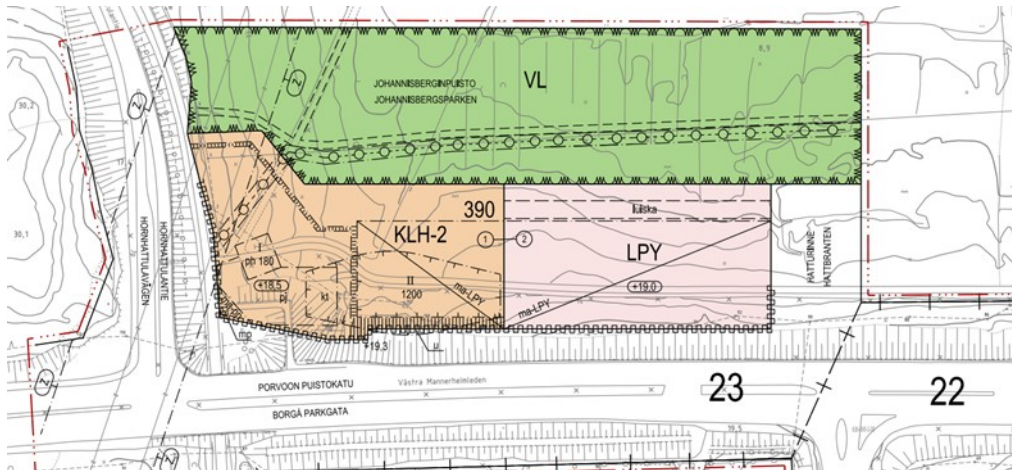


Den nya biltvätten. Illustrationsbild: Varuboden-Osla

29.9.2025

I **Näse** planerar Lidl en ny butik som ska ersätta den nuvarande butiken. Förhandlingar pågår och arbetet med detaljplanen finns med i Borgås planläggningsprogram. Storleksmålet för den nya butiken är 2500–3000 m²-vy.

För området **invid Parkgatan i Borgå**, i Hornhattulavägens korsning bredvid infartsparkeringen, finns en gällande detaljplan för affärs- och servicestationsbyggnad (KLH-2). På området får det placeras en dagligvarubutik som får vara högst 800 m²-vy. Den totala byggrätten i kvarteret är 1200 m²-vy. Staden har fattat beslut om försäljning av tomten till Varuboden-Osla.

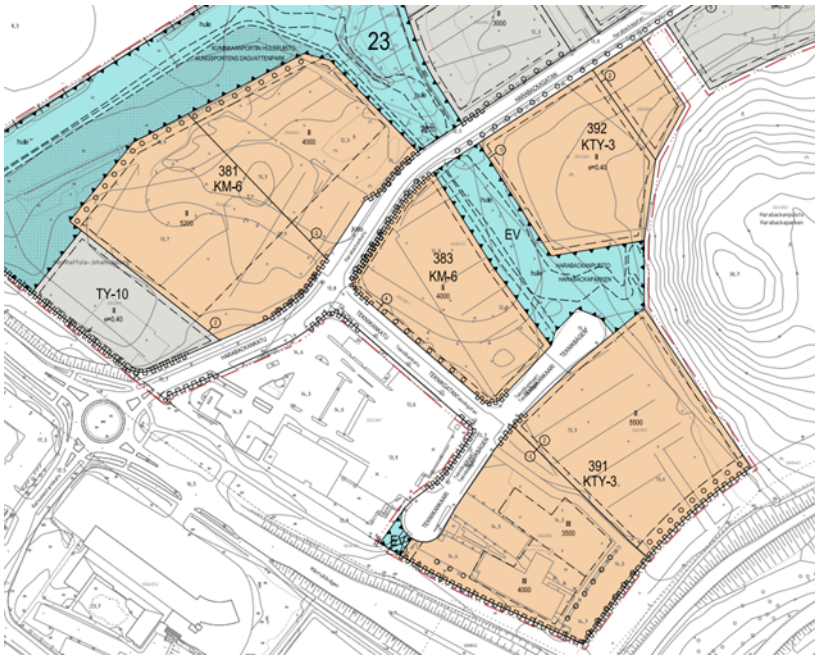


Infartsparkering och ABC, detaljplanekarta

I **Kungsporten** har, sedan föregående utredning om handeln (2023), butikerna Biltema och Würth öppnats. Julas butik planeras i äventyrsparken HopLops före detta lokaler och dess intilliggande lokaler, där det tidigare funnits annat än handel. Butiken kommer att ha en storlek på cirka 2500 m²-vy, varav ny affärsareal i netto uppgår till cirka 1500 m²-vy.

I **Kungsporten** har godkänts (3.9.2025) en detaljplan som tillåter affärs- och kontorslokaler (AK 562 Kungsporten, Harabackagatan). Detaljplaneförslaget var till påseende på nytt våren 2025. Enligt detaljplanen får i kvartersområdet placeras en sådan regional, utrymmeskrävande specialhandel som inte konkurrerar med handeln i centrum och vars typiska besöksfrekvens är liten, t.ex. bil-, järnvaru-, möbel-, trädgårds- och lantbrukshandel. I kvartersområdet får inte dagligvaruhandel placeras.

29.9.2025



Utdrag ur detaljplaneförslaget, AK 562 Kungsporten, Harabackagatan

Varuboden-Osla planerar en ny dagligvaruaffär även i **Haiko**, i korsningen mellan Haikovägen och Tolkisvägen intill den befintliga K-marketen. Projektets storlek är preliminärt cirka 1800 m²-vy. Varuboden-Osla har för avsikt att ansöka om avvikelse från den storlek på livsmedelsbutik som anges i den gällande planen.

Gammelbacka centrum har som mål att utvecklas. Staden har gjort preliminära planer för området, på vilket 4000 m²-vy nytt affärsutrymme har anvisats, av vilket dagligvaruhandel 3000 m²-vy och övrigt affärsutrymme 1000 m²-vy. Genomförandet av planerna är fortfarande osäkert. Enligt de preliminära planerna ska den nuvarande affärsbyggnaden i det första skedet också bevaras i området. För den nya skolan ska ett par servicebyggnader rivas, i vilka det också finns en del kommersiella tjänster.



Preliminär illustration av Gammelbacka torg och den nya affärsbyggnaden, Borgå stad

29.9.2025

I **Östermalm** finns inga pågående projekt, men på området finns intresse för utveckling av handelns servicenät. Bl.a. Tokmanni planerar en Spar-butik (dv-handel) i anslutning till den nuvarande butiken. Planer för dagligvaruhandel har funnits under årens lopp, men den nuvarande landskapsplanen och generalplanen har inte möjliggjort utvecklingen.

Projekt inom dagligvaruhandeln på olika stadier pågår eller planeras i staden till en nettomängd av ca 7000–9000 m²-vy. I siffran ingår inte den Prisma som bedöms i denna utredning.

4.2. Aktörernas synpunkter

I samband med utredningen intervjuades handelsaktörerna Kesko, Varuboden-Osla, Lidl och Tokmanni. Intervjuerna gav en god helhetsbild av aktörernas utvecklingsbehov i butiksnätet. Här följer en allmän sammanfattning av aktörernas synpunkter.

I Borgå finns på det hela taget ett starkt behov av att utveckla dagligvaruhandelns butiksnät. Det anses allmänt att det i Borgå inte finns tillräckligt med platser för fungerande och tillräckligt stora butiker. Till dagligvaruhandeln tar man sig fortfarande i stor utsträckning med bil. Därmed är verksamhetsförutsättningarna förknippade med lätt tillgänglighet med bil och enkel parkering.

För dagligvaruhandeln är Borgås huvudsakliga marknadsområde invånarna i Borgå. Kunder till Borgå kommer också från de små kommunerna i närområdet. Också turismen för med sig kunder till Borgå.

De intressantaste platserna för dagligvaruhandeln i Borgå är enligt aktörerna Västra åstranden/Näse och Östermalm. Samtliga aktörer är intresserade av att utveckla eller utvidga sin verksamhet i Östermalm. Projekten är eller har varit under planering, men har inte framskridit. Kungspporten ses inte som lika intressant. I framtiden kan Kungspporten dock visa sig mer intressant i och med utvecklingen i närområdena. Det avgörande är dock hurdana butiker som kan placeras i området.

I stadskärnan finns det inget utbud av fungerande handelsplatser i de nuvarande fastigheterna. Utvecklingsprojekten i stadskärnan intresserar dock en del aktörer. I stadskärnan upplevs tillgängligheten med bil som en utmaning. Dessutom upplever aktörerna att antalet närinvånare i stadskärnan är lågt, trots att det i verkligheten finns betydligt fler invånare i centrumets närområde (1 km radie) än på andra handelsplatser. Vid sidan av Näse och Östermalm är även andra lättillgängliga handelsplatser av intresse, bl.a. vid Tolkisvägen, Västra Mannerheimleden och Gammelbacka.

I allmänhet fungerar samarbetet med staden bra och staden upplevs som företagsvänlig. När det gäller handelsplatsernas läge och krav önskar aktörerna en jämlik behandling. Till exempel i Östermalm borde alla aktörer ha enhetliga möjligheter att utveckla sitt eget nät för dagligvaruhandel. Det upplevs som orättvist om en aktör ges möjlighet i Östermalm, men inte andra. Dessutom önskar aktörerna att staden ska vara långsiktig i sina riktlinjer, så att aktörerna kan utveckla verksamheten utgående från enhetliga framtidsvisioner.

29.9.2025

4.3. Beskrivning av Strukturmodell Drömmarnas Borgå 2050 ur handelns synvinkel

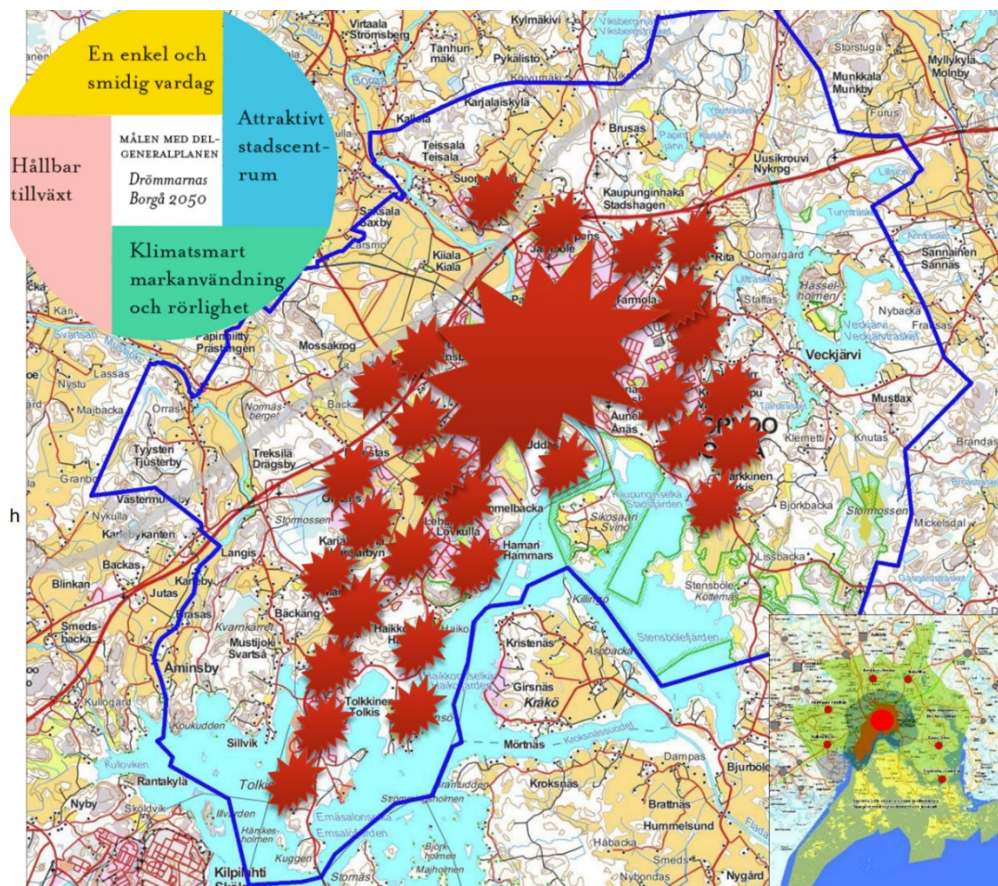
Målen för delgeneralplanen för de centrala stadsområdena är hållbar tillväxt, attraktivt stadscentrum, enkel och smidig vardag samt klimatsmart markanvändning och rörlighet. Enligt strukturmodellen växer staden, utvidgas och tätas enhetligt kring nuvarande centrum. Centrum är ett tydligt huvudcentrum i staden. Det nya byggandet styrs i betydande delar till redan bebyggda och kompletterande områden vid befintlig infrastruktur och service.

Staden förbereder sig för Östbanan och stationen är lättillgänglig. Den tätare och kompletterande stadsstrukturen förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken. Det är enkelt att cykla och gå i vardagen. De nya gatuförbindelserna förbättrar smidigheten i trafiken och lindrar den extra belastningen i centrum.

Det centrala stadsområdet är ett trivsamt och fungerande centrum för alla Borgåbor, även för boende i byarna och glesbygden. Och Borgå är även i fortsättningen Östra Nylands växande centrum.

Centrumet kompletteras, förtätas och expanderar. Centrumområdet är också i fortsättningen huvudcentrum för handel i Borgå, där största delen av den centruminriktade specialhandeln och de kommersiella tjänsterna finns.

Av den målsatta befolkningsökningen anvisas cirka 15 000 till planeringsområdet för delgeneralplanen för centrala stadsområden. Befolkningstillväxten koncentreras bl.a. till Hattula, Västra åstranden, området kring Parkgatan samt till områdets sydvästra del och sydost om centrum.



Strukturmodell Drömmarnas Borgå 2050

29.9.2025

4.4. Tillgänglighetszoner för platser för handel

Dagligvarubutikernas invånartillgänglighet granskas för motsvarande zoner som i den föregående utredningen om handelns servicenät. I granskningen ingår de nuvarande dagligvarubutikerna samt eventuella nya projekt. I Östermalm och Haiko har ingen ny placering anvisats, utan tillgängligheten för en eventuell ny butik har bedömts motsvara de nuvarande butikernas.

Inga betydande förändringar har skett i den nuvarande befolkningmängden i närområdena sedan föregående utredning.

Invånarantal i dagligvaruhandelns (nuvarande och nya som undersöks) tillgänglighetszoner 2024

Stadsdel / butik	1 km	3 km	5 km
Stadskärnan	7 500	23 900	34 700
Lidl Näse	4 800	24 600	36 000
S-market Näse	4 600	23 000	36 300
Lidl Östermalm	1 200	21 400	29 800
K-Supermarket Östermalm	3 100	21 800	31 800
Estbacka	1 600	12 900	27 800
Gammelbacka	3 500	14 800	28 100
Vårberga	3 700	17 500	28 000
Haiko	1 200	9 500	18 000
Huktis	3 400	16 700	28 900
K-Citymarket Västra åstranden	5 400	24 500	35 800
Kungsporten	0	6 700	24 700
Hornhattula södra porten, ABC	1 400	19 100	26 800
Hornhattula norra porten	800	11 800	27 700

Invånarantalen beräknade på basis av tillgänglighetszonerna, som utgångsdata befolkningsrutor 250 m 2024 (YKR-material)

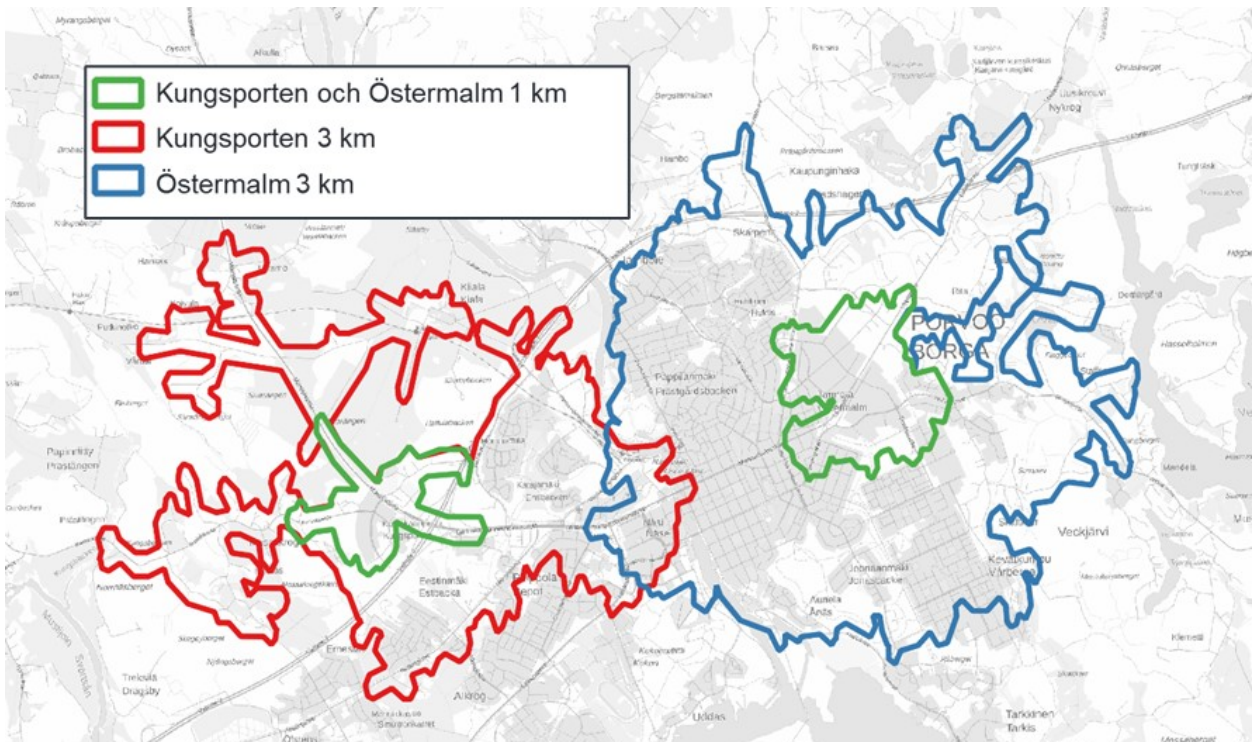
Invånarantalen som anges i tabellen beskriver nuläget. Generalplanen kommer att basera sig på 70 000 invånare i Borgå, varav 15 000 nya invånare styrs till generalplanens planeringsområde. Tillgänglighetszonerna på fem kilometer överlappar varandra till stor del och ligger i stor utsträckning på generalplanens planeringsområde. Således ökar invånarantalet i fem kilometers tillgänglighetszonerna för en stor del av butikerna med cirka 15 000 invånare fram till 2050.

Invånarantalets utveckling har granskats närmare i fråga om Östermalm och Kungsporten. Utifrån de trafikgranskningar som gjorts för planutkastet har en regionspecifik befolkningsprognos gjorts fram till år 2050, vilken här används som primärdata. Befolkningsökningen för de delområden som ligger i anslutning till en tillgänglighetszon har räknats med, vilket innebär att avståndet är något större än det aktuella kilometerantalet.

I Östermalms närområde, inom en radie av cirka en kilometer, har befolkningsökningen bedömts vara ringa, drygt 300 nya invånare fram till år 2050. Däremot kommer befolkningen i de delområden som ligger i anslutning till tre kilometers zonen enligt prognosen att öka med cirka 3 000 nya invånare fram till 2050.

Inom Kungsportens 1 km tillgänglighetszon har ingen befolkningstillväxt prognostiserats. Tillgänglighetszonen på tre kilometer sträcker sig till Västra åstranden och befolkningen kommer enligt uppskattning att öka med cirka 7000 invånare fram till 2050. Befolkningsökningen är dock koncentrerad till öster om E18 på området mellan riksvägen och centrum samt Hattula.

29.9.2025



1 och 3 km tillgänglighetszonerna i Östermalm och Kungsporten
Baskarta: Lantmäteriverket

4.5. Detaljhandel av regional och lokal betydelse

De undre gränserna för regional betydelse har uppdaterats i denna utredning med motsvarande beräkningsmetod som i den föregående utredningen om servicenätet och i Nylands förbunds utredningar om handel. Den undre gränsen för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse bedöms utifrån hur många invånare en stor detaljhandelsenhet behöver för att fungera med en genomsnittlig försäljningseffektivitet. Utgångspunkten för granskningen av de undre gränserna för regional betydelse är motsvarande som i den föregående utredningen om servicenätet för handeln i Borgå (2023).

Det finns osäkerheter kring beräknings sättet och hur det tolkas. Syftet med beräkningen är att svara på frågan om det finns tillräckligt med närboende för en butiks eller butikskoncentrations försäljning. Vid sidan av arealen är också handelns kvalitet av stor betydelse. Regionaliteten kan också bedömas ur andra synvinklar. Är butiken eller butikskoncentrationen så attraktiv att den drar till sig kunder från ett större område än närområdet eller kommunen? Påverkar butikerna försäljningen för butiker i andra kommuner eller centrum? De två sista frågorna påverkas av närkommunernas eget kommersiella utbud. Från små kommuner riktas utträttandet av ärenden till större kommuner, eftersom det i den egna kommunen inte finns tillräckligt med eget utbud eller potential för att utveckla det.

29.9.2025

Uppdaterad granskning i Borgå

Beräkningarna i anknytning till utredningen om handel i landskapsplanen och i den föregående utredningen om handelns servicenät i Borgå uppdateras för Borgås del med nya köpkraftssiffror.

Beräknat invånarunderlag som förutsätts för en butik eller en butikskoncentration

Dagligvaruhandel

m ² -vy	2024	2030	2040/50
4 000	7 200	6 800	6 100
6 000	11 300	10 700	9 700
8 000	15 800	14 900	13 500
10 000	20 200	19 100	17 200
15 000	31 000	29 200	26 400

I **Östermalm** finns så många närboende inom en radie av tre kilometer att det ur lokalt perspektiv kunde finnas totalt 10 000 m²-vy dagligvaruhandel. En butikskoncentration av denna storlek inom dagligvaruhandeln förutsätter i nuläget cirka 20 000 invånare. Om den målsatta befolkningsökningen i närområdet förverkligas (3 000 nya invånare år 2050), räcker befolkningen och köpkraften i närområdet beräkningsmässigt också till en något större areal, ca 12 000 m²-vy.

I **Kungspporten** finns för närvarande inte så mycket närbebyggelse att det i området skulle kunna placeras en stor enhet inom dagligvaruhandel eller en butikskoncentration inom dagligvaruhandel på över 4000 m²-vy, då alla dagligvarubutiker i området räknas samman. Inte heller i strukturmodellen har befolkningstillväxt riktats till Kungspporten, utan befolkningstillväxten koncentreras öster om E18. Därför rekommenderas inte stora enheter inom dagligvaruhandel eller butikskoncentrationer i området.

Inom dagligvaruhandeln bedöms den lokala betydelsen också vara kopplad till butikstypen och inte bara till butikens areal. I Borgå finns det supermarketar i flera koncentrationer och i hela regionen i många kommuner. Supermarketar finns i Borgå på båda sidor om stadskärnan, och dessutom i närbelägna kommuncentrum såsom Lovisa och Sibbo. På grund av det större nätverket är supermarketarnas influensområde därför i allmänhet lokalt. När det är fråga om supermarketar eller butiker som är mindre än sådana kan betydelsen därför vara lokal även om den sammanlagda arealen något överskrider den undre gränsen för beräknad regional betydelse.

Det finns färre hypermarketar på marknaden än supermarketar, och de är i allmänhet endast belägna i stora region-, kommun- eller områdescentrum. De lockar ofta kunder från ett stort område, även om den huvudsakliga marknaden i allmänhet finns i den egna staden eller det egna centrumet. I allmänhet har hypermarketar tolkats som stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. I denna utredning granskas tolkningen och en bedömning görs om huruvida en eventuell placering av en hypermarket i Östermalm till sin betydelse och konsekvens är regional.

Inom specialhandel och utrymmeskrävande handel är det lokala influensområdet i Borgå hela staden, dvs. utgångspunkten för granskningen är hela stadens invånarantal och köpkraft. Enligt beräkningen räcker köpkraften väl till i Borgå både i **Östermalm** och i **Kungspporten** för 15 000 m²-vy specialhandel, varvid den lokala köpkraften också räcker till i centrum. I tabellen nedan anges att det för specialhandel på 15 000 m²-vy beräkningsmässigt behövs ca 18 000 invånare och i framtiden i och med den ökade köpkraften ännu mindre.

29.9.2025

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

m ² -vy	2024	2030	2040/50
6 000	7 100	6 700	6 100
10 000	11 900	11 200	10 100
15 000	17 800	16 800	15 200
20 000	23 800	22 400	20 300
30 000	35 600	33 600	30 400

Utgångspunkten för granskningen av den lokala aspekten är den helhet som utgörs av hela stadens specialhandel, dvs. för Borgås del centrum, Östermalm och Kungspporten, till vilka specialhandel placeras/söker sig. Det är också viktigt att det inte placeras för mycket specialhandel i en koncentration utanför centrum, även om den lokala köpkraften skulle vara tillräcklig, om den på grund av sin mångsidighet ändå blir så attraktiv att besök i koncentrationen i stor utsträckning görs från områden utanför staden. Beräkningsmässigt betjänar 15 000 m²-vy specialhandel 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 med köpkraft kvar även för centrum, som i egenskap av centrum för specialhandel förutom av lokalbefolkningen också besöks av hela regionens invånare.

När invånarantalet ökar finns det mer lokal köpkraft än i nuläget. I takt med att målet för befolkningstillväxten enligt Borgåstrategin uppnås kan gränsen för lokal betydelse stiga till 20 000 kvadratmeter våningsyta. Då skulle den lokala köpkraften beräkningsmässigt räcka till för tre koncentrationer (Östermalm, Kungspporten och centrum).

När det gäller dimensioneringen är också specialhandelns kvalitet av stor betydelse. Liten specialhandel av centrumtyp, till exempel köpcentrum, kan inte i stor utsträckning placeras i handelsområden, eftersom dess dragningskraft skulle bli regional. Däremot kan bl.a. butiker med brett sortiment samt enstaka specialbutiker som passar in i handelsområdena placeras där. Specialbutiker i handelsområden besöks naturligtvis också från områden utanför kommungränserna, men dessa besök är av liten betydelse i förhållande till besöken som de lokala invånarna står för.

**Beräknat invånarunderlag som förutsätts för en butik eller butikskoncentration
Utrymmeskrävande handel**

m ² -vy	2024	2030	2040/50
4 000	7 100	6 700	6 100
10 000	11 900	11 200	10 100
15 000	17 800	16 800	15 200
20 000	23 800	22 400	20 300

Bilhandel

m ² -vy	2024	2030	2040/50
4 000	7 400	7 000	6 300
10 000	18 500	17 400	15 800
15 000	27 800	26 100	23 700
20 000	37 000	34 900	31 600

29.9.2025

I fråga om **lokal utrymmeskrävande handel** är Östermalm och Kungsporten inte betydelsefulla granskningsområden, eftersom utrymmeskrävande handel av regional betydelse inte 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. När invånarantalet ökar finns det mer lokal köpkraft än i nuläget. I takt med den målsatta befolkningstillväxten kan gränsen för lokal betydelse stiga till 20 000 kvadratmeter våningsyta.

Slutsatser

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 bl.a. för centrum och för tjänsternas tillgänglighet, dvs. gränsen anger inte direkt hur mycket affärsutrymme som kan placeras i området.**

I tabellen nedan sammanställs de undre gränserna för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i olika områden i Borgå. Siffrorna är grova uppskattningar av vad köpkraften inom centrumets närinfluensområde beräkningsmässigt räcker till för. Om befolkningen växer i staden i enlighet med Borgåstrategin och den godkända strukturmodellen, räcker den lokala köpkraften bättre än för närvarande i centrumens närområde, varvid den undre gränsen kan vara högre än för närvarande. Handelns kvalitet har en väsentlig betydelse för konsekvenserna, vilket innebär att den beräknade arealen inte är det enda kriteriet för granskningen av det lokala perspektivet och för dimensioneringen av handeln.

I följande kapitel 5 bedöms den optimala handelsprofilen och dimensioneringen för handelskoncentrationer i Borgå.

De beräknade undre gränserna för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse i Borgå:

Dagligvaruhandel

- Inom dagligvaruhandel i Östermalm 10 000 m²-vy. Gäller supermarketar eller mindre butiker.
- Vid målsatt befolkningsökning inom dagligvaruhandeln i Östermalm 12 000 m²-vy. Förutsätter en ökning av invånarantalet i Borgå i enlighet med strategin. Gäller supermarketar eller mindre butiker. Betydelsen av en hypermarket granskas närmare i följande kapitel.
- Inom dagligvaruhandel i Kungsporten 10 000 m²-vy. Gäller supermarketar eller mindre butiker, gäller inte hypermarketar.

Specialhandel och handel med brett sortiment

- Inom specialhandel och handel med brett sortiment i Östermalm och Kungsporten 15 000 m²-vy. Gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp.
- Vid målsatt befolkningsökning inom specialhandel och handel med brett sortiment i Östermalm och Kungsporten 20 000 m²-vy. Gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp. Förutsätter en ökning av invånarantalet i Borgå i enlighet med strategin.

29.9.2025

Utrymmeskrävande handel

- Inom utrymmeskrävande handel i Nylandsplanens utvecklingszon för tätortsfunktioner 15 000 m²-vy.
- Vid målsatt befolkningsökning inom utrymmeskrävande handel i Nylandsplanens utvecklingszon för tätortsfunktioner 20 000 m²-vy. Förutsätter en ökning av invånarantalet i Borgå i enlighet med strategin.

I övriga delar av utvecklingszonen för tätortsfunktioner gäller den undre gränsen för utvecklingszon för tätortsfunktioner i enlighet med Nylandsplanen:

- Centrumorienterad handel (handel med dagligvaror och andra specialvaror) 10 000 m²-vy

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

Vid bedömningen av regional betydelse räknas våningsytan för butiker inom en bransch i hela området ihop.

29.9.2025

5. Handelns servicenät i Borgå 2050

Utgångspunkten för utvecklingen av handelns servicenät i denna utredning är principerna och målsättningarna i delgeneralplanen för de centrala stadsområdena samt den godkända strukturmodellen Drömmarnas Borgå 2050. Ramarna för utvecklingen av servicenätet för handeln utgörs också av landskapsplanen samt bestämmelserna om handel i lagen om områdesanvändning. Dessutom påverkas utvecklingen och potentialen av trender inom handeln, utvecklingen av verksamhets- och butikskoncept samt av aktörernas intresse av att utveckla handelsnätet.

5.1. Servicenätets helhetsbild 2050

I framtiden kommer handelns servicenät och dess centrum enligt rekommendationen att i stor utsträckning likna det nuvarande och utvecklas utgående från de nuvarande styrkorna.

Centrum är huvudcentret för handeln i Borgå, där största delen av den centrumorienterade specialhandeln och de kommersiella tjänsterna, det vill säga bl.a. kultur-, restaurang- och välfärdstjänsterna, vilka ökar i antal, finns. Gamla stan fungerar som en levande och turismbetoad centrumdel.

Stora dagligvarubutiker, inklusive hypermarketer, finns på Västra åstranden. I stadskärnan finns också dagligvaruhandel, som betjänar i synnerhet invånarna i stadskärnan. I stadskärnan finns det också behov av en butik i supermarketstorlek, men det förutsätter god tillgänglighet för bilar och parkeringsmöjligheter på handelsplatsen.

Den centrumorienterade specialhandeln koncentrerar sig till Borgå stadskärna, Gamla stan samt Konstfabrikens köpcentrum och hypermarket eller hypermarketer på Västra åstranden. Centrumet bevaras och utvecklas som betydande turistmål, restaurangkonzentration och evenemangsplats. Gamla stan profilerar sig särskilt som en handelsplats som betjänar turismen.

Centrumets profil skiljer sig från handelsområdenas. Centrum är platsen för små specialbutiker och köpcentrum, där stadsmiljön stöder promenader, trivsel och evenemang. Centrumet måste dock ständigt utvecklas för att behålla sin dragningskraft och hållkraft.

I **Östermalm** finns enligt rekommendationen främst supermarkethandel och utrymmeskrävande handel samt handel med brett sortiment. På området kan också finnas kommersiella fritidstjänster som söker en lokal av s.k. halltyp. Längs kanterna av handelsområdet finns arbetsplatsområden som kompletterar Östermalms handelsutbud, men där ligger fokus på arbetsplatsfunktioner. Det går inte att i stor utsträckning placera specialhandel av centrumtyp (modehandel, små specialaffärer) eller en struktur av köpcentrumtyp som konkurrerar med centrum. En hypermarket rekommenderas inte i området.

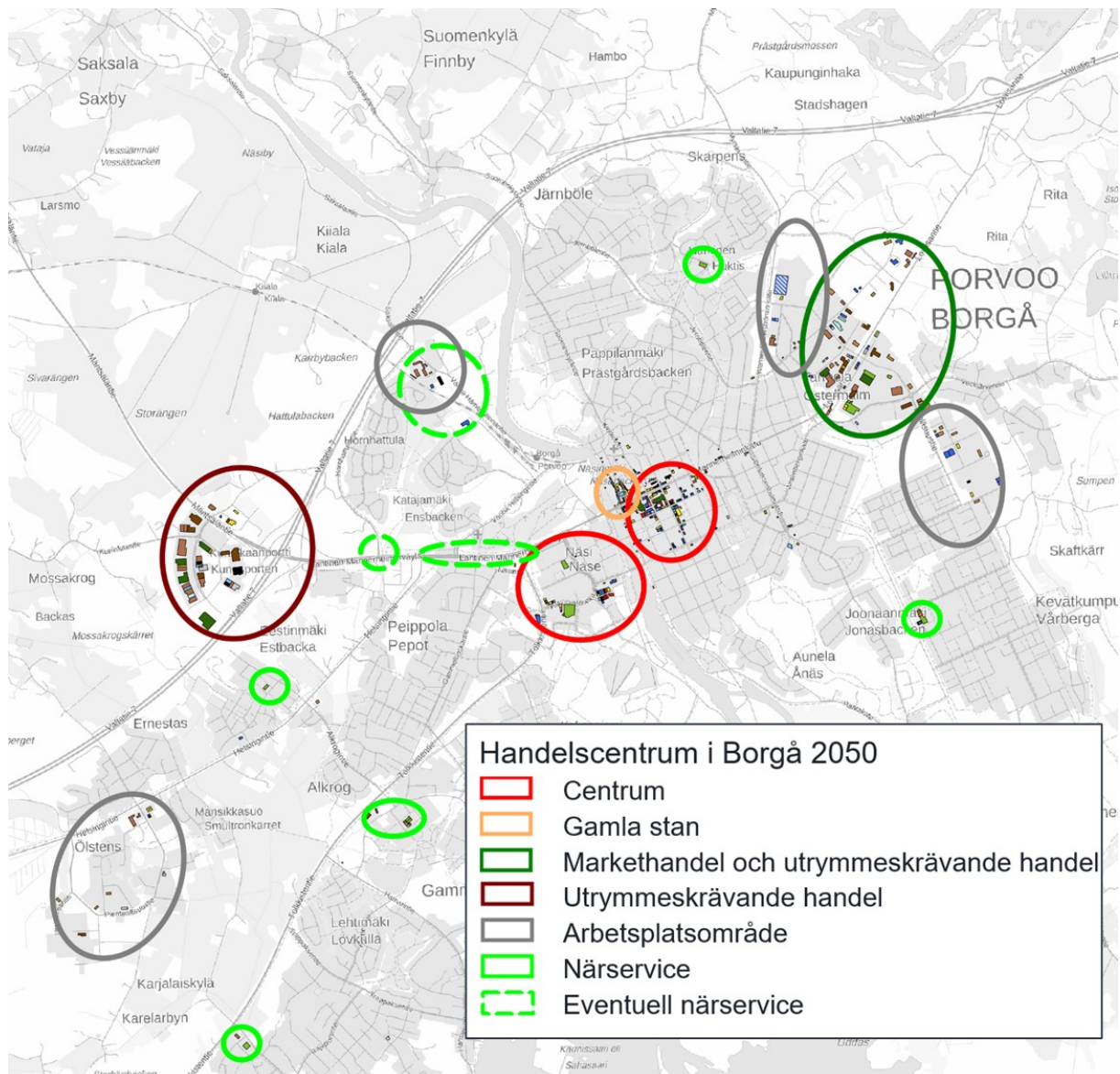
I **Kungsporten** finns liksom i nuläget främst järnvaruhandel, bilhandel och möbelhandel samt handel med brett sortiment. Dessutom kan kommersiella tjänster som söker stora lokaler av halltyp placeras i området. Fokus för utvecklingen av området ligger på stora detaljhandelsenheter som fokuserar på utrymmeskrävande handel. Även nya butiker med brett sortiment har intresse av att etablera sig i området. Det går däremot inte att på området i stor utsträckning placera specialhandel av centrumtyp (modehandel, små specialaffärer) eller en struktur av köpcentrumtyp som konkurrerar med centrum.

Eftersom det inte finns planer på att utveckla närliggande områden för boende, rekommenderas det inte att i Kungsporten placera stora dagligvarubutiker (supermarket, hypermarket). Om området får en ny station kan i fortsättningen en placering av dagligvaruhandel i anslutning till den undersökas.

29.9.2025

Gammelbacka fungerar som ett lokalcentrum där det finns behov av större dagligvarubutiker och utveckling av närservice. **Vårberga** är det andra lokala centrumet i Borgå. I samband med dagligvaruhandeln finns det vanligtvis efterfrågan också på små kommersiella tjänster, som drar nytta av kundströmmarna till dagligvaruhandeln. Därför skulle det vara bra att i samband med dem anvisa plats också för små övriga affärslokaler. Också på andra centrala platser lönar det sig att undersöka möjligheterna till kvartersservice.

Gammelbacka och Vårberga utvecklas som lokala undercentrum. I anknäring till dagligvaruhandeln kan lokal specialhandel och tjänster placeras. Den undre gränsen för centruminriktad detaljhandel av regional betydelse fungerar som dimensionering av dessa undercentrum. Utmaningen är snarare att få till stånd tillräckligt med handel och lokala tjänster i undercentrumen än att begränsa dem.



Potentiell framtidsbild av servicenätet för handeln i Borgå 2050. Områdesavgränsningarna är riktiga.

Baskarta: Lantmäteriverket

29.9.2025

I framtiden kan det i Borgå finnas **närservicekoncentrationer** i närheten av bebyggelse runt om i staden. Nuvarande närservice har potential att utvecklas om invånarantalet i närområdet utvecklas. Också nya närtjänster kan placeras där i takt med att bebyggelsen ökar. Nuvarande och potentiellt framtida närservicekoncentrationer är Huktis, Estbacka och Haiko. Nya potentiella har i denna utredning placerats i Hattula och längs Parkgatan.

I anknäytning till dagligvaruhandel kan också placeras annan närservice som drar nytta av kundströmmarna till dagligvaruhandeln. I vanliga fall strävar dagligvarubutiker efter att också placera sig på platser som är lättillgängliga ur trafiksynpunkt, varvid de kan betjäna ett större område. Deras influensområde kan vara stort om de är belägna i ett område där det inte finns andra tjänster i närheten, såsom Haiko.

Närservicekoncentrationerna dimensioneras för att betjäna invånarna i närområdet och det rekommenderas inte att dimensioneringen av dagligvaruhandeln begränsas för strikt. Även supermarketer är möjliga som närbutiker. Närservicekoncentrationerna är belägna i områden för tätortsfunktioner enligt Nylands landskapsplan, där den undre gränsen för detaljhandel av regional betydelse i centrumhandel är 10 000 m²-vy.

Ölstens och Hattula är blandade arbetsplatsområden som fortfarande utvecklas som lokala koncentrationer med utrymmeskrävande handel. I denna utredning 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 centrorienterad detaljhandel placeras i området. Om invånarantalet i närområdet ökar, kan man också placera dagligvaruhandel av lokal betydelse och närservice i Hattula.

Handelscentrumens profiler

Centrum-Västra åstranden-Gamla stan

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

Gammelbacka, Vårberga

- Centrum för vardagsservice
- Mångsidig dagligvaruhandel
- Hälsöhandel
- Lokalservice

Estbacka, Huktis, Haiko

- Dagligvaruhandel och närservice

Övriga områden, bl.a. Hattula

- Dagligvaruhandel och närservice i närheten av bosättningskoncentrationer

Östermalm

- En koncentration med storenhetshandel
 - Utrymmeskrävande handel
 - Handel med brett sortiment
 - Stora serviceenheter (bl.a. motions- och fritidstjänster)
- Koncentration med supermarkethandel av lokal betydelse
- Koncentration med lokal specialhandel som lämpar sig för handelsområdet (inte små specialbutiker som är typiska för centrum eller köpcentrum).
- Blandat arbetsplatsområde

Kungspörtén

- Koncentration med utrymmeskrävande handel
- Koncentration med storenhetshandel
 - Handel med brett sortiment
 - Utrymmeskrävande handel
 - Stora serviceenheter (bl.a. motions- och fritidstjänster)
- Koncentration med lokal specialhandel som lämpar sig för området (inte små specialbutiker som är typiska för centrum eller köpcentrum)
- Dagligvaruhandel av trafikstationstyp
- Dagligvaruhandel av lokal betydelse i samband med en eventuell station (för vidare utredning i framtiden)

Östermalms randområden, Ölstens

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

29.9.2025

5.2. Utveckling av områden för handel

I fråga om dimensioneringen av områden för handel ska beaktas att det nuvarande affärsutrymmet har beräknats utifrån kartläggningen och inte utgör den realiserade våningsytan på området. Eftersom behovet av affärsutrymme inte heller är en exakt siffra utan en uppskattning, är nivån av noggrannhet tillräcklig i denna granskning. I granskningen har endast det realiserade affärsutrymmet beaktats, inte redan detaljplanerade men inte realiserade tomter. I tilläggsbehovet av affärsutrymme beaktas inte heller icke realiserat utrymme för handel. Således är nytt affärsutrymme inte nytt utrymme som ska detaljplaneras, utan i detaljplaneringen ska också de gällande detaljplanerna beaktas.

5.2.1. Östermalm

Maximidimensionering

I Nylandsplanen är maximidimensioneringen för Östermalm 100 000 m²-vy. På området kan placeras regional utrymmeskrävande handel av regional betydelse och lokal övrig handel, dvs. dagligvaruhandel och specialhandel.

För närvarande finns i Östermalm cirka 79 000 m²-vy handel och service. Om allt affärs- och verksamhetsutrymme för handel och service beaktas, kan i Östermalm placeras cirka 21 000 m²-vy nytt affärsutrymme. För dimensioneringen av nytt affärsutrymme i Östermalm är det av betydelse vad som räknas med i den nuvarande affärsutrymmesmängden. Bilbranschens tjänster är inte placerade i affärslokaler utan i lokaler av verkstadstyp, vilka inte direkt kan tas i bruk av detaljhandeln. Om endast egentliga affärslokaler beaktas, kan i Östermalm förläggas cirka 37 000 m²-vy nytt affärsutrymme. Detaljplanereserver har inte undersökts i detta fall.

För att centrala Östermalm ska kunna utvecklas enligt dimensioneringen i landskapsplanen, kunde de områden i Östermalm som inte är tänkta att utvecklas i egenskap av handelsplatser av regional betydelse profileras som arbetsplatsområden. Om endast de centrala områdena (inkl. expansionsområdet i Stadshagen) och de nuvarande affärslokalerna exkl. bilbranschens tjänster beaktas, kan 47 000 m²-vy nytt affärsutrymme för handel förläggas i Östermalm.

Dimensionering av områden för handel och nytt affärsutrymme i Östermalm enligt olika alternativ

	Östermalm hela området	Centrala områden och Stadshagen
Maximal dimensionering av affärsutrymme	100 000	
Befintliga affärslokaler (alla)	79 000	63 000
Nuvarande affärslokaler exkl. serviceutrymmen inom bilbranschen)	64 000	53 000
Nytt affärsutrymme alternativ A	21 000	37 000
Nytt affärsutrymme alternativ B	37 000	47 000

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)

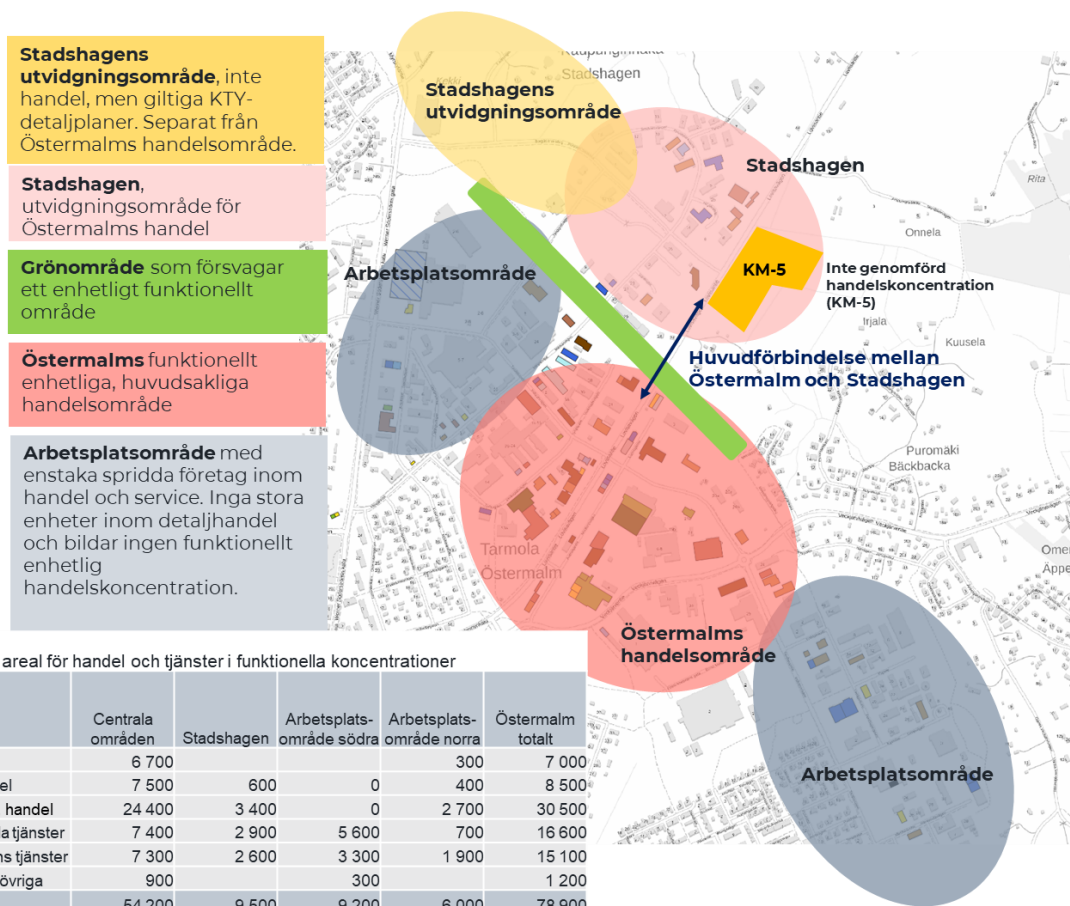
Det ur konsumentsynvinkel huvudsakliga aktiva och intensiva handelsområdet är begränsat till båda sidor av Lovisavägen, ett eller ett par kvarter från Lovisavägen. Området är i relativt intensiv användning av handelns tjänster, och i området finns den huvudsakliga delen av handel som betjänar konsumenterna. De nuvarande stora detaljhandelsenheterna finns i detta område. Detta är i enlighet med landskapsplanen i sin helhet en **butikskoncentration**, eftersom

29.9.2025

det är ett funktionellt enhetligt område, även om det genomkorsas av Lovisavägen. Till en butikskoncentration räknas detaljhandel av både regional och lokal betydelse.

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 är fortfarande obebyggda. Det här området är i nuläget helt avskilt 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 inom handel och service, men inga stora detaljhandelsenheter. 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 områdena vid behov utvecklas som en del av Östermalms intensiva handelsområde.



Funktionella koncentrationer i Östermalms handelsområde.

Källa: WSP kartläggning 2022/2025, Baskarta: Lantmäteriverket

29.9.2025

Dagligvaruhandel - supermarketer

I kapitel 4.5 bedömdes att den beräknade undre gränsen för regional dagligvaruhandel i Östermalm är 10 000 m²-vy och i och med den målsatta befolkningstillväxten 12 000 m²-vy. Gränsen gäller butikskoncentrationer, dvs. hela områdets nuvarande och nya butiker räknas in i arealen.

Östermalm är en mångsidig koncentration av dagligvaruhandel. Området betjänar i synnerhet den östra delen av staden, men tack vare den goda tillgängligheten görs besök i Östermalm också från centrum. I Östermalm finns supermarketer samt specialbutiker inom dagligvaruhandel (Alko, Brunbergs fabriksbutik, köttbod, asiatisk butik). Alla dagligvarubutiker utom köttboden finns i Östermalm i det centrala handelsområdet. I Östermalm finns idag cirka 7000 m²-vy dagligvaruhandel inklusive specialbutiker inom dagligvaruhandel och utan specialbutikerna medräknade cirka 5700 m²-vy. I området saknas Varuboden-Oslas och Tokmanni Spars butiker.

Ur synvinkeln för en balanserad konkurrenssituation kunde det i området finnas medelstora butiker (å 2000–2500 m²-vy) under alla fyra aktörer (Kesko, Varuboden-Osla, Lidl och Tokmanni Spar). Om arealen för specialbutiker inom dagligvaruhandel beaktas vid granskningen och om den lokala handelns dimensionering är 10 000 m²-vy, räcker dimensioneringen inte för alla fyra supermarketer.

Den lokala betydelsen påverkas dock inte bara av arealen, som konstaterats i kapitel 4.5, utan även av handelns kvalitet (supermarket vs. hypermarket). Butiker i storleksklassen av supermarket kan tolkas vara av lokal betydelse. På så sätt skulle en dimensionering av dagligvaruhandeln i området kunna vara ca 12 000 m²-vy för supermarketer, vilket delvis också skulle motsvara en ökning av köpkraften i framtiden, om befolkningen ökar enligt målet i den nuvarande strategin. Viktigare än dimensioneringen är att butikerna förblir supermarketer som konkurrerar sinsemellan. Med tanke på jämlikheten är det således viktigt att beakta såväl de nya aktörerna som de nuvarande aktörernas eventuella utvidgningsbehov. Dimensioneringen bör således fördelas jämnt mellan de nya supermarketerna och de aktörer som redan är verk samma i området, dvs. inte så att en eventuell ny dimensionering i området i sin helhet anvisas till endast en aktör.

Specialhandel

För närvarande finns i Östermalm sammanlagt 8 500 m²-vy specialhandel och handel med brett sortiment. Inom handeln med brett sortiment finns det också i viss mån utrymmeskrävande handel, varvid det enligt en grov uppskattning finns sammanlagt ca 7000 m²-vy specialhandel i Östermalm. I Östermalm kan således, beroende på tolkningen, förläggas 6500–8000 m²-vy ny specialhandel som lämpar sig för handelsområdet baserat på gränsen för lokal betydelse.

I enlighet med den nuvarande profilen kan i handelsområdet naturligt placeras handel med brett sortiment samt specialhandel som lämpar sig för 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 som hör till centrumets styrkor (modebutiker, hälsobutiker, små inrednings- och presentbutiker eller andra liknande små specialbutiker). I området ska inte heller förläggas struktur av köpcentrumtyp, som konkurrerar med centrum.

Hypermarket

Ett av syftena med utredningen är att granska möjligheterna för en hypermarket i Östermalm. Denna bedömning gäller en hypermarket, där **dagligvaruhandelns** areal är ca 4000 m². Om det skulle placeras en hypermarket i området, skulle dimensioneringen av lokal handel på 10 000 m²-vy inte räcka till vid sidan av de nuvarande butikerna och det skulle inte vara möjligt

29.9.2025

för andra aktörer att utvecklas i området. Om befolkningen ökar i enlighet med strukturmodellens mål och den undre gränsen för dagligvaruhandel av regional betydelse skulle vara 12 000 m²-vy skulle det räcka för en hypermarket. Då skulle andra aktörer inom handeln endast få lite utrymme för utvidgning (cirka 1000 m²-vy), vilket inte främjar en jämlik konkurrens. Lokal dimensionering möjliggör inte en hypermarket för flera aktörer i regionen.

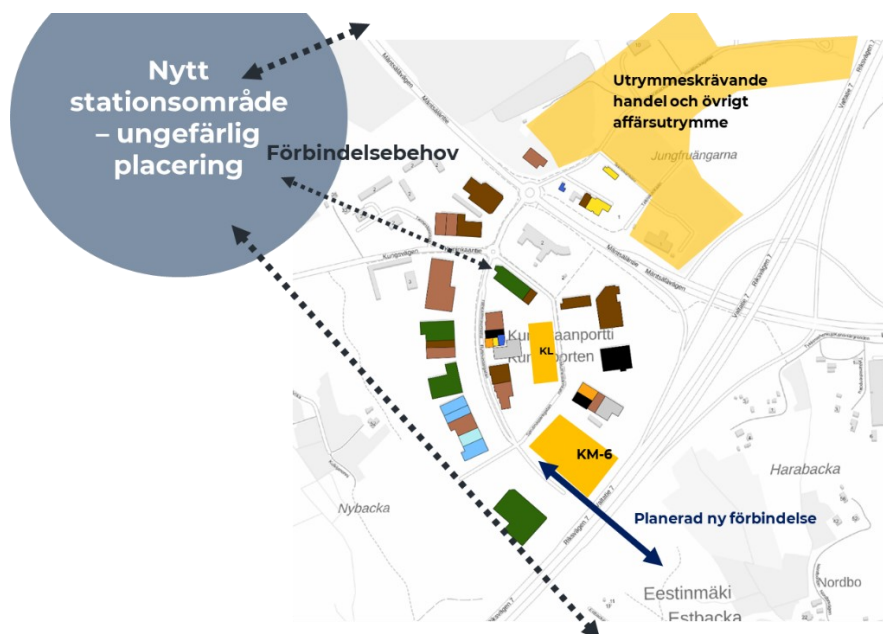
I en hypermarket finns förutom dagligvaruhandel även **bruksvaror, dvs. specialhandel**. I Östermalm räcker dimensioneringen för en hypermarkets specialhandel, när den nuvarande arealen för specialhandel och handel med brett sortiment samt den undre gränsen för en stor enhet inom dagligvaruhandel av regional betydelse beaktas.

Arealen är dock inte det enda kriterium som ska bedömas för placeringen av specialhandel i Östermalm. Hypermarketer har större dragningskraft än supermarketar. I dem säljs förutom dagligvaruhandels- även specialhandelsprodukter. Nätverket av hypermarketer är glesare än nätverket av supermarketar. I Östra Nyland finns en hypermarket endast i Borgå. På så sätt bedöms hypermarketerarnas influensområde vara större än den egna kommunen. Perspektivet påverkas dock också av butikens inverkan på Borgå centrum och regionens centrum. Dessutom påverkar placeringen konkurrensens funktion. Konsekvenserna utvärderas i kapitel 6.

5.2.2. Kungsporten

I Nylandsplanen är maximidimensioneringen för Kungsporten 125 000 m²-vy. I området kan placeras utrymmeskrävande handel av regional betydelse och lokal centrumhandel. För närvarande finns i Kungsporten cirka 64 000 m²-vy affärsutrymme för handel och service, varvid det är möjligt att placera nästan dubbelt så mycket affärsutrymme i området. Detaljplanereserverna har inte undersökts här.

Potentialen för **dagligvaruhandeln** påverkas av närområdets invånarantal och dess ökning. För närvarande finns varken dagligvaruhandel eller närboende inom en kilometers radie i Kungsporten. Inom en radie av tre kilometer, vilket kan betraktas som lokalt influensområde för dagligvaruhandel, finns det 6700 invånare. Det möjliggör ännu inte en stor dagligvaruhandelsenhet eller butikskoncentration i området utan att samla betydande köpkraft från områden utanför närområdet.



Planerna för Kungsportens handelsområde och den nuvarande kommersiella strukturen
Källa: WSP kartläggning 2022/2025, Baskarta: Lantmäteriverket

29.9.2025

I strukturmodellen har det inte angivits befolkningstillväxt i Kungsportens närområde. I närområdet växer befolkningen öster om E18, vilket inte stöder en placering av dagligvaruhandel i Kungsporten. Därför rekommenderas inte stora enheter inom dagligvaruhandel, såsom supermarketer och hypermarketer, i området. De bör anvisas platser närmare bebyggelse. En butik av trafikstationstyp har dock ingen betydande inverkan på områdets profil eller övriga servicenät. I anslutning till en eventuell station kan det också i framtiden placeras en närbutik som betjänar resenärer, vars dimensionering bör bedömas i den fortsatta planeringen. Förbindelserna från stationen till handelsområdet bör planeras också ur synvinkeln för hållbar rörlighet.

I enlighet med den nuvarande profilen kan i Kungsporten naturligt placeras **handel med brett sortiment samt specialhandel som lämpar sig i områden med utrymmeskrävande handel**, såsom bl.a. cykel-, golf-, rekreations-, barn tillbehörs- och djur tillbehörshandel. 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 kan inte heller förläggas struktur av köpcentrumtyp som konkurrerar med centrum.

Enligt en grov uppskattning finns det ca 7 500 m²-vy specialhandel i området, varvid dimensioneringen av lokal specialhandel möjliggör ca 7 500 m²-vy ny specialhandel i området. Om arealen för handel med brett sortiment helt och hållet tolkas som specialhandel, kan ingen ny specialhandel placeras i området.

5.2.3. Sammanfattning av framtidsbilden för handelsområdena

Här följer en sammanfattning av den möjliga framtidsbilden för Östermalm och Kungsporten, vilken bedöms i kapitel 6.

Östermalm

Utrymmeskrävande handel och handel med brett sortiment som är inriktad på utrymmeskrävande handel

- Maximidimensioneringen av handel 100 000 m²-vy (inkluderar nuvarande och nya affärslokaler samt regionalt och lokalt affärsutrymme)

Specialhandel som lämpar sig för handelsområdet

- Butiker med brett sortiment
- Annan specialhandel som lämpar sig för handelsområdet
- Inga köpcentrum eller specialhandel som konkurrerar med centrum
- Handel av lokal betydelse
- Dimensioneringen totalt högst 15 000 m²-vy (inkluderar nuvarande och nya)

Dagligvaruhandel

- Supermarketer
- Dagligvaru-specialhandel

Dimensioneringen för supermarketer totalt högst 10 000 m²-vy (inkluderar nuvarande och nya) Ur konkurrenssynvinkel kan dimensioneringen för supermarketer vara 12 000 m²-vy för att alla aktörer ska ha samma verksamhetsförutsättningar. En högre dimensionering kan bindas till befolkningstillväxten.

- Konsekvenserna av en hypermarket utvärderas i kapitel 6.

29.9.2025

Kungsposten**Utrymmeskrävande handel och handel med brett sortiment med inriktning på utrymmeskrävande handel**

- Maximidimensioneringen av handeln 125 000 m²-vy (inkluderar nuvarande och nya affärslokaler samt regionalt och lokalt affärsutrymme)

Specialhandel som lämpar sig för handelsområdet

- Butiker med brett sortiment
- Annan specialhandel som lämpar sig för handelsområdet
- Inga köpcentrum eller specialhandel som konkurrerar med centrum

Av lokal betydelse

- Dimensionering totalt 15 000 m²-vy (inkl. nuvarande och nya)

Dagligvaruhandel

- Ingen koncentration inom dagligvaruhandel
- Trafikstationsbutik möjlig
- Inga stora enheter inom dagligvaruhandel, dvs. dimensioneringen totalt under 4000 m²-vy
- Närbutik i anknytning till den planerade stationen, tidsförläggning och dimensionering är beroende av beslutet om stationen och granskas i den fortsatta planeringen

5.3. Förslag till beteckningar i generalplanen

Här presenteras alternativa exempel på beteckningar i fråga om handel i generalplanen. Bestämmelser om annan näringsverksamhet eller om stadsbilden har inte granskats.

KM Kommersiella tjänster

På området kan stora detaljhandelsenheter förläggas. Vid en mer detaljerad planering av stora detaljhandelsenheter ska särskild uppmärksamhet fästas vid att placeringen av stora enheter inte försämrar verksamhetsförutsättningarna för handeln i centrum.

eller

På området får förläggas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse som inte konkurrerar med handeln i centrum.

eller

På området kan i den mer detaljerade planeringen hänvisas handel som kräver mycket utrymme och är av regional betydelse. På området får också placeras centrumorienterad handel av lokal betydelse, dock så att placeringen inte försvagar verksamhetsförutsättningarna för handeln i centrum.

29.9.2025

Regionspecifika bestämmelser för kommersiella områden:

Östermalm

- På området får förläggas högst 10 000 m²-vy dagligvaruhandel av lokal betydelse.
- Eller på området får placeras högst 12 000 m²-vy dagligvaruhandel av lokal betydelse. Den nya dimensioneringen av dagligvaruhandeln ska fördelas på flera aktörer.
- På området får förläggas högst 15 000 m²-vy specialhandel av lokal betydelse som lämpar sig för området.

Kungsposten

- På området får inte placeras en stor enhet inom dagligvaruhandel eller en butikskoncentration.
- På området får placeras högst 15 000 m²-vy specialhandel av lokal betydelse som lämpar sig för handelsområdet.

Den i landskapsplanen fastställda maximala dimensioneringen per område ska beaktas vid planeringen och styrningen av handelsprojekt.

- Östermalm 100 000 m²-vy
- Kungsposten 125 000 m²-vy.

TP Mångsidigt arbetsplatsområde

Hattula, Ölstens

- På området får placeras detaljhandel av lokal betydelse.
- På området får placeras handel av lokal betydelse som kräver mycket utrymme.
- På området får inte placeras stora enheter inom dagligvaruhandel eller specialhandel.

eller

Ölstens

- På området får inte placeras dagligvaruhandel.

Hattula

- Förutsättningen för placering av dagligvaruhandel är ett beslut om genomförande av stationen.

Undercentrum

Gammelbacka, Vårberga

På området får placeras totalt högst 10 000 m²-vy stora detaljhandelsenheter av lokal betydelse.

eller

På området får placeras dagligvaruhandel och specialhandel av lokal betydelse.

29.9.2025

6. Bedömning av konsekvenserna

I den föregående utredningen om handel bedömdes de kommersiella konsekvenserna av det målsatta servicenätet för handeln. Rekommendationerna har inte förändrats nämnvärt sedan denna utredning, och därför är konsekvensbedömningen i den föregående utredningen fortfarande aktuell. Ett nytt fokus i denna utredning är en eventuell hypermarket i Östermalm, vars konsekvenser bedöms i detta kapitel. Vid sidan av en hypermarket i Östermalm presenteras alternativet att endast supermarketer skulle placeras i området och en eventuell hypermarket skulle placeras i centrum, såsom det rekommenderas i utredningen.

I bedömningen ligger fokus på konsekvenserna för centrum av en hypermarket i Östermalm och på tjänsternas tillgänglighet, vilka båda är kriterier för placering av handel i enlighet med bestämmelserna i områdesanvändningslagen. Dessutom bedöms konsekvenserna för konkurrensförutsättningarna. I bedömningen beaktas också andra projekt och planer för handeln i Borgå.

När det gäller utvecklingen av dagligvaruhandeln har projekten granskats i olika kombinationer och vid sidan av dem även det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme, där också den nuvarande bristen på areal inom dagligvaruhandeln har beaktats. Vid planeringen ska beaktas att tilläggsbehovet av affärsutrymme endast är en grov beräkning av tillväxtpotentialen för marknadsområdets affärsutrymme. Beräkningen innehåller osäkerhetsfaktorer bl.a. i fråga om befolkningsutvecklingen, köpkraftens ökning och försäljningseffektiviteten. Ju längre tidsperiod, desto osäkrare beräkning. Tilläggsbehovet av affärsutrymme är inte direkt handelns aktörers syn på marknadsläget.

För Östermalms del granskas för dagligvaruhandeln dimensioneringsalternativen 10 000 m²-vy eller 12 000 m²-vy, dvs. 3000–5000 m²-vy ny dagligvaruhandel till Östermalm. Det mindre dimensioneringsalternativet möjliggör till exempel en ny stor supermarket i Östermalm (3000 m²-vy) eller två nya små supermarketer eller utvidgningar av befintliga (å 1500 m²-vy). Det möjliggör inte en hypermarket i Östermalm. Det större dimensioneringsalternativet skulle räcka för samtliga aktörers supermarketer eller alternativt för en enda hypermarket, varvid de övriga endast har mycket få utvecklingsmöjligheter. Ingetdera alternativet möjliggör en hypermarket för flera aktörer i Östermalm.

Det är inte ändamålsenligt att all ny dimensionering riktas endast till Östermalm. Därför har även projekt i de övriga områdena beaktats. I projekten ingår nettoökningen av dagligvaruhandelns areal; Citymarket på Västra åstranden, eventuella utvidgningar i Näse samt Parkgatan, Haiko och Gammelbacka. Till Kungsporten har här inte anvisats dagligvaruhandel. Som ett alternativ granskas också Prisma i centrum vid sidan av övriga projekt. I praktiken skulle det sannolikt förverkligas som en butik som åtminstone delvis ersätter den nuvarande S-marketen i Näse, varvid nettotillväxten skulle bli mycket liten.

Diagrammet på nästa sida visar att det beräknade behovet av affärsutrymme (nuvarande underskott och tilläggsbehov) fram till 2030 är så stort att det nästan täcker dimensioneringen om 10 000 m²-vy i Östermalm och projekten i de övriga områdena (exkl. centrums hypermarket) om befolkningen ökar i enlighet med den målsatta befolkningsökningen. Även om köpkraften skulle räcka till, lönar det sig ändå inte att anvisa all dimensionering till endast ett område i staden. Om befolkningen ökar enligt Statistikcentralens prognos räcker köpkraften beräkningsmässigt inte för alla projekt.

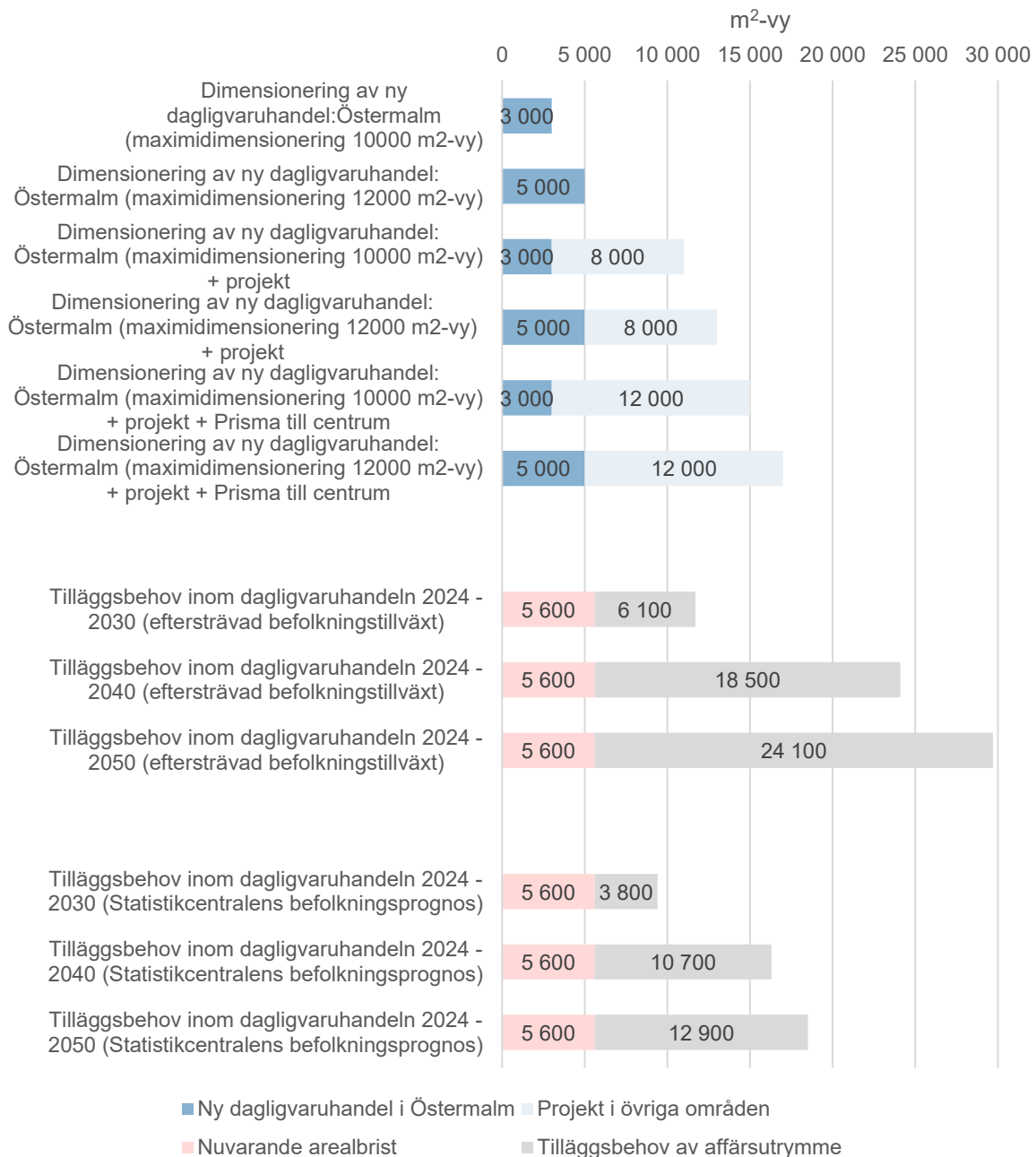
Fram till år 2040 har Borgå beräkningsmässigt behov av alla projekt, det vill säga en större dimensionering för Östermalm (12 000 m²-vy) och de övriga projekten inklusive en hypermarket i centrum, även om befolkningen skulle öka enligt Statistikcentralens befolkningsprognos.

Beräkningen av behovet av affärsutrymme i förhållande till handelns areal beskriver den beräknade köpkraftens tillräcklighet, vilket påverkar bedömningen. När det finns tillräckligt med

29.9.2025

köpkraft i området är konsekvenserna lindrigare än i en s.k. överdimensioneringssituation. I sista hand avgör aktörerna inom handeln var de vill utveckla sin verksamhet om det är möjligt. Det är därför sannolikt att inte alla föreslagna projekt kommer att genomföras. Och i sista hand bestämmer kunderna var de vill utträta ärenden, vilket direkt påverkar butikernas verksamhetsförutsättningar.

Inom specialhandeln är dimensioneringen av nytt affärsutrymme i Östermalm så liten att den täcker en liten del av det beräknade behovet av affärsutrymme i staden. Specialhandelns betydelse i Östermalm bedöms här mer ur kvalitativa perspektiv än ur ett arealperspektiv.



Alternativ för dimensionering av nytt affärsutrymme för dagligvaruhandeln i Östermalm, projekt i andra områden samt som alternativ hypermarket till centrum samt ytterligare behov av affärsutrymme i Borgå, inklusive nuvarande brist inom dagligvaruhandeln

29.9.2025

6.1. Konsekvenserna för Borgå centrum och närservicenätet

Om hypermarketen i Östermalm som granskats i denna utredning förverkligas, stärks Östermalms profil i servicenätet både inom dagligvaruhandeln och specialhandeln. Östermalms profil förblir dock fortsättningsvis en koncentration av markethandeln, handel med brett sortiment och utrymmeskrävande handel, även om specialhandelns andel i Östermalm stärks. Östermalms profil och handelsstruktur är en annan än i centrum, förutsatt att det inte byggs en struktur av köpcentrumtyp i hypermarketen. I centrum ligger tyngdpunkten på centrumorienterad specialhandel, kommersiella tjänster, restauranger och kafeterior samt turismtjänster. Dagligvaruhandeln koncentreras i centrum till Västra åstranden och i stadskärnan är dagligvaruhandeln koncentrerad till små butiker som betjänar närboende. Centrum är också till sin stadsbild ett centrum av annan typ än Östermalm. En hypermarket i Östermalm förändrar inte denna skillnad. En hypermarket som förläggs i centrum bör planeras så att den passar in i stadsbilden i centrumet.

En hypermarket medför verksamhet i Östermalm som konkurrerar med centrum. **Dagligvaruhandeln i Östermalms hypermarket** har en viss inverkan på dagligvaruhandeln i centrum. I stadskärnan inverkar olika förhållanden (bl.a. tillgänglighet och parkeringsmöjligheter) på placeringen av dagligvaruhandel, och med en eventuell hypermarket i Östermalm blir det svårare att få ny dagligvaruhandel till centrum. En hypermarket påverkar marknaden för den kommande Citymarketen och den nuvarande S-marketen på Västra åstranden, men enligt beräkningen räcker köpkraften för dagligvaruhandeln på Västra åstranden, även om dagligvaruhandeln i Östermalm skulle stärkas.

Bruksvaror (specialhandel) i Östermalms hypermarket förstärker ytterligare Östermalms nuvarande handel med brett sortiment. I Östermalm finns det redan i dag lite samma typ av handel (i butiker med brett sortiment), och Prisma påverkar utbudet ännu mer i riktning mot centrumorienterad handel. Inom handel med brett sortiment (inkl. hypermarketens bruksvaror) är profilen och kundbehovet dock något annorlunda än för små specialaffärer i centrum. Varuboden-Osla har fortfarande för avsikt att bevara Sokos i Borgå som till sitt koncept är annorlunda och svarar på ett annat kundbehov än Prisma. Sokos och Prisma har dock delvis samma produktutbud, och köpbeteendet har stor betydelse för butiksnätet.

Konkurrensen inom specialhandeln kommer att öka i och med en ny hypermarket. När produktutbudet inom specialhandeln i Östermalm utvidgas, kan en del av aktörerna inom specialhandel i centrum bli tvungna att lägga ner sin verksamhet. Fördelen med en hypermarket är att det i samband med utträttandet av ärenden inom dagligvaruhandeln också enkelt går att göra inköp inom specialhandeln, vilket sannolikt minskar antalet ärenden i specialbutikerna i centrum. Om Prisma skulle placeras i centrum, skulle det vara lättare att på samma resa uträtta ärenden också i andra affärer i centrum.

En hypermarket i Östermalm påverkar inte Borgå centrums profil som en koncentration av restaurang-, välbefinnande-, kultur- eller turismtjänster. Dessa tjänster och upplevelser erbjuds inte av en hypermarket. I denna bedömning är antagandet att det inte byggs någon köpcentrumstruktur med förbutiker i anslutning till hypermarketen. Om hypermarketen skulle placeras i centrum, skulle det ha en effekt som stöder andra tjänster i centrum.

Östermalms profil som koncentration för dagligvaruhandel stärks också i och med eventuella nya supermarketar eller utvidgningar av gamla. Konsekvenserna blir dock mindre än av en hypermarket, eftersom utbudet av specialhandel i Östermalm inte stärks nämnvärt av supermarketarna. Dessutom medför supermarketarna inte ett sådant utbud i Östermalm som inte redan finns i närområdet eller på Västra åstranden i centrum. När det gäller konsekvenserna för centrum är supermarketar i Östermalm därför ett bättre alternativ än en hypermarket.

29.9.2025

När det gäller närservicenätet koncentreras konsekvenserna av en hypermarket i eller supermarketer i Östermalm till Östermalms närområden. Dagligvaruhandeln i Östermalm bedöms inte ha stor inverkan på närbutiksnätet på åns västra sida. En förstärkning av dagligvaruhandeln i Östermalm (med supermarketer eller en hypermarket) stärker Östermalm som koncentration för dagligvaruhandel. Köpkraften räcker beräkningsmässigt fortfarande också till områdets närservicenät, eftersom köpkraften i närområdet håller på att öka.

Förutsättningarna för utveckling och utvidgning av närbutiksnätet och lokalcentrumet kommer sannolikt att försvagas när utbudet i Östermalm stärks. Om utträttandet av ärenden dessutom i betydande utsträckning flyttar från närbutiker till en närliggande hypermarket eller supermarketer på grund av ett bredare och förmånligare utbud, kan det hända att någon närbutik läggs ner eller att utbudet minskas (från supermarketer till närbutik). Närbutikernas verksamhetsförutsättningar påverkas dock i hög grad också av invånarantalet i närbutikernas närmiljö och dess utveckling samt av fastighetstekniska faktorer som bl.a. förnyandet av kylanläggningarna så att de uppfyller kraven i EU-förordningarna. Med tanke på verksamhetsförutsättningarna för närbutiksnätet bör dimensioneringen av närbutikerna inte heller begränsas för mycket, för att de ska ha möjligheter att utvecklas också som supermarketer.

6.2. Konsekvenser för det regionala servicenätet

Hypermarketer tolkas som regionala till sin betydelse, eftersom de besöks från ett stort influensområde, utanför kommungränserna. Hypermarketerarnas influensområde i Borgå är också större än den egna staden, eftersom det inte finns något motsvarande utbud i de mindre kommunerna i närområdet och det inte heller finns förutsättningar för hypermarketer.

En hypermarket i Östermalm eller centrum skulle stärka Borgås roll i det regionala servicenätet. I östra Nyland finns inga andra kommuner med hypermarketer. I Helsingforsregionen finns det två aktörers hypermarketer i nästan alla kommuner och undercentrum. I och med en hypermarket i Östermalm eller centrum skulle det finnas ett motsvarande utbud också i Borgå, dvs. två aktörers hypermarketer.

Ur synvinkeln för utträttandet av ärenden regionalt är det ingen skillnad om hypermarketen i Borgå finns i Östermalm eller på Västra åstranden. Båda är inuti stadsstrukturen och inte längs motorvägen, och båda platserna lockar på samma sätt till regionalt utträttande av ärenden. Placeringen av en hypermarket i centrum skulle dock stödja den övriga servicestrukturen i centrum.

Det huvudsakliga marknadsområdet för handeln i Borgå, inklusive hypermarketen, är Borgå. En hypermarket i Östermalm, liksom även en hypermarket i centrum, skulle förmodligen medföra något fler besök från närkommunerna än i nuläget för utträttande av ärenden i Borgå. Dessa besök för utträttande av ärenden är en förflyttning från närkommunernas egna tjänster, från de i nuläget mest mångsidiga centrumen eller näthandeln. Förflyttning sker också mellan marketerna i Borgå. Invånare i närkommunerna utträttar dock inte ärenden dagligen i en eventuell ny hypermarket på grund av det stora avståndet, och hypermarketen skulle endast täcka en del av det behovet. Det typiska är att invånarna utträttar ärenden nära hemmet, förutsatt att utbudet är tillräckligt mångsidigt. Om handelns utbud är närbutiksbetonat och avståndet till Borgå är kort, såsom från Koskenkylä, är det lättare hänt att invånarna utträttar ärenden i Östermalm. Från Borgnäs och Askola är det däremot lättare att ta sig till centrum för att uträtta ärenden.

För Lapträsk är det närmaste mångsidiga handelscentrumet Lovisa, som redan har ett eget mångsidigt utbud, även om där inte finns hypermarketer. Från båda kommunerna utträttas ärenden i Borgå och i och med den nya hypermarketen sannolikt lite mer än i nuläget. Ökningen av utträttandet av ärenden bedöms inte vara så stor att det skulle ha en betydande inverkan på kommunernas eget handelsutbud.

29.9.2025

I Borgå utträtas redan nu ärenden regionalt. En hypermarket bedöms inte i så hög grad påverka överflyttningen från närkommunernas tjänster till den nya hypermarketen att det avsevärt skulle försvaga kommunernas nuvarande när- och lokalservice. Hypermarketen är av regional betydelse på grund av dess stora influensområde, men konsekvenserna är mer lokala än regionala. En hypermarket påverkar i högre grad Borgås interna servicenät, bl.a. balansen mellan Borgå centrum och Östermalm, är utbudet i närkommunernas centrum.

6.3. Konsekvenser för tjänsternas tillgänglighet och hållbart utträttande av ärenden

I och med den nuvarande bristen på dagligvaruhandel samt den målsatta befolkningsutvecklingen och den ökande köpkraften finns det efterfrågan på tillväxt inom handeln i Borgå. Inom dagligvaruhandeln är tillväxttrycket till stor del riktat mot butiksnätet, men även näthandeln ökar. Aktörerna inom handel är i första hand intresserade av att utveckla handeln i Östermalm och Kungspporten samt i centrum på Västra åstrandens sida. När handelns utbud stärks förbättras tjänsternas tillgänglighet i staden. Om Prisma placeras i Östermalm för det med sig nytt utbud till Borgå, vilket ökar invånarnas möjligheter att uträtta ärenden i sin egen stad och minskar antalet ärenden utanför staden. I detta avseende förkortas resorna för utträttande av ärenden. Om Prisma placeras i centrum har det motsvarande positiva effekt.

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

Om det tillåts mer **dagligvaruhandel**, dvs. hypermarket eller supermarketar, i Östermalm än i nuläget ökar de dagliga besöksmängderna i Östermalm, men de delas upp mellan flera aktörer än i nuläget. I Östermalm är invånarantalet inom en tre kilometers radie stort, vilket gör att resorna för att uträtta ärenden är kortare än genomsnittet. Östermalms svaghet är att det inte finns bosättning i handelsområdet och stadsstrukturen har en bilorienterad uppbyggnad som inte uppmuntrar till promenader eller cykelturer. Därför utträtas ärenden i Östermalm främst med bil, trots att området är tillgängligt till fots och med cykel. Utvecklingen av handeln i Östermalm främjar således inte hållbart utträttande av ärenden, trots att resorna för utträttande av ärenden är korta.



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

29.9.2025

Tjänsternas hållbara tillgänglighet och främjandet av hållbar rörlighet påverkas förutom av närboende också avsevärt av närområdets trivsamhet samt naturliga färdrutter. Dessa bör alltid satsas på i närheten av service, men i synnerhet i stora butikers 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 supermarketer finns nära invånarna, görs resorna för att uträtta ärenden i dem oftast med bil. Naturligtvis påverkas detta också av hurdana ärenden som uträttas, eftersom stora och tunga inköp inte gärna görs till fots eller med cykel, och därför kan tillgängligheten med bil inte förbises vid planeringen.

Konsekvenserna för tjänsternas tillgänglighet bedöms närmare också med avseende på följande handelsbestämmelser i lagen om områdesanvändning (71 b §).

- De tjänster som lokaliseras till området kan i möjligaste mån nås med kollektivtrafik och gång-, cykel- och mopedtrafik, och
- Den planerade markanvändningen främjar möjligheterna att utveckla ett sådant servicenät där avstånden för uträttande av ärenden är skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt.

6.3.1. Tjänster som lokaliseras till området kan i möjligaste mån nås med kollektivtrafik och gång-, cykel och mopedtrafik

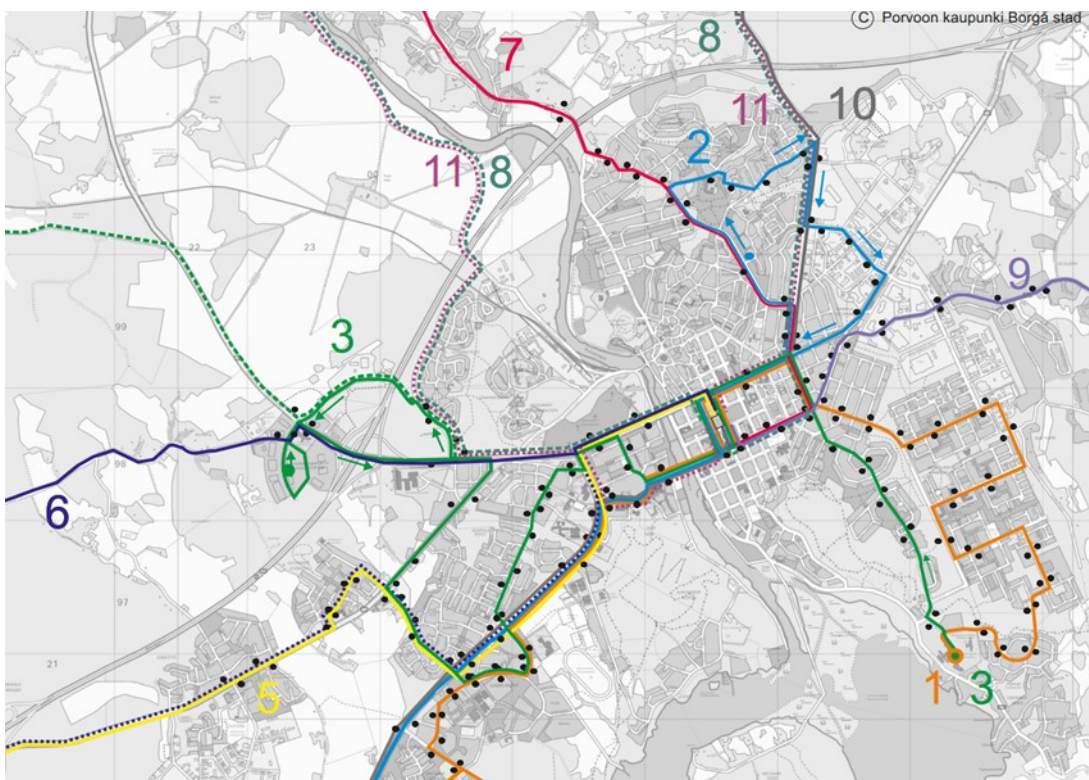
Östermalm ligger i befintlig stadsstruktur och nära bosättningskoncentrationer, trots att det inte finns invånare i det egentliga handelsområdet. Till och genom området går leder för gång-, cykel- och mopedtrafik och invid området går Borgå lokaltrafiks linjer bl.a. från Huktis, centrum, Tolkis och Isnäs. I Östermalm är de stora detaljhandelsenheterna således tillgängliga med kollektivtrafik och med gång-, cykel- och mopedtrafik från Borgå.

Från regionens östra delar utanför Borgå, från Lovisahället, går kollektivtrafiken till Borgå centrum genom Östermalm, vilket gör att Östermalm är lättillgängligt med kollektivtrafik från den riktningen. Från regionens västra och nordvästra delar går kollektivtrafiken direkt till centrum. I centrum finns också en hypermarket, varvid en hypermarket är tillgänglig med kollektivtrafik, även om det inte finns någon direkt förbindelse till Östermalm. En placering av en ny hypermarket i centrum skulle dock vara klart mer tillgänglig med hållbara transportmedel än i Östermalm, såväl ur lokal som regional synvinkel.

29.9.2025



Leder för gång-, cykel och mopedtrafik i centrum och i handelsområdena
Källa: Borgå stad, karttjänst



Utdrag ur ruttkartan för lokaltrafiken i Borgå
Källa: Borgå stad

29.9.2025

6.3.2. Den planerade markanvändningen främjar möjligheterna att utveckla ett sådant servicenät där avstånden för uträttande av ärenden är skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt

Tjänsternas tillgänglighet är bättre ju tätare servicenätet är i staden. I ett tätt servicenät är resorna för att uträtta ärenden skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa 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 konsekvenserna av trafiken.

Specialhandeln i staden är koncentrerad till centrum, Östermalm och Kungsposten, 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 uträttar 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 vardagliga 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 uträttande av ärenden. En realisering av tillväxtpotentialerna för dagligvaruhandeln och specialhandeln i Östermalm gör servicenätet mångsidigare öster om centrum och i Västra åstranden i centrum. Det ger invånarna möjlighet att välja sin handelsplats så nära hemmet eller andra platser de besöker som möjligt.

Även om tjänsterna finns nära invånarna, väljer de ändå inte alltid de närmaste alternativen eller 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.

Ett servicenät enligt utredningens rekommendation (supermarketer i Östermalm) bedöms inte nämnvärt öka användningen av bil för uträttande av ärenden, eftersom uträttandet av ärenden redan i nuläget i stor utsträckning sker med personbilstrafik. Å andra sidan främjar det inte heller hållbar rörlighet, dvs. utvecklingen av ett sådant servicenät i vilket de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt. I och med projekten kommer det dagliga uträttandet av ärenden att koncentreras till Östermalm och Västra åstranden i centrum. Uträttandet av ärenden i närbelägna lokalcentrum och i övriga butiker är också i fortsättningen möjligt. Den potentiella hypermarketen i Östermalm skulle eventuellt medföra att uträttandet av ärenden med bil inom specialhandeln skulle öka i Borgås inre nät, eftersom ärenden uträttas med bil i högre grad i Östermalm än i centrum. En hypermarket skulle också sannolikt medföra att åtminstone en del uträttande av ärenden skulle förflyttas från centrum till Östermalm.

6.4. Konsekvenser för konkurrensförutsättningarna

Ett mål för områdesplaneringen är att främja näringslivets verksamhetsbetingelser och utvecklingen av en fungerande konkurrens (5 §). Ur synvinkeln för konkurrens bör aktörerna ha lika 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.

En utveckling av Östermalm som plats för dagligvaruhandel ökar konkurrensförutsättningarna. Ur synvinkeln för konkurrensförutsättningarna bör alla aktörer tillåtas lika mycket areal för dagligvaruhandel. Det är dock inte alltid ändamålsenligt bl.a. med tanke på centrumkonsekvenserna. I Östermalm finns för närvarande två aktörers supermarketer. Dessutom finns intresse för Osla-Varuboden och Tokmanni Spar i området. Att tillåta en supermarket för alla aktörer i

29.9.2025

Östermalm skulle vara optimalt ur konkurrensperspektiv. Följaktligen bör dimensioneringen av dagligvaruhandel i området vara cirka 12 000 m²-vy, och en hypermarket bör inte tillåtas i området, för att alla aktörer ska ha lika utvecklings- och utvidgningsförutsättningar.

Att tillåta en hypermarket i Östermalm för en aktör främjar inte en fungerande konkurrens. Som konstaterades i föregående stycke bör alla aktörer ha lika möjligheter att utveckla sina servicenät. Om alla aktörer skulle tillåtas en hypermarket på området, skulle centrumets ställning som främsta handelsplats sannolikt lida och förutsättningarna för hållbar rörlighet skulle försämrats. Också de regionala konsekvenserna skulle vara större. De tidigare riktlinjerna i Borgå har också inverkat på aktörernas servicenätlösningar, varvid ändrade riktlinjer inte skulle vara rättvist.

Områdesanvändningslagen styr stora detaljhandelsenheter till centrum. I allmänhet har det ansetts att hypermarketer hör till centrumområden. Också i Borgå har hypermarketer hittills styrts till centrum. Om man frångår denna riktlinje och tillåter en hypermarket i Östermalm förändras konkurrensläget. Det är dyrare att bygga i centrum och tillgänglighet med bil är en större utmaning. Strukturell parkering försämrar den upplevda tillgängligheten till tjänsterna och ger konkurrensfördel för butiker med parkering på marknivå utanför centrum. Således är det mer i enlighet med stadens riktlinjer och mer jämlikt att fortsättningsvis styra hypermarketer till centrum än att tillåta en hypermarket i Östermalm.

29.9.2025

7. Sammanfattning och slutsatser

Enligt Borgåstrategin kommer invånarantalet att 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 handelns verksamhet, men inte tillräckligt med handelsplatser som intresserar handeln. Lokaliseringen av handeln styrs av lagen om områdesanvändning samt av landskapsplanen, vilka båda ska beaktas vid styrningen av handeln i generalplanen.

Rekommendationerna och målen för servicenätet i den föregående utredningen om handelns servicenät i Borgå (2023) är fortfarande aktuella, trots att utgångspunkterna har utvecklats. Som ett nytt perspektiv har i denna utredning lyfts fram att en stormarknad tillåts i Östermalm. Således sammanställs i detta kapitel slutsatser om utvecklingen av servicenätet ur synvinkeln för en hypermarket i Östermalm jämfört med centrumalternativet, som var rekommendationen i den tidigare utredningen och också i denna utredning.

Köppotentialen i staden är tillräcklig för en hypermarket. Borgå är det enda regioncentrumet i Nyland där endast en aktör har en hypermarket. **Det finns tillräckligt med lokal köpkraft för en hypermarket, men hypermarketer tolkas som regionala till sin betydelse eftersom influensområdet är större än en kommun.** Också i Borgå är hypermarketens influensområde större än Borgå, trots att konsekvenserna för det lokala servicenätet är större än för det regionala. Med tanke på det regionala utträttandet av ärenden är det ingen större skillnad om hypermarketen i Borgå finns i Östermalm eller på Västra åstranden. Båda platserna är attraktiva på regional nivå för utträttande av ärenden. Vid placeringen i centrum skulle hypermarketen dock stödja centrumets övriga servicestruktur.

En eventuell hypermarket i Östermalm ökar Östermalms dragningskraft och betydelse i servicenätet. Östermalms betydelse beträffande centrumorienterad handel stärks, men handelns profil skiljer sig från centrumhandeln och centrumtjänsternas. **Centrum bedöms fortfarande förbli Borgås kommersiella huvudcentrum, men dess utbud inom specialhandeln kan försvagas.** I och med att Östermalm stärks kommer det enligt bedömningen fortfarande att finnas efterfrågan på dagligvaruhandel på Västra åstranden, men utvecklingen av dagligvaruhandel i centrum kommer att vara utmanande. Således är **en hypermarket i Östermalm inte i linje med bestämmelserna om handel i områdesanvändningslagen och med målen i landskapsplanen.**

Tillgängligheten till tjänsterna förbättras om det till Borgå förläggs ett Prisma, som ännu inte finns i Borgå. För närvarande utträttar Borgåborna ärenden i Prisma i huvudstadsregionen och i viss mån också i huvudstadsregionens kranskommuner. Avstånden för utträttande av ärenden blir kortare när en egen butik placeras i Borgå. Resorna för utträttande av ärenden inom dagligvaruhandeln i Borgå fördelas i och med en hypermarket i Östermalm på nytt i huvudsak mellan Östermalm och Västra åstranden, och invånarna kan lättare än i nuläget välja den närmaste stora marketen för utträttande av sina ärenden. **Det är en utmaning att få till stånd en mångsidig market i stadskärnan åtminstone på kort sikt, om utbudet ökar kraftigt i Östermalm eller på Västra åstranden.** I stadskärnan kommer således det dagliga utträttandet av ärenden i huvudsak att bestå av ärenden i närbutiker.

Till Östermalms hypermarket tar sig kunderna i huvudsak med bil, men situationen förändras inte jämfört med den nuvarande trafiken för utträttande av ärenden inom dagligvaruhandeln. Till stora dagligvarubutiker och butiker med brett sortiment tar sig kunderna redan nu huvudsakligen med bil. Vid en placering i Östermalm koncentreras biltrafiken dock mer än vid en centrumplacering. **Östermalms hypermarket främjar inte målet om hållbar trafik, även om placeringen också kan nås på ett hållbart sätt. Hypermarketen är således inte i linje med bestämmelserna om handel i områdesanvändningslagen.** Avstånden för utträttande av ärenden är ändå skäliga, eftersom invånarantalet i Östermalms närområde är stort och målet

29.9.2025

är att det ska öka ytterligare. I centrum är invånarantalet i närområdet större än i Östermalm, och därmed skulle centrumplaceringen bättre stödja hållbar rörlighet.

En hypermarket i Östermalm är en utmaning med tanke på konkurrensförutsättningen.

Att tillåta en hypermarket i Östermalm för en aktör främjar inte en fungerande konkurrens. Om alla aktörer skulle tillåtas en hypermarket i Östermalm, skulle centrums ställning som främsta handelsplats sannolikt lida och förutsättningarna för hållbar rörlighet skulle försämrats. Även de regionala konsekvenserna skulle vara större än med en hypermarket.

I staden finns det efterfrågan på utveckling av dagligvaruhandelns nät och utvidgning av butikerna, eftersom utbudet för närvarande är bristfälligt. I Borgå eftersträvas också en ökning av befolkningen, vilket ökar efterfrågan inom dagligvaruhandeln. Enligt Borgås riktlinjer hittills placeras hypermarketer i centrum, vilket är rekommendationen också i denna utredning. **Hypermarketer i centrum stöder utträttandet av övriga ärenden i centrum och främjar utträttandet av ärenden med hållbara färdmedel. Denna utredning rekommenderar att Östermalm utvecklas som en koncentration av supermarketer, handel med brett sortiment och utrymmeskrävande handel.** I Östermalm eftersträvas enhetliga förutsättningar för aktörerna beträffande butiker i storleksklassen av supermarket.



**PORVOON KAUPAN
PALVELUVERKKOSELVITYS
PÄIVITYS 2025
LIITE**

**UUDET HYPERMARKETIT
YDINKESKUSTOJEN ULKOPUOLELLA**

WSP Finland Oy | 29.9.2025

Johdanto

Selvityksen tavoitteet

Tämä selvitys liittyy Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksen päivitykseen, mutta raportoidaan omana liitteenä. Tarkastelussa kootaan esimerkkejä lähivuosina rakennetuista uusista hypermarketeista Suomessa. Painopiste tarkastelussa on keskustojen ulkopuolelle sijoittuneissa hypermarketeissa tai hypermarketeissa, jotka eivät sijoitu perinteiselle ydinkeskusta-alueelle.

Selvityksessä tarkastellaan, miten hypermarketit ovat sijoittuneet ja minkälaisiin kaavamerkintöihin (maakunta-, yleis- ja asemakaava) ne ovat perustuneet.

Selvityksen työryhmä

Selvityksen on tilannut WSP Finland Oy:ltä Porvoon kaupunki. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja arkkitehti Krista Pihlava.

Hypermarketit Uudellamaalla

Uudet hypermarketit

- Uudellamaalla uusia hypermarketteja on sijoittunut ja suunnitteilla/rakenteilla ainoastaan keskustoihin.
- Uusimpia ovat mm. Prisma Myyrmäessä Vantaalla, Espoossa Espoonlahdessa Espoossa ja Pasilassa Helsingissä sekä Citymarket Vuosaarissa Helsingissä
- Uusia hypermarketteja on rakenteilla tai suunnitteilla mm. Citymarket Porvoon keskustaan, Espoon keskukseen ja Vantaan Kivistöön sekä Prisma Espoon keskukseen ja Tuusulan Hyrylään.

Olemassa olevat keskustan ulkopuoliset hypermarketit

- Uudellamaalla on ainoastaan kaksi hypermarkettia, jotka ovat sijoittuneet keskustojen ulkopuolelle, Citymarket Tammistossa Vantaalla ja Citymarket Tynninharjulla Lohjalla.
- Molemmat ovat rakentuneet ennen voimassa olevaa alueidenkäyttölakia sekä ennen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa, jossa alun perin osoitettiin keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin kaupan laatu ja enimmäismitoitus sekä merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat.



Lappeenranta, Myllymäki Prisma

S-market Myllykeskus uudistettu Prismaksi vuonna 2024

- Prisma Lappee, valmis 04.2024.

Maakuntakaavassa

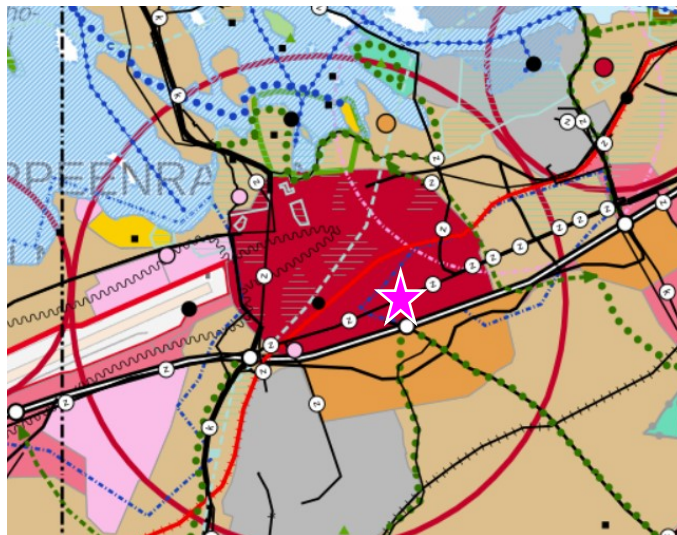
- C, keskustatoimintojen alueella.
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismäärästä.
- Maakuntakaava hyväksytty 2015.

Yleiskaavassa

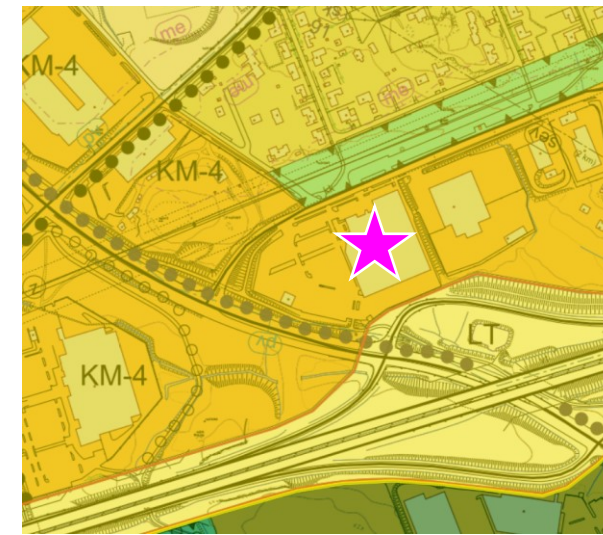
- KM-4 –alueella.
- Ei ohjattu kaupan laatua tai osoitettu enimmäismäärästä.
- Yleiskaava hyväksytty 17.8.2018.

Asemakaavassa

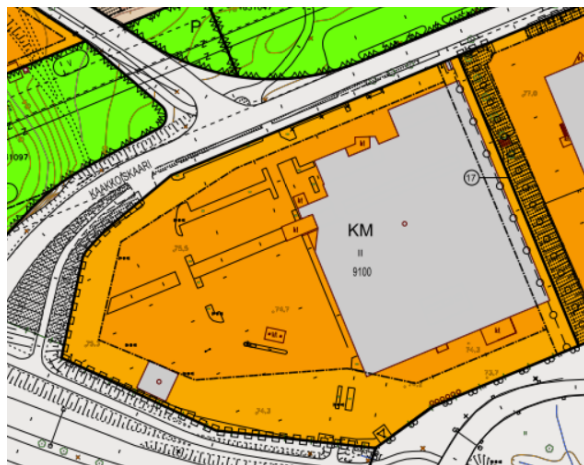
- KM Liikerakennuksen korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, ro 9100 k-m².
- Asemakaava hyväksytty 24.4.2012.



Etelä-Karjalan maakuntakaavojen yhdistelmä 2011-2023



Keskustataajaman oyk 2030



Ajantasa-asemakaava

KM-4

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, monipuolisia työpaikka-alueita sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus keskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä joukkoliikenteen pysäkeille. Alueen muuttamisessa teollisuusalueesta kaupallisten palvelujen alueeksi tulee erityisesti ottaa huomioon nykyisten ja uusien toimintojen yhteensovittaminen ja toteuttamisen vaiheistaminen.

Keskusta KM-4 Reijola-Harapainen Ei enimmäismäärästä.

KESKUSTAAJAMAN OYK 2030 keskusta-alue

Kaavatunnus 405-Y49
Kaavan tyyppi Yleiskaava
Lajin tarkenne Osayleiskaava
Kaavatilan Lainvoimainen

Viimeisin käsittelyvaihe

Vaihe Hyväksymispäätös lainvoimainen
Päivä 17.08.2018
Päätös Hyväksytty / Vahvistettu
Huomautus

Heinola, Tähtiniemi Prisma

Prismaa suunnitellaan Heinolan Tähtiniemeen

- Asemakaava KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, rakennusoikeus 10 000 k-m².
- Valtuusto hyväksynyt asemakaavan 29.4.2024.
- Kaavasta valitettu hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen (5.6.2025).
- Hallinto-oikeuden kesäkuisesta päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Maakuntakaavassa

- **Keskustatoimintojen aluetta**
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.
- Keskustatoimintojen alue jatkuu ydinkeskustasta valtatielle 4 saakka.
- Maakuntakaava hyväksytty 2014.

Yleiskaavassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

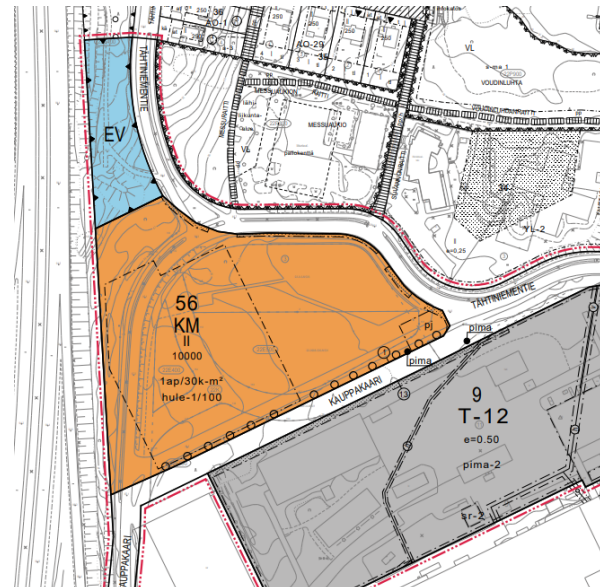
- Suunnittelualue sijaitsee kehittämisalueilla ksK ja ksL. Suunnittelualue on pääosin osoitettu keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueeksi (km-2), jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan liiketilaa sekä seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköjä.



Ote maakuntakaavasta (2014).
Suunnittelualue on ympäröity
keltaisella.



Ote strategisesta yleiskaavasta.



Ote asemakaavaehdotuksesta

Lempäälä, Ideapark, K-Citymarket

K-Citymarket avataan Ideaparkiin 2025

- Lempäälän uusi K-Citymarket tulee Ideaparkin eteläpäätyyn rakennettavaan laajennusosaan. Kaupan koko tulee olemaan noin 7000 neliometriä, mikä jakaantuu elintarvikkeelle ja käyttötavaralle. Kaupan rakentaminen alkaa tänä vuonna ja tavoite kaupan avautumisen ajankohdaksi on vuonna 2025.

Maakuntakaavassa

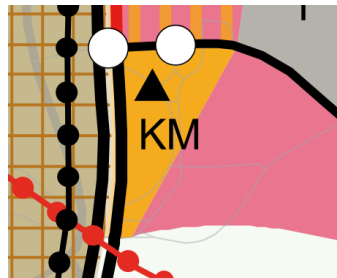
- **KM**
- Vähittäiskaupan enimmäismitoitus 130 000 k-m², keskustahakuinen kauppa enintään 70 000 k-m², päivittäistavarakauppa enintään 4000 k-m².
- Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Hyväksytty 27.3.2017.

Yleiskaavassa

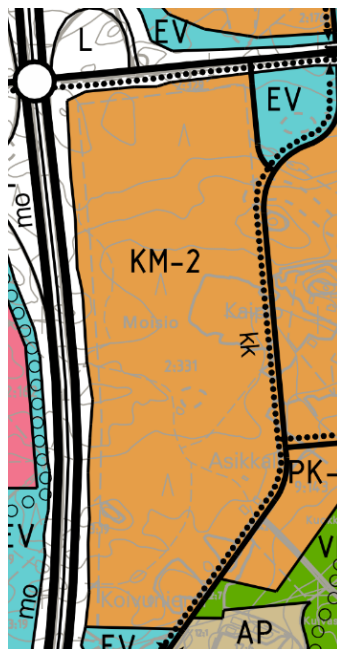
- **KM-2**, Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 2000 m².
- Marjamäen oyk, hyväksytty 25.4.2007.

Asemakaavassa

- **KMK-3** Kaupallisten ja julkisten palveluiden ja muun toimitilarakentamisen alue, jolla saa sijoittaa vähäiskaupan myymäläkeskittymän. Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 4000 m².
- Asemakaava tullut voimaan 8.8.2018.



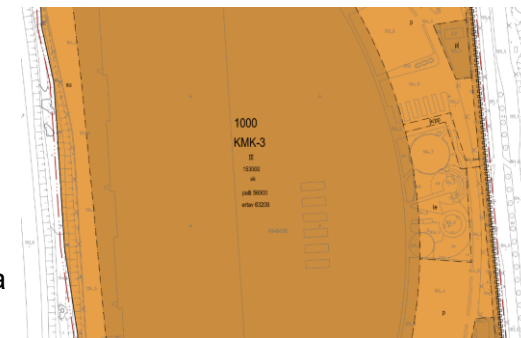
Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040



KM-2

Kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa majoitus- sekä julkisten palvelujen toimintoja. Alueelle saa sijoittaa maanalaisia tiloja vapaa-ajanpalveluja varten sekä kaksi pysäköintitaloa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 183 000 kem². Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa saa olla enintään 65 000 kem² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 65 000 kem². Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 2 000 m².

Ote Marjamäen osayleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

KMK-3

Kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 183 000 kem². Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 63 200 kem² ja muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 63 200 kem². Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 4000 m². Myyntialaa saa olla erikoistavarakauppan myymälän yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa majoitus- sekä julkisten palvelujen toimintoja sekä kaksi polttoaineen jakeluasemaa. Alueelle saa sijoittaa maanalaisia tiloja yksityisiä tai julkisia vapaa-ajan palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa kaksi maanalaisesta paikoituslaitosta sekä kaksi pysäköintitaloa. Pysäköintitalojen ja maanalaisien paikoituslaitosten tiloja ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

Seinäjoki, Ideapark, K-Citymarket

Ideapark

- Kauppakeskus Seinäjoen ydinkeskustan ulkopuolella, jossa on Citymarket. Avattiin marraskuussa 2019.

Maakuntakaavassa

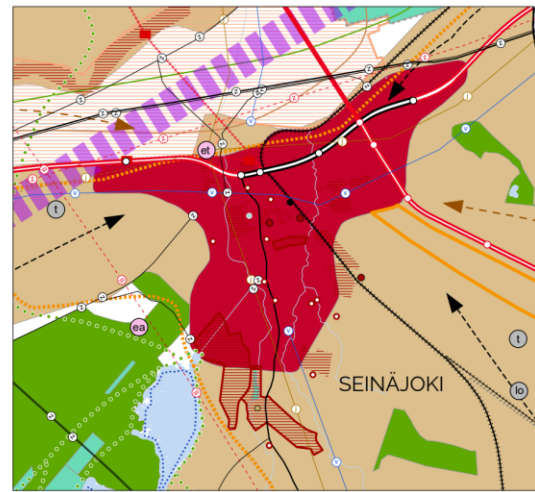
- Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, hyväksytty 16.9.2024.
- Keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaavassa

- Voimassa olevassa yleiskaavassa PK-alueita.
- Yleiskaava hyväksytty 24.10.1994 eli vanhentunut kaupan ohjauksen osalta.

Asemakaavassa

- KM-1 liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Sallitusta rakennusoikeudesta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 15 000 k-m².
- Ro 104 000 k-m².
- Voimaantulopäivä 09.11.2011. Asemakaava hyväksytty aikaa sitten, ennen voimassa olevaa maakuntakaavaa. Eli asemakaavan näkökulmasta ei ole uusi hypermarket-hanke.



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050

Mittakaava 1:30 000
0 1 2km



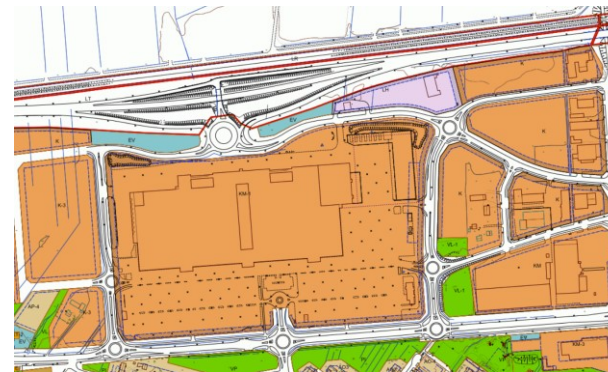
PK

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.

Pääasiallisesti yksityisille palveluille varattu alue, jonne voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös julkisia palvelutiloja. Alueelle voidaan sijoittaa esim. liike-, toimisto-, hallinto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja. Myös teollisuus- ja varastotilojen rakentaminen on sallittu, mutta alueet on asemakaavoitettava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää näihin tarkoituksiin.

Toiminnan kannalta välttämättömät asunnot saadaan sijoittaa alueelle.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Varkaus, Vetovoimakeskus, Prisma

Prisma Vetovoimakeskus

- Uusi Prisma avattiin Varkaudessa 2020. Se korvasi edeltäjänsä, joka sijoittui muutama sata metriä pohjoisemmaksi (myös lähellä vt 5:ta).

Maakuntakaava (yleis- ja asemakaavan laatimisen aikaan)

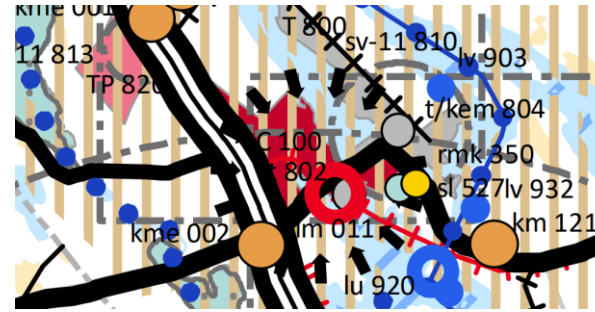
- Alueella on voimassa Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava (YM 1.6.2016), jossa suunnittelualue on **keskustatoimintojen alueella (C)**, jolla on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve. Varkauden keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta maakuntakaavalla.

Yleiskaava

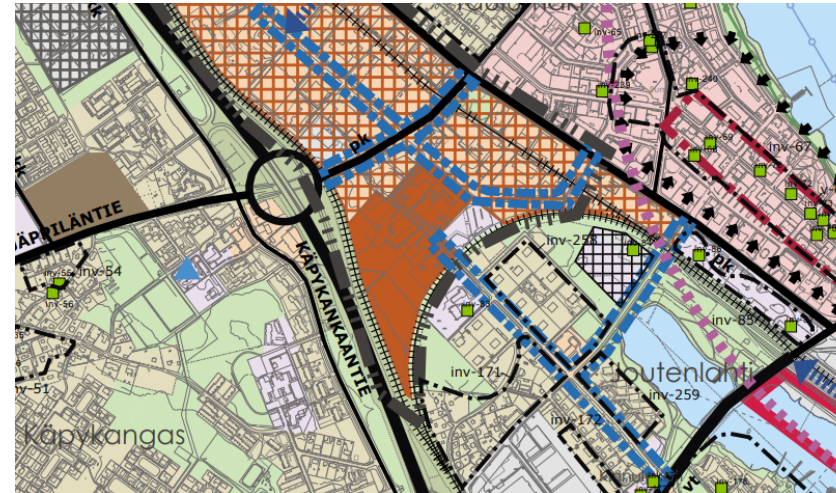
- Uusi palvelujen ja työpaikkojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- Strateginen yleiskaava. Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.3.2017.

Asemakaava

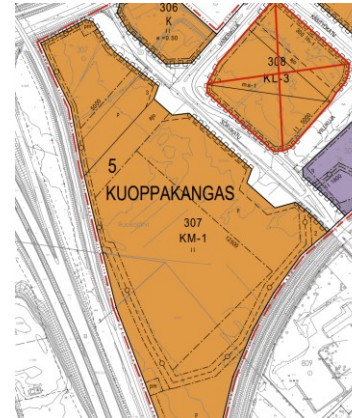
- KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja keskustatoimintoja, kuten liike-, toimisto-, toimitila-, myymälä-, palvelu- sekä niihin liittyviä varastotiloja.
- Ro 12500 k-m².
- Kaava hyväksytty 26.8.2019.



Ote voimassa yhdistelmämaakuntakaavasta



Ote voimassa olevasta strategisesta yleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Ylivieska, Taanila K-citymarket

Uusi K-Citymarket rakennetaan Taanilaan

- Nykyisen K-Citymarketin korvaava hypermarket alkaa rakentua Taanilan alueelle kesällä 2025, kaupan odotetaan avautuvan vuonna 2026. Uuden K-Citymarketin tila on noin 7 800 m², eli se on selvästi suurempi kuin nykyinen Savarin alueella sijaitseva K-Citymarket.

Maakuntakaavassa

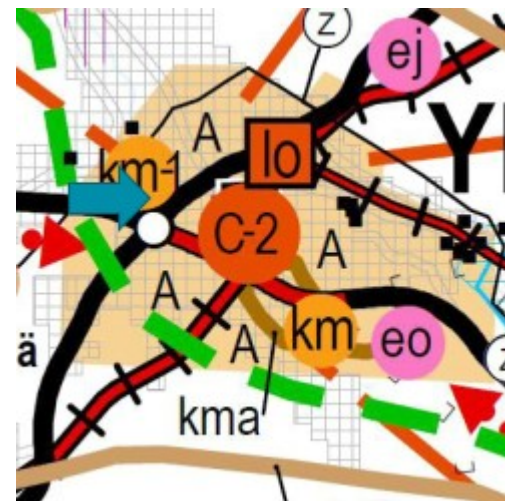
- Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
- Suunnittelualueen kohdalle on osoitettu **km-1**-merkinnällä merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön sijoittumiskohde. Taanilaan sijoitettavan suuryksikön enimmäismitoitukseksi on maakuntakaavassa osoitettu 25 000 k-m².

Yleiskaavassa, keskustan oyk (15.3.2021)

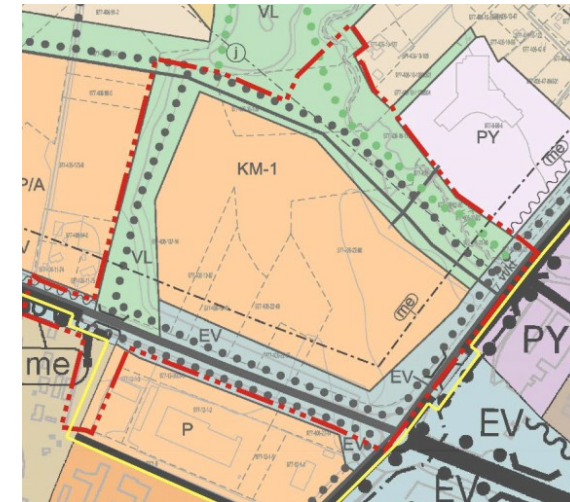
- Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa **vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)**. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu tai tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, esimerkiksi verkkokauppaa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa.
- Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 4000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksikön sallittu enimmäismitoitus on 25 000 k-m².

Asemakaavassa

- KM-8, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa pt-kaupan tiloja enintään 3950 k-m² erikoiskaupan tiloja enintään 6950 k-m².



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.



Ote osayleiskaavayhdistelmästä. Osayleiskaavojen raja on merkitty keltaisella viivalla. Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi alueelle, jolle on hyväksytty Keskustan osayleiskaavan muutos Taanilan alueella (kval 15.3.2021 § 4).



Ote asemakaavaehdotuksesta

Lahti, Paavola, K-Citymarket

Paavolaan rakennetaan uusi K-Citymarket

- Uusi nykyistä myymälää korvaava K-Citymarket rakennetaan nykyisen hypermarketin lähelle. Kortteliin tulee myös tornitalo, jossa asumista, palveluita ja toimistoja. Citymarket on kooltaan noin 9500 m².
- Uusirakennus ei ole edellyttänyt kaavamutosta.
- Myymälä avataan syksyllä 2025.

Maakuntakaavassa

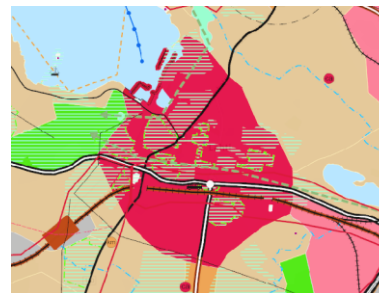
- Keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaavassa

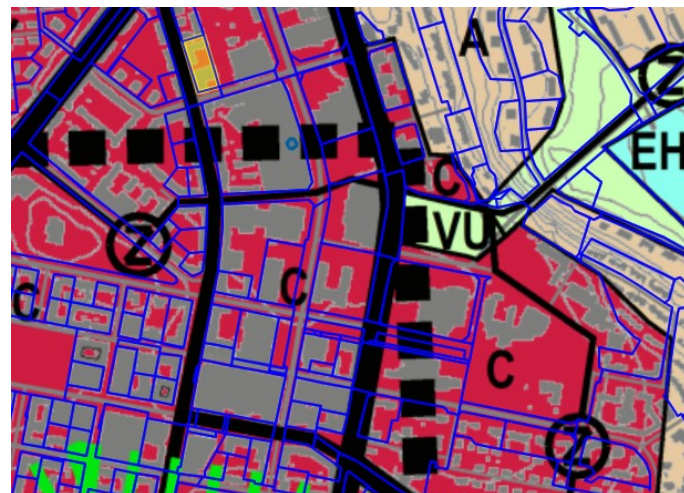
- Keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaavassa

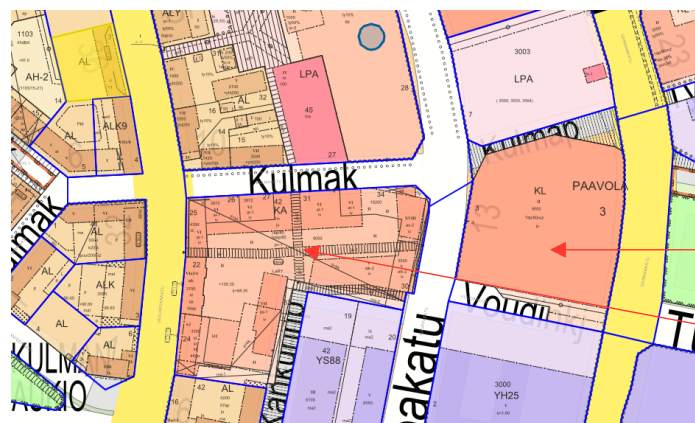
- KA liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue
- Kaava saanut lainvoiman 2013.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, Lahden yleiskaava 2035



Nykyinen Citymarket

Uusi Citymarket

Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Oulu, Ritaportti, K-Citymarket

Ritaporttiin suunnitellaan K-Citymarkettia

- Ritaporttiin nykyisen aluekeskuksen laajennusalueelle suunnitellaan K-Citymarkettia.

Maakuntakaavassa

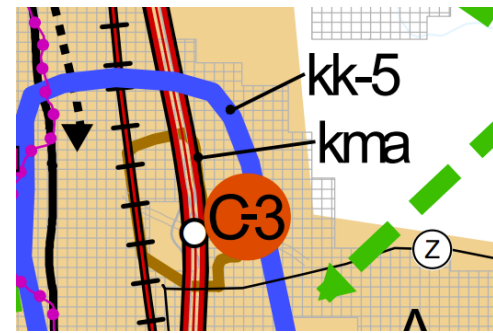
- Risteysalueelle on osoitettu **C-3 kohdemerkintä**, Oulun kaupunkiseudun aluekeskusten keskustatoimintojen alue. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Suunnittelumääräyksistä poistettu kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus.
- Kma- vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavassa

- C-1 aluekeskus.**
- Suunnittelualue on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi (kma), jonne sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliometriä. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asemavaraus.

Asemakaavassa

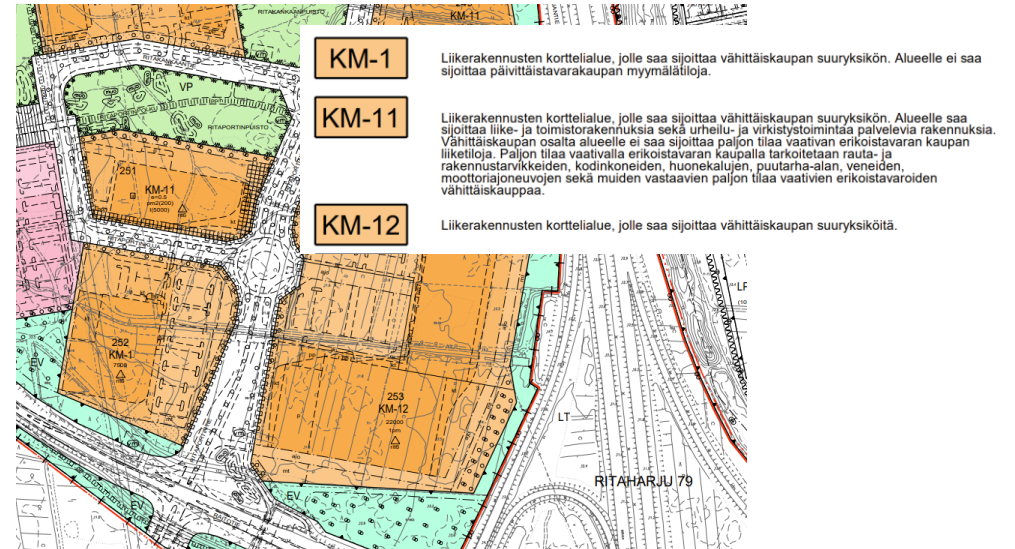
- KM-12, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ro 22000 k-m².
- Hyväksytty 11.2024.



Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Johtopäätöksiä

- Uusia hypermarketteja rakennetaan nykyisin pääosin maakunta- ja/tai yleiskaavojen keskustatoimintojen alueelle ja vain hyvin harvoin km-alueille.
- Selvityksen yhteydessä löydettiin vain pari viime aikoina rakentunutta tai rakentumassa olevaa hypermarkettia, jotka sijaitsee keskustojen ulkopuolella. Tällöin ne on osoitettu maakuntakaavaan ja/tai yleiskaavaan km-merkinnällä. Alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus, ja erikseen päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus.
- Osa uusista hypermarketeista on nykyisiä myymälöitä korvaavia, jotka rakennetaan läheiselle tontille.
- Uudellamaalla hypermarketit ovat pääosin keskustoissa. Ja uudet rakenteilla ja suunnitteilla olevat hypermarket ovat keskustoissa. Keskustojen ulkopuoliset hypermarketit on rakennettu ennen voimassa olevaa alueidenkäyttölakia.

