

## Svar på fullmäktigemotion – Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025 § 91

Beredning och tilläggsuppgifter:

generalplanechef Maija-Riitta Kontio, [fornamn.efternamn@porvoo.fi](mailto:fornamn.efternamn@porvoo.fi)

Ledamot Mikko Valtonen har 4.11.2024 lämnat in motionen: Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå. I motionen föreslås att det vid beredningen av delgeneralplanen för de centrala områdena, på det sätt som landskapsplanen tillåter, bör möjliggöras att bygga en stor handelsenhet av lokal betydelse i området som avgränsar till Lovisavägen, Verkstadsvägen och Industrivägen. Omedelbart efter det att delgeneralplanen vunnit laga kraft utarbetas i samarbete med den kommersiella aktören en detaljplan som gör byggandet möjligt.

Fullmäktigemotionen ger bl.a. följande motiveringar:

Den Prisma som planeras av Varuboden-Osla ökar i praktiken inte antalet kommersiella tjänster i Östermalm, eftersom det inte handlar om ett område som står tomt. I planeringsområdet finns redan kommersiella tjänster som i praktiken bara skulle ersättas med nya. I Varuboden-Oslas planer skulle tomternas bygg rätt klart minska i fråga om kommersiella tjänster. Det är inte motiverat att räkna de kommersiella tjänsterna som finns på andra sidan Lovisavägen och till och med Montörsvägen som en stor handelsenhet, utan den planerade Prisma-butiken bör behandlas som en enskild stor handelsenhet av lokal betydelse. Området består strukturellt av tomter och byggnadsbestånd. Byggandet av en ny Prisma skulle bidra till en betydligt klarare struktur och behagligare helhet med tanke på stadsbilden. Lovisavägen är en central infartsväg till staden, varför även stadsbilden bör beaktas.

Fastän det i staden finns en av Finlands största K-Supermarketer och en S-Market önskar invånarna att få större marketer och mer omfattande kommersiella tjänster. Det finns skäl att förbättra tjänsterna bara man noga överväger placeringen av nya kommersiella tjänster. Plansituationen i Kungspporten gör det inte möjligt att bygga en stor detaljhandel, och läget är inte idealiskt ur stadens eller de kommersiella aktörernas synvinkel. Nuförtiden vill man placera de kommersiella tjänsterna närmare städernas centrum och invånarkoncentrationerna. Östermalm skulle på många sätt vara en lämplig plats för utvidgning av detaljhandels tjänster. Området ligger bara cirka 1,5 kilometer från centrum (t.ex. Kungspporten ligger nästan 4 kilometer från centrum). Nära Östermalm, såväl i centrum som i Huktis, Vårberga och Äppelgården bor ett stort antal Borgåbor. En stor detaljhandelsenhet av lokal betydelse på mindre än 10 000 kvadratmeter skulle vara ett bra komplement till stadens kommersiella tjänster.

Svar på fullmäktigemotion:

När ett kommersiellt avgörande utarbetas för handel inom generalplanen bör kraven på innehållet i generalplanen beaktas

enligt 39 § i lagen om områdesanvändning och dessutom de särskilda bestämmelserna för detaljhandel (kapitel 9 a):  
I generalplanen ska det säkerställas att den planerade markanvändningen inte har betydande negativa konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområdena och för utvecklandet av dem, och att de tjänster som finns på området i mån av möjlighet kan nås med kollektivtrafik och lätt trafik. Markanvändningen ska också främja bildandet av ett sådant servicenät där resorna för ärenden är rimliga och de skadliga effekterna av trafiken är så små som möjligt. Enligt lagen om områdesanvändning bör en stor detaljhandelsenhet i första hand finnas i ett centrumområde om inte något annat läge är motiverat p.g.a. tillgängligheten av handels tjänster. Stora detaljhandelsenheter är enligt lagen detaljhandelsaffärer med över 4 000 kvadratmeter våningsyta. En stor detaljhandelsenhet får inte placeras utanför ett område som är avsett för centrumfunktioner i landskaps- eller generalplanen, om inte området inte har särskilt anvisats för detta ändamål i detaljplanen.

Enligt lagen om områdesanvändning gäller bestämmelserna också utvidgning eller ändring av en befintlig detaljhandelsaffär till en stor detaljhandelsenhet, utvidgning av en stor detaljhandelsenhet samt en sådan butikskoncentration som till sina verkningar är jämförbar med en stor detaljhandelsenhet. Placeringen av en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse utanför ett område som i landskapsplanen är avsett för centrumfunktioner förutsätter att det område där en sådan enhet avses bli placerad särskilt har anvisats för det ändamålet i landskapsplanen.

Enligt bestämmelserna i den gällande Östra Nylands etapplandskapsplan är de nedre gränserna för storleken på en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse i Borgå inom utvecklingsområdena för tätortsfunktioner följande, om inte något annat anvisas enligt utredningar: Centrumorienterad butik (dagligvaruhandel och annan handel av specialvaror) 10 000 m<sup>2</sup>-vy och handel av specialvaror som kräver mycket utrymme 10 000 m<sup>2</sup>-vy.

I etapplandskapsplanen har Borgå centrum anvisats som ett område för centrumfunktioner. På båda sidorna om centrum, det vill säga till Kungsporten och Östermalm, har anvisats objektbeteckning för handelsområde. För området med beteckning för handel kan i mer detaljerad planering anvisas en detaljhandelsenhet som kräver utrymme och som till sin betydelse är en detaljhandelsenhet av regional betydelse. Läget och storleken på det kommersiella området som har anvisats med bestämmelse bör definieras vid den mer detaljerade planeringen så att den bildar en tillräckligt omfattande funktionell helhet. Kungsportens maximidimensionering är 125 000 m<sup>2</sup>-vy och Östermalms 100 000 m<sup>2</sup>-vy. I maximidimensioneringen räknas områdets totala våningsyta, dvs. både befintliga och nya affärsutrymmen räknas med och dessutom affärsutrymmen av betydelse på lokal nivå. Också de gällande detaljplaners möjligheter beaktas när maximidimensioneringen av området granskas.

I Borgå behövs nya kvadratmetrar för handel, såväl i centrum som i Östermalm och i Kungsporten. Också närtjänsterna har utvecklingspotential. Man kom fram till denna slutsats i Borgå stads färsk utredning över handelns servicenät, som publicerades i mars 2024. Utredningen om handelns servicenät har utarbetats för delgeneralplanenarbetet för de centrala stadsområdena i Borgå och för utarbetandet av aktuella detaljplaner för handel.

Östermalm är redan för närvarande en mångsidig koncentration av dagligvaruhandel. På området finns supermarketar och specialaffärer för dagligvaruhandel. Området betjänar i synnerhet stadens östra del, men kunder kommer till Östermalm också från stadens centrum tack vare dess goda tillgänglighet.

Det funktionellt enhetliga Östermalm, som är huvudsakligen ett handelsområde, ligger på området Verkstadsvägen, Veckjärvivägen och Industrivägen, där största delen av dagligvaruhandelns och specialhandelns faktiska areal finns. Enligt utredningen om servicenätet finns i Östermalm redan 6 900 m<sup>2</sup>-vy dagligvaruhandel, specialhandel och varuhushandel på sammanlagt ca 11 000 m<sup>2</sup>-vy (en del av varuhushandelns produktsortiment betonas på handel som kräver utrymme) samt handel som kräver utrymme på ca 28 400 m<sup>2</sup>-vy. I Östermalm finns dessutom restauranger och kaféer, tjänster inom bilbranschen och andra kommersiella tjänster på cirka 31 900 m<sup>2</sup>-vy. Sammanlagt finns det enligt utredningen cirka 80 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler i Östermalm. Dagligvaruhandeln har vuxit en aning efter att utredningen om servicenäten blivit klar, med ca 400 m<sup>2</sup>-vy under 2024 i och med utvidgningen av Lidl i Östermalm. I Östermalm har man alltså redan överskridit den nedre gränsen för detaljhandel av regional betydelse (dagligvaruhandel och handel med annan handel av specialvaror) enligt bestämmelserna i etappplansplanen, som är 10 000 m<sup>2</sup>-vy om inte något annat visas med utredningar.

I utredningen över handelns servicenät har man utrett kalkylerna i anknytning till de regionala utredningarna av handel. De nedre gränserna för den regionala detaljhandeln har granskats separat inom dagligvaruhandeln och specialhandeln, eftersom deras verkningsområden är olika i Borgå. På så sätt får man för planeringen av den lokala detaljhandeln en mer exakt utgångspunkt än landskapsplanen.

Enligt utredningens resultat är de undre gränserna för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i Borgå större än det som presenterats i landskapsplanen. Specialhandel och handel med brett sortiment i Östermalm och Kungsporten 15 000 m<sup>2</sup>-vy (detta gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp). Gränsen för dagligvaruhandel i Östermalm är 10 000 m<sup>2</sup>-vy, gränsen gäller för handel i supermarketklass eller mindre butiker, inte hypermarkethandel. Prisma är S-gruppens hypermarkethandelskoncept. Hypermarketar kan enligt utredningen inte placeras i Östermalm eller Kungsporten, eftersom de är av regional betydelse. Våningsytan för butiker inom

en bransch i området räknas ihop när regional betydelse bedöms i Kungsposten och Östermalm. Östermalm och Kungsposten är sådana butikskoncentrationer som avses i lagen.

Enligt utredningen om handelns servicenät kunde det med tanke på ett balanserat konkurrensläge finnas alla tre aktörers butiker i supermarketklass i Östermalm. Dimensioneringen av dagligvaruhandeln på 10 000 m<sup>2</sup>-vy skulle möjliggöra tre supermarketar i Östermalm. Enligt beräkningarna skulle det finnas lokal köpkraft för dem alla, så de kan tolkas vara av lokal betydelse. Enligt utredningen är det däremot inte möjligt att placera hypermarketer i Östermalm, eftersom de påverkar centrumets livskraft och omvandlar Östermalms karaktär till en till sin betydelse regional koncentration av centrumhandel, vilket inte är möjligt enligt landskapsplanen.

För närvarande finns det två supermarketar i Östermalm samt en del specialbutiker inom dagligvaruhandeln, och därför kunde det enligt utredningen kalkylmässigt placeras ca 3000 m<sup>2</sup>-vy dagligvaruhandel i området. Ny dagligvaruhandel i Östermalm av klassen supermarket bedöms inte ha någon större inverkan på det nuvarande närbutiksnätet, eftersom en eventuell ny supermarket endast förstärker den befintliga situationen och inte för med sig något egentligt nytt koncept till området. Således kommer handel i supermarketerna bara att omfördelas mellan befintliga och nya butiker. Enligt utredningen skulle dock en ny supermarket i Östermalm sannolikt fördröja utvecklingen och diversifieringen av dagligvaruhandeln i närområdet, dvs. till exempel placeringen av nya supermarketar i Vårberga. Enligt uppskattning kommer utbudet inom dagligvaruhandeln att bevaras i Vårberga, men det är osäkert hur handeln kommer att utvecklas eller om nya marketer kommer att öppnas. I Huktis torde närbutiken bevaras, men den nya supermarketen i Östermalm kommer sannolikt att försämra dess förutsättningar att utvidgas till storleksklassen supermarket.

För närvarande utarbetas en delgeneralplan för de centrala stadsområdena och i fråga om Östermalm pågår ändringar i detaljplanerna. Utredningen om handelns servicenät fungerar som utgångspunkt för planläggningsarbeten som gäller handeln.

I etapplandskapsplanen har Borgå centrum anvisats som ett område för centrumfunktioner, och till beteckningen centrum har inte fogats någon bestämmelse om våningsyta. I den gällande delgeneralplanen finns en större områdesreservering för centrumfunktionerna (C). Landskapsplanen och den gällande delgeneralplanen hindrar inte placeringen av en ny dagligvarubutik i storleksklassen hypermarket på området för delgeneralplanens centrumfunktioner, eller utvidgningen av Västra åstrandens S-Market till Prisma.

Borgå centrums livskraft har följts upp redan i flera års tid. Levande Stadskärnorna r.f. publicerar årligen riksomfattande livskraftsuppgifter och statistik. Enligt resultaten från den senaste

livskraftsberäkningen 2025 har livskraftssiffran för Borgå centrum försvagats en aning under de tre senaste åren.

Utredningen om handelns servicenät visar att om man vill bevara Borgå centrum som ett huvudcentrum för centrumorienterad handel förutsätts att det aktivt bör utvecklas, och att dess ställning inte får försvagas t.ex. genom att placera utanför centrumområdet handel som på ett betydligt sätt konkurrerar med centrumområdet.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på motionen och sänder svaret till stadsfullmäktige som kännedom.

Behandling

Under behandlingen gjorde Riitta Ahola följande återremitteringsförslag:

Vi föreslår att initiativsvaret återförs till ny beredning med följande anvisningar:

- På andra håll i Finland har liknande projekt genomförts inom regleringens gränser och med rätt planlösningar, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Delgeneralplanen bör slutföras så att den möjliggör utvidgning av dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm. Utvidgning av kommersiella tjänster och ny näringsverksamhet är till fördel både för staden och dess invånare.
- Handelns serviceutredning är föråldrad på grund av att beredningen av delgeneralplanen har dragit ut på tiden. Bland annat är intervjuerna som ligger till grund för utredningen flera år gamla. Därför bör en ny utredning övervägas, och i samband med den utvidgning av dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Med en egen utredning är det möjligt att höja den regionala gränsen för handelns stora enheter på ett sätt som möjliggörs av landskapsplanen.
- Gällande reglering måste följas, men det är inte ändamålsenligt att göra egna överstränga tolkningar utan att söka lösningar som möjliggör. Det är till exempel onödigt att göra en snäv tolkning av att hela Östermalm området utgör en stor butikskoncentration, när Lovisavägen i själva verket naturligt delar området i minst två separata enheter. Det är inte heller nödvändigt att anta att utvidgning av dagligvaruhandeln i Östermalm skulle försämra tjänsterna i centrum, eftersom det redan finns dagligvaruhandel i Östermalm och att möjliggöra nya tjänster tar inte bort kommersiella tjänster från centrum.
- Tjänstemännen måste söka referensobjekt runt om i Finland, baserat på vilka lämpliga lösningar kan hittas för att öka dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm och möjliggöra en större dagligvaruhandelsenhet i området. Liknande projekt har genomförts på andra håll i Finland inom regleringens gränser och med rätt planlösningar.

Förslaget understöddes av Mika Laurila och Seppo Ijäs.

Ordföranden konstaterade att det var nödvändigt att rösta om det understödda återremitteringsförslaget. Ordföranden föreslog att

röstningen skulle ske enligt följande: emot återföringsförslaget = JA, för återremitteringsförslaget = NEJ.

För återremitteringsförslaget röstade sex (6); Seppo Ijäs, Pekka Malin, Mika Laurila, Riitta Ahola, Emilia Mattsson Nortamo och Kari Pauloaho.

Emot återremitteringsförslaget röstade fem (5); Mika Varpio, Sofia Antman, Gunilla Partanen, Pehr Sveholm och Gia Mellin-Kranck.

Ordföranden konstaterade att NEJ-rösterna vann och återremitteringsförslaget vann med rösterna sex (6) – fem (5).

## Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att återremittera svaret på fullmäktigeinitiativet för ny beredning med följande anvisningar

1

□ På andra håll i Finland har liknande projekt genomförts inom regleringens gränser och med rätt planlösningar, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Delgeneralplanen bör slutföras så att den möjliggör utvidgning av dagligvaruhandels tjänster i Östermalm. Utvidgning av kommersiella tjänster och ny näringsverksamhet är till fördel både för staden och dess invånare.

2

Handels serviceutredning är föråldrad på grund av att beredningen av delgeneralplanen har dragit ut på tiden. Bland annat är intervjuerna som ligger till grund för utredningen flera år gamla. Därför bör en ny utredning övervägas, och i samband med den en utvidgning av dagligvaruhandels tjänster i Östermalm, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Med en egen utredning är det möjligt att höja den regionala gränsen för handels stora enheter på ett sätt som möjliggörs av landskapsplanen.

3

Gällande reglering måste följas, men det är inte ändamålsenligt att göra egna överstränga tolkningar utan att söka lösningar som möjliggör. Det är till exempel onödigt att göra en snäv tolkning av att hela Östermalm området utgör en stor butikskoncentration, när Lovisavägen i själva verket naturligt delar området i minst två separata enheter. Det är inte heller nödvändigt att anta att utvidgning av dagligvaruhandeln i Östermalm skulle försämra tjänsterna i centrum, eftersom det redan finns dagligvaruhandel i Östermalm och att möjliggöra nya tjänster tar inte bort kommersiella tjänster från centrum.

4

Tjänstemännen måste söka referensobjekt runt om i Finland, baserat på vilka lämpliga lösningar kan hittas för att öka dagligvaruhandels tjänster i Östermalm och möjliggöra en större dagligvaruhandelsenhet i området. Liknande projekt har genomförts på andra håll i Finland inom regleringens gränser och med rätt planlösningar.

Beredning och tilläggsuppgifter:

generalplanechef Maija-Riitta Kontio, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Utredningen av handels servicenät har uppdaterats. I den uppdaterade utredningen granskas bl.a. förändringar i handels nuläge samt i utvecklingen av befolkningen och köpkraften. Utredningen beaktar den målinriktade strukturmodell som stadsutvecklingsnämnden godkände hösten 2024 och som ligger till grund för utkastet till delgeneralplan. Dessutom har man i utredningen uppdaterat handels projekt och intervjuerna med aktörerna. Handels servicenät 2050 granskas utifrån de uppdaterade utgångspunkterna i utredningen. Fokus i granskningen ligger på Östermalm och en eventuell hypermarket i området samt dess effekter. Rapporten innehåller endast uppdaterade delar av utredningen av handels servicenät

Som en del av utredningen (som bilaga till utredningen) har man granskat de nya hypermarketer som byggts under de närmaste åren i Finland. Nya hypermarketer byggs idag huvudsakligen inom området för centrumfunktionerna i landskaps- och/eller generalplanerna. I samband med utredningen hittades endast ett par hypermarketer som byggts eller håller på att byggas på senare tid och som ligger utanför centrum. Då har de i landskapsplanen och/eller generalplanen anvisats med beteckningen KM (stor enhet inom handeln). En del av de nya hypermarketer ersätter de nuvarande butikerna som byggs på den närliggande tomten.

I Nyland finns hypermarketer huvudsakligen i centrum, och de nya hypermarketer som byggs och planeras finns i centrum. Hypermarketer utanför centrum i Nyland har byggts före den gällande lagen om områdesanvändning.

Svar på fullmäktigemotion:

När ett kommersiellt avgörande utarbetas för handel inom generalplanen bör kraven på innehållet i generalplanen beaktas enligt 39 § i lagen om områdesanvändning och dessutom de särskilda bestämmelserna för detaljhandel (kapitel 9 a):

I generalplanen ska det säkerställas att den planerade markanvändningen inte har betydande negativa konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområdena och för utvecklandet av dem, och att de tjänster som finns på området i mån av möjlighet kan nås med kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

Markanvändningen ska också främja bildandet av ett sådant servicenät där resorna för ärenden är rimliga och de skadliga effekterna av trafiken är så små som möjligt.

Enligt lagen om områdesanvändning bör en stor detaljhandelsenhet i första hand finnas i ett centrumområde om inte något annat läge är motiverat p.g.a. tillgängligheten av handels tjänster. Stora

detaljhandelsenheter är enligt lagen detaljhandelsaffärer med över 4 000 kvadratmeter våningsyta. En stor detaljhandelsenhet får inte placeras utanför ett område som är avsett för centrumfunktioner i landskaps- eller generalplanen, om inte området inte har särskilt anvisats för detta ändamål i detaljplanen.

Enligt lagen om områdesanvändning gäller bestämmelserna också utvidgning eller ändring av en befintlig detaljhandelsaffär till en stor detaljhandelsenhet, utvidgning av en stor detaljhandelsenhet samt en sådan butikskoncentration som till sina verkningar är jämförbar med en stor detaljhandelsenhet. Placeringen av en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse utanför ett område som i landskapsplanen är avsett för centrumfunktioner förutsätter att det område där en sådan enhet avses bli placerad särskilt har anvisats för det ändamålet i landskapsplanen.

Enligt lagen om områdesanvändning är målet med planeringen av områdesanvändningen att främja bl.a. näringslivets verksamhetsförutsättningar och utvecklingen av en fungerande konkurrens. Planens konsekvenser bör utredas, bl.a. konsekvenserna för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Enligt bestämmelserna i den gällande Östra Nylands etapplandskapsplan är de nedre gränserna för storleken på en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse i Borgå inom utvecklingsområdena för tätortsfunktioner följande, om inte något annat anvisas enligt utredningar: Centrumorienterad butik (dagligvaruhandel och annan handel av specialvaror) 10 000 m<sup>2</sup>-vy och handel av specialvaror som kräver mycket utrymme 10 000 m<sup>2</sup>-vy.

I etapplandskapsplanen har Borgå centrum anvisats som ett område för centrumfunktioner. På båda sidorna om centrum, det vill säga till Kungsporten och Östermalm, har anvisats objektbeteckning för handelsområde. För området med beteckning för handel kan i mer detaljerad planering anvisas en detaljhandelsenhet som kräver utrymme och som till sin betydelse är en detaljhandelsenhet av regional betydelse. Läget och storleken på det kommersiella området som har anvisats med bestämmelse bör definieras vid den mer detaljerade planeringen så att den bildar en tillräckligt omfattande funktionell helhet. Kungsportens maximidimensionering är 125 000 m<sup>2</sup>-vy och Östermalms 100 000 m<sup>2</sup>-vy.

I maximidimensioneringen räknas områdets totala våningsyta, dvs. befintliga och nya affärsutrymmen räknas med och dessutom affärsutrymmen av betydelse på lokal nivå. Också de gällande detaljplaners möjligheter beaktas när maximidimensioneringen av området granskas.

I Borgå behövs nya kvadratmetrar för handel, såväl i centrum som i Östermalm och Kungsporten. Också närtjänsterna har utvecklingspotential. I de nya utredning över handels servicenät har man kommit fram till denna slutsats. Utredningarna har utarbetats för

delgeneralplanenearbetet för de centrala stadsområdena i Borgå och för utarbetandet av aktuella detaljplaner för handel.

Östermalm är redan för närvarande en mångsidig koncentration av dagligvaruhandel. På området finns supermarketer och specialaffärer för dagligvaruhandel. Området betjänar i synnerhet stadens östra del, men kunder kommer till Östermalm också från stadens centrum tack vare dess goda tillgänglighet. Det funktionellt enhetliga Östermalm, som är huvudsakligen ett handelsområde, ligger på området Verkstadsvägen, Veckjärvivägen och Industrivägen, där största delen av dagligvaruhandeln och specialhandeln faktiska areal finns. I Östermalm finns redan 7000 m<sup>2</sup>-vy dagligvaruhandel, specialhandel och varuhushandel på sammanlagt ca 8500 m<sup>2</sup>-vy (en del av varuhushandeln produktsortiment betonas på handel som kräver utrymme) samt handel som kräver utrymme på ca 28 400 m<sup>2</sup>-vy. I Östermalm finns dessutom restauranger och kaféer, tjänster inom bilbranschen och andra kommersiella tjänster på cirka 30 500 m<sup>2</sup>-vy. Sammanlagt finns det enligt utredningen cirka 80 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler i Östermalm.

I Östermalm har man alltså redan överskridit den nedre gränsen för detaljhandel av regional betydelse (dagligvaruhandel och handel med annan handel av specialvaror) enligt bestämmelserna i etapplandsplanen, som är 10 000 m<sup>2</sup>-vy om inte något annat visas med utredningar.

I den uppdaterade utredningen över handeln servicenät har man utrett kalkylerna i anknytning till de regionala utredningarna av handel. De nedre gränserna för den regionala detaljhandeln har granskats separat inom dagligvaruhandeln och specialhandeln, eftersom deras verkningsområden är olika i Borgå. På så sätt får man för planeringen av den lokala detaljhandeln en mer exakt utgångspunkt än landskapsplanen.

Enligt utredningens resultat är de undre gränserna för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i Borgå större än det som presenterats i landskapsplanen. Specialhandel och handel med brett sortiment i Östermalm och Kungsposten 15 000 m<sup>2</sup>-vy (detta gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp). Gränsen för dagligvaruhandeln i Östermalm är 10 000 m<sup>2</sup>-vy och om befolkningstillväxten är i linje med målet (Borgå har 70 000 invånare år 2050, och av tillväxten ligger cirka 15 000 i stadens centrala områden enligt den målinriktade strukturmodellen) skulle gränsen kunna vara 12 000 m<sup>2</sup>-vy. Detta gäller supermarketer eller mindre butiker, gäller inte hypermarketer. Vid bedömningen av den regionala betydelsen räknas våningsytan i hela områdets butiker inom branschen i fråga.

Prisma är S-gruppens hypermarket-koncept. Enligt utredningen finns det tillräckligt med köppotential för en hypermarket i staden. Borgå är det enda regioncentrumet i Nyland där bara en aktör driver en hypermarket. Det finns tillräckligt med lokal köpkraft för hypermarketen, men hypermarketer tolkas som regionala på grund

av deras större verkningsområde. Även i Borgå är hypermarketens verkningsområde större än Borgå, även om effekterna på det lokala servicenätet är mer betydande än på det regionala nätet. Ur den regionala synvinkeln är det ingen större skillnad om hypermarketen i Borgå ligger i Östermalm eller vid Västra åstranden. Båda lägena lockar regionala kunder. Genom att etablera sig i centrum skulle dock en hypermarket stödja den övriga servicestrukturen i centrum.

En eventuell hypermarket i Östermalm ökar Östermalms dragningskraft och betydelse i servicenätet. Östermalms betydelse för den centrumorienterade handeln stärks. I takt med att specialhandelns produktutbud i Östermalm utvidgas kan en del av aktörerna inom specialhandeln i centrum bli tvungna att lägga ned sin verksamhet. Fördelen med en hypermarket är att man i samband med dagligvaruhandelns ärendehantering också lätt kan göra inköp i specialaffärerna, vilket sannolikt minskar på utträttandet av ärenden i centrums specialaffärer.

I och med att Östermalm förstärks kommer efterfrågan på dagligvaruhandeln på västra åstranden fortsättningsvis att vara stor, men utvecklingen av dagligvaruhandeln i centrum kommer att vara utmanande. Centrum kommer dock enligt uppskattningen fortfarande att vara Borgås kommersiella huvudcentrum, men utbudet i centrums specialhandel kan försvagas. Därmed är en hypermarket i Östermalm inte i linje med bestämmelserna i lagen om områdesanvändning och målen i landskapsplanen.

Kunderna för hypermarketer och stora dagligvarubutiker samt i butiker med ett brett varusortiment uträttar sina ärenden huvudsakligen med bil. En eventuell hypermarket i Östermalm skulle innebära att biltrafiken i högre grad än tidigare skulle fokusera på Östermalm. Om Prisma skulle placeras i centrum kunde man under samma ärenderesa också lättare uträtta ärenden i andra affärer i centrum. Enligt utredningen främjar hypermarketen i Östermalm inte målet om hållbar trafik, även om läget också är hållbart tillgängligt. Därmed är hypermarketen inte i linje med bestämmelserna gällande affärer i lagen om områdesanvändning.

När det gäller närservicenätet syns konsekvenserna för en hypermarket i Östermalm främst på åns östra sida. Förutsättningarna för att utveckla och utvidga närbutiksnätet försvagas sannolikt när utbudet i Östermalm stärks.

Hypermarketen i Östermalm är utmanande ur konkurrensförutsättningens synvinkel. Att tillåta en hypermarket i Östermalm för en enda aktör främjar inte en fungerande konkurrens. Om alla aktörer tilläts ha en hypermarket i Östermalm skulle centrums företräde som handelsplats sannolikt försvagas och förutsättningarna för hållbar rörlighet skulle försvagas. Även de regionala effekterna skulle vara större än en hypermarket.

Enligt uppdateringen av utredningen om handelns servicenät skulle det med tanke på en balanserad konkurrenssituation i Östermalmområdet kunna finnas medelstora butiker (å 2000 - 2500

m<sup>2</sup>-vy) av alla fyra aktörer (Kesko, Varuboden-Osla, Lidl och Tokmanni Spar). Om ytan i dagligvarubutikernas specialhandel beaktas i granskningen och om den lokala butikens dimensionering skulle vara 10 000 m<sup>2</sup>-vy, räcker inte dimensionering för alla fyra supermarketer. Butiker i storleksklassen Supermarket kan tolkas ha lokal betydelse. Därmed skulle dagligvaruhandeln i området kunna dimensioneras till cirka 12 000 m<sup>2</sup>-vy för supermarketer, vilket delvis också skulle motsvara en framtida ökning av köpkraften om befolkningen ökar i enlighet med målet i den nuvarande strategin.

Enligt utredningen är det viktigare att butikerna förblir sinsemellan konkurrerande, inte dimensioneringen. Med tanke på jämlikheten är det därför viktigt att beakta både de nya aktörerna och de nuvarande aktörernas eventuella behov av utvidgning. Därför bör dimensioneringen fördelas rättvist mellan de nya supermarketer och de som redan är verksamma i området.

För närvarande utarbetas en delgeneralplan för de centrala stadsområdena och i fråga om Östermalm pågår ändringar i detaljplanerna. Utredningarna om handelns servicenät fungerar som utgångspunkt för planläggningsarbeten som gäller handeln. I delgeneralplanen definieras ett område för kommersiella tjänster (KM) i Östermalm och Kungsposten, där stora handelsenheter får placeras. Dessutom innehåller delgeneralplanen dimensioneringen av KM-områdena och de nedre gränserna för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse, som enligt utredningar är högre i Borgå än vad som anges i landskapsplanen. Områdesreserveringarna preciserar placeringen och dimensioneringen av objektsbeteckningen i landskapsplanen. I delgeneralplanen avgörs inte lösningarna för en enskild affär eller för en enskild aktör inom handeln.

I etapplandskapsplanen har Borgå centrum anvisats som ett område för centrumfunktioner, och till beteckningen centrum har inte fogats någon bestämmelse om våningsyta. I den gällande delgeneralplanen finns en större områdesreservering för centrumfunktionerna (C). Landskapsplanen och den gällande delgeneralplanen hindrar inte placeringen av en ny dagligvarubutik i storleksklassen hypermarket på området för delgeneralplanens centrumfunktioner, eller utvidgningen av Västra åstrandens S-Market till Prisma.

Om man vill bevara Borgå centrum som ett huvudcentrum för centrumorienterad handel förutsätts att det aktivt bör utvecklas, och att dess ställning inte får försvagas t.ex. genom att placera utanför centrumområdet handel som på ett betydligt sätt konkurrerar med centrumområdet.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på motionen och sänder svaret till stadsfullmäktige som kännedom.

Behandling

Under behandlingen lade Marko Häyhä fram följande förslag om återremittering: Ärendet återremitteras för ny beredning. Motivering till återremitteringen:

- Nämnden beslutade tidigare att återremittera ärendet och gav fyra anvisningar för den nya beredningen. Det aktuella förslaget uppfyller inte kraven i dessa fyra anvisningar, och därför måste ärendet återremitteras igen.
  - Särskilt två av anvisningarna har inte uppfyllts i beredningen enligt nämndens tidigare beslut:
    - o Anvisning 1: "På andra håll i Finland har liknande projekt genomförts inom regleringens gränser och med rätt planlösningar, vilket möjliggör en större dagligvaruhandelsenhet. Delgeneralplanen bör slutföras så att den möjliggör utvidgning av dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm. Utvidgning av kommersiella tjänster och ny näringsverksamhet är till fördel både för staden och dess invånare."
    - o Anvisning 4: "Tjänstemännen måste söka referensobjekt runt om i Finland, baserat på vilka lämpliga lösningar kan hittas för att öka dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm och möjliggöra en större dagligvaruhandelsenhet i området. Liknande projekt har genomförts på andra håll i Finland inom regleringens gränser och med rätt planlösningar."
  - Tjänstemännen har i sitt nya förslag inte presenterat alternativa lösningar för hur dagligvaruhandelns tjänster i Östermalm skulle kunna utökas med en ny stor enhet, trots att sådana referensobjekt är kända. Förslaget fokuserar enbart på att motivera varför genomförandet inte är möjligt. Tjänstemännens uppgift är att bereda olika alternativ för de politiska beslutsfattarna, som utifrån beredningen fattar beslut om den riktning man vill gå.
- Förslaget understöddes av Vilhelmiina Eskola.

Jarkko Ilomäki lade fram följande förslag om återremittering: Stadsutvecklingsnämnden anser att den presenterade utredningen inte tillräckligt beaktar konkurrensens funktion och konsumenternas intressen, och inte identifierar tillräckliga metoder för att mildra eventuella negativa effekter. Nämnden konstaterar att Borgå är det enda regioncentret i Nyland där endast en aktör driver en hypermarket. Detta begränsar konkurrensen, höjer prisnivån och styr köpkraften mot huvudstadsregionen. Utredningen konstaterar själv att det finns tillräcklig beräknad köpkraft från närboende för dagligvaruhandel fram till år 2040. K-Citymarkets flytt till Västra stranden (öppning 2027, 7 000 m<sup>2</sup>-vy) kommer oavsett att förändra handelns tyngdpunkt och påverka trafiklösningarna i centrum och på Västra åstranden. Östermalm är däremot ett etablerat centrum för dagligvaruhandel, som är lättillgängligt och effektivt betjänar östra Borgå samt regionala besök från Lovisahället. Nämnden beaktar stadens pågående utvecklingsprojekt i centrum, särskilt förnyelsen av torgområdet. Dessa stärker centrumets roll som ett kluster för restaurang-, välfärds-, kultur- och turismtjänster, vilket enligt utredningen inte påverkas av en hypermarket i Östermalm. Därför hindrar inte placeringen av en hypermarket i Östermalm dessa satsningar – tvärtom stöder den dessa mål samt utvecklingen av trivseln i centrum och stadens helhetsbild. Borgås nyligen övertagna kollektivtrafik möjliggör utveckling av servicenivå och rutter genom

stadens egna beslut. Detta skapar förutsättningar för att förbättra tillgängligheten till Östermalm med hållbara transportmedel. Nämnden kräver att beredningen utarbetar ett alternativt förslag där tydliga ramar definieras för placeringen av dagligvaruhandel i hypermarketstorlek i Östermalm. Målet ska vara en balanserad helhetslösning som stärker Borgås roll som ett växande centrum i Östra Nyland, tryggar centrumets livskraft, ökar sysselsättningen och skatteintäkterna samt betjänar alla Borgåbor genom fungerande konkurrens och ett mångsidigt servicenät. Förslaget understöddes av Pehr Sveholm.

Det konstaterades att två stödda förslag om återremittering hade lagts fram under behandlingen. Ordföranden konstaterade att förslagen om återremittering skulle slås samman.

Ordföranden konstaterade att det måste röstas om det sammanslagna förslaget om återremittering. Ordföranden föreslog följande röstningssätt: fortsätta behandlingen = JA, det sammanslagna förslaget från Häyhä och Ilomäki = NEJ.

För att fortsätta behandlingen röstade sex (6): Kristel Pynnönen Andersson, Mika Varpio, Sanna Andersson, Emma Antell-Neem, Piritta Simola och Patrik Björkman.

För det sammanslagna förslaget från Häyhä och Ilomäki röstade fyra (4): Vilhelmiina Eskola, Pehr Sveholm, Marko Häyhä och Jarkko Ilomäki.

Ordföranden konstaterade att JA-rösterna vann med röstsiffrorna sex (6) – fyra (4). Behandlingen fortsatte.

#### Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på motionen och sända svaret till stadsfullmäktige som kännedom.

Marko Häyhä och Jarkko Ilomäki lämnade avvikande åsikt om beslutet.

Stadsstyrelsen 17.11.2025 § 276  
2670/10.02.03/2024

#### Stadsdirektören

Stadsstyrelsen ger det som sägs ovan som sitt svar på Mikko Valtonens motion Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå, och sänder svaret till stadsfullmäktige för kännedom.

#### Ärendets behandling vid mötet

Sami Ryynänen (Jenna Perokorpi) föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Stadsstyrelsen beslutade med rösterna 10 (Hjelt Nea, Holmström Johnny, Ijäs Seppo, Jokisaari Milla, Lund Bodil, Lybeck Robin, Nylander Mikaela, Sigfrids Frida, Söderberg Johan, Uski Nina) – 3 (Perokorpi Jenna, Ryynänen Sami, Valasti Matti) fortsätta behandlingen av ärendet.

## Beslut

Stadsstyrelsen beslutade ge som sitt svar på Mikko Valtonens motion Låt oss möjliggöra byggandet av Prisma i Borgå och sända svaret till stadsfullmäktige för kännedom.