



# Österbottens landskapsplan

Tilläggsutredning av den  
kommersiella servicens lokalisering 2

8.9.2011



Österbottens förbund  
Pohjanmaan liitto

Regional Council  
of Ostrobothnia

**SANTASALO**  
[www.tuomassantasalo.fi](http://www.tuomassantasalo.fi)

## Innehållsförteckning:

<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>2</b>
<b>1. MAXIMIDIMENSIONERING FÖR OMRÅDENA LISELUND OCH RISÖ.....</b>	<b>3</b>
1.1. Beräknat tilläggsbehov .....	3
1.2. Behov som riktas till centrum och övriga områden .....	4
1.3. Totaldimensionering för Liselund och Risö .....	6
1.4. Riktande av dimensionering för olika typer av funktioner i Liselund och Risö .....	7
<b>2. STORA DETALJHANDELSENHETER I ÖSTERBOTTEN.....</b>	<b>12</b>
2.1. Nuvarande storenheter .....	12
2.2. Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse .....	16
<b>3. SEKUNDÄRCENTRUMENS DIMENSIONERING.....</b>	<b>18</b>
<b>4. BEDÖMNING AV KOMMERSIELLA KONSEKVENSER AV DIMENSIONERINGEN FÖR LISELUND OCH RISÖ .....</b>	<b>20</b>
4.1. Jämförelse av dimensioneringen med behovet av affärsutrymmen.....	21
4.2. Konsekvenser för centrumhandeln.....	22
4.3. Konsekvenser för servicenätet .....	23
 Bilaga 1    Kartlagda handelskoncentrationer och stora detaljhandelsenheter i Österbotten .....	 25

## 1. INLEDNING

År 2009 utarbetade Santasalo Ky på uppdrag av Österbottens förbund för etappplansplan 1 en utredning om lokaliseringen av den kommersiella servicen. Våren 2011 kompletterades utredningen med en bedömning av de kommersiella konsekvenserna på området Liselund – Risö: Österbottens landskapsplan, Tilläggsutredning om lokalisering av kommersiell service. I tillägg till arbetet med konsekvensbedömning har det framkommit ett behov av att utreda vilken den maximala mängden affärsutrymme (specialhandel och utrymmeskrävande handel) är som kan etableras i områdena Liselund och Risö, så att de skadliga konsekvenserna för Vasa centrum och närområdenas centrum inte blir alltför stora.

Som ett ytterligare tillägg utreds nuläget och lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter i Österbotten. Därtill bedöms storenheternas andel av affärsutrymmena i centrumen och handelskoncentrationerna. I tillägsarbetet utreds branschvis de stora detaljhandelsenheterna i Österbotten samt deras natur, dvs. vilka som är storenheter av regional betydelse. Utgående från detta kan man för planläggningen bedöma vilka de fungerande undre gränserna är för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i Österbotten.

Med maximidimensioneringen och det nuvarande affärsutrymmesbeståndet som grund har landskapsförbundet uppgjort en dimensionering för områdena Liselund och Risö. I det sista kapitlet bedöms dimensioneringens kommersiella konsekvenser. Bedömningen baserar sig på det beräknade behovet av affärsutrymme, den därav härledda maximidimensioneringen för områdena, det nuvarande servicenätet och planer gällande utveckling av servicenätet.

Denna utredning har för Österbottens förbund utarbetats av Santasalo Ky. Utredningsarbetet har utförts av Tuomas Santasalo och Katja Koskela. I styrgruppen har planläggningsdirektör Saini Heikkuri-Alborzi, planläggningsingenjör Ann Holm och planeringsingenjör Anna-Karin Pensar från Österbottens förbund fungerat.

## 1. MAXIMIDIMENSIONERING FÖR OMRÅDENA LISELUND OCH RISÖ

Maximidimensioneringen för områdena Liselund och Risö granskas här utgående från det beräknade tilläggsbehovet i regionen. Målet är att hitta maximidimensioneringen, så att utvecklingen i centrumen inte äventyras och den nuvarande handeln i centrum inte råkar i svårigheter med sin verksamhet i och med nya handelskoncentrationer.

### 1.1. Beräknat tilläggsbehov

Tilläggsbehovet gällande affärsutrymmen granskades i samband med bedömningen av de kommersiella konsekvenserna i tilläggsutredningen om kommersiell service (Österbottens landskapsplan, Tilläggsutredning om lokalisering av kommersiell service 2011). I utredningen beräknades både maximibehovet och minimibehovet.

Vid granskning av dimensioneringen för landskapsplanen är det maximala behovet av affärsutrymmen det naturliga tillvägagångssättet. Det lönar sig inte att planera dimensioneringen utgående från minimibehovet, eftersom det inte ger alternativ eller flexibilitet för handelsplatserna. Om landskapsplanen dimensioneras från utgångspunkterna för minimibehovet, reserveras inte tillräckligt med möjligheter för affärsbyggande.

Fram till år 2030 är det kalkylerade maximibehovet av tilläggsaffärsutrymme i Vasaregionen och Kyroland med beaktande av de nuvarande köpkraftsförskjutningarna totalt cirka 300.000 v-m<sup>2</sup>. Av detta tilläggsbehov riktas cirka 150.000 v-m<sup>2</sup> till centrumområden och 160.000 v-m<sup>2</sup> till andra områden. En stor del av dagligvaruhandeln och största delen av modehandeln och den övriga specialhandeln behov riktas till centrumområden. På motsvarande sätt riktas till andra områden största delen av behovet inom den utrymmeskrävande handeln och bilhandeln. I liten skala riktas också ett behov av utrymmeskrävande handel till centrumområden. Indelningen i behov av affärsutrymme i centrum och på områden utanför centrum är riktgivande. Genom planläggning bör man sträva efter att anvisa funktionerna till platser som är lämpliga med tanke på samhälls- och servicestrukturen.

Maximalt behov av tilläggsutrymme för kommersiell service						
i Österbotten fram till år 2030						
Utgående från nuvarande förskjutning av köpkraft						
Maximalt behov v-m <sup>2</sup>	Vasaregionen			Kyroland		
	Centrum- områden	Övriga områden	Totalt	Centrum- områden	Övriga områden	Totalt
Dagligvaruhandel	18 200	7 800	26 000	1 900	800	2 700
Specialhandel och tjänster	106 500	26 600	133 100	5 800	1 600	7 400
Utrymmeskr. handel och bilhandel	14 500	102 300	116 800	900	20 400	21 300
<b>Affärsutrymmesbehov totalt</b>	<b>139 200</b>	<b>136 700</b>	<b>275 900</b>	<b>8 600</b>	<b>22 800</b>	<b>31 400</b>
Maximalt behov v-m <sup>2</sup>	Totalt					
	Centrum- områden	Övriga områden	Totalt			
Dagligvaruhandel	20 100	8 600	28 700			
Specialhandel och tjänster	112 300	28 200	140 500			
Utrymmeskr. handel och bilhandel	15 400	122 700	138 100			
<b>Affärsutrymmesbehov totalt</b>	<b>147 800</b>	<b>159 500</b>	<b>307 300</b>			
Källa: Santasalo Ky 2011						



## 1.2. Behov som riktas till centrum och övriga områden

Avsikten är att granska hur stor mängd handel som maximalt kan lokaliseras till områdena Liselund och Risö, så att konsekvenserna inte blir skadliga för centrumen. Dimensioneringen är beroende av det kalkylerade tilläggsbehovet. Områdena Liselund och Risö hör i granskningen till övriga områden. Kalkylmässigt skulle man sålunda kunna placera affärsutrymme för kommersiell service på områdena Liselund och Risö omfattande 160.000 v-m<sup>2</sup>. Av detta behov utgörs cirka 9000 v-m<sup>2</sup> av dagligvaruhandelns behov, 30.000 v-m<sup>2</sup> av behov inom specialhandel och tjänster och 120.000 v-m<sup>2</sup> behov inom utrymmeskrävande handel samt bilhandel.

Det kalkylerade behovet motsvarar alltså köpkraftstillväxten och påverkar inte projekt i centrum, för vilka kalkylmässigt har reserverats 150.000 v-m<sup>2</sup>. Vid en granskning av maximidimensioneringen för Liselund och Risö kan emellertid det sammanlagda behovet för alla områden beaktas, om man säkerställer att en tillräcklig mängd av behovet förverkligas i centrumen.

Liselund – Risö är dock inte den enda handelsplatsen som håller på att utvecklas i Vasaregionen och Kyroland. Projekten på området utreddes också i samband med bedömningen av de kommersiella konsekvenserna. Projekt pågår både i centrumen och utanför dem (i tabellen övriga områden).

Utanför centrumen finns möjligheter till affärsbyggande totalt cirka 165.000 m<sup>2</sup> våningsyta utöver områdena Liselund och Risö. Dessa utgörs av reserveringar i detaljplanerna för affärsbyggande i Stenhaga och Tervajoki. Egentliga projekt finns inte i kändedom.

Projekt och planmöjligheter på centrumområden uppgår till totalt 73.000 v-m<sup>2</sup>, vilket innehåller ett köpcentrum på Vasas f.d. busstations område, Affärscentrum Kaarle, Euromarkets utvidgningsmöjlighet samt utvidgningar i Laihela centrum. Det maximala tilläggsbehovet av affärsutrymme i centrumen uppgår emellertid till 150.000 v-m<sup>2</sup> på granskningsområdet, dvs. dubbel mängd jämfört med projekten. Utvecklingen av Smedsby centrum finns inte med i projektförteckningen. Planerna i Smedsby är ännu i begynnelsekedet.

I centrumområden pågår alltså viktiga projekt och då de förverkligas blir centrumutbudet både bättre och mångsidigare. Projekten fyller ändå inte hela det kalkylerade behovet för centrumområden. Rekommendabelt är dock att den här mängden affärsutrymme på lång sikt borde möjliggöras i centrumen. Fastän man gör det möjligt att förverkliga den maximala mängden i centrumen, kommer den sannolikt inte att förverkligas fullt ut. Affärsbyggande är krävande i centrum, eftersom områdena är täta och det finns knappt om utrymme för nybyggen jämfört med områden utanför centrum. Byggande av större betydelse kan åstadkommas endast genom ersättande av befintligt byggnadsbestånd.

Om de i planerna nu ingående centrumprojekten samt utvecklandet av Smedsby skulle förverkligas, skulle en del av det beräknade behovet fortfarande vara "oanvänt". Detta kan också riktas till andra områden, om man anser att projekten i centrum är tillräckliga. Det är alltså viktigt att handeln utvecklas också i centrumen. Hela det kalkylerade behovet kan inte riktas till områden utanför centrum. Sannolikt är att man som mest skulle kunna bygga upp cirka 100.000 v-m<sup>2</sup> tilläggsaffärsutrymme i centrumen. Också den uppskattningen är mycket positiv, då man beaktar hur krävande affärsbyggande i centrum är. Sålunda skulle det kalkylerade behovet i centrum som blir över vara cirka 50.000 v-m<sup>2</sup>.

Totalt skulle tilläggsbehovet av affärsutrymmen på områden utanför centrum bli cirka 210.000 m<sup>2</sup> våningsyta, som innehåller den del som blir över från centrumen samt det egentliga behovet på övriga områden.

I landskapsplanen rekommenderas dimensioneringen vara en aning större än behovet av affärsutrymme därför att man i behovet inte har beaktat den naturliga butiksväggen, som kan uppskattas till ett par procent av butiksbeståndet. Typiskt är att affärsutrymmen som är olämpliga och dåligt belägna tas ur bruk på lång sikt och byggnadernas användningsändamål ändras. Därtill ökas behovet av att planerna inte brukar förverkligas till 100 %, och därför bör dimensioneringen enligt planen också innehålla lite spelrum. En del av handelsplatserna är i praktiken sinsemellan alternativa, vilket bör framgå av planens dimensionering, om flexibilitet önskas. Om en överdimensionering i planen beaktas i beräkningen, blir behovet av affärsutrymme på områden utanför centrum cirka 270.000 v-m<sup>2</sup>. (Överdimensioneringen i planen har här uträknats med koefficienten 1,3. Motsvarande koefficient har använts bl.a. vid planeringen av den preliminära dimensioneringen i Nylands förbunds landskapsplan.)

Det beräknade maximibehovet 270.000 v-m<sup>2</sup> som riktas till centrum och områden utanför centrum bildas enligt följande:

	Maximalt behov av tilläggsutrymme utgående från tillväxten i köpkraft 270 000	
	Behov korrigerat med köpkraftens förskjutningar 310 000	
Till centrumområden 150 000		Till övriga områden 160 000
Realistiskt förverkligande 100 000		
		Del som blir över från behovet i centrum 50 000
		Överdimensionering 30 % 63 000
		Dimensionering för områden utanför centrum 273 000
		Stenhaga Tervajoki Liselund Risö

### 1.3. Totaldimensionering för Liselund och Risö

Till områden utanför centrum kan maximalt riktas tilläggsaffärsutrymme 270.000 v-m<sup>2</sup>. I Stenhaga finns tre tomma tomter, vars byggrätt sammanlagt är 25.600 v-m<sup>2</sup>, och därtill finns på området outnyttjad byggrätt på bebyggda tomter. Totalt uppgår möjligheterna till affärsbyggnad i Stenhaga till sammanlagt cirka 86.000 v-m<sup>2</sup>. I Tervajoki finns i detaljplanerna outnyttjad byggrätt för affärsbyggnad totalt 79.000 v-m<sup>2</sup>.

Om möjligheterna i Stenhaga och Tervajoki beaktas, kan en dimensionering på cirka 110.000 v-m<sup>2</sup> riktas till Liselund – Risö. Maximidimensioneringen kan också vara en aning större än det här, utan att centrumen påverkas. Stenhagas och Tervajokis möjligheter kommer högst sannolikt inte att förverkligas i sin helhet. Användning av byggrätt på redan bebyggda tomter i Stenhaga förutsätter bl.a. underjordiska bilplatser eller byggnad i en andra våning. Vid bedömningen av de kommersiella konsekvenserna i Liselund – Risö konstaterades att av möjligheterna enligt detaljplanen kommer sannolikt cirka 30.000 v-m<sup>2</sup> att förverkligas i Stenhaga. Enligt detta antagande kommer de tomma tomterna (26.500 v-m<sup>2</sup>) att bebyggas till 80 %. Dessutom kan på området göras utvidgningar av nuvarande affärsbyggnader i någon mån (10.000 v-m<sup>2</sup>).

Bilhandelsområdet i Tervajoki är redan unikt även med hela landets mått mätt. På området finns en koncentration av bilhandel, som på ett omfattande sätt betjänar Österbotten och Södra Österbotten. Besöksresor till området görs också från andra orter i Finland. I den fastställda helhetslandskapsplanen har Tervajoki anvisats P-beteckning. På området får således inte placeras en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse.

Antagligen kommer det inte i någon större utsträckning att koncentreras annan utrymmeskrävande handel än bilhandel i Tervajoki. Fastän bilhandeln drar till sig besökare från flera landskap, är det inte med tanke på servicenätet naturligt att rikta annan utrymmeskrävande handel av regional betydelse till området. För närvarande har handeln i Tervajoki till sitt förfogande cirka 30.000 v-m<sup>2</sup> affärsutrymme. Det är osannolikt att byggandet på området skulle mer än fördubblas jämfört med nuläget.

Bilhandelns kalkylerade maximibehov av affärsutrymmen med beaktande av köpkraftsförskjutningar är i Vasa och Kyroland sammanlagt cirka 60.000 v-m<sup>2</sup>, och med beaktande av överdimensionering i planen (30 %) är behovet cirka 80000 v-m<sup>2</sup>. Bilhandelns reella behov av tilläggsaffärsutrymme är större än beräkningarna på basis av köpkraftstillväxten utvisar. Bilhandelns natur håller på att förändras. Tidigare gjordes bilköpen ute på bilaffärens gård. Numera görs de flesta bilköpen inomhus, och också handeln med begagnade bilar sker för det mesta inomhus. Det här ökar bilhandelns utrymmesbehov märkbart.

Sannolikt kommer detaljplanerna i Tervajoki inte att förverkligas i sin helhet. Om man skulle rikta t.ex. 70.000 m<sup>2</sup> våningsyta av dimensioneringen till Tervajoki och till Stenhaga det beräknade sannolika förverkligandet dvs. 30.000 v-m<sup>2</sup> (eller tvärtom, dvs. Stenhaga – Tervajoki eller 70.000 – 30.000 v-m<sup>2</sup> eller 50.000 – 50.000 v-m<sup>2</sup>), skulle det för Liselund och Risö återstå 170.000 v-m<sup>2</sup>. Detta kan anses vara området maximidimensionering.

Maximidimensioneringen för områdena Liselund och Risö bildas enligt följande. Siffrorna i lådorna avser våningsyta (v-m<sup>2</sup>).

		Dimensionering för övriga områden 270 000	
	Bilhandel 80 000		Övriga funktioner 190 000
Tervajoki 70 000 / 50 000	Stenhaga Liselund Risö 10 000		Stenhaga Liselund Risö 190 000
		Stenhaga Liselund Risö 200 000	
		Stenhaga 30 000 / 50 000	Liselund Risö 170 000

#### 1.4. Riktande av dimensionering för olika typer av funktioner i Liselund och Risö

För att affärsbyggandet på områdena Liselund och Risö inte ska påverka handeln i centrum på ett betydande sätt, bör merparten av verksamheten inriktas på utrymmeskrävande handel. Hur stor del av dimensioneringen som kan riktas till dagligvaruhandeln och hur stor del till annan specialhandel och tjänster utreds i granskningen nedan.

Vid konsekvensbedömningen konstaterades att på området Liselund - Risö är dimensioneringen av dagligvaruhandeln den mest kritiska. Jämfört med affärsutrymmesbehovet är den bästa dimensioneringen för dagligvaruhandeln alternativ 1 (8000 v-m<sup>2</sup>). Köpkraften räcker också till för dagligvaruhandel enligt alternativ 3 (15.000 v-m<sup>2</sup>), men då lokaliseras en större del än optimalt av dagligvaruhandeln utanför centrum, vilket inte är eftersträvanvärt med tanke på en balanserad servicestruktur. En dagligvaruaffär besöks betydligt oftare än en specialaffär, varför det inte är skäl att placera betydligt mera dagligvaruhandel än beräknat i områden utanför centrum. Rekommendabelt är också att en del av dagligvaruhandeln byggs upp på Liselundsområdet, som med tanke på dagliga besök ligger på ett bättre ställe, dvs. närmare en större invånarmängd.

Maximidimensioneringen för dagligvaruhandeln på området kan anses vara cirka 8.000 - 10.000 v-m<sup>2</sup>. Detta motsvarar i det stora hela behovet för områden utanför centrum och variationsintervallet är beroende av huruvida dagligvaruhandel är på kommande till andra områden utanför centrum. Antagligen har inte heller en större mängd dagligvaruhandel någon betydande inverkan på servicestrukturen i centrum, men ju mera dagligvaruhandel som lokaliseras utanför centrumområden, desto mera splittras samhället. Minst hälften av maximidimensioneringen bör placeras på Liselundsområdet, eftersom det från invånarsynpunkt är bättre beläget än Risö.

Dimensioneringen av specialhandeln på nya affärsområden är beroende av områdenas art. Om det till områdena riktas storenhetshandel i ansevärd mängd och bara en liten andel centrumorienterad specialhandel, påverkas centrum inte lika mycket som av ett traditionellt köpcentrum, där det finns många små kedje- och märkesbutiker.

Om specialhandel riktas till hypermarketer och andra storenheter (Ikea) i t.ex. tre separata enheter på totalt 30.000 v-m<sup>2</sup>, dvs. 10.000 v-m<sup>2</sup> i var och en, påverkas centrumhandeln inte heller ännu av det. Såsom konstaterats vid konsekvensbedömningen är specialhandelsutbudet i storenheter av annan typ än utbudet av specialvaror i centrumen. Det är snarare så att de kompletterar varandra, eftersom besök i en hypermarket inte ersätter besök i centrum. På motsvarande sätt förskjuter ett köpcentrum, där det finns centrumorienterade kedje- och märkesbutiker, besöksströmmen en aning från centrum till det nya köpcentrumet.

I någon mån kan också annan specialhandel lokaliseras till områdena, utan att det märkbart påverkar besöken i centrum. T.ex. GW-Galleria, som är cirka 10.000 m<sup>2</sup> våningsyta stort, har inte ännu just alls minskat centrumbesöken. På detta inverkar också att butikskedjorna som finns i gallerian också har sina butiker i centrum. Nedan finns exempel på köpcentrum i Finland. En del av dem är till karaktären och utbudet sådana att de inte nämnvärt konkurrerar med ett mångsidigt utbud i centrum (t.ex. Vasa centrum). Dyliga köpcentrum finns i början av förteckningen. Ett mångsidigt utbud inom modehandeln är ofta kritiskt ur granskningssynvinkel. Om det i ett köpcentrum inte finns ett tillräckligt utbud av mångsidig modehandel, konkurrerar det inte nämnvärt med centrum.

Köpcentrum i Finland 2011		Våningsyta				
		Hyrd affärsyta m <sup>2</sup>	Totalt	Dagligv.hand.	Specialhandel i hypermarket	Specialhandel och tjänster
Entersse	Esbo	17 800	19 800	2 000		17 800
Lippulaiva	Esbo	16 400	18 200	2 000		16 200
Merituuli	Esbo	25 900	28 800			
Arabia	Helsingfors	11 200	12 400	2 000		10 400
Columbus	Helsingfors	19 200	21 300	5 000		16 300
Ruoholahti	Helsingfors	22 500	25 000	6 000	7 000	12 000
Malmin Nova	Helsingfors	23 400	26 000	4 000	6 000	16 000
Duo	Tammerfors	12 000	13 300	4 000		9 300
Iso-Omena	Esbo	48 500	53 900	8 000	12 000	33 900
Mylly	Reso	45 800	50 900	6 000	10 000	34 900
Revontuli	Rovaniemi	15 800	17 600	2 000		15 600
Rinteenkulma	Rovaniemi	14 000	15 600	2 000		13 600
På Gränsen	Torneå	25 900	28 800	3 000	5 000	20 800
Skanssi	Åbo	33 000	36 700	5 000	7 000	24 700
Myymanni	Vanda	32 000	35 600	4 000	5 000	26 600
Elo	Ylöjärvi	24 200	26 900	3 000	4 000	19 900

Källa: Suomen Kauppakeskuyhdistys ry.



I slutet av listan uppräknas köpcentrum, som har ett stort utbud av kedje- och märkesbutiker, vilka skulle göra att besökare överförs från centrum till köpcentrumet, ifall det skulle vara placerat utanför centrum (t.ex. Risö). Klassificeringen har gjorts utgående från en expertbedömning och är endast riktgivande. Den ger ändå uppgift om storleksklassen för mängden av specialhandel som kan placeras utanför centrum utan att handeln i centrum blir mindre.

På basis av den här beräkningen kunde man i Risö placera maximalt cirka 15.000 v-m<sup>2</sup> annan specialhandel än handel i storenhet. I Liselund kan dimensioneringen vara mindre (t.ex. 5000 v-m<sup>2</sup>) och specialhandel skulle placeras främst i småbutiker i anslutning till hypermarketer, eftersom det inte är ändamålsenligt att bygga två koncentrationer av samma typ på området.

Totalt kunde man rikta 50.000 v-m<sup>2</sup> specialhandel till områdena Liselund och Risö, om den skulle etableras i en handelsstruktur av den antagna typen (se bifogade tabeller), dvs. en del förläggs till s.k. storenhetshandel och bara en del till centrumorienterad specialhandel.

Som dimensionering för utrymmeskrävande handel skulle sålunda kvarstå 110.000 m<sup>2</sup> våningsyta, om totaldimensioneringen är 170.000 v-m<sup>2</sup>. Dimensioneringen för utrymmeskrävande handel är inte lika betydande som i fråga om centrumorienterad specialhandel. Besökstätheten inom utrymmeskrävande handel är låg och den konkurrerar inte nämnvärt med centrumhandeln. I Vasa centrum kan utrymmeskrävande handel inte placeras i nämnvärd mån, åtminstone inte så mycket att behovet av affärsutrymme för utrymmeskrävande handel skulle uppfyllas. Då det gäller den utrymmeskrävande handeln erbjuder en överdimensionering i planen alternativa lokaliseringsplatser för handeln och handelsplatserna konkurrerar med varandra. För handeln i Vasa centrum har detta ingen betydelse.

Risö				
V-m2	Totalt	Dagligv.handel	Specialhandel	Utrymmesk.handel
Hypermarket	15 000	5 000	10 000	
Ikea	25 000	0	10 000	15 000
Annat köpcentrum	85 000	0	15 000	70 000
<b>Totalt</b>	<b>125 000</b>	<b>5 000</b>	<b>35 000</b>	<b>85 000</b>
Liselund				
V-m2	Totalt	Dagligv.handel	Specialhandel	Utrymmesk.handel
Hypermarket	15 000	5 000	10 000	
Annan handel	30 000		5000	25 000
<b>Totalt</b>	<b>45 000</b>	<b>5 000</b>	<b>15 000</b>	<b>25 000</b>
Områden totalt				
V-m2	Totalt	Dagligv.handel	Specialhandel	Utrymmesk.handel
Hypermarketer	30 000	10 000	20 000	0
Annan storenhet	25 000	0	10 000	15 000
Annat köpcentrum	115 000	0	20 000	95 000
<b>Totalt</b>	<b>170 000</b>	<b>10 000</b>	<b>50 000</b>	<b>110 000</b>

Den beräknade dimensioneringen har inga betydande konsekvenser för handeln i Vasa centrum. Mängden har beräknats utgående från köpkraftsökningen. Därtill har man räknat

med en maximal affärsstruktur, som inte har betydande konsekvenser för besöken i centrum, eftersom utbudet är av ett annat slag än i centrum.

I den beräknade maximidimensioneringen har specialhandelns art stor betydelse. Om en större mängd än beräknat riktas till handel av köpcentrumtyp, kan Vasa centrum påverkas. Ett mångsidigt köpcentrum överför centrumbesök till Liselund eller Risö i större mån än en affär av stornhetstyp. Vasa centrum är emellertid en mycket stark handelsplats. Inte ens ett nytt attraktivt köpcentrum i Risö skulle påverka centrum så mycket att dess attraktivitet skulle sjunka betydligt. Köpkraften i regionen räcker till för flera handelsplatser.

Om det i Risö byggs ett köpcentrum med flera centrumorienterade kedje- och märkesbutiker, kan emellertid utvidgningen av det nuvarande utbudet i centrum påverkas. På kort sikt skulle antagligen f.d. busstationens köpcentrum bli obyggt, då områdets potential knappast räcker till för två nya köpcentrum samtidigt.

En uppbyggnad av Risö och Liselund som handelsområden ökar besöksstrafiken en aning från de södra delarna av Vasas stadsregion. En del av besöksströmmarna, som nu går till Stenhaga, överförs till Liselund eller Risö. Förändringarna i besöksinriktningen utanför Vasa är störst i Laihela som ligger nära den nya koncentrationen.

I andra närliggande sekundärcentrum är utbudet så pass snävt att merparten av inköpen inom specialhandeln redan nu görs i Vasa. Det här kommer att fortsätta, fastän Liselund och Risö inte skulle bli handelsområden. En stor del av resorna för mångsidiga dagligvaruinköp riktas också till Vasa. Närbutiksinköpen görs i det egna sekundärcentrumet, och detta påverkas inte av Vasas nya koncentrationer.

En stor del av inköpen av specialvaror görs i Vasa redan nu också från Laihela och delvis inriktas dessa resor i och med den nya koncentrationen till ställen som ligger närmare (Stenhaga och centrum). På dagligvaruinköpen kan en ny koncentration ha betydelse i någon mån. Om en ny mångsidig dagligvaruaffär byggs nära Laihela, kommer också dagliga besök att överföras till den. Enligt beräkningen gällande behovet av affärsutrymme räcker köpkraften fortsättningsvis till också för de nuvarande affärerna, alltså också för Laihela centrum. Antalet egentliga resor på vardagarna torde emellertid inte öka betydligt, då ärendena utträttas i samband med arbetsresorna. På veckosluten kan besöksresorna förkortas, om de i stället för Stenhaga tar sikte på den nya handelskoncentrationen. Satsningar bör emellertid göras i Laihela centrum för trygghet av servicepositionen.

För att den beräknade mängden affärsutrymme i Liselund och Risö inte ska ha alltför skadliga konsekvenser för Vasa centrum och närkommunernas centrum, förutsätts följande:

- \* Vasa centrum utvecklas, t.ex. förverkligas byggandet av f.d. busstationens köpcentrum.
- \* Laihela centrum utvecklas.
- \* Detaljplanereserveringarna i Stenhaga och Tervajoki förverkligas bara delvis.
- \* Specialhandelns art i Liselund och Risö är av den typen att den inte alltför mycket konkurrerar med handeln i centrum.
- \* Köpkraften växer på prognostiserat sätt.
- \* Liselund och Risö byggs upp i etapper.

## 2. STORA DETALJHANDELSENHETER I ÖSTERBOTTEN

De stora detaljhandelsenheterna har kartlagts i en fältundersökning i juni 2011. Jakobstads kärncentrum har kartlagts år 2008. Vid kartläggningen har man på en baskarta eller terrängdatakarta ritat in de affärsbyggnader som används av handeln och servicen. Utgående från kartläggningen har ytan för den kommersiella servicen beräknats. I affärsutrymmena ingår förutom butiken även bakre utrymmen och lager samt väggar. Ytan är inte helt överensstämmande med ytorna i byggloven, men ger med tillräcklig noggrannhet uppgifter om våningsytan som handeln har i sitt bruk i de olika centrumen.

### 2.1. Nuvarande storenheter

Som stora detaljhandelsenheter har här även medtagits de affärer vars beräknade yta är över 1950 m<sup>2</sup>. Genom detta säkerställs att inga enheter blir oidentifierade på grund av att ytan inte är exakt. Troligen underskider en del av enheterna som klassificeras här i verkligheten gränsen för en stor detaljhandelsenhet. Enheterna har enligt verksamhetsgrupperats i dagligvaruhandel (supermarketer), varuhushandel (hypermarketer, varuhus och andra affärer med stort varusortiment), utrymmeskrävande handel och bilhandel. Köpcentrumen har också tolkats som storenheter. Därtill har i granskningen separat beaktats små butiker i anslutning till marketar, eftersom deras sortiment kan jämföras med marketarnas sortiment.

Storenheterna har granskats både enligt kommun och enligt handelscentrum. Små kommuners centrum har inte kartlagts, då de enligt preliminära granskningar inte har några stora enheter inom detaljhandeln. I Korsholm har kartläggningen gjorts bara i Smedsby och i Storkyro och Lillkyro bara i Tervajokiområdet. I Lappfjärd har bara järnvaruaffären utanför centrum tagits med i kartläggningen.

Stora detaljhandelsenheter och deras yta i Österbotten									
V-m <sup>2</sup>	Vasa	Korsholm	Laihela	Storkyro	Lillkyro	Närpes	Kristine- stad	Jakobstad	
Dagligvaruhandel	0	4 200	2 000	0	0	4 200	0	2 100	
Varuhushandel	40 100	0	2 000	0	0	2 900	3 100	23 000	
Köpcentrum	46 200	0	0	0	0	0	0	0	
Utrymmeskrävande handel	37 200	3 000	0	0	2 200	0	4 000	10 400	
Bilhandel	19 800	0	0	6 900	2 100	0	0	2 200	
<b>Storenheter totalt</b>	<b>143 300</b>	<b>7 200</b>	<b>4 000</b>	<b>6 900</b>	<b>4 300</b>	<b>7 100</b>	<b>7 100</b>	<b>37 700</b>	
Affärsyta i kommunen totalt	241 200	13 600	15 100	11 900	13 200	44 100	27 500	87 800	
Storenheternas andel av affärsyta	59 %	53 %	26 %	58 %	33 %	16 %	26 %	43 %	
Storenheternas antal	23	3	2	2	2	3	2	9	
Andel av affärsytan i kommunen									
Storenheternas andra affärer*	7 000	200	200	0	0	0	0	2 100	
<b>Storenheter inalles</b>	<b>150 300</b>	<b>7 400</b>	<b>4 200</b>	<b>6 900</b>	<b>4 300</b>	<b>7 100</b>	<b>7 100</b>	<b>39 800</b>	
Andel av kommunens affärsyta	62 %	54 %	28 %	58 %	33 %	16 %	26 %	45 %	

\* Små butiker i anslutning till marketarna

Flest stora detaljhandelsenheter finns i de två största städerna, dvs. Vasa och Jakobstad. I Vasa är antalet stora detaljhandelsenheter sammanlagt 23 och dessa har en sammanlagd yta på 143.000 v-m<sup>2</sup>. Siffran innehåller Rewell Center och GW-Galleria samt kvarteret väster om torget, eftersom det fungerar som en helhet av köpcentrumtyp. Dessutom ingår i siffran Euromarkets och Suomi-Soffas affärsutrymmen, vilka vid kartläggningstidpunkten stod tomma. De har klassificerats enligt den tidigare användaren. I anslutning till storenheterna finns dessutom affärsutrymme, främst i form av små butiker i anslutning till marketarna, cirka 7000 v-m<sup>2</sup>. Av hela beståndet utgör utrymme av storenhetstyp över 60 %.

I Jakobstad finns sammanlagt nio storenheter. Deras yta inklusive små butiker i anslutning till marketarna motsvarar cirka 45 % av hela affärsutrymmesbeståndet. I övriga kommuner är antalet storenheter litet. Med avseende på ytan är deras betydelse emellertid stor i en del kommuner.

Stora detaljhandelsenheter och deras yta i handelskoncentrationer i Österbotten						
Vasaregionen						
V-m <sup>2</sup>	Vasa centrum	Stenhaga	Strandvägen	Risö	Liselund	Smedsby
Dagligvaruhandel	0	0	0	0	0	4 200
Varuhushandel	22 100	18 000	0	0	0	0
Köpcentrum	37 100	9 100	0	0	0	0
Utrymmeskrävande handel	9 600	21 900	0	3 400	2 300	3 000
Bilhandel	4 200	5 400	10 200	0	0	0
<b>Storenheter totalt</b>	<b>73 000</b>	<b>54 400</b>	<b>10 200</b>	<b>3 400</b>	<b>2 300</b>	<b>7 200</b>
Affärsyta i koncentrationen	145 000	75 700	11 800	6 400	2 300	13 600
Storenheternas andel av affärsyta	50 %	72 %	86 %	53 %	100 %	53 %
Storenheternas antal	7	11	3	1	1	3
Andel av affärsytan i koncentrationen						
Storenheternas andra affärer*	5 300	1 600	0	0	0	200
<b>Storenheter inalles</b>	<b>78 300</b>	<b>56 000</b>	<b>10 200</b>	<b>3 400</b>	<b>2 300</b>	<b>7 400</b>
Andel av koncentrationens affärsyta	54 %	74 %	86 %	53 %	100 %	54 %

I Vasa finns de flesta storenheterna i Stenhaga, och även i centrum finns sju affärer som klassificeras som storenheter. Som centrumområde räknas här område för centrumfunktioner enligt landskapsplanen. Ytan som centrumområdets storenheter har i sitt bruk är emellertid större än i Stenhaga på grund av köpcentrumen. Storenheter finns också på Strandvägens område, i Risö (Vepsäläinen) och Liselund (Hartman).

I Smedsby finns tre affärer som här räknas som storenheter, dvs. K-supermarket, S-market och Masku. Deras yta motsvarar över hälften av ytan för den kommersiella servicen i Smedsby. Marketarna är till storleken nästan 2000 v-m<sup>2</sup>, varvid de i verkligheten kanske blir under gränsen för en stor detaljhandelsenhet.

I Vasaregionen kartlades också Vörå centrum. Halpa-Halli och S-market kommer nära gränsen för en storenhet, men enligt beräkningen når de inte gränsen.

I Laihela centrum finns två stora detaljhandelsenheter. Båda är cirka 2000 v-m<sup>2</sup>, varvid de också i verkligheten kan bli under gränsen för en storenhet. I Tervajoki finns en järnaffär och tre bilaffärer, vilka överstiger gränsen för storenhet. En del av dessa fungerar i flera byggnader, men dock som en affär.



**Stora detaljhandelsenheter och deras yta i handelskoncentrationer i Österbotten**

Kyroland					
V-m2	Laihela centrum	Tervajoki			
Dagligvaruhandel	2 000	0			
Varuhushandel	2 000	0			
Köpcentrum	0	0			
Utrymmeskrävande handel	0	2 200			
Bilhandel	0	9 000			
<b>Storenheter totalt</b>	<b>4 000</b>	<b>11 200</b>			
Affärsyta i koncentrationen	15 100	25 100			
Storenheternas andel av affärsyta	26 %	45 %			
Storenheternas antal	2	4			
Andel av affärsytan i koncentrationen					
Storenheternas andra affärer*	200	0			
<b>Storenheter inalles</b>	<b>4 200</b>	<b>11 200</b>			
Andel av koncentrationens affärsy	28 %	45 %			

**Stora detaljhandelsenheter och deras yta i handelskoncentrationer i Österbotten**

Sydösterbotten					
V-m2	Närpes centrum	Högback	Kristine-stads centrum	Lappfjärd	
Dagligvaruhandel	4 200	0	0	0	
Varuhushandel	0	2 900	3 100	0	
Köpcentrum	0	0	0	0	
Utrymmeskrävande handel	0	0	0	4 000	
Bilhandel	0	0	0	0	
<b>Storenheter totalt</b>	<b>4 200</b>	<b>2 900</b>	<b>3 100</b>	<b>4 000</b>	
Affärsyta i koncentrationen	18 100	26 000	27 500		
Storenheternas andel av affärsyta	23 %	11 %	11 %		
Storenheternas antal	2	1	1	1	
Andel av affärsytan i koncentrationen					
Storenheternas andra affärer*	0	0	0	0	
<b>Storenheter inalles</b>	<b>4 200</b>	<b>2 900</b>	<b>3 100</b>	<b>4 000</b>	
Andel av koncentrationens affärsy	23 %	11 %	11 %		

Närpes centrum finns också två marketar som klassificeras som storenheter inom detaljhandeln, vilka i verkligheten kan bli under gränsen för en storenhet. På Högbackområdet finns bara en stor enhet, som klassificeras som varuhushandel (Halpa-Halli). Områdets affärer som idkar utrymmeskrävande handel underskrider storenhetsgränsen.

I Kristinestad finns en stor detaljhandelsenhet i centrum, nämligen Talas varuhus. I Lappfjärd finns en järnaffär, som överskrider storenhetsgränsen. Affärerna i Lappfjärds kyrkby har inte kartlagts.

I Jakobstad finns stora enheter både i centrum, på marketområdet och på ett särskilt område för utrymmeskrävande handel. Marketområdet är i landskapsplanen centrumområde, men det har här behandlats som ett eget område. I centrum finns en storenhet som klassificerats höra till varuhushandeln (Halpa-Halli). På marketområdet

finns två hypermarketar, en stor dagligvaruaffär samt en järnaffär, vilka är stora detaljhandelsenheter. Största delen av marketområdets yta upptas av stora detaljhandelsenheter och små butiker i anslutning till dessa. På området för utrymmeskrävande handel finns fyra storenheter och de motsvarar cirka en tredjedel av hela områdets yta. I Jakobstadsregionen finns inga stora enheter utanför Jakobstads stad.

<b>Stora detaljhandelsenheter och deras yta i handelskoncentrationer i Österbotten</b>			
<b>Jakobstadsregionen</b>			
<b>V-m2</b>	<b>Jakobstads centrum</b>	<b>Jakobstads marketområde</b>	<b>Jakobstads område för utr.krävande handel</b>
Dagligvaruhandel		2 100	0
Varuhushandel	5 000	18 000	0
Köpcentrum		0	0
Utrymmeskrävande handel		3 500	6 900
Bilhandel		0	2 200
<b>Storenheter totalt</b>	<b>5 000</b>	<b>23 600</b>	<b>9 100</b>
Affärsyta i koncentrationen	35 000	27 200	25 700
Storenheternas andel av affärsyta	14 %	87 %	35 %
Storenheternas antal	1	4	4
Andel av affärsytan i koncentrationen			
Storenheternas andra affärer*	0	2 100	0
<b>Storenheter inalles</b>	<b>5 000</b>	<b>25 700</b>	<b>9 100</b>
Andel av koncentrationens affärsyta	14 %	94 %	35 %
* Små butiker i anslutning till marketarna			

## 2.2. Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse

Alla stora detaljhandelsenheter i Österbotten har inte regional betydelse. Till lokalt betydande storenheter kommer kunderna huvudsakligen från den egna kommunen. En regional storenhets influensområde sträcker sig över flera kommuners område. Utgående från de nuvarande stora detaljhandelsenheterna har gränserna för de regionalt betydelsefulla storenheterna beräknats.

Gränsen för en detaljvaruaffär av regional betydelse är högre i stora städer än i små kommuner. Den regionala betydelsen varierar också något mellan olika branscher. Inom den utrymmeskrävande handeln är enheterna mindre än inom dagligvaruhandeln eller varuhushandeln, fastän deras influensområde kan vara samma.

Gränsen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse (exkl. utrymmeskrävande handel) är i Vasa och Jakobstad uppskattningsvis cirka 5000 v-m<sup>2</sup>. Mindre enheter är till sina verkningar huvudsakligen lokalt betydande. I Vasa kan gränsen vara t.o.m. litet högre, men åtminstone affärer som är något under 10.000 v-m<sup>2</sup> är regionalt betydande. Sådana är bl.a. hypermarketerna i Stenhaga.

I medelstora kommuner såsom Korsholm, Närpes och Laihela beräknas gränsen för en stor detaljhandelsenhet som har regional betydelse (exkl. utrymmeskrävande handel) vara uppskattningsvis 3000 v-m<sup>2</sup>. Marketer på 2000 v-m<sup>2</sup> är ännu vad gäller verkningarna lokala, men större affärer av varuhustyp, t.ex. Halpa-Halli i Närpes, räknas som regionalt betydande. Motsvarande gräns kan fungera även i Kristinestad, Nykarleby och Pedersöre kommun, vilka i fråga om befolkningen är lika stora eller större än de kartlagda kommunerna.

I de övriga kommunerna är folkmängden så pass liten att en affär på 2000 v-m<sup>2</sup> oundvikligen skulle söka kunder utanför den egna kommunen, om en dylik enhet skulle etableras i kommunen.

Inom utrymmeskrävande handel är gränsen för enhetens regionala betydelse lägre än inom övrig detaljhandel. Den utrymmeskrävande handeln koncentreras till färre handelsplatser än den övriga handeln, varvid den oundvikligen söker kunder från ett stort område.

I stora städer kan som undre gräns för regional betydelse då det gäller utrymmeskrävande handel sättas vid cirka 3000 v-m<sup>2</sup>. I Jakobstads centrum är Rautia cirka 3500 v-m<sup>2</sup> och affären är av regional betydelse. På området för utrymmeskrävande handel finns flera bilaffärer, vilka är något över 2000 v-m<sup>2</sup>. Dessa betjänar främst Jakobstadsborna, men eftersom det i näromgivningen inte finns andra bilaffärer, får de också en del kunder från grannkommunerna. Delvis överförs köpkraft inom bilhandeln från grannkommunerna också söderut samt norrut mot Karleby.

I Vasa är den undre gränsen för regional betydelse inom utrymmeskrävande handel tydligare 3000 v-m<sup>2</sup>. Plantagen är av regional betydelse med sina cirka 3600 v-m<sup>2</sup>. Flera betydande bilaffärer har också en våningsyta över 3000 m<sup>2</sup>.

I övriga kommuner finns det stora enheter inom den utrymmeskrävande handeln för närvarande bara i Korsholm, Kristinestad samt Storkyro och Lillkyro på Tervajokiområdet. Masku i Korsholm är cirka 3000 v-m<sup>2</sup>, och har kunder också från områden utanför den egna kommunen, likaså Rautia (3600 v-m<sup>2</sup>) i Lappfjärd. De största bilaffärerna i Tervajoki har en storlek på 2000 – 4600 v-m<sup>2</sup>. Dessa är helt klart redan regionalt betydande, för både Storkyros och Lillkyros invånarunderlag är så litet att det inte skulle hålla igång affärer av den här storleken.

I övriga kommuner kan gränsen för utrymmeskrävande handel anses vara 2000 v-m<sup>2</sup>. En enhet för utrymmeskrävande handel av den här storleken är redan så stor och attraktiv att den lockar kunder över kommungränserna.

<b>Undre gränser för stor detaljhandelsenhet av regional betydelse i Östert</b>	
Uppskattning baserad på det nuvarande storenhetsbeståndet	
<b>Dagligvaruhandel, specialhandel, varuhushandel</b>	
<b>Undre gräns v-m<sup>2</sup></b>	
Stora städer	5 000
Vasa	(eller något högre)
Jakobstad	
Medelstora kommuner	3 000
Korsholm	
Laihela	
Närpes	
Kristinestad	
Pedersöre	
Nykarleby	
Små kommuner	2 000
Övriga	
<b>Utrymmeskrävande handel och bilhandel</b>	
<b>Undre gräns v-m<sup>2</sup></b>	
Stora städer	3 000
Vasa	
Jakobstad	(eller något lägre)
Övriga kommuner	2 000

### 3. SEKUNDÄRCENTRUMENS DIMENSIONERING

Sekundärcentrumens dimensionering utgår från det befintliga affärsbeståndet samt eventuellt tilläggsbehov av affärsutrymme. Tilläggsbehovet av affärsutrymme har i tidigare utredningar beräknats enligt ekonomisk region och man har antagit att tilläggsbehovet huvudsakligen förverkligas i regioncentrumet. Behovet har dessutom korrigerats med köpkraftförskjutningar, varvid de regioner som får köpkraft från områden utanför den egna regionen har ett större tilläggsbehov än regioner som förlorar köpkraft. Det är också mest sannolikt att tilläggsbehovet av affärsutrymme förverkligas på redan färdigt attraktiva handelsplatser. Detta är en bra utgångspunkt för regioncentrumens dimensionering. Sekundärcentrumens dimensionering bör också grunda sig på en utgångspunkt som möjliggör utveckling, där man antar att ett behov som beror på köpkraftstillväxt i den egna kommunen kan förverkligas i sekundärcentrumet.

Här har det kommunvisa maximala tilläggsbehovet av affärsutrymme fram till år 2030 beräknats utan förskjutningar. Detta ger små sekundärcentrum mera möjligheter än en beräkning som korrigerats med förskjutningar. Det är bra att sekundärcentrumen också ges tillräckligt med möjligheter. Eftersträvansvärt är att servicenätet utvecklas jämnt enligt köpkraften och befolkningens placering. Handeln koncentreras emellertid till stora centrum, varvid det är sannolikt att ett behov av denna storlek inte förverkligas i små centrum. Således bör också de små centrumens behov riktas till större centrum, för att handeln ska kunna utvecklas naturligt i regionen.

Idén med en möjliggörande helhetsdimensionering är att de små kommunerna i enlighet med tilläggsbehovet får möjligheter att öka handeln i sina centrum. Även attraktiva centrum ges möjlighet att växa i enlighet med efterfrågan, dvs. utgående från nuvarande attraktivitet. Således dimensioneras stora centrum utgående från det regionala behovet som beräknats på basis av förskjutningarna.

En möjliggörande helhetsdimensioneringsberäkning ger ett resultat, där planens helhetsdimensionering är större än det beräknade tilläggsbehovet tillagt till det nuvarande beståndet. Detta är emellertid i linje med markanvändnings- och bygglagens nya innehållskrav: Markanvändningen ska inte ha några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster. Den planerade markanvändningen främjar möjligheterna att utveckla ett sådant servicenät där avstånden för uträttande av ärenden är skäligen och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt.

I bifogade tabell har behovet av affärsutrymme kommunvis beräknats utgående från köpkraftstillväxten. I helhetsdimensioneringen av sekundärcentrum läggs det beräknade tilläggsbehovet till den nuvarande affärsytan. Detta beräkningssätt fungerar alltså i små centrum, inte i regioncentrum.

För varje sekundärcentrum kan en egen dimensionering beräknas. Alternativt kan för centrum av olika typer räknas dimensioneringsklasser enligt affärsutrymmesbeståndet i det nuvarande centrumet och den omgivande befolkningen. Klasserna kan vara t.ex. mycket små centrum, små centrum och medelstora centrum.



Maximalt behov av tilläggsutrymme för kommersiell service i kommunerna i Österbotten fram till år 2030								
<b>Maximalt behov v-m2</b>	<b>Kronoby</b>	<b>Larsmo</b>	<b>Pedersöre</b>	<b>Jakobstad</b>	<b>Nykarleby</b>	<b>Jakobstads-regionen</b>		
Dagligvaruhandel	800	1 100	2 100	3 100	1 600	8 700		
Utrymmeskrävande handel	2 500	2 200	4 900	8 800	3 900	22 300		
Annan specialhandel	2 800	2 500	5 500	10 200	4 400	25 400		
<b>Specialhandel totalt</b>	<b>5 300</b>	<b>4 700</b>	<b>10 400</b>	<b>19 000</b>	<b>8 300</b>	<b>47 700</b>		
<b>Detaljhandel totalt</b>	<b>6 100</b>	<b>5 800</b>	<b>12 500</b>	<b>22 100</b>	<b>9 900</b>	<b>56 400</b>		
Bilhandel och servicestationer	2 000	1 800	4 000	7 000	3 200	18 000		
Restauranger och kaféer	300	400	800	1 300	600	3 400		
Andra kommersiella tjänster	1 200	1 200	2 500	4 400	2 000	11 300		
<b>Behov av affärsutrymme totalt</b>	<b>9 600</b>	<b>9 200</b>	<b>19 800</b>	<b>34 800</b>	<b>15 700</b>	<b>89 100</b>		
Källa: Santasalo Ky 2011								
<b>Maximalt behov v-m2</b>	<b>Storkyro</b>	<b>Laihela</b>	<b>Lillkyro</b>	<b>Kyroland</b>	<b>Kaskö</b>	<b>Kristinestad</b>	<b>Närpes</b>	<b>Sydösterbotten</b>
Dagligvaruhandel	700	1 400	800	2 900	300	1 200	1 400	2 900
Utrymmeskrävande handel	2 000	3 800	2 100	7 900	800	3 200	4 100	8 100
Annan specialhandel	2 200	4 400	2 400	9 000	900	3 700	4 700	9 300
<b>Specialhandel totalt</b>	<b>4 200</b>	<b>8 200</b>	<b>4 500</b>	<b>16 900</b>	<b>1 700</b>	<b>6 900</b>	<b>8 800</b>	<b>17 400</b>
<b>Detaljhandel totalt</b>	<b>4 900</b>	<b>9 600</b>	<b>5 300</b>	<b>19 800</b>	<b>2 000</b>	<b>8 100</b>	<b>10 200</b>	<b>20 300</b>
Bilhandel och servicestationer	1 600	3 100	1 700	6 400	600	2 600	3 300	6 500
Restauranger och kaféer	200	600	300	1 100	100	500	500	1 100
Andra kommersiella tjänster	1 000	1 900	1 100	4 000	400	1 600	2 000	4 000
<b>Behov av affärsutrymme totalt</b>	<b>7 700</b>	<b>15 200</b>	<b>8 400</b>	<b>31 300</b>	<b>3 100</b>	<b>12 800</b>	<b>16 000</b>	<b>31 900</b>
Källa: Santasalo Ky 2011								
<b>Maximalt behov v-m2</b>	<b>Korsnäs</b>	<b>Malax</b>	<b>Korsholm</b>	<b>Vasa</b>	<b>Vörå</b>	<b>Vasa-regionen</b>	<b>ÖSTERBOTTEN</b>	
Dagligvaruhandel	400	1 100	4 600	15 800	1 900	23 800	38 300	
Utrymmeskrävande handel	1 100	2 800	11 500	39 600	4 000	59 000	97 300	
Annan specialhandel	1 300	3 200	13 300	47 100	4 500	69 400	113 100	
<b>Specialhandel totalt</b>	<b>2 400</b>	<b>6 000</b>	<b>24 800</b>	<b>86 700</b>	<b>8 500</b>	<b>128 400</b>	<b>210 400</b>	
<b>Detaljhandel totalt</b>	<b>2 800</b>	<b>7 100</b>	<b>29 400</b>	<b>102 500</b>	<b>10 400</b>	<b>152 200</b>	<b>248 700</b>	
Bilhandel och servicestationer	900	2 200	9 100	31 200	3 200	46 600	77 500	
Restauranger och kaféer	200	400	2 100	7 600	800	11 100	16 700	
Andra kommersiella tjänster	600	1 400	5 900	20 500	2 100	30 500	49 800	
<b>Behov av affärsutrymme totalt</b>	<b>4 500</b>	<b>11 100</b>	<b>46 500</b>	<b>161 800</b>	<b>16 500</b>	<b>240 400</b>	<b>392 700</b>	
Källa: Santasalo Ky 2011								

#### 4. BEDÖMNING AV KOMMERSIELLA KONSEKVENSER AV DIMENSIONERINGEN FÖR LISELUND OCH RISÖ

Utgående från den maximala dimensioneringen samt det nuvarande affärsutrymmesbeståndet har man på landskapsförbundet uppgjort en dimensionering för områdena Liselund och Risö. Här är avsikten att bedöma dimensioneringens kommersiella konsekvenser. Bedömningen baserar sig på det beräknade behovet av affärsutrymme, den därur härledda maximidimensioneringen för områdena, det nuvarande servicenätet och planerna på utveckling av servicenätet.

Till områdena Liselund och Risö får lokaliseras kommersiella tjänster totalt 179.000 v-m<sup>2</sup>, varav 10.000 v-m<sup>2</sup> utgörs av dagligvaruhandel, 125.000 v-m<sup>2</sup> av utrymmeskrävande handel och 44.000 v-m<sup>2</sup> av annan specialhandel. På området finns för närvarande utrymmeskrävande handel och dagligvaruhandel i någon mån. Således kan på området byggas nya affärsutrymmen på totalt 162.000 v-m<sup>2</sup>, varav 9000 v-m<sup>2</sup> för dagligvaruhandel, 109.000 m<sup>2</sup> våningsyta för utrymmeskrävande handel och 44.000 v-m<sup>2</sup> för annan specialhandel. Dimensioneringen fördelas mellan Liselund och Risö i enlighet med tabellen.

Dimensionering för Liselund och Risö			
v-m <sup>2</sup>			
	Dimensio- nering	Nuvaran- de affärsyta	Ny affärsyta
Dagligvaruhandel	10 000	1 000	9 000
Utrymmeskr. handel	125 000	16 000	109 000
Annan specialhandel	44 000	0	44 000
	<b>179 000</b>	<b>17 000</b>	<b>162 000</b>
Dimensionering för Liselund			
v-m <sup>2</sup>			
	Dimensio- nering	Nuvaran- de affärsyta	Ny affärsyta
Dagligvaruhandel	6 000	0	6 000
Utrymmeskr. handel	35 000	11 500	23 500
Annan specialhandel	14 000	0	14 000
	<b>55 000</b>	<b>11 500</b>	<b>43 500</b>
Dimensionering för Risö			
v-m <sup>2</sup>			
	Dimensio- nering	Nuvaran- de affärsyta	Ny affärsyta
Dagligvaruhandel	4 000	1 000	3 000
Utrymmeskr. handel	90 000	3 500	86 500
Annan specialhandel	30 000	0	30 000
	<b>124 000</b>	<b>4 500</b>	<b>119 500</b>

#### 4.1. Jämförelse av dimensioneringen med behovet av affärsutrymmen

Dimensioneringen för Liselund och Risö är väl i linje med maximidimensioneringen enligt första kapitlet. Detta innebär att till området kan lokaliseras affärsutrymmen enligt dimensioneringen, utan att detta har betydande skadliga konsekvenser för servicestrukturen i centrumområdena eller utvecklandet av centrumområden.

Dimensionering för Liselund och Risö jämfört med maximal dimensionering		
v-m2		
	Ny affärsyta	Beräknad maximidimensionering
Dagligvaruhandel	9 000	10 000
Utrymmeskr. handel	109 000	110 000
Annan specialhandel	44 000	50 000
	<b>162 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Liselund</b>		
v-m2		
	Ny affärsyta	Beräknad maximidimensionering
Dagligvaruhandel	6 000	5 000
Utrymmeskr. handel	23 500	25 000
Annan specialhandel	14 000	15 000
	<b>43 500</b>	<b>45 000</b>
<b>Risö</b>		
v-m2		
	Ny affärsyta	Beräknad maximidimensionering
Dagligvaruhandel	3 000	5 000
Utrymmeskr. handel	86 500	85 000
Annan specialhandel	30 000	35 000
	<b>119 500</b>	<b>125 000</b>

Såsom tidigare konstaterades i kapitel 1: För att den beräknade mängden affärsutrymme i Liselund och Risö inte ska ha alltför skadliga konsekvenser för Vasa centrum och närkommunernas centrum, förutsätts följande:

- \* Vasa centrum utvecklas, t.ex. förverkligas byggandet av f.d. busstationens köpcentrum.
- \* Laihela centrum utvecklas.
- \* Detaljplanereserveringarna i Stenhaga och Tervajoki förverkligas bara delvis.
- \* Specialhandels art i Liselund och Risö är av den typen att den inte alltför mycket konkurrerar med handeln i centrum.
- \* Köpkraften växer på prognostiserat sätt.
- \* Liselund och Risö byggs upp i etapper.

Med tanke på köpkraftens tillräcklighet är tidpunkten för handelsplatsernas förverkligande av betydelse. Behovet av affärsutrymme har beräknats till år 2030. Om de nya handelsplatserna och övriga handelsprojekt genomförs i början av tidsperioden, påverkas köpkraftens tillräcklighet. De attraktivaste handelsplatserna klarar sig bättre i konkurrensen, medan sämre handelsplatser verksamhetsförutsättningar försvagas. Det bästa alternativet är att nya affärsutrymmen förverkligas i jämn takt under periodens gång. Naturligt är att tillväxten sker stegvis, och inte i viss mängd årligen. Det är handeln som i sista hand avgör både plats och tid. På så sätt är risken för en stor överdimensionering inte betydande. Om överdimensionering sker i mindre skala, förbättras situationen snabbt av ökningen i köpkraft.

#### 4.2. Konsekvenser för centrumhandeln

Enligt beräkningarna räcker köpkraften till både för centrumutveckling och för områdena Liselund och Risö. I beräkningen av dimensioneringen har möjligheter även lämnats för utvecklande av Laihela centrum. Sålunda borde de nya koncentrationerna enligt beräkningarna inte påverka centrumhandeln och dess utveckling.

Såsom tidigare konstaterades, är arten för handeln som lokaliseras till Liselund och Risö av stor betydelse. Om en stor del av den handel som lokaliseras till områdena är specialhandel av köpcentrumtyp och i köpcentrumform, överförs besök från Vasa centrum till den nya handelsplatsen. Om utbudet på områdena däremot koncentreras på handel av storenhetstyp, ersätter besök på området inte besök i centrum. Specialvaruutbudet i storenheter är av annan typ än specialaffärernas utbud i centrum. Därför kompletterar dessa snarare varandra, eftersom besök på en hypermarket inte ersätter besök i centrum. På motsvarande sätt överför ett köpcentrum med centrumorienterade kedje- och märkesaffärer i någon mån besök från centrum till det nya köpcentrumet. Rekommendationen är också att man på området inte bygger ett sådant centrumartat köpcentrum där det placeras ett betydande antal centrumorienterade kedje- och märkesbutiker.

Vasa centrum är emellertid en mycket stark handelsplats. Byggande av ett attraktivt köpcentrum i Risö skulle inte påverka centrum så mycket att dess attraktivitet skulle försämrats betydligt. I Liselund blir specialhandelns dimensionering så pass liten att det på området knappast uppstår ett centrumartat köpcentrum.

Vasa centrum håller på att utvecklas och f.d. busstationens köpcentrum planeras. Köpcentrumet i stadens centrum byggs i stor utsträckning upp kring specialhandeln. Utrymmeskrävande handel kommer inte just alls att etableras i köpcentrumet, eftersom affärsutrymmet är alltför dyrt för handel som kräver hallutrymme. Om handelsplatsen i Risö på kort sikt börjar utvecklas kraftigt, kan detta ha tidsmässiga konsekvenser för byggandet av busstationens köpcentrum. Om man i Risö placerar sådana affärsutrymmen som lämpar sig för centrumhandel kan det hända att handeln först lokaliseras till Risö och först senare till centrum. Situationen kan också vara den omvända. Den attraktivare handelsplatsen lockar mera i en situation, där handeln inte är beredd att investera i två handelsplatser. Attraktiviteten påverkas i stor utsträckning av de andra affärerna som kommer till den nya handelsplatsen. I Vasa centrum är utbudet redan färdigt tillräckligt bra, men ett nytt köpcentrum behöver också egen attraktivitet för att det ska locka köpmännen. På motsvarande sätt behöver Risö lokomotivföretag för att mindre företag ska vilja etablera sig där.

För Laihelas del har nämnts att centrum bör utvecklas för att det ska bibehålla sin nuvarande attraktivitet. Fysisk utveckling av områdets framtoning, marknadsföring samt

utveckling av affärernas verksamhetskoncept är i nyckelställning då det gäller att utveckla Laihela centrum. Fastän någon ny handelsplats inte skulle byggas upp i Vasa, kommer det sannolikt inte att etablera sig ny centrumorienterad specialhandel i Laihela i någon större omfattning. Specialhandeln koncentreras i allt högre grad till större centrum och redan nu görs en stor del av inköpen inom specialhandeln i Vasa. Beräknat utgående från köpkraftsökningen har Laihela ändå möjligheter till utvidgning av handeln vid sidan om de nya handelsplatserna i Vasa. Utvidgningen torde mera koncentreras på dagligvaruhandel, utrymmeskrävande handel samt på lokala tjänster än på specialhandel.

För andra mindre centrum i området har de nya handelsplatserna i Vasa inga konsekvenser. De har betoningen på dagligvaruhandel och lokala tjänster. De mångsidiga inköpen görs redan nu i Vasa. På bibehållandet av centrumens servicenivå har utvecklingen av det omgivande områdets invånarantal störst betydelse.

För dagligvaruhandelns del har beräknats att den i enlighet med dimensioneringen inte påverkar andra handelsplatser märkbart. Köpkraften räcker förutom till de nya affärerna även för nuvarande affärer. De nuvarande affärerna är för de mesta bättre placerade än nya dagligvaruaffärer som eventuellt etableras på nya områden, eftersom invånarantalet i deras närområden är ringa. Redan nu görs en del av dagligvaruinköpen i Vasa på grund av det mångsidiga utbudet inom dagligvaru- och specialvaruhandeln. De dagliga inköpen görs dock nu, och även efter att eventuella nya hypermarketer etablerats, huvudsakligen på det egna närinköpsstället.

På dagligvaruhandeln i Laihela har de nya dagligvaruaffärerna störst konkurrensverkan. Då en ny mångsidig dagligvaruaffär byggs nära Laihela, flyttas också dagliga besök till den. De egentliga resorna på vardagar ökar sannolikt inte betydligt, för ärendena uträttas i samband med arbetsresor. Under veckosluten uträttas redan nu en stor del av ärendena i Vasa och besöksresorna kan rent av förkortas, om besöksresor förskjuts från Stenhaga till den nya koncentrationen.

För den utrymmeskrävande handelns del är inverkan på centrumen inte så betydande som inom specialhandeln. Den utrymmeskrävande handeln koncentreras redan nu till områden utanför centrumen. I centrumområden kommer inte heller att lokaliseras nya affärer med utrymmeskrävande handel på grund av utrymmesbrist och dyra utrymmen. Då det gäller utrymmeskrävande handel konkurrerar de nya områdena närmast med Stenhaga. En ny koncentration av utrymmeskrävande handel kan också minska intresset att förlägga ny utrymmeskrävande verksamhet till Laihela.

#### 4.3. Konsekvenser för servicenätet

De nya handelsplatserna skapar jämvikt i handelns servicenät i Vasa. Nu koncentreras servicen till centrum och Stenhaga, medan serviceutbudet i stadens södra och sydöstra delar är snävt. I staden bildas två nya handelskoncentrationer, av vilka Liselund till dimensionen kommer att vara mindre med betoning på hypermarket och utrymmeskrävande handel. Risöområdet kan bli en mångsidig och också mycket attraktiv handelskoncentration, som kan locka kunder från ett mycket stort område. Områdena är i initialskedet alternativa lokaliseringsplatser för handeln. Sannolikt är att bägge inte kommer att utvecklas i samma takt.

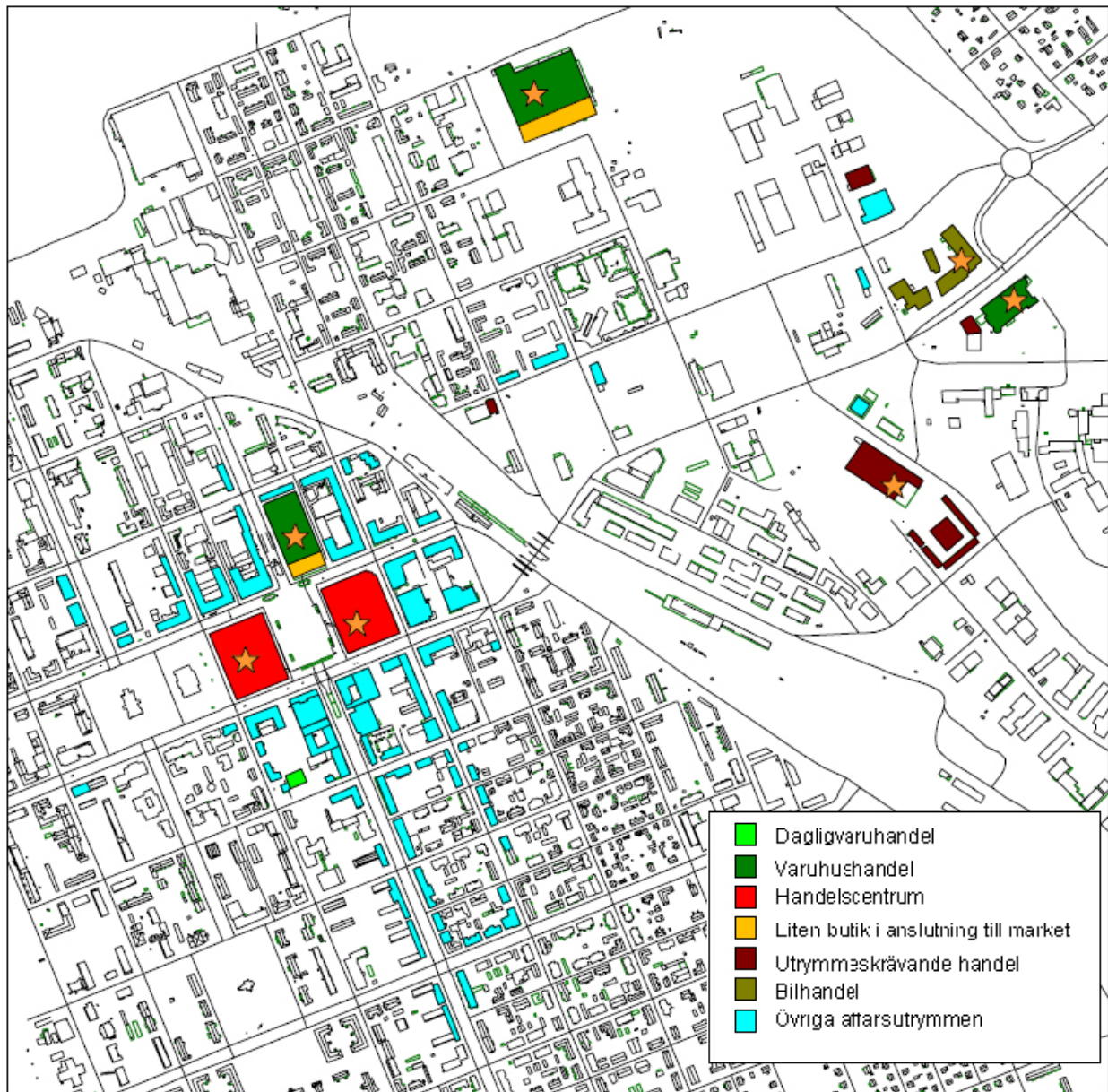
I Stenhaga finns kvar bara begränsade möjligheter till utveckling som är lockande för handeln. Om man på områdena Liselund och Risö inte erbjuder möjligheter till handel i tillräckligt stor utsträckning, kan handelns utveckling i Vasaregionen bli långsammare. Risö är det enda stället i regionen, där man på ett naturligt sätt kan placera också så stora handelsenheter som det maximalt brukar finnas bara en av per region. Stadsregionerna konkurrerar dessutom om regionalt attraktiva affärer. Om man i Risö inte möjliggör

etablering av handel i tillräcklig mängd, kan det hända att en del affärer låter bli att komma till regionen och etablerar sig i t.ex. Seinäjoki. Detta kan minska Vasaregionens betydelse som handelsplats och öka köpkraftsflödet ut från regionen.

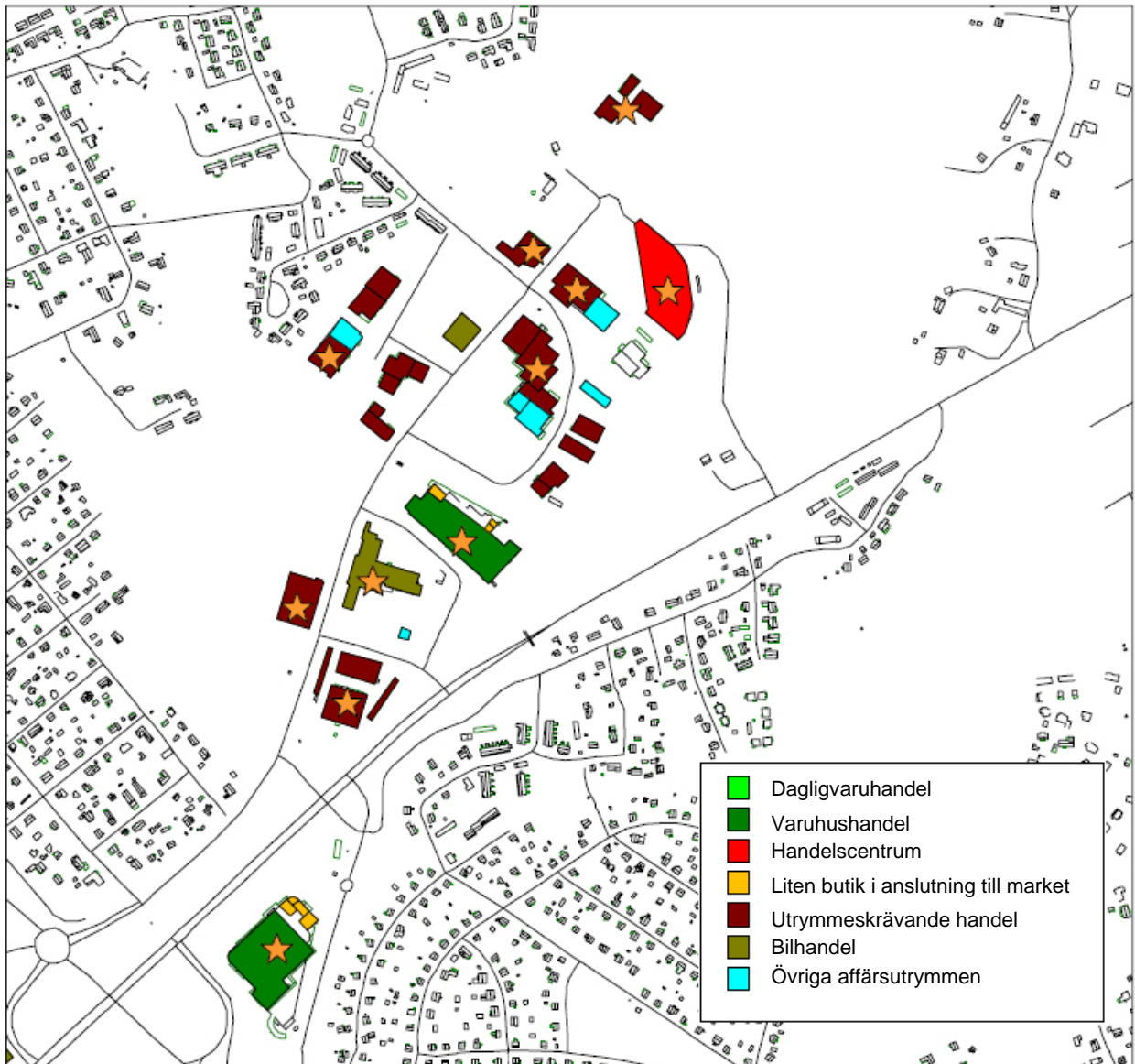
Granskat från samhällsstrukturell synvinkel ligger Liselund närmare ett större befolkningsunderlag. Risö finns inom Vasas kvalitetskorrridor, där det redan nu finns arbetsplatser. Området utvecklas ytterligare och i närheten har också planerats nya bostadsområden. Området Liselund är emellertid Yhdyskuntarakenteen kannalta tarkasteltuna Liisanlehdon alue sijoittuu lähemmäksi laajempaa asukasohjaa. Risön alue sijoittuu Vaasan laatukäytävään, jossa on jo nyt työpaikkoja. Alue kehittyy edelleen ja inte inte tillräckligt stort för att täcka handeldns behov av utvidgning i regionen.

Allmänt taget möjliggör de nya handelsområdena i Risö och Liselund en utveckling av handeln och i synnerhet en utveckling av den utrymmeskrävande handeln i regionen. Den utrymmeskrävande handeln kommer inte att lokaliseras till centrumområden och i Stenhaga finns inte tillräckligt med möjligheter kvar. De nya handelsområdena möjliggör också ett mera balanserat servicenät samt införande av nya handelskoncept i regionen. De nuvarande centrumen bibehåller sin ställning i servicenätet, för de nya koncentrationerna hotar inte centrumhandeln, under antagandet att man i dessa inte bygger stora centrumartade köpcentrum. En mera detaljerad utredning av de kommersiella konsekvenserna behövs emellertid på en noggrannare planläggningsnivå, då koncepten för de handelsenheter som lokaliseras till områdena har klarlagts.

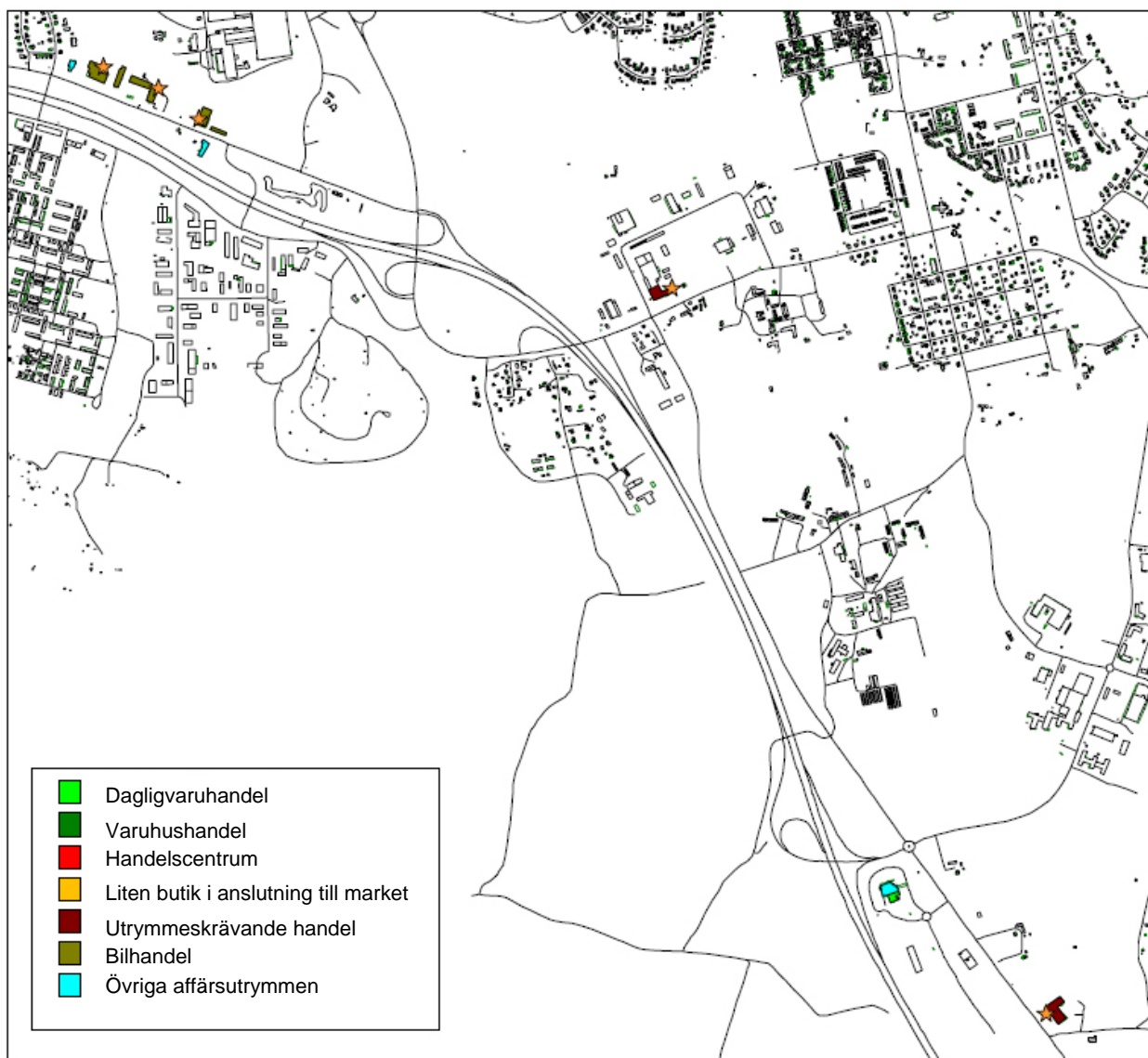


**Bilaga 1****Kartlagda handelskoncentrationer och stora detaljhandelsenheter i Österbotten*****Kommersiell struktur i Vasa centrum******Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna***

Dagligvaruhandel  
 Varuhushandel  
 Handelscentrum  
 Liten butik i anslutning till market  
 Utrymmeskrävande handel  
 Bilhandel  
 Övriga affärsutrymmen

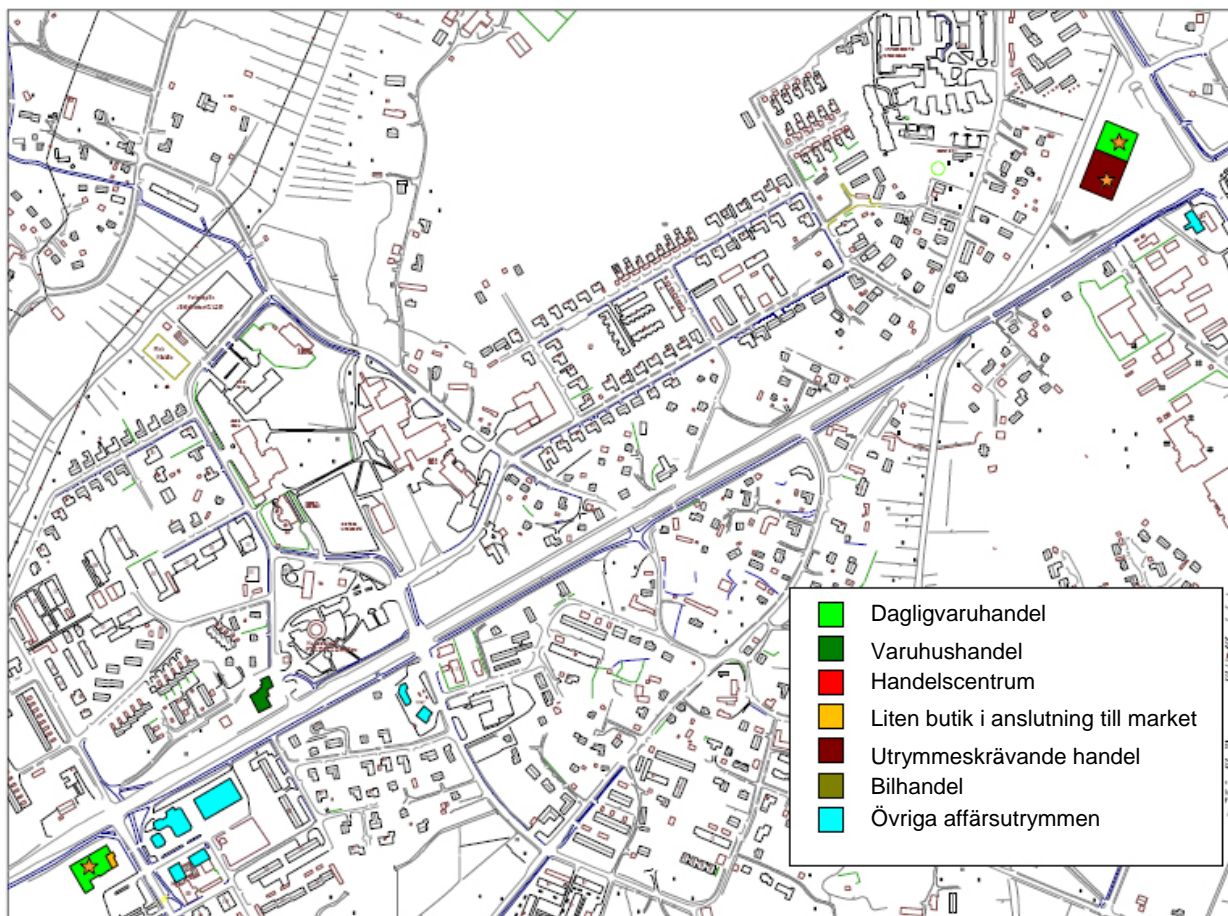


**Kommersiell struktur i Stenhaga i Vasa**  
**Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna**

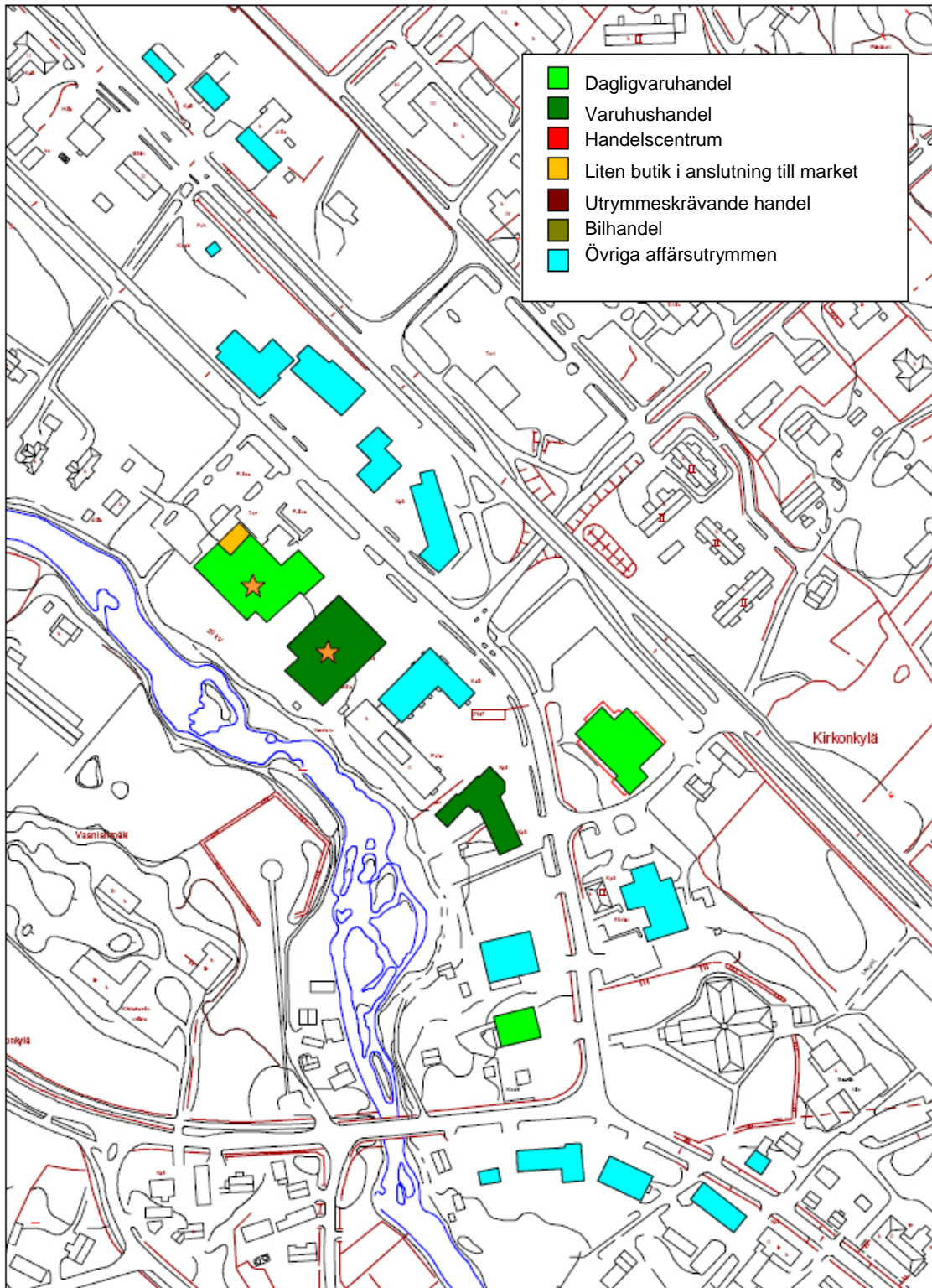


***Kommersiell struktur för Strandvägen, Liselund och Risö i Vasa  
Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna***

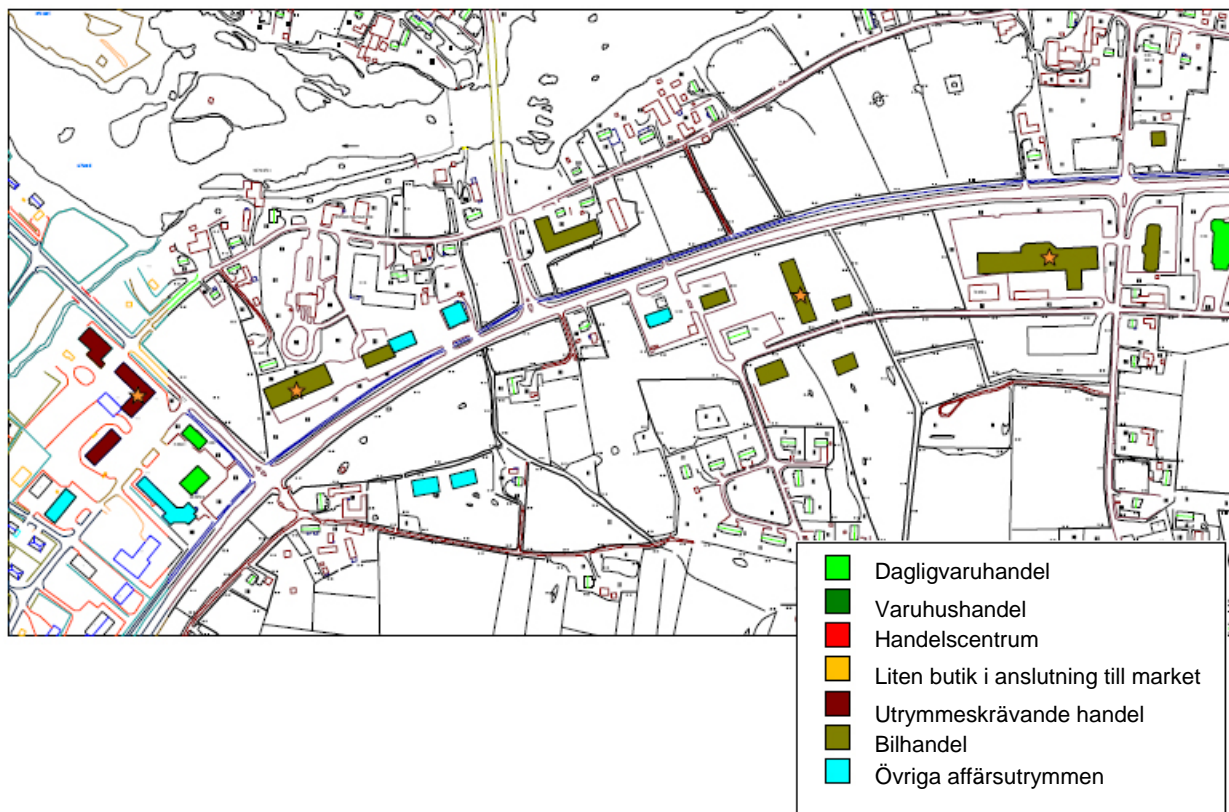




**Kommersiell struktur i Smedsby**  
**Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna**



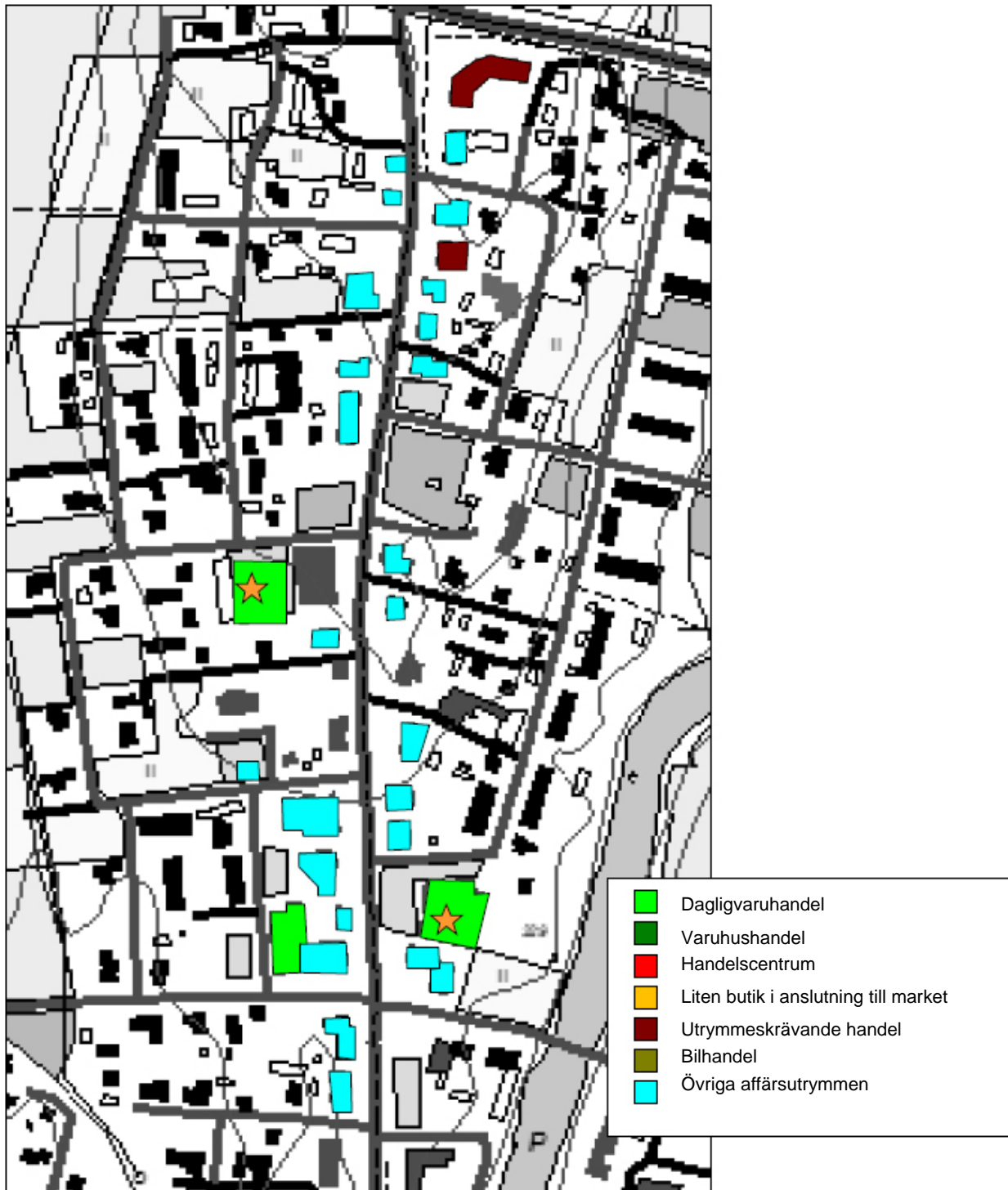
**Kommersiell struktur i Laihela centrum**  
**Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna**



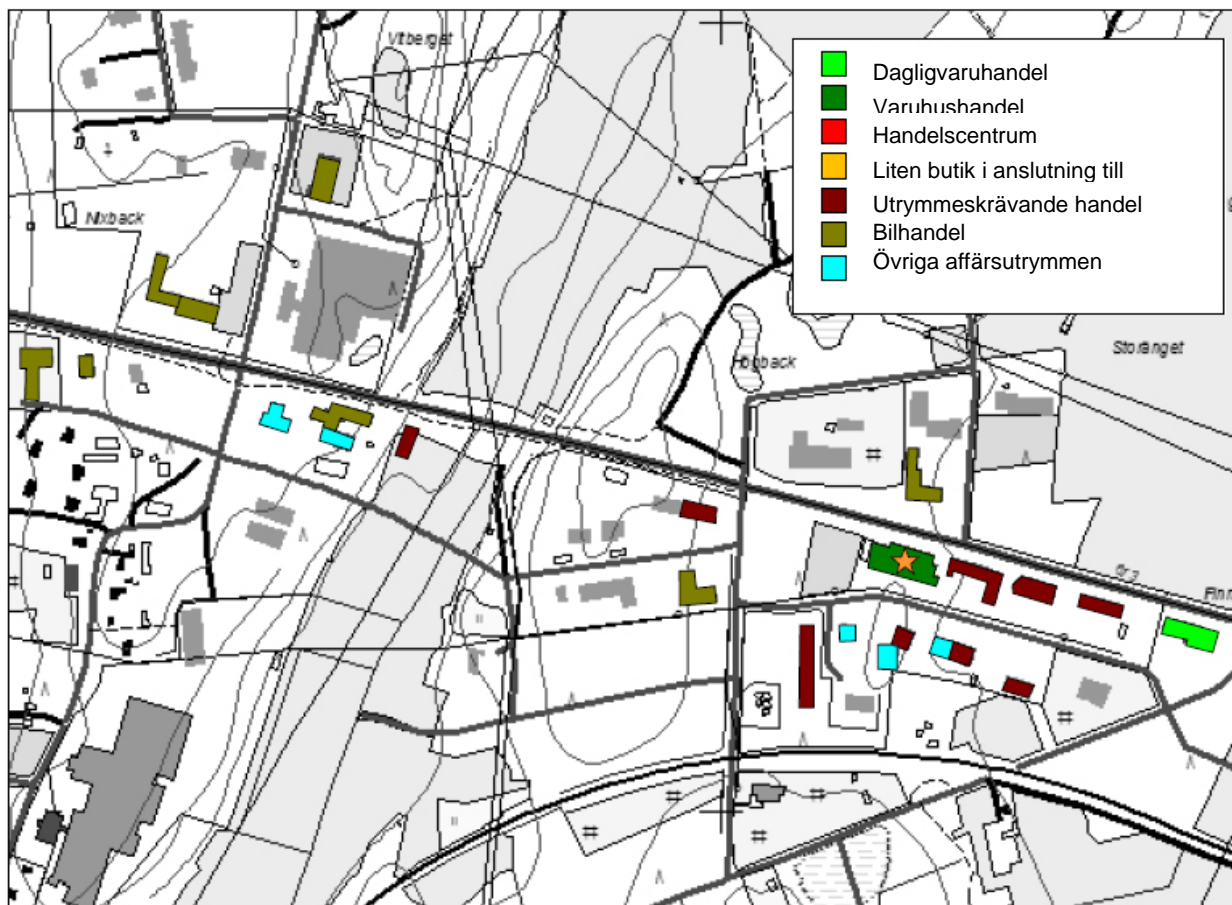
### *Kommersiell struktur i Tervajoki*

*Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna*

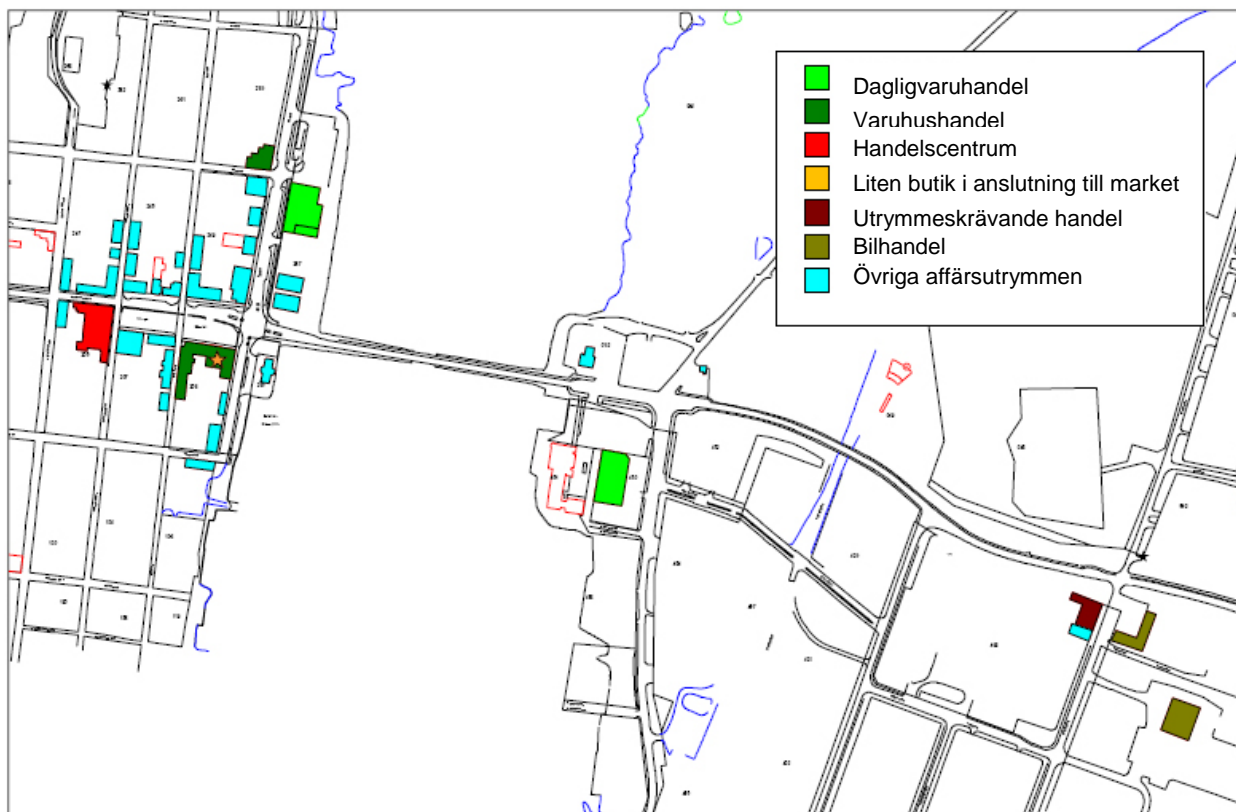




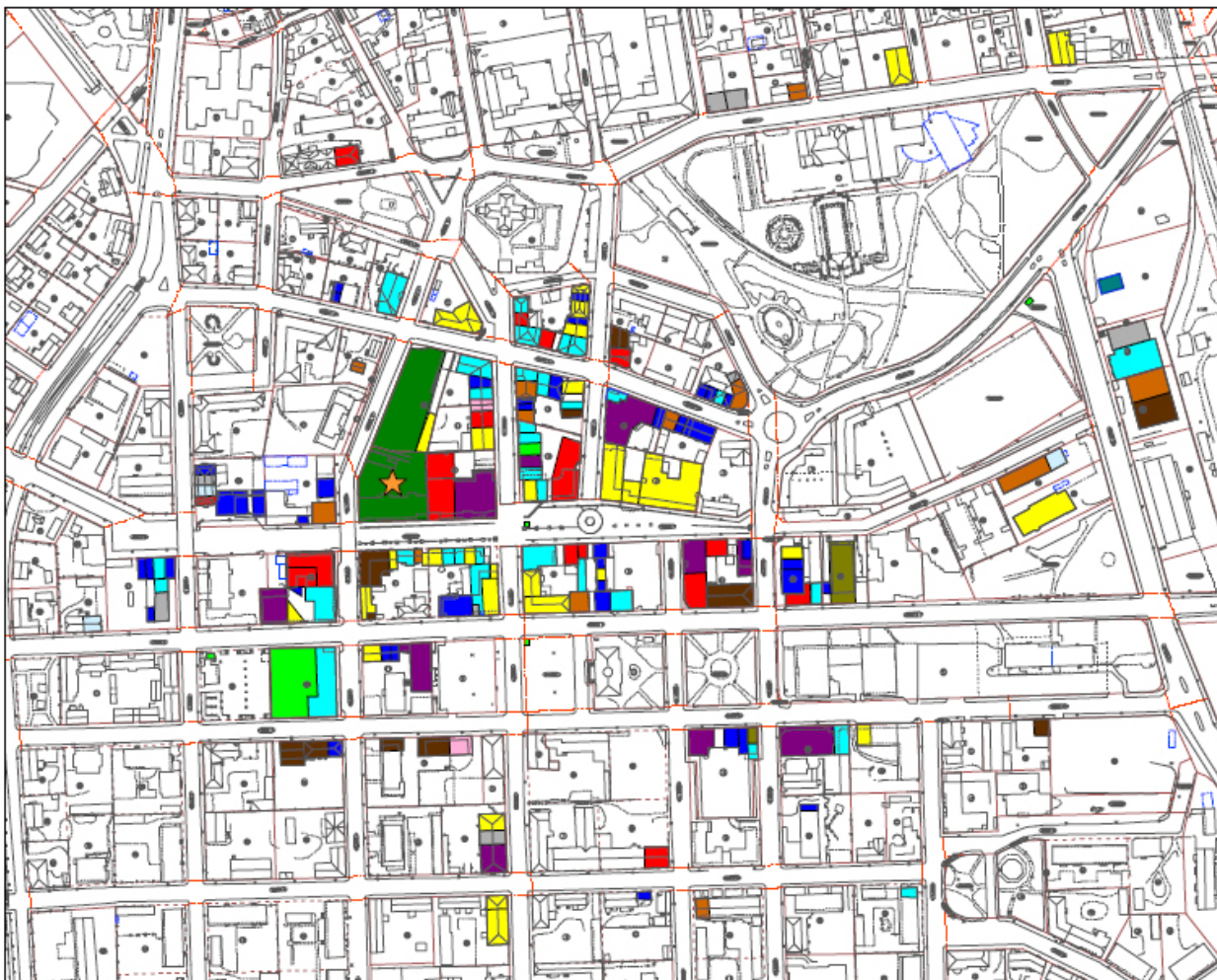
*Kommersiell struktur i Närpes centrum  
Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna*



**Kommersiell struktur för Högback i Närpes**  
**Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna**



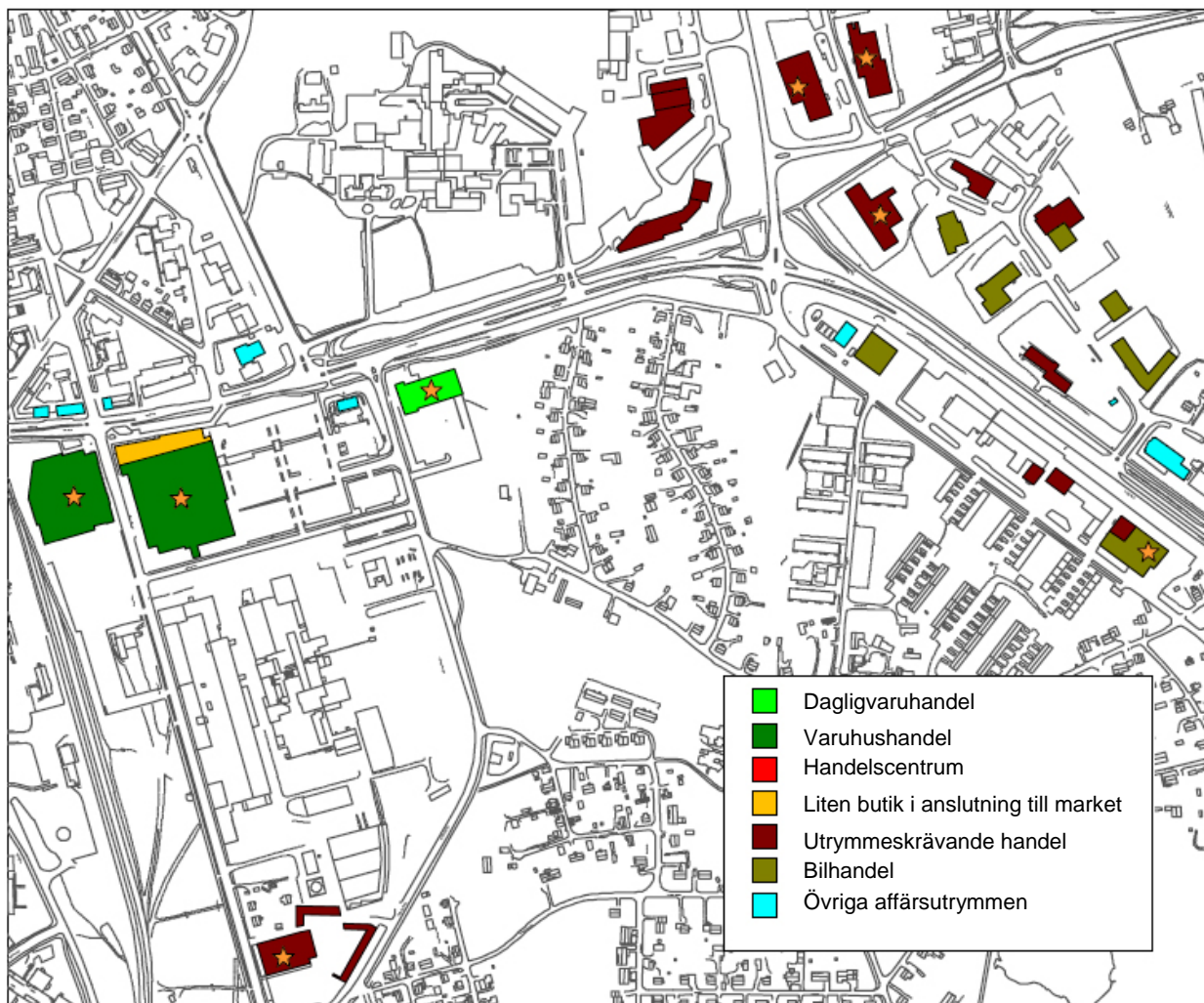
**Kommersiell struktur i Kristinestads centrum**  
**Stor detaljhandelsenhet har markerats med stjärna**



**Kommersiell struktur i Jakobstads centrum 2008**  
**Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna**

<span style="color: green;">■</span>	Dagligvaruaffär, kiosk
<span style="color: darkgreen;">■</span>	Varuhushandel
<span style="color: red;">■</span>	Modeaffär
<span style="color: pink;">■</span>	Alko eller apotek
<span style="color: cyan;">■</span>	Övrig specialvaruhandel
<span style="color: orange;">■</span>	Inredningsaffär
<span style="color: brown;">■</span>	Utrymmeskrävande handel
<span style="color: purple;">■</span>	Bank, post, försäkringar
<span style="color: blue;">■</span>	Övrig kommersiell service
<span style="color: yellow;">■</span>	Restarang eller kafé
<span style="color: lightblue;">■</span>	Second hand
<span style="color: olive;">■</span>	Bilaffär eller –verkstad
<span style="color: teal;">■</span>	Servicestation
<span style="color: gray;">■</span>	Övrigt
<span style="color: white;">■</span>	Tomt affärsutrymme





*Kommersiell struktur för Jakobstads marketområde och området för utrymmeskrävande handel*

*Stora detaljhandelsenheter har markerats med stjärna*



**Kommersiell struktur i Nykarleby**  
*I staden finns ingen stor detaljhandelsenhet*