

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

Stadsutvecklingsnämnden 27.05.2025 § 91
2670/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
generalplanechef Maija-Riitta Kontio, 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 byggrätt 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 Kungsporten 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. Kungsporten 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 m²-vy och handel av specialvaror som kräver mycket utrymme 10 000 m²-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 m²-vy och Östermalms 100 000 m²-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 Kungspporten. 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 m²-vy dagligvaruhandel, specialhandel och varuhushandel på sammanlagt ca 11 000 m²-vy (en del av varuhushandelns produktsortiment betonas på handel som kräver utrymme) samt handel som kräver utrymme på ca 28 400 m²-vy. I Östermalm finns dessutom restauranger och kaféer, tjänster inom bilbranschen och andra kommersiella tjänster på cirka 31 900 m²-vy. Sammanlagt finns det enligt utredningen cirka 80 000 m²-vy affärslokaler i Östermalm. Dagligvaruhandeln har vuxit en aning efter att utredningen om servicenäten blivit klar, med ca 400 m²-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 m²-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 Kungspporten 15 000 m²-vy (detta gäller handel som lämpar sig utanför centrumområdet, gäller inte handel av köpcentrumtyp). Gränsen för dagligvaruhandel i Östermalm är 10 000 m²-vy, gränsen gäller för handel i supermarketklass eller mindre butiker, inte hypermarkethandel. Prisma är S-gruppens hypermarket-koncept. Hypermarketar kan enligt utredningen inte placeras i Östermalm eller Kungspporten, 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 m²-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 m²-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.