

Raseborgs stad

UTREDNING OM HANDELNS PLACERING I EKENÄS



13.12.2013

INNEHÅLL

INNEHÅLL.....	1	
INLEDNING	2	
1. BEFOLKNING OCH KÖPKRAFT.....	3	
1.1 befolkningsmängd och befolkningsprognos	3	
1.2 köpkraft, UTVECKLING av köpkraften OCH ÖVERFÖRING AV KÖPKRAFTEN	3	
1.3 DE FRITIDSBOENDE FRÅN ANDRA KOMMUNERS KÖPKRAFT	4	
2. DET NUVARANDE LÄGET INOM HANDELN OCH HANDELNS UTVECKLINGSUTSIKTER	6	
2.1 dagligvaruhandel.....	6	
2.2 specialhandel	6	
2.3 beräknat behov av nya affärslokaler	7	
2.4 projekt inom handel	8	
2.5 styrning av handelns placering	8	
3. UTVÄRDERING AV EFFEKTER PÅ HANDELN	11	
3.1 granskning av olika alternativ.....	11	
3.2 nya affärsbyggnader i förhållande till behovet av affärslokaler	12	
3.3 de granskade alternativens placering i förhållande till styrningen av placeringen av handeln	13	
3.4 handelns verksamhets- och utvecklingsförutsättningar och konkurrenskonstellation	14	
3.5 regional utveckling av serviceutbudet och överföring av köpkraft	16	
3.6 servicens tillgänglighet	17	
4. SLUTSATSER.....	19	
4.1 Behov av nya affärslokaler	19	
4.2 handelns placering	19	
4.3 butikens dimensionering.....	20	
5. KÄLLFÖRTECKNING	23	

INLEDNING

Uppgiften bestod i att göra en utredning om handels placering i Handelshamnen i Ekenäs i anslutning till detaljplaneändringen. Utredningen gjordes på uppdrag av Raseborg stad. Utredningsarbetet utfördes under ledning av stadsplaneringsarkitekt Simon Store. Ansvarig för utredningen var FM Kimmo Koski på AIRIX Miljö Ab.

1. BEFOLKNING OCH KÖPKRAFT

1.1 BEFOLKNINGSMÄNGD OCH BEFOLKNINGSPROGNOS

I slutet av 2012 hade Raseborg cirka 28 800 invånare, varav cirka hälften i Ekenäs. Andelen invånare under 15 år av stadens befolkning var cirka 17 procent, vilket är cirka en procentenhet mindre än genomsnittet i Nyland och hela landet. Andelen invånare över 65 år av befolkningen i Raseborg var cirka 23 procent, vilket är i genomsnitt cirka åtta procentenheter mer än i Nyland och cirka fyra procentenheter mer än i hela landet. Enligt Statistikcentralens förhandsstatistik uppgick befolkningmängden i Raseborg till cirka 28 800 även i augusti 2013.

Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos från 2012 ökar befolkningmängden i Raseborg. År 2020 beräknas befolkningmängden i staden att uppgå till cirka 29 900 och år 2030 till cirka 31 200 personer. Om ekenäsbornas andel av hela stadens befolkning håller sig kvar på samma nivå som nu är antalet ekenäsbor cirka 15 200 år 2020 och cirka 15 900 år 2030.

1.2 KÖPKRAFT, UTVECKLING AV KÖPKRAFTEN OCH ÖVERFÖRING AV KÖPKRAFTEN

Köpkraften beräknades i slutet av 2012 med utgångspunkt i befolkningmängd och konsumtionsciffror per invånare. Konsumtionsciffrorna som användes var de uppdaterade genomsnittliga siffrorna från Nyland (tabell 1) i utredningen Vähittäiskauppa Suomessa 2008 (Santasalo och Koskela 2008). Utvecklingen av köpkraften beräknades enligt befolkningsprognosen och tillväxtprognoserna för privatkonsumtionen. Den uppskattade tillväxtsiffror för privatkonsumtionen som användes var 1 procent/år för dagligvaruhandeln och 2 procent/år för specialhandeln.

Tabell 1. Konsumtionsciffror för handeln och utvecklingsprognos i euro/invånare/år.

	Kulutuskulu, €/asukas		
	2012	2020	2030
Päivittäistavarakauppa	3 384	3 664	4 048
Erikoiskauppa	5 485	6 427	7 834
- tilaa vaativa erikoiskauppa	1 777	2 082	2 538
- muu erikoiskauppa	3 708	4 345	5 296
Yhteensä	8 869	10 091	11 882

De uppskattade siffrorna för privatkonsumtionen från olika instanser kan skilja sig betydligt från varandra. De uppskattade tillväxtsiffrorna varierar även mellan olika branscher. De uppskattade tillväxtsiffror som används i den här utredningen beskriver konsumtionens utveckling på ett måttfullt och realistiskt sätt, varför de används generellt i utredningar om handeln.

I Raseborg var köpkraften inom hela detaljhandeln (dagligvaruhandel, specialhandel som kräver mycket utrymme och övrig specialhandel) cirka 256 miljoner euro år 2012. Dagligvaruhandelns andel av köpkraften var cirka 98 miljoner euro och specialhandelns andel cirka 158 miljoner euro (specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 51 milj. euro och övrig specialhandel cirka 107 milj. euro).

År 2020 är köpkraften inom detaljhandeln enligt prognosen cirka 302 miljoner euro, varav cirka 110 miljoner euro utgörs av köpkraft inom dagligvaruhandeln och cirka 192 miljoner euro av köpkraft inom specialhandeln. Ökningen från år 2012 blir cirka 46 miljoner euro (dagligvaruhandeln cirka 12 milj. euro och specialhandeln cirka 34 milj. euro).

År 2030 är köpkraften hos invånarna i Raseborg cirka 370 miljoner euro, det vill säga cirka 114 miljoner euro mer än år 2012. Köpkraften inom dagligvaruhandeln är cirka 126 miljoner euro (+28 milj. euro) och inom specialhandeln cirka 244 miljoner euro (+86 milj. euro). Ökningen av köpkraften inom specialhandeln fram till år 2030 blir för specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 28 miljoner euro och för övrig specialhandel cirka 58 miljoner euro.

Beräknat på Ekenäs befolkningsandel var köpkraften inom detaljhandeln i Ekenäs år 2012 cirka 131 miljoner euro (dagligvaruhandeln cirka 50 milj. euro och specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 26 milj. euro och övrig specialhandel cirka 55 milj. euro). Fram till år 2020 ökar köpkraften i hela detaljhandeln med cirka 24 miljoner euro (dagligvaruhandeln 6 milj. euro och specialhandeln 18 milj. euro).

År 2030 är ekenäsbornas köpkraft inom hela detaljhandeln cirka 188 miljoner euro (+57 milj. euro), inom dagligvaruhandeln cirka 64 miljoner euro (+14 milj. euro), inom specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 40 miljoner euro (+14 milj. euro) och

inom övrig specialhandel cirka 84 miljoner euro (+29 milj. euro).

I analyser av köpkraft måste man tänka på att köpkraften beskriver konsumenternas potentiella köpkraft inom ett visst område. Det säger inget direkt om var denna potential manifesteras i form av försäljning. Överföringen av köpkraft är differensen mellan detaljhandelsförsäljningen och köpkraften i ett visst område. Konsumenterna gör inte alla inköp på den egna orten, utan en del av inköpen görs utanför den egna boendeorten och den egna kommunen. På motsvarande sätt bidrar de som bor utanför orten med köpkraft utifrån till den aktuella orten. När överföringen av köpkraft är positiv, det vill säga försäljningen är större än köpkraften, har affärstjänsterna stor dragningskraft och får köpkraft från annat håll. När överföringen av köpkraft är negativ, det vill säga försäljningen är mindre än köpkraften, överförs köpkraften någon annanstans.

Överföringen av köpkraften inom dagligvaruhandeln i Raseborg år 2012 var positiv (+5 procent). I praktiken visar det att invånarna främst handlade i dagligvarubutiker i den egna staden, och att dessutom invånare i närkommunerna, personer på tjänsteresa, turister och fritidsboende bidrog med köpkraft till dagligvarubutikerna i Raseborg. I Ekenäs var överföringen av köpkraft inom dagligvaruhandeln något större än i Raseborg som helhet (+7 procent).

Inom specialhandeln var Raseborgs överföring av köpkraft negativ, då 21 procent av köpkraften överfördes utanför staden. Statistikcentralens registermaterial för specialhandeln möjliggör inte en tillräckligt tillförlitlig granskning av överföringen av köpkraft för varje stadsdel för sig och på grund av informationsskyddsbestämmelser inte heller på kommunnivå i varje bransch för sig inom specialhandeln. Med hänsyn till antalet butiker inom specialhandeln i Ekenäs (cirka hälften av butikerna inom specialhandeln i Raseborg) och deras mångfald kan man dock uppskatta att överföringen av köpkraft är mindre än för hela staden i genomsnitt.

Enligt rapporten från arbetet med etappplansplanen 2 för Nyland (Nylands förbund 2010) var överföringen av köpkraft inom specialhandeln år 2007 negativ i alla kommuner i Nyland förutom Vanda (+53 procent), Helsingfors (+21 procent), Borgå (+2 procent), Högfors (+2 procent) och Kervo (+0 procent). Överföringen av köpkraft inom specialhandeln var

exempelvis i Hangö -38 procent, Ingå -66 procent och Karislojo -77 procent.

1.3 DE FRITIDSBOENDE FRÅN ANDRA KOMMUNERS KÖPKRAFT

Enligt Statistikcentralen fanns det 6 418 sommarstugor i Raseborg år 2012, varav 5 125 (cirka 80 procent) ägdes av personer som bodde utanför Raseborg. De fritidsboendes nuvarande köpkraft beräknades med utgångspunkt i den genomsnittliga summa pengar som de fritidsboende och invånarna från andra kommuner som ägde stugor i området spenderade. Summan bygger på rapporten Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa (arbets- och näringsministeriet 2011). Enligt rapporten tillbringade de fritidsboende i genomsnitt 83 dagar per år i stugorna under 2010 och spenderade under den tiden sammanlagt cirka 8 200 euro per familj i dagligvaru- och specialbutiker. Eftersom som det inte finns några uppgifter om stugornas regionala placering kan man inte analysera köpkraften för de fritidsboende från andra kommuner för varje stadsdel för sig.

År 2012 var köpkraften inom detaljhandeln för de invånare från andra kommuner som var fritidsboende i Raseborg beräknat enligt ovan nämnda kriterier cirka 42 miljoner euro. Dagligvaruhandelns andel av köpkraften var cirka 12 miljoner euro och specialhandelns andel cirka 30 miljoner euro (specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 23 milj. euro och övrig specialhandel cirka 7 milj. euro).

Inga prognoser över utvecklingen för antalet fritidsboende från andra kommuner har funnits tillgängliga. Vid beräkningen av den framtida ökningen antog man att det byggs nya stugor i den genomsnittliga årstakten i Raseborg 2005–2012. Enligt den nuvarande fördelningen ägs i genomsnitt cirka 80 procent av stugorna av personer utanför kommunen. Som uppskattad tillväxtsiffra för konsumtionen användes siffran 1,0 procent per år.

År 2020 är köpkraften inom detaljhandeln från fritidsboende från andra kommuner cirka 48 miljoner euro, det vill säga cirka sex miljoner euro större än år 2012. Åren 2012–2030 ökar köpkraften från fritidsbo-

ende från andra kommuner med cirka 14 miljoner euro. Av den ökade köpkraften är cirka fyra miljoner euro en ökning av köpkraften inom dagligvaruhandeln och den återstående andelen en ökning av köp-

kraften inom specialhandeln (specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 8 milj. euro och övrig specialhandel cirka 2 milj. euro).

2. DET NUVARANDE LÄGET INOM HANDELN OCH HANDELNS UTVECKLINGSUTSIKTER

2.1 DAGLIGVARUHANDEL

I slutet av 2012 fanns det sammanlagt 24 dagligvarubutiker i Raseborg, varav tio stycken i Ekenäs (A.C.Nielsen Finland Oy). Fördelningen av butikerna i Ekenäs enligt typ av butik är som följer:

- ❖ 4 stormarknader (butikensareal på 1 000 m² eller mer)
- ❖ 2 stora snabbköp (200–399 m²)
- ❖ 2 småbutiker (under 100 m²)
- ❖ 1 specialbutik för dagligvaror
- ❖ 1 varuhus

Butikerna låg med undantag av två småbutiker och ett stort snabbköp i Ekenäs centrum eller i dess omedelbara närhet.

Om man tittar på typ av butik skedde i Ekenäs i den klart största andelen av dagligvaruförsäljningen och fanns den klart största butikensarealen för dagligvaruhandel i stormarknaderna (82 procent av försäljningen och 62 procent av arealen). De övriga butikstypernas andel av försäljningen var 1–12 procent och av butikensarealen 1–29 procent (A.C.Nielsen Finland Oy).

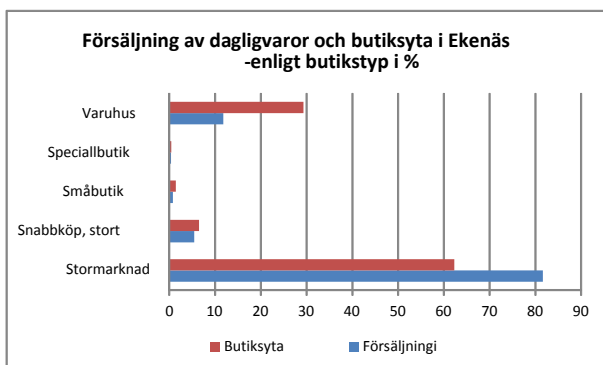


Bild 1. Dagligvarornas butikensareal och försäljning enligt butikstyp i Ekenäs år 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

2.2 SPECIALHANDEL

Enligt Statistikcentralens register över verksamhetsställen fanns det sammanlagt 182 butiker inom specialhandel i Raseborg år 2011. Inom de branscher där det främst ingår butiker inom specialhandel som kräver mycket utrymme (möbel-, hemelektronik- och järnaffärer samt annan handel som kräver mycket utrymme såsom trädgårdshandel och båthandel) fanns det sammanlagt 48 butiker. Butikerna inom övrig specialhandel var 134 till antalet. Till övrig specialhandel räknas Alko-butiker, apotek, kosmetikabutiker, modebutiker etc. samt så kallade små specialbutiker såsom optiker, klockbutiker och blomsterbutiker. Butikernas fördelning mellan olika branscher var följande:

Specialhandel som kräver mycket utrymme	48
❖ möbelhandel	5
❖ hemelektronik- och datorteknikhandel	14
❖ järnhandel	17
❖ övrig specialhandel som kräver mycket utrymme	12

Övrig specialhandel sammanlagt

	134
❖ Alko-butiker, apotek etc.	18
❖ modebutiker	24
❖ övrig specialhandel	92

Specialhandel sammanlagt 182

I Ekenäs fanns det i slutet av år 2011 sammanlagt 94 butiker inom specialhandel. Inom specialhandel som kräver mycket utrymme fanns det sammanlagt 22 butiker och inom övrig specialhandel 72 butiker. Huvudparten av butikerna inom specialhandel ligger i Ekenäs centrum. Butikernas fördelning mellan olika branscher var följande:

Specialhandel som kräver mycket utrymme	22
❖ möbelhandel	1
❖ hemelektronik- och datorteknikhandel	7
❖ järnhandel	7
❖ övrig specialhandel som kräver mycket utrymme	7

Övrig specialhandel sammanlagt	
	72
❖ Alko-butiker, apotek etc.	
	9
❖ modebutiker	15
❖ övrig specialhandel	48
Specialhandel sammanlagt	94

Det fanns sammanlagt 18 bil- och motorcykelbutiker, husvagnsbutiker, butiker för reservdelar och tillbehör till motorfordon och däckbutiker i Raseborg. I Ekenäs finns det sammanlagt 15 sådana butiker.

Andelen specialbutiker i Ekenäs av det totala antalet butiker i hela staden var 52 procent. Fördelat enligt branscher är Ekenäs andelar följande:

❖ Möbelhandel	20 %
❖ Hemelektronik- och datorteknikhandel	50 %
❖ Järnhandel	41 %
❖ Övrig handel som kräver mycket utrymme	58 %
❖ SOM KRÄVER MYCKET UTRYMME SAMMANLAGT	46 %
❖ Alko-butiker, apotek etc.	50 %
❖ Modebutiker	63 %
❖ Övrig specialhandel	52 %
❖ ÖVRIG SPECIALHANDEL SAMMANLAGT	54 %

Andelen järnhandlare av det sammanlagda antalet butiker inom specialhandel som kräver mycket utrymme ökar, då även färg- och köksinredningsbutiker samt småbutiker, såsom låsmeds- och nyckelbutiker, ingår i Statistikcentralens klassificering av branschen järnhandel. Alla järnhandlare är därmed inte i egentlig mening butiker inom specialhandel som kräver mycket utrymme.

2.3 BERÄKNAT BEHOV AV NYA AFFÄRSLOKALER

Ökad köpkraft ger bättre verksamhetsmöjligheter för handeln. Befintliga företag kan öka sin försäljning och tillräckliga förutsättningar för att bedriva verksamhet kan uppstå för nya företag. Handelns behov av nya affärslokaler utvärderas med utgångspunkt i en ökad köpkraft. Utrymmesbehovet beskriver omfattningen av behovet av nya affärslokaler i en situat-

ion då hela ökningen av köpkraften bygger på nyetablering.

I praktiken riktar sig en del av ökningen av köpkraften mot en ökad försäljning bland företagen och endast en del kräver nya affärslokaler. Å andra sidan leder en minskning av köpkraftsflödet, butiker som försvinner och köpkraft utifrån till ett ökat behov av affärslokaler. En central faktor som påverkar behovet av utrymme är även försäljningseffektiviteten. Försäljningseffektiviteten varierar beroende på typ av butik och är som högst i stora enheter. Det innebär att även nyetableringens struktur påverkar det slutliga utrymmesbehovet.

Det beräknade behovet av nya affärslokaler bygger på följande nyckeltal:

- ❖ omvandling av affärslokalerna till våningsyta multiplicerat med 1,25
- ❖ försäljningseffektivitet inom dagligvaruhandeln 7 000 euro/m² butiksytta
- ❖ försäljningseffektivitet inom specialhandeln 3 000 euro/m² butiksytta
- ❖ minskning av butiksutrymme 0 m² vy
- ❖ enbart nyetablering
- ❖ schablonmässig överdimensionering multiplicerat med 1,3

Det beräknade behovet av nya affärslokaler i Raseborg fram till år 2020 är enligt ökningen av köpkraften och de nyckeltal som presenteras ovan i storleksklassen 21 000 m² vy. Detta motsvarar cirka 15 stormarknader med en genomsnittlig areal i Raseborg. Fram till år 2030 är behovet av nya affärslokaler i staden cirka 53 000 m² vy i detaljhandeln som helhet. Inom dagligvaruhandeln är behovet av nya affärslokaler i storleksklassen 7 000 m² vy och inom specialhandeln 46 000 m² vy. Behovet av nya affärslokaler för specialhandeln är för specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 15 000 m² vy och för övrig specialhandel cirka 31 000 m² vy.

I Ekenäs är behovet av nya affärslokaler inom detaljhandeln fram till år 2020 i storleksklassen 11 000 m² vy och fram till år 2030 27 000 m² vy. Fram till år 2030 är behovet av nya affärslokaler inom dagligvaruhandeln cirka 3 500 m² vy och inom specialhandeln 23 500 m² vy (specialhandel som kräver mycket utrymme 7 500 m² vy och övrig specialhandel 16 000 m² vy).

Man bör komma ihåg att behovet av nya affärslokaler är en uppskattning och bygger på en ökning av köp-

kraften bland befolkningen i den egna staden. Man har inte tagit hänsyn till överföring av köpkraft utifrån (personer som arbetar i området som kommer från annan ort, turister och semesterboende). I beräkningen av behovet av nya affärslokaler har man heller inte tagit hänsyn till eventuella butiksminskningar, vilket innebär att det verkliga behovet av nya affärslokaler är större än det som presenteras ovan. Konsumenternas inköp följer inte heller kommungränserna, utan köpkraften rör sig över dessa. Det innebär att den beräknade arealen i vissa kommuner även kan manifesteras i en annan kommun.

I analysen av det beräknade behovet av nya affärslokaler bör man komma ihåg att det bygger på en ökning av köpkraften. En ökad köpkraft visar i vissa områden på köppotentialen hos konsumenterna som bor i området utan att ge några direkta uppgifter om var denna potential manifesteras i form av försäljning.

Ökningen av köpkraften bland fritidsboendes inverkan på behovet av affärslokaler

I Raseborg ökar köpkraften hos fritidsboende utifrån den egna staden betydligt behovet av affärslokaler. År 2020 är behovet av nya affärslokaler inom hela detaljhandeln till följd av ökningen av köpkraften från fritidsboende från andra kommuner cirka 2 500 kvadratmeter våningsyta (inom dagligvaruhandel cirka 500 m² vy och inom specialhandeln cirka 2 000 m² vy).

Från år 2012 till år 2030 är behovet av nya affärslokaler till följd av ökningen av köpkraften från fritidsboende från andra kommuner än Raseborg inom hela detaljhandeln cirka 6 500 m² vy. Dagligvaruhandeln andel av det extra behovet är i storleksklassen 1 000 m² vy och inom specialhandeln cirka 5 500 m² vy (specialhandel som kräver mycket utrymme 4 000 m² vy och övrig specialhandel 1 500 m² vy). Behovet av nya affärslokaler på grund av ökningen av de fritidsboendes köpkraft kan inte fördelas enligt stadsdel, men en betydande andel torde vara inriktad på Ekenäs.

Uppskattningen av behovet av nya affärslokaler bygger på den summa pengar som de fritidsboende spenderar och den genomsnittliga tid de tillbringa i

stugorna per år (83 dygn). Tiden de tillbringa i stugorna kan antas öka i framtiden till följd av bland annat bättre bredbandsuppkopplingar, ökad förekomst av distansarbete och att människor går i pension. Det kommer både leda till en ökad köpkraft och ett utökat behov av nya affärslokaler.

2.4 PROJEKT INOM HANDEL

Vid tidpunkten då denna rapport skrevs var en ändring av detaljplanen från Leppi-området i Karis i kraft i Raseborg. Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att skapa ett kvartersområde för affärsbyggnader där det ingår en stor detaljhandelsenhet (KM).

I den pågående utredningen om handeln i Leppi-området tittar man på en situation där den totala byggrätten för handeln är cirka 15 000 m² vy, varav cirka 7 200 m² vy är nya affärslokaler. Dessutom utreds det om man skulle kunna placera cirka 1 200–1 500 m² vy affärslokaler för dagligvaruhandel i området, varav den återstående delen (5 700–6 000 m² vy) skulle vara affärslokaler för specialhandel som kräver mycket utrymme.

2.5 STYRNING AV HANDELNS PLACERING

Riksdagen godkände den 15.3.2011 en proposition med förslag till ändring av de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gäller detaljhandeln (HE 309/2010). Lagändringen trädde i kraft i april 2011. Ett centralt mål med lagändringen var att förtydliga målen och principerna för styrningen av placeringen av stora detaljhandelsenheter, stärka det regionala perspektivet och ta ett helhetsgrepp på utvecklingen av handelns servicenät och hanteringen av förändringar samt harmonisera bestämmelserna för styrningen av handeln så att de gäller alla branscher inom handeln.

Ett av de centrala målen för bestämmelserna rörande styrningen av handelns placering är att trygga tillgången till och tillgängligheten för kommersiell service. Vid planeringen av markanvändningen måste man skapa förutsättningar för ett utbud av kommersiell service i bostadsområdena och sträva efter att

bevara den befintliga servicen. Den kommersiella servicen ska i den mån det är möjligt finnas tillgänglig via olika färdmedel. Målet är att minska skadliga effekter av besökstrafiken.

Det andra centrala målet med styrningen av placeringen av detaljhandeln är att stödja centrumområdenas ställning som platsen för handel. Centrumområdena har vanligtvis ett mångsidigt utbud, bostäder och bra trafikförbindelser med olika färdmedel från de omgivande bostadsområdena. I planeringen av markanvändningen bör man skapa förutsättningar för ett utbud av kommersiell service i centrumområdena och å andra sidan verka för att bevara det befintliga serviceutbudet och värna om dess utvecklingsmöjligheter.

Enligt § 71a i markanvändnings- och bygglagen är en stor detaljhandelsenhet en detaljhandelsaffär med över 2 000 kvadratmeter våningsyta. Bestämmelserna tillämpas också vid utvidgning eller ändring av en redan befintlig detaljhandelsaffär till en stor detaljhandelsenhet, utvidgning av en stor detaljhandelsenhet samt en sådan koncentration av affärer som till sina verkningar kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet. Bestämmelserna för detaljhandeln gäller alla branscher inom handeln. Lagen tillämpas emellertid först på en specialbutik som kräver mycket utrymme (t.ex. bil-, järn-, vitvaru- och möbelbutiker) fyra år efter att lagen har trätt i kraft.

I § 71b i markanvändnings- och bygglagen presenteras särskilda krav på innehållet i en landskaps- och generalplan när det gäller stora detaljhandelsenheter, som bland annat följande:

- ❖ Den planerade markanvändningen har inte några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster. Vid utvärderingen av effekterna av planlösningen på de kommersiella tjänsterna i centrum tar man bland annat hänsyn till affärens art.
- ❖ De affärsområden som anvisas till området i planen ska i möjligaste mån kunna nås med kollektivtrafik och lättrafik. Målet är att detaljhandelsverksamheter som orsakar mycket trafik (dagligvarubutiker och köpcenter) ska placeras så att det förutom med personbil även går att ta sig dit med kollektivtrafik och lättrafik.

- ❖ Den planerade markanvändningen ska främja möjligheterna att utveckla ett sådant servicenät, där avstånden för uträttande av ärenden är skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt. I utvärderingen av effekterna av trafiken betonas avståndet till tjänsterna från bostadsområden, möjligheten att använda olika färdmedel och andra faktorer som påverkar trafikmängden (bland annat affärens art och besöksfrekvensen till följd av denna).

Enligt § 71c i markanvändnings- och bygglagen ska en stor detaljhandelsenhet i första hand förläggas till ett centrumområde, om inte något annat läge är motiverat med hänsyn till affärens art. Branscher som är lämpliga att placera utanför centrumområdet är exempelvis sådana som inte konkurrerar med handeln som ligger i centrum och som det är svårt att placera i centrum på grund av verksamhetens art och stora utrymmesbehov. Även den normala besöksfrekvensen för branschen och därigenom antalet butiker påverkar bedömningen.

Enligt § 71d i markanvändnings- och bygglagen får stora detaljhandelsenheter av regional betydelse inte placeras utanför ett område som i landskapsplanen eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål. Om man vill anvisa en detaljhandelsenhet av regional betydelse utanför området för centrumfunktioner i detaljplanen kräver det att det har en beteckning i detaljplanen som möjliggör denna placering. När det gäller övriga stora detaljhandelsenheter ska man ta hänsyn till generalplanens styrverkan.

3. UTVÄRDERING AV EFFEKTER PÅ HANDELN

3.1 GRANSKNING AV OLIKA ALTERNATIV

Det finns tre granskade alternativ

- ❖ Handelshamnen (VE 1)
- ❖ Västerby (VE 2)
- ❖ Dragsvik (VE 3)

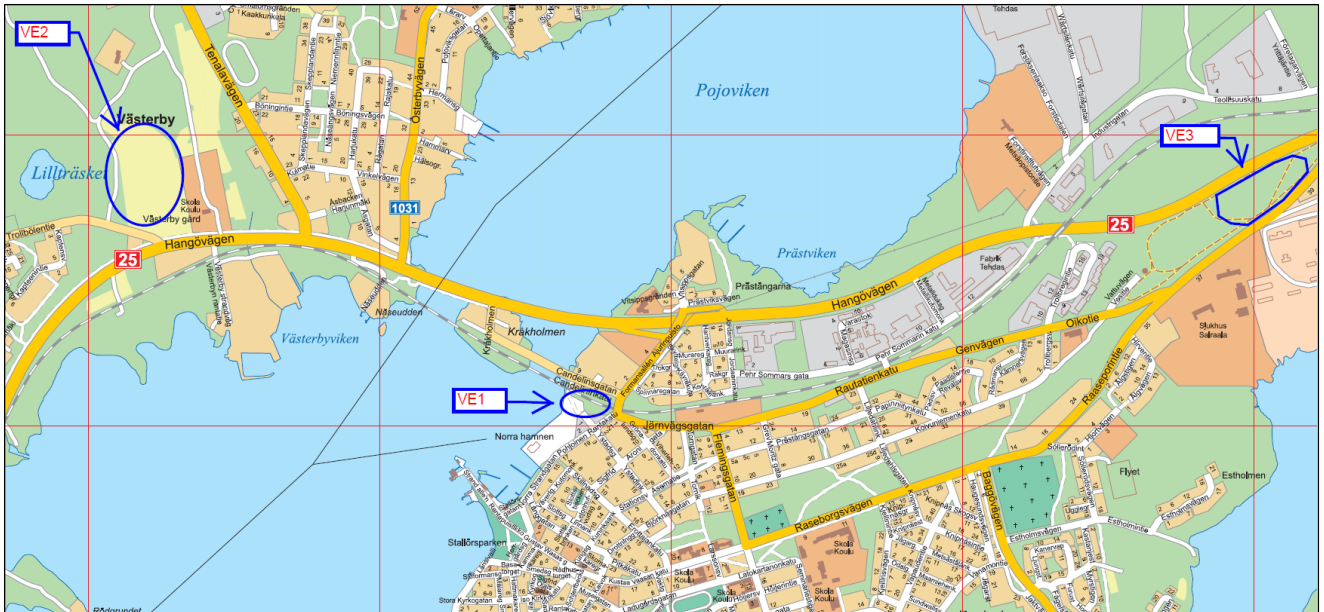


Bild 2. De granskade alternativens placering.

Handelshamnen

Området ligger i Ekenäs centrum cirka 300 meter väster om Ekenäs järnvägsstation. Området avgränsas av Candelininkatu i nordost och Ystadsgatan i sydväst. Området domineras av ett järnvägsområde, på vilket Hangö-Hyvinge-banan har sin sträckning samt banvallen till det stickspår som tagits ur bruk. I den norra kanten finns ett allmänt parkeringsområde. Målet med detaljplaneändringen är att utreda möjligheterna att utvidga det nuvarande affärskvarteret (KL-1) med områden för dagligvaru- och specialhandel.

Affären har följande dimensioner:

- ❖ Dagligvaruhandel 7 000 m² vy
- ❖ Specialhandel som kräver mycket utrymme 0 m² vy
- ❖ Övrig specialhandel 13 000 m² vy
- ❖ Övriga kommersiella tjänster 2 000 m² vy

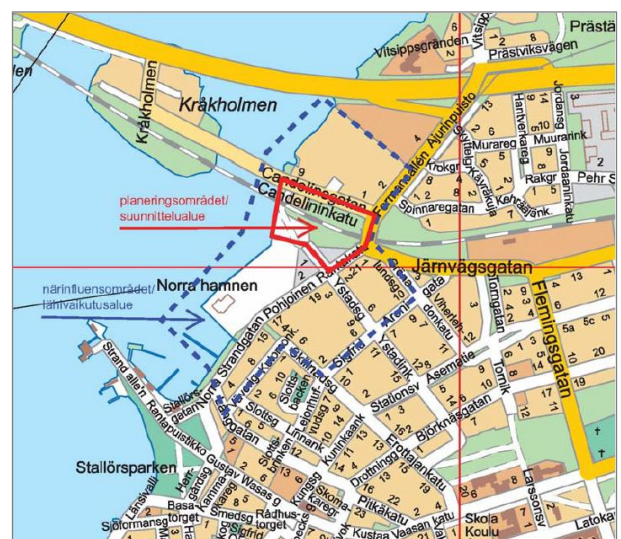


Bild 3. Handelshamnen.

Området är i landskapsplanen för Nyland som fastställdes 2006 ett område för tätortsfunktioner och centrumfunktioner. Etappplansplanen 2 för Ny-

land godkändes av Nylands landskapsfullmäktige 20.3.2013. Planen inväntar fastställelse i miljöministeriet. I etapplandscapsplanen har Ekenäs anvisats som regionalt centrum, och ingen maximidimensionering har fastställts för handeln. I generalplanen utan rättsverkan är området utmärkt som ett område för tätortsfunktioner (C).

Västerby

För alternativ 2 bland de alternativ som granskas finns det inga preliminära planer. Enligt stadens bedömning har Västerby utrymme på cirka 10 000 m² vy för dagligvaruhandel och annan specialhandel än sådan som kräver mycket utrymme. För att behålla jämförbarheten mellan de alternativ som granskas gjordes det ett antagande om en våningsyta på 7 000 m² vy för dagligvaruhandeln och en dimensionering på 3 000 k-m² för specialhandeln. Området ligger cirka två kilometer från järnvägsstationen.

Dragsvik

Området ligger cirka tre kilometer öster om Ekenäs centrum. Området ligger cirka två kilometer från järnvägsstationen. Det utgörs av området mellan Hangövägen och stranden.

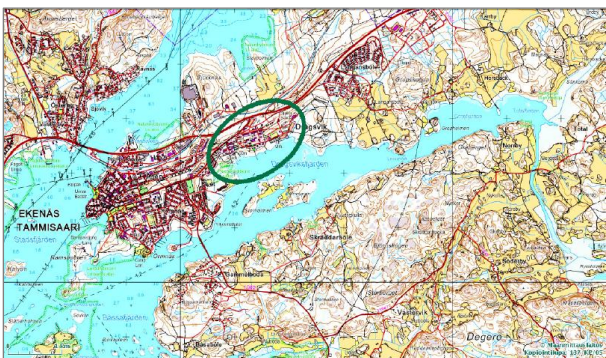


Bild 4. Dragsvik.

I generalplanen utan rättsverkan är området utmärkt som ett område för offentlig service och förvaltning samt för försvarsmakten. Det finns tre giltiga detaljplaner för området. I Nylands landskapsplan som fastställdes år 2006 är området reserverat för försvarsmakten. Om området som är nära sammankopplat med tätortsfunktioner upphör att användas av försvarsmakten reserveras de frigjorda delarna för tätortsfunktioner. Området för tätortsfunktioner ska planeras så att det blir ett område för bostäder, ar-

betsplatser lämpliga för omgivningen samt tillhörande service och funktioner.

I ramplanen för Dragsvik-Ekåsen (Pöyry 2009) har det förevisats ett servicekvarter bredvid den nya plan-skilda anslutningen på riksväg 25, där stadens tjänster skulle kunna placeras, som exempelvis ett nytt stads-hus och centralbibliotek, olika affärslokaler, såsom lokaler för butiker som kräver mycket utrymme samt dagligvaruhandel. Det skulle även kunna finnas ett bostadshus i kvarteret.

I ramplanen är nybyggnaden sammanlagt 76 800–86 800 m² vy, varav 46 800 m² vy bostäder och 30 000–40 000 m² vy service. I det här arbetet är utgångspunkten för dimensioneringen av handeln densamma som för Handelshamnen-alternativet, det vill säga för dagligvaruhandel 7 000 m² vy och för annan specialhandel än sådan som kräver mycket utrymme 13 000 m² vy.

3.2 NYA AFFÄRSBYGGNADER I FÖRHÅLLANDE TILL BEHOVET AV AFFÄRSLOKALER

Om man tittar på ökningen av köpkraften och det beräknade utökade behovet av affärslokaler utifrån detta kan man bilda sig en uppfattning om hur stor marknadstillväxten är där de nya affärsbyggnaderna fördelas. Behovet av nya affärslokaler i Raseborg fram till 2030 är, inklusive de fritidsboende från andra kommuner inom dagligvaruhandeln, cirka 8 000 m² vy, inom specialhandel som kräver mycket utrymme cirka 19 000 m² vy och inom övrig specialhandel cirka 32 500 m² vy. I Ekenäs är behovet av nya affärslokaler fram till år 2030 sammanlagt i storleksklassen 27 000 m² vy (exklusive inverkan från fritidsboende från andra kommuner, som inte kan fördelas enligt stadsdel, men varav en betydande del torde vara inriktad på Ekenäs):

- ❖ Dagligvaruhandel 3 500 m² vy
- ❖ Specialhandel som kräver mycket utrymme 7 500 m² vy
- ❖ Övrig specialhandel 16 000 m² vy

I alla granskade alternativ understiger dimensioneringen av **dagligvaruhandeln** behovet av nya affärslokaler i Raseborg som helhet, men överstiger behovet i Ekenäs fram till år 2030. I ljuset av behovet av nya affärslokaler i Ekenäs leder en dimensionering på 7 000 m² vy till ett överutbud på affärslokaler och

påverkar verksamhetsförutsättningarna för övriga dagligvarubutiker i området.

Med tanke på marknadsläget för dagligvaruhandeln i Ekenäs är det inte möjligt att inrätta 7 000 kvadratmeter helt nya affärslokaler. En del av den dimensionerade våningsytan utgörs därmed av affärslokaler som ersätter den nuvarande verksamheten och ändrar placeringen, vilket innebär att nettovåningsytan understiger 7 000 m² vy. Flytt av verksamheten för en av de befintliga stormarknaderna i Ekenäs skulle innebära förflyttning av affärslokaler i storleksklassen 2 000 kvadratmeter våningsyta och flytt av två stormarknader skulle innebära förflyttning av affärslokaler i storleksklassen 4 000 kvadratmeter våningsyta.

Övrig specialhandel Behovet av nya affärslokaler i Ekenäs fram till år 2030 täcker affärbyggnader i alla de granskade alternativen och det återstår då beroende på granskat alternativ cirka 3 000–13 000 m² vy till övrig utveckling. Inga särskilt skadliga konsekvenser för de befintliga butikerna inom specialhandel är att vänta. Den regionala placeringen av de nya affärslokalerna kan däremot påverka verksamhetsförutsättningarna för de befintliga butikerna inom specialhandel i Ekenäs centrum.

Eftersom Ekenäs i etappplansplanen 2 för Nyland är det enda regioncentrum som anvisats i Raseborg måste ärendet även granskas med utgångspunkt i staden som helhet. Behovet av nya affärslokaler för övrig specialhandel i Raseborg fram till år 2030 täcks otvetydigt av de nya affärsbyggnaderna och det återstår då beroende på granskat alternativ cirka 19 000–29 000 m² vy till eventuell övrig utveckling.

3.3 DE GRANSKADE ALTERNATIVENS PLACERING I FÖRHÅLLANDE TILL STYRNINGEN AV PLACERINGEN AV HANDELN

Enligt markanvändnings- och bygglagen är ett centralt mål med styrningen av placeringen av detaljhandeln att stödja områdena i stadens centrums ställning som platsen för handel. Stora detaljhandelsenheter av regional betydelse får inte placeras utanför ett område som i landskapsplanen eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål. Om man i detaljplanen vill anvisa en detaljhandelsenhet av regional betydelse utanför området för centrumfunktioner kräver det att det har en be-

teckning i detaljplanen som möjliggör denna placering (KM).

Med beteckningen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse (KM) i etappplansplan 2 för Nyland anvisas de stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför området för centrumfunktioner. Dessa utvecklas för handel som kräver mycket utrymme, inte konkurrerar med handeln belägen i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens.

Nya stora detaljhandelsenheter av regional betydelse får endast anvisas till norra sidan av Esbo centrum, korsningen mellan Ring III och Åboleden (Gloms), dit man får anvisa dagligvaruhandel till en yta på högst 10 000 m² vy. Den undre gränsen för en detaljhandelsenhet av regional betydelse är på andra platser än i huvudstadsregionen 2 000 m² vy. Den undre gränsen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse inom övrig specialhandel är i Raseborg 5 000 m² vy.

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska man i landskapsplanen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse utöver den undre gränsen på storleken även ange maximidimensioneringen. Fastställandet av maximidimensioneringen gäller även områden för centrumfunktioner. I etappplansplanen 2 för Nyland var maximidimensioneringen för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i sydvästra delen av Karis 30 000 m² vy och i Horsbäck 50 000 m² vy.

Enligt etappplansplanen 2 för Nyland får man inte uppföra stora detaljhandelsenheter av regional betydelse innan uppförandet av omgivande tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden. Dessutom måste man se till att tjänsterna i mån av möjlighet kan nås till fots, med cykel eller med kollektivtrafik och främja utvecklingen av ett servicenät där avstånden för utträttande av ärenden är skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt.

I etappplansplanen 2 för Nyland har ingen beteckning anvisats för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse i Ekenäs. En ny stor detaljhandelsenhet kan således endast förläggas till ett område för centrumfunktioner. I den nya etappplansplanen har Ekenäs betecknats som regionalt centrum, och ingen maximidimensionering har fastställts för detaljhandeln.

I det regionala centret kan man placera stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. Vid planeringen av området måste man reservera ett tillräckligt omfattande serviceutbud. Storleken på de stora detaljhandelsenheterna måste dimensioneras så att de är lämpliga för sin omgivning. De måste dimensioneras och tidpunkten för uppförandet måste fastställas i en mer detaljerad planläggning så att de inte har betydande skadliga konsekvenser för de övriga kommersiella tjänsterna i centrumområdena och så att man ser till att servicenätet för handeln utvecklas på ett balanserat sätt. Uppförandet av en stor detaljhandelsenheten ska kopplas tidsmässigt till uppförandet av omgivande tätortsfunktioner.

I etappplansplanen 2 för Nyland har regioncentrum anvisats med en objektbeteckning, inte en områdesreservationsbeteckning som anvisar avgränsningen av området. Placeringen för och storleken på den stora detaljhandelsenheten som anvisats med objektbeteckningen ska fastställas i den detaljerade planläggningen så att den utgör en tillräckligt stor funktionell helhet.

Av de alternativ som granskas är det bara området Handelshamnen som klart ligger i ett område för centrumfunktioner. Det kan inte tolkas som att det här området sträcker sig till Dragsvik eller Västerby, eftersom ett centrumområde enligt miljöministeriets anvisningar (miljöministeriet 2013) avser ett sammanhängande, funktionellt och koncentrerat centrum med mångsidig centrumriktad serviceverksamhet, såsom dagligvaruhandel, specialhandel, fritidsservice och offentlig service och olika typer av arbetsplatser och boende i betydande omfattning i ett landskap, en kommun eller en del av den. I den nuvarande markanvändnings- och planläggningssituationen finns det bara grunder för att förlägga den nya stora detaljhandelsenheten till Handelshamnen.

3.4 HANDELNS VERKSAMHETS- OCH UTVECKLINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONKURRENSKONSTELLATION

Byggande av nya affärsverksamheter påverkar alltid handelns konkurrenskonstellation och konkurrensläge, i synnerhet på kort sikt. En ändrad konkurrensituation innebär emellertid inte alltid och automatiskt negativa konsekvenser för verksamhetsförutsättningarna för de befintliga butikerna. Hela servicenätet för detaljhandeln i Raseborg och Ekenäs

förnyas i vilket fall som helst. Inom dagligvaruhandeln söker man efter nya och mer effektiva verksamhetskoncept och inom specialhandeln behövs det nya affärslokaler för att minska utflödet av köpkraft. I och med byggandet av nya affärslokaler snabbar den ökande kommersiella dragkraften på förnyelseutvecklingen och erbjuder utrymme för placering av nya företag och ersättningslokaler för de befintliga företagen.

När det gäller handelns verksamhetsförutsättningar är det också viktigt att man i planläggningen möjliggör ett tillräckligt omfattande och flexibelt byggande av affärslokaler och expansionsmöjligheter även på lång sikt. Man svarar på den ökade köpkraften men också på den förändrade efterfrågan från konsumenterna genom att bygga en ny affärslokal. Konsumenternas behov har förändrats och kommer att förändras än mer i framtiden. Detta innebär att man även kommer att kräva allt mer av inköpsställena. Om man av någon anledning inte är nöjd med butikerna byter man inköpsställe om det bara är möjligt. Konsumenterna utför sina ärenden där deras förväntningar bäst uppfylls.

Man måste tänka på affärstjänsternas utveckling i sin helhet när markanvändningen planeras så att butikerna i centrum, handelskoncentrationen och i bostadsområdena kompletterar varandra. Ur stadens synvinkel är det viktigt att hantera helheten så att man skapar förutsättningar för en målinriktad utveckling inom olika områden.

Dagligvaruhandeln

Inom dagligvaruhandeln förbättrar det nya affärsbygget i Ekenäs naturligtvis den ifrågavarande butikens aktörs/aktörers egna verksamhets- och utvecklingsförutsättningar och förutsättningar för att betjäna kunderna bättre. I den nya butiken/de nya butikerna finns det möjlighet att bredda sortimentet och erbjuda kunderna moderna affärslokaler. Situationen blir alltså bättre även för kundernas del. I Ekenäs kan den förändrade konkurrensituationen närmast medföra negativa effekter för eventuella företag som ligger på lönsamhetsgränsen.

Enligt etappplansplanen 2 för Nyland kan man inte placera stora dagligvaruenheter av regional betydelse utanför centrumfunktionerna i Ekenäs. I Ekenäs är den undre gränsen för en stor dagligvaru-enhet av regional betydelse 2 000 m² vy. På området för centrumfunktioner (C-området i generalplanen) har

det inte fastställts någon maximidimensionering för handeln och där kan en stor detaljhandelsenhet placeras. Enligt planeringsbestämmelserna i etappplaneringsplanen ska den stora enheten dock dimensioneras så att den passar in i omgivningen.

Detta kan man närma sig ur användarsynvinkel genom att granska befolkningsunderlaget som butikernas storlek bygger på: hur stort befolkningsunderlag behöver butiken för sin verksamhet? För butikerna är det viktigt att det bor tillräckligt med kunder i närheten. Man kan räkna med att cirka 70 procent av det befolkningsunderlag som behövs finns i närområdet (marknadsområdet). Resten av kunderna är rörliga och det är svårt att fastställa deras bostadsort. Om redan den grundläggande kundkretsen förutsätter att det kommer kunder från flera kommuner kan butiken inledningsvis anses vara av regional betydelse och då kan man ifrågasätta om den är lämplig för sin omgivning.

Befolkningsunderlaget som fastställs enligt butikens storlek baserar sig på dagligvaruhandelns genomsnittliga försäljningseffektivitet och Nylands konsumtionssiffror. Försäljningen räknades ut med hjälp av försäljningseffektiviteten och den befolkningsmängd som behövs för försäljningen med hjälp av konsumtionssiffrorna. Inom dagligvaruhandeln är befolkningsunderlaget i närområdet följande för butiker i olika storlekar:

❖ 2 000 m ² vy	cirka 2 900 invånare
❖ 3 000 m ² vy	cirka 4 300 invånare
❖ 4 000 m ² vy	cirka 5 800 invånare
❖ 5 000 m ² vy	cirka 7 200 invånare
❖ 6 000 m ² vy	cirka 8 700 invånare
❖ 7 000 m ² vy	cirka 10 100 invånare

Det befolkningsunderlag en dagligvarubutik med 7 000 kvadratmeter våningsyta kräver motsvarar 69 procent av Ekenäs nuvarande befolkningsmängd och 64 procent av den beräknade befolkningsmängden 2030. Dessa siffror visar inte direkt att en dimensionering på 7000 kvadratmeter våningsyta inte skulle lämpa sig för omgivningen. Procentandelarna kan dock anses stora med tanke på att verksamhetsförutsättningarna för Ekenäs befintliga butiker ska bevaras.

Om man räknar nuvarande genomsnittliga försäljningseffektivitet i Ekenäs dagligvarubutiker skulle en dagligvarubutik med 7000 kvadratmeter våningsyta ha en årsförsäljning som skulle motsvara cirka 60

procent av Ekenäs nuvarande dagligvarubutikers årliga försäljning. Det skulle försvaga de nuvarande butikernas verksamhetsförutsättningar, även om en del av den dimensionerade våningsytan skulle ersätta verksamhet som redan finns i dag men som flyttar till nya lokaler. Om förflyttningen av affärsutrymme skulle motsvara två stora genomsnittliga stormarknader i Ekenäs, skulle den nya affärsbyggnaden ha en nettodimensionering i storleksklassen 3 500 m² vy. Försäljningen enligt denna dimensionering skulle motsvara cirka en fjärdedel av de nuvarande butikernas årsförsäljning i Ekenäs.

Om man beaktar den flyttbara affärsverksamheten och det ökade behovet av affärsutrymme skulle det inte medföra särskilt skadliga konsekvenser för dagligvarubutikerna i Ekenäs. Förutom den totala våningsytan måste handeln också granskas utifrån det funktionella innehållet i stora detaljhandelsenheter: i en butik med cirka 10 000 kvadratmeter våningsyta som klassas som dagligvarubutik ska cirka 3 000 m² vy utgöras av dagligvaror och cirka 7 000 m² vy av specialhandel. I mindre butiker är dagligvarornas proportionella andel större.

För affärsverksamheten är det också alltid fråga om var konsumenterna vill handla och vilken roll butiker i olika storlekar har. I små butiker kanske man handlar oftare, men de flesta vänder sig till större butiker när de ska handla. I Ekenäs märks det på att 75 procent av den nuvarande dagligvaruförsäljningen sker i de tre största butikerna. I ljuset av denna trend finns det inga orsaker att underdimensionera dagligvaruhandelns affärsbyggnad.

Övrig specialhandel

I de granskade alternativen Handelshamnen och Dragsvik var dimensioneringen av den övriga centruminriktade specialhandeln 13 000 m² vy, i Västerby 3 000 m² vy. I alla de granskade alternativen är behovet av nya affärslokaler till följd av ökningen av ekenäsbornas egen köpkraft tillräckligt för att täcka en ny affärsbyggnad och inga särskilt skadliga konsekvenser är att vänta av det.

Inom övrig specialhandel är den undre gränsen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse 5 000 m² vy i Raseborg. Det finns ingen sådan begränsning på området för centrumfunktioner, men butikens dimensionering måste vara lämplig i förhållande till omgivningen utan skadliga konsekvenser på övriga

butikers verksamhet – liksom inom dagligvaruhandeln.

Med specialhandelns genomsnittliga försäljningseffektivitet och Nylands konsumtionssiffror skulle en specialvarubutik med 3000 kvadratmeter våningsyta förutsätta ett befolkningsunderlag på cirka 1200 invånare (cirka sju procent av Ekenäs nuvarande och förväntade befolkningsmängd 2030), och en butik med 13 000 kvadratmeter våningsyta cirka 5 000 invånare (cirka en tredjedel av den nuvarande och förväntade befolkningsmängden.) Alla granskade alternativ har en dimensionering som kan anses lämplig i omgivningen.

Konkurrenssituationen inom specialhandeln påverkar väsentligt dimensioneringen av den nya affärsbyggnaden, men även affärsverksamheternas placering i förhållande till centrum. Att i hög utsträckning förlägga centruminriktad specialhandel till områden utanför centrum skulle försvaga specialbutikernas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar i Ekenäs centrum.

Specialhandel lämpar sig på grund av sin natur bäst för centrum, där mångsidig service, kultur, evenemang och god tillgänglighet framhävs som konkurrensfaktorer. Ett variationsrikt utbud av specialbutiker gör också att butikerna stödjer varandras verksamhet. Att placera övrig specialhandel i centrum motsvarar också placeringsprinciperna i markanvändnings- och bygglagen och i miljöförvaltningens anvisningar. Att dagligvaruhandeln, specialhandeln och den kommersiella servicen koncentreras till centrum tjänar också invånarna bäst, eftersom en koncentrerad handel kan erbjuda mångsidig service för alla konsumentgrupper och framför allt trygga förstklassiga tjänster för invånarna. Dessa funktionella faktorer uppfylls bäst om den nya affärslokalen placeras i Handelshamnen.

Områdena centrum, Dragsvik och Västerby har inte direkt och funktionell kontakt med varandra. Områdena som helhet avviker också från varandra i sin natur. Om en ny centruminriktad affärslokal för specialhandel skulle förläggas till Dragsvik, skulle detta leda till bipolaritet för specialhandeln i Ekenäs, och konkurrensen mellan de två områdena skulle kunna leda till ett ohållbart läge för handeln. Den långsiktiga utvecklingen i bipolära centrum leder ofta till att det ena området försvagas och att det andra stärks, eller till att konkurrensen i värsta fall blir så hård att affärstjänsterna försvagas i båda områdena. Bipolariteten

gäller också placeringen av annan specialhandel i Västerby, men på grund av klart mindre dimensionering skulle effekten inte vara lika stark som om specialbutiken skulle placeras i Dragsvik.

Om en centruminriktad specialbutik skulle placeras i Dragsvik eller Västerby skulle det leda till konkurrens med affärstjänsterna i Ekenäs centrum, trots att centrumkvarteren skulle förnyas med mångsidigare specialhandelstjänster. Därtill bör man komma ihåg att oavsett dimensioneringen och placeringen av den nya affärsbyggnaden måste staden, företagare, fastighetsägare och andra aktörer se till att centrum ständigt utvecklas.

3.5 REGIONAL UTVECKLING AV SERVICE-UTBUDET OCH ÖVERFÖRING AV KÖPKRAFT

Dagligvaruhandeln

Med överföring av köpkraft avses skillnaden mellan ett områdes köpkraft och detaljhandelns försäljning – det beskriver alltså områdets kommersiella dragningskraft. Om området har större försäljning än vad det har köpkraft, är det en inströmning av köpkraft, köpkraften kommer alltså utifrån. Om försäljningen är mindre än köpkraften är det ett utflöde av köpkraft, vilket innebär att invånarna också handlar någon annanstans.

I ljuset av överföringen av köpkraft (+ 7 procent) kan man anse att Ekenäs dagligvaruhandel har ett relativt bra utbud. Nuvarande butiker har kunnat erbjuda en servicenivå som har fått merparten av invånarna att handla i sin egen stadsdel och lockat köpkraft utifrån. År 2012 var inströmningen av köpkraft utifrån cirka fyra miljoner euro. Det är bra att ha som målsättning att detta ska fortsätta och få en positiv utveckling och komma ihåg att Ekenäs utgör en del av hela servicenätverket i stadens dagligvaruhandel.

Utan den utveckling av handeln som sker i Ekenäs skulle överföringen av köpkraften minska när invånarna allt mer skulle övergå till att handla i butiker på andra orter som är moderna och motsvarar deras behov. Med tanke på hur människor handlar måste de nya butikerna vara tillräckligt stora för att ha dragningskraft: prisnivå och mångsidigt urval har blivit viktigare och blir viktigare hela tiden. Små butiker har ofta svårigheter med denna utmaning.

Sett till dagligvaruhandelns regionala placering erbjuder Handelshamnen de bästa förutsättningarna för utveckling. Att placera den nya affärsbyggnaden i antingen Dragsvik eller Västerby skulle splittra handelns struktur och det skulle inte stödja verksamheten i specialbutikerna i centrum på samma sätt som Handelshamnen.

Övrig specialhandel

Inom den övriga specialhandeln var överföringen av köpkraften negativ år 2012 i Raseborg, eftersom 21 procent av köpkraften (34 milj. euro) överfördes utanför staden. Statistikcentralens registermaterial över specialhandeln gör det inte möjligt att granska överföringen av köpkraften i de olika stadsdelarna och på grund av datasekretessen går det heller inte granska specialhandeln på olika verksamhetsområden på ett tillräckligt tillförlitligt sätt.

Liksom inom dagligvaruhandeln skulle det även inom specialhandeln vara bra att sträva efter en positiv utveckling av överföringen av köpkraften. Genom att placera nya specialbutiker i Ekenäs stödjer man detta mål i och med att serviceutbudet då blir mångsidigare och handelns dragningskraft ökar. Om den övriga specialhandeln i Ekenäs utvecklas balanserar det också nuvarande servicestruktur, där de mest mångsidiga specialhandelstjänsterna finns i Hangö, Lojo och, i synnerhet för personer som pendlar, i huvudstadsregionen. Förutom en positiv balansering av den regionala servicestrukturen minskar utvecklingen av specialhandeln i Ekenäs också ärendetrafiken till de delar resorna går i andra riktningar än mot Ekenäs. Miljöolägenheterna från trafiken minskar också om ärenderesorna blir kortare.

I alla de granskade alternativen blir konkurrensen inom övrig specialhandel i Ekenäs hårdare, men ur invånarnas synvinkel är det ändå positivt att specialhandelns serviceutbud blir mångsidigare. När serviceutbudet blir mångsidigare i centrum, blir centrum en mer enhetlig handelsplats med bättre service och därigenom också större attraktionskraft. Detta stödjer Handelshamnen som förläggningsort för nya affärslokaler för specialhandeln. Om specialhandeln skulle placeras i Dragsvik eller Västerby skulle det inte stödja utvecklingen av Ekenäs centrum på samma sätt som Handelshamnen.

3.6 SERVICENS TILLGÄNGLIGHET

För att människors vardag ska vara smidig är det viktigt att handeln och i synnerhet dagligvaruhandeln är tillgänglig. Begreppet tillgänglighet kan förstås och mätas på olika sätt. Det är till exempel lätt att mäta och förstå avståndet till en butik, men det i sig säger inte allt. En kort promenad till närmaste butik kan upplevas besvärligare än att köra flera kilometer till en annan butik. Det här är en träffande beskrivning av hur konsumenter som är bilburna och kan röra sig relativt enkelt upplever tillgänglighet.

Konsumenter som inte hör till de som nämns ovan kan uppleva det på ett väldigt annorlunda sätt. Till den gruppen hör till exempel svaga åldringar, rörelsehindrade personer och hushåll som saknar bil. För den gruppen kan möjligheterna att utföra ärenden vara viktigare ur tillgänglighetssynpunkt än valet av transportsätt. Det påverkas i sin tur av hur lång ärenderesan är, kvaliteten på servicen, transportförbindelser och -möjligheter, inkomster och prisnivån i butikerna.

Hur tillgänglig en butiks tjänster är kan alltså granskas både som ett fysiskt fenomen (avstånd till butiken) och som upplevd tillgänglighet, som är en mer mångfasetterad beskrivning som inte bara omfattar avståndet. Den upplevda tillgängligheten kan definieras som det besvär hushållet upplever när varor ska införskaffas. Tillgängligheten är dålig om det är väldigt besvärligt att skaffa dagligvaror, och den är bra om det inte är besvärligt (Spåre och Pulkkinen 1997). Upplevd tillgänglighet till specialvaror innebär det besvär, den tid och de kostnader hushållet lägger ner när specialvaror ska införskaffas (Pulkkinen och Spåre 1999). För konsumenterna är det också viktigt med information om produkten, sortimentet och att det går att jämföra priser. De sistnämnda faktorerna är klart viktigare inom specialhandeln än inom dagligvaruhandeln.

Om en ny dagligvaru- och specialbutik genomförs i Handelshamnen, Dragsvik eller Västerby, kommer serviceutbudet inom detaljhandeln i Ekenäs märkbart att öka och bli mångsidigare. Det innebär att den upplevda tillgängligheten blir bättre både för dem som bor i närområdet och för dem som brukar sköta sina ärenden längre bort. Den fysiska tillgängligheten blir också bättre inom specialhandeln för invånarna i Ekenäs och hela Raseborg när man istället för att åka till butiker i andra kommuner kan göra en del av sina ärenden i Ekenäs.

För dagligvaruhandelns del innebär det inte några väsentliga förändringar i och med att en ny affärslokal placeras i Handelshamnen – invånarna kan fortsätta handla i butikerna i Ekenäs centrum precis som nu. Man kan ta sig dit med bil men också till fots eller på cykel, och de som kommer längre ifrån kan åka buss. Om dagligvaruhandeln skulle placeras i Dragsvik eller Västerby skulle personer som inte har tillgång till bil ha sämre möjligheter att ta sig dit än till Handelshamnen.

För dem som rör sig med personbil påverkas den upplevda tillgängligheten (och trafiksäkerheten) av hur väl trafik- och parkeringsarrangemangen fungerar, så det är skäl att fästa extra uppmärksamhet vid dessa när nya affärslokaler förverkligas. I praktiken kommer de flesta att använda personbil när de utför sina ärenden, också de som kommer från närområdet.

4. SLUTSATSER

4.1 BEHOV AV NYA AFFÄRSLOKALER

I Raseborg uppskattas behovet av nya affärslokaler fram till år 2030 utifrån ökningen i den fasta bosättningens och fritidsbosättningens köpkraft vara cirka 8 000 m² vy inom dagligvaruhandeln, cirka 19 000 m² vy inom specialhandel som kräver mycket utrymme och cirka 32 500 m² vy inom övrig specialhandel. I Ekenäs är behovet av nya affärslokaler fram till 2030 sammanlagt cirka 27 000 m² vy inom detaljhandeln. Inom dagligvaruhandeln är behovet av nya affärslokaler cirka 3 500 m² vy, cirka 7 500 m² vy inom specialhandel som kräver mycket utrymme och cirka 16 000 m² vy inom övrig specialhandel.

Man svarar på den ökade köpkraften men också på den förändrade efterfrågan från konsumenterna genom att bygga en ny affärslokal. Konsumenternas behov har förändrats och kommer att förändras allt mer i framtiden, och de kommer att handla mest där deras förväntningar uppfylls bäst. Denna utveckling kan man mäta med hjälp av överföringen av köpkraften, som är differensen mellan försäljningen i butikerna och invånarnas köpkraft på ett visst område: när försäljningen är större än köpkraften är överföringen av köpkraften positiv. År 2012 var överföringen av köpkraften i Ekenäs dagligvaruhandel + 7 procent (cirka 4 milj. euro).

Inom specialhandeln i Raseborg var överföringen av köpkraften negativ 2012, då 21 procent av köpkraften (34 milj. euro) överfördes utanför staden. Statistikcentralens registermaterial över specialhandeln gör det inte möjligt att granska överföringen av köpkraften i de olika stadsdelarna och på grund av datasekretessen går det heller inte granska specialhandeln på olika verksamhetsområden på ett tillräckligt tillförlitligt sätt.

Om dagligvaruhandeln i Ekenäs inte utvecklas i sin helhet kommer den positiva köpkraften minska när invånarna allt mer börjar handla i butiker på andra orter som är moderna och motsvarar deras behov. Utan utvecklingsåtgärder kan den negativa köpkraft som råder inom specialhandeln inte heller vändas i rätt riktning.

Man måste tänka på servicens utveckling i sin helhet när markanvändningen planeras så att butikerna i centrum, handelscentrum och bostadsområden

kompletterar varandra. För att ha ett attraktivt centrum för specialhandel måste Ekenäs, liksom de flesta andra kommuncentrum och centrum för specialhandel i Finland, ha en modern dagligvaruhandel.

4.2 HANDELNS PLACERING

De mest centrala målen i bestämmelserna om detaljhandels placering i markanvändnings- och bygglagen är att säkerställa att den kommersiella servicen finns att få och kan nås samt att stödja centrumområdenas ställning som förläggningssort för handeln. En stor detaljhandelsenhet ska i första hand förläggas till ett centrumområde, om inte något annat läge är motiverat med hänsyn till butikens art.

Etapplandskapsplanen 2 för Nyland har ingen beteckning i Ekenäs för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse (KM). Det skulle göra det möjligt att placera en stor enhet utanför det område som är avsett för centrumfunktioner. En ny stor detaljhandelsenhet kan således endast förläggas till ett område för centrumfunktioner.

Av de alternativ som granskas är det bara området Handelshamnen som klart ligger i ett område för centrumfunktioner. Detta område kan inte anses sträcka sig till Dragsvik eller Västerby, eftersom ett centrumområde avser ett sammanhängande, funktionellt och koncentrerat centrum med mångsidig centruminriktad serviceverksamhet, offentlig service samt arbetsplatser och boende i betydande omfattning. I den nuvarande markanvändnings- och planläggningssituationen finns det bara grunder för att förlägga den nya stora detaljhandelsenheten till Handelshamnen.

Konkurrenssituationen inom specialhandeln påverkar dimensioneringen av den nya affärsbyggnaden väsentligen, men även affärsverksamheternas placering i förhållande till centrum. När serviceutbudet blir mångsidigare i centrum, blir centrum en enhetligare handelsplats med bättre service och därigenom också större attraktionskraft. Detta stödjer Handelshamnen som förläggningssort för nya affärslokaler för specialhandeln. Att i hög utsträckning förlägga centruminriktad specialhandel till områden utanför centrum, till Dragsvik eller Västerby, skulle inte främja

specialbutikernas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar på samma sätt som Handelshamnen gör.

Om en ny centruminriktad affärslokal för specialhandel skulle förläggas till Dragsvik eller Västerby, skulle detta leda till bipolaritet inom specialhandeln i Ekenäs, och konkurrensen mellan de två områdena skulle kunna leda till ett ohållbart läge för handeln. Den långsiktiga utvecklingen i bipolära centrum leder ofta till att det ena området försvagas och att det andra stärks, eller till att konkurrensen i värsta fall blir så hård att affärtjänsterna försvagas i båda områdena.

Specialhandel lämpar sig på grund av sin natur bäst för centrum, där mångsidig service, kultur, evenemang och god tillgänglighet framhävs som konkurrensfaktorer. Ett variationsrikt utbud av specialbutiker gör också att butikerna stödjer varandras verksamhet. Att dagligvaruhandeln, specialhandeln och den kommersiella servicen koncentreras till centrum tjänar också invånarna bäst, eftersom en koncentrerad handel kan erbjuda mångsidig service för alla konsumentgrupper och framför allt trygga förstklassiga tjänster för invånarna.

Markanvändningen för butiken i Handelshamnen främjar också utvecklingen av ett servicenät inom handeln med rimliga avstånd och så små trafikrelaterade olägenheter som möjligt. Dagligvaruhandeln i Handelshamnen fungerar som närbutik för en betydande del av invånarna i Ekenäs och den centrala placeringen gör den lättillgänglig för alla, oavsett hur man tar sig fram. Förutom med bil kan man bättre än till de andra granskade områdena ta sig dit gående eller på cykel och de som kommer längre ifrån kan även åka buss.

Hur attraktiv och livlig handeln i centrum är påverkas av hur mångsidigt utbudet av dagligvaru- och specialhandel samt kommersiella och kulturella tjänster är. Det är däremot bra att komma ihåg att utvecklingen av centrum påverkar handelns service men även många andra faktorer, såsom trafik- och parkeringsarrangemangen samt den fysiska miljön. Detta måste man också ta hand om för att få ett så livskraftigt centrum som möjligt. Staden, företagarna, fastighetsägarna och övriga aktörer måste tillsammans se till att det ständigt sker en utveckling av centrum.

Man måste basera dimensioneringen av Handelshamnen på de realistiska utvecklingsmöjligheterna. Det kan vara svårt att placera en ny stor affärslokal i centrum, främst för att man ska kunna säkerställa

fungerande trafik- och parkeringsarrangemang – man kommer i huvudsak till centrum med bil. Utvecklingsmöjligheterna kan också begränsas exempelvis av att befintliga byggnader kräver ombyggnadsarbeten och nya gatunätlösningar. Det kan medföra att kostnaderna för att använda området stiger.

4.3 BUTIKENS DIMENSIONERING

Dagligvaruhandeln

I alla de tre granskade alternativen (Handelshamnen, Dragsvik och Västerby) var dagligvarubutikens dimensionering 7 000 m² vy. I Raseborg uppskattas behovet av nya affärslokaler fram till år 2030 utifrån ökningen av köpkraft från invånare och fritidsboende från andra kommuner täcka byggandet av affärslokaler. Sett till Ekenäs behov av nya affärslokaler (i storleksklassen 3 500 m² vy om man inte räknar med effekten från fritidsboende från andra kommuner, som inte kan specificeras för de olika delarna av Raseborg, men varav en betydande del torde vara inriktad på Ekenäs) medför en dimensionering på 7 000 kvadratmeter våningsyta att det uppstår ett överutbud på affärslokaler och det påverkar verksamhetsförutsättningarna för andra dagligvarubutikers i området.

Med tanke på marknadsläget för dagligvaruhandeln i Ekenäs är det inte möjligt att inrätta 7 000 kvadratmeter helt nya affärslokaler. En del av den dimensionerade våningsytan ska alltså ersätta verksamhet som redan finns i dag men som flyttar till nya lokaler. Om de affärslokaler som flyttar skulle motsvara två stora genomsnittliga stormarknader i Ekenäs, skulle den nya affärsbyggnaden ha en nettodimensionering i storleksklassen 3 500 m² vy.

Förutom den totala våningsytan måste handeln också granskas utifrån det funktionella innehållet i stora detaljhandelsenheter: i en butik med cirka 10 000 kvadratmeter våningsyta som klassas som dagligvarubutik ska cirka 3 000 m² vy utgöras av dagligvaror och cirka 7 000 m² vy av specialhandel. I mindre butiker är dagligvarornas proportionella andel större.

För affärsverksamheten är det också alltid fråga om var konsumenterna vill handla och vilken roll butiker i olika storlekar har. I små butiker kanske man handlar oftare, men de flesta vänder sig till större butiker när de ska handla. I Ekenäs märks det på att 75 procent av den nuvarande dagligvaruförsäljningen sker i de

tre största butikerna. I ljuset av denna trend finns det inga orsaker att underdimensionera dagligvaruhandels affärsbyggnad.

Enligt etappplanskapsplanen 2 för Nyland kan man inte placera stora dagligvaruenheter av regional betydelse utanför centrumfunktionerna i Ekenäs. I Ekenäs är den undre gränsen för en stor dagligvaru-enhet av regional betydelse 2 000 m² vy. På området för centrumfunktioner (C-området i generalplanen) har ändå ingen maximidimensionering fastställts för handeln och där kan en stor detaljhandelsenhet placeras. Enligt planeringsbestämmelserna i etappplanskapsplanen ska storleken på den stora enheten dock dimensioneras så att den passar in i omgivningen. Den stora detaljhandelsenheten i Handelshamnen är ett köpcentrum där dagligvaruhandeln endast utgör en del och som kan anses passa in i centrummiljön.

Utgångspunkten för detaljplanläggningen kan vara en butik/butiker på 7 000 m² vy som i sin helhet räknas som dagligvaruhandel, och där den egentliga dagligvaruförsäljningen har en yta på högst 4 000 m² vy. Om man beaktar affärsverksamhet som flyttar och det ökade behovet av affärslokaler skulle denna lösning inte medföra särskilt skadliga konsekvenser för dagligvarubutikerna i Ekenäs och deras verksamhetsförutsättningar, även om konkurrensen skulle hårdna.

Övrig specialhandel

I de granskade alternativen Handelshamnen och Dragsvik var dimensioneringen av den övriga centrumriktade specialhandeln 13 000 m² vy och i Västerby 3 000 m² vy. I alla de granskade alternativen är behovet av nya affärslokaler till följd av ökningen av ekenäsbornas egen köpkraft tillräckligt för att täcka en ny affärsbyggnad och beroende på alternativ återstår det cirka 3 000–13 000 m² vy för övrig utveckling. Således är inga särskilt skadliga konsekvenser att vänta.

Eftersom Ekenäs i etappplanskapsplanen 2 för Nyland är det enda regioncentrum som anvisats i Raseborg måste ärendet även granskas med utgångspunkt i staden som helhet. Behovet av nya affärslokaler för övrig specialhandel i Raseborg fram till år 2030 täcks otvetydigt av de nya affärsbyggnaderna och det återstår då cirka 19 000–29 000 m² vy till eventuell övrig utveckling.

Enligt etappplanskapsplanen 2 för Nyland är den undre gränsen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse 5 000 m² vy i Raseborg. Det finns ingen sådan begränsning på området för centrumfunktioner, men butikens dimensionering måste vara lämplig i förhållande till omgivningen utan skadliga konsekvenser för övriga butikers verksamhet.

Med specialhandels genomsnittliga försäljningseffektivitet skulle en specialvarubutik med 3000 kvadratmeter våningsyta förutsätta ett befolkningsunderlag på cirka 1 200 invånare (cirka sju procent av Ekenäs nuvarande och beräknade befolkningmängd 2030) och en butik med 13 000 kvadratmeter våningsyta cirka 5 000 invånare (cirka en tredjedel av nuvarande och förväntade befolkningmängd.) Alla granskade alternativ har en dimensionering som kan anses lämplig i omgivningen.

Styrning av dimensioneringen i planläggningen

Vid behov kan man styra genomförandet av detaljhandeln genom att i planbestämmelserna fastställa exempelvis antal affärsbyggnader i de olika verksamhetsområdena och planerade tidpunkter för genomförandet. När man gör så borde man emellertid sträva efter att endast begränsa det som är nödvändigt för att trygga en fungerande samhällsstruktur och för utvecklingen av markanvändningen. Lönsam affärsverksamhet är en förutsättning för ett attraktivt centrumområde och därigenom för en starkare kommersiell ställning för Ekenäs och hela Raseborg. Det uppstår inte nödvändigtvis affärsverksamhet om planläggningen inte möjliggör en tillräcklig och flexibel affärsbyggnad och expansionsmöjligheter.

När man överväger att begränsa antalet affärsbyggnader ska man ta effekterna på konkurrensen i beaktande (konkurrenslagstiftningen). Om till exempel dagligvaruhandels yta begränsas till högst 2 000 m² vy kan en aktörs butik vara nog för att ta upp hela ytan. Då går det inte att senare placera en annan dagligvaruhandelsaktör i området, vilket i praktiken förhindrar att konkurrens uppstår. Inom övrig specialhandel har Ekenäs med tanke på storleken på marknaden och det nuvarande utflödet av köpkraft inte råd med att det kommer ”ett betydande antal stora butiker med märkbara effekter på befintliga butikers verksamhetsförutsättningar”.

Kommunernas markanvändningspolitik påverkar också ofta konkurrensen inom detaljhandeln. Som exempel kan man nämna trygghandet av tillgången på

service. Om man för att trygga tillgången på kommersiella tjänster strävar efter att i nya projekt automatiskt prioritera aktörer som förbinder sig att upprätthålla det befintliga handelsplatsnätverket, kan det hindra nya aktörer från att komma in i branschen och ge den och/eller företag som redan verkar i branschen i fråga en oberättigad konkurrensfördel (Konkurrensverket 1999).

5. KÄLLFÖRTECKNING

A.C. Nielsen Finland Oy (2013). Myymälärekisteri 2012.

Konkurrensverket (1999). Kuntien maankäyttöpoliitikka ja toimiva kilpailu kaupan alalla. Konkurrensverkets initiativ till Finlands kommunförbund 2.11.1999. Helsingfors

Markanvändnings- och bygglagen (2010). Proposition med förslag till ändring av de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gäller detaljhandeln (HE309/2010).

Pulkkinen, Matti och Harri Spåre (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsingfors 1999.

Pöyry (2009). Dragsvik-Tammiharju puitesuunnitelma.

Raseborgs stad (2012). Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi. Raseborgs stad och Strafica Oy.

Santasalo, Tuomas och Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky.

Spåre, Harri och Matti Pulkkinen (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsingfors 1997.

Statistikcentralen (2013). Toimipaikkarekisteri 2011.

Nylands förbund (2010). Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa. Uudenmaan liiton julkaisuja E111 - 2010.

Miljöministeriet (2013). Planläggning av stora detaljhandelsenheter. Miljöförvaltningens anvisningar 3/2013.