



Österbottens landskapsplan

Tilläggsutredning av den
kommersiella servicens lokalisering

19.5.2011



Österbottens förbund
Pohjanmaan liitto

Regional Council
of Ostrobothnia

SANTASALO
www.tuomassantasalo.fi

INLEDNING	2
1 HANDELNS UTVECKLING	3
1.1 Köpkraft 2010	3
1.2 Marknadens utveckling	4
1.3 Behov av affärsutrymme fram till år 2030	8
1.4 Övriga handelsprojekt och –planer i regionen	15
2 BEDÖMNING AV KOMMERSIELLA KONSEKVENSER	17
2.1 Jämförelse av planerna med affärsutrymmesbehovet	17
2.2 Konsekvenser för köpkraftsförskjutningar och besöksflöden	23
2.3 Konsekvenser för samhälls- och servicestrukturen	24
2.4 Konsekvenser för servicens regionala tillgänglighet	27
3 SLUTSATSER	29

INLEDNING

Inom Österbottens förbund är etapplandskapsplan 1 aktuell: Lokalisering av kommersiell service i Österbotten. År 2009 utarbetade Santasalo Ky på uppdrag av Österbottens förbund för etappplanen en utredning om lokaliseringen av kommersiell service. Under planprocessen har det kommit fram att det behövs en tilläggsutredning i fråga om Risö och Liselund i Vasa.

Miljöministeriet fastställde genom sitt beslut 21.12.2010 landskapsplanen för Österbotten. Ministeriet lämnade utan fastställelse bl.a. landskapsplanens beteckning för en stor detaljhandelsenhet på området vid korsningen mellan Vasa motorväg och Förbindelsevägen, dvs. Liselund. Ministeriet ansåg att konsekvenserna av beteckningen för en storenhet inte hade utretts tillräckligt. Av denna orsak ska km-beteckningen för Liselund utredas genom en etapplandskapsplaneprocess. Området Liselund – Risö behandlas i det andra förslaget till etapplandskapsplan.

I tilläggsutredningen bedöms de kommersiella konsekvenserna av km-zonen i Liselund – Risö. Köpkraften har ökat exceptionellt sedan utgångsuppgifterna i den föregående utredningen jämfört med utvecklingen på lång sikt. Köpkraften och försäljningen inom handeln sjönk som de inte hade gjort på länge och inom en del branscher rent av drastiskt. Det här har inverkat på köpkraftens nivå och prognostiseringen av dess framtida utveckling. Därför bedöms köpkraftens utveckling och dimensionering på nytt i den här utredningen.

I utredningen bedöms tre olika dimensioneringsalternativ förutom ett 0-alternativ. I utredningen framläggs de olika alternativens konsekvenser för samhällsstrukturen och servicenätet. I synnerhet bedöms konsekvenserna för närcentrumen samt servicens tillgänglighet i fråga om hela landskapet och i synnerhet Vasaregionen (inkl. Kyroland). Till slut ges en rekommendation om dimensionering, som baserar sig på denna konsekvensbedömning.

Dimensioneringen i fråga om de alternativ som utreds är följande:

Alternativ	Total våningsyta	Daglig-varuhandel	Special-varuhandel	Utrymme s-krävande handel
0	0	0	0	0
1	100 000	8 000	14 000	78 000
2	130 000	10 000	20 000	100 000
3	150 000	15 000	24 000	111 000

Tilläggsutredningen görs för Österbottens förbund. För utredningsarbetet ansvarar Tuomas Santasalo och Katja Koskela från Santasalo Ky. Planläggningsdirektör Saini Heikkuri-Alborzi, planläggningsingenjör Ann Holm och planeringsingenjör Anna-Karin Pensar från Österbottens förbund har fungerat i styrgruppen för utredningsarbetet.

1 HANDELNS UTVECKLING

Marknaderna förändras ständigt inom handeln i och med att konsumtionen förändras. Marknadsutvecklingen beskrivs här i förhållande till efterfrågan, d.v.s. köpkraften. På basis av köpkraftens utveckling beräknas behovet av affärsutrymmen fram till år 2030.

1.1 Köpkraft 2010

Köpkraften beskriver efterfrågan på ett marknadsområde. Köpkraften som inriktas på detaljhandeln har beräknas med utgångspunkt i Statistikcentralens konsumtionsundersökning samt detaljhandelns försäljningsstatistik. Köpkraften beskriver områdets befolknings köpkraft och dess fördelning på olika handelsbranscher. Köpkraften avspeglar områdets invånares marknadspotential, men inte hur invånarna använder potentialen, dvs. var köpkraften realiseras som försäljning. Siffrorna baserar sig på köpkraftsberäkningar som uppdaterats i början av år 2011.

Köpkraft riktad till detaljhandel, bilhandel och restaurangverksamhet i Österbotten 2010

milj. €	Kronoby	Larsmo	Pedersöre	Jakobstad	Nykarleby	Jakobstadsregionen
Dagligvaruhandel	16	10	26	54	19	125
Utrymmeskrävande handel	7	4	10	23	8	52
Övrig specialhandel	12	6	17	39	13	87
Specialhandel totalt	18	10	27	62	22	139
Detaljhandel totalt	35	20	52	116	41	264
Bilhandel och bensinstationer	17	10	26	57	20	131
Restauranger och kafeterior	4	2	5	13	4	28
Detalj- och bilhandel och restauranger	56	32	83	186	65	423

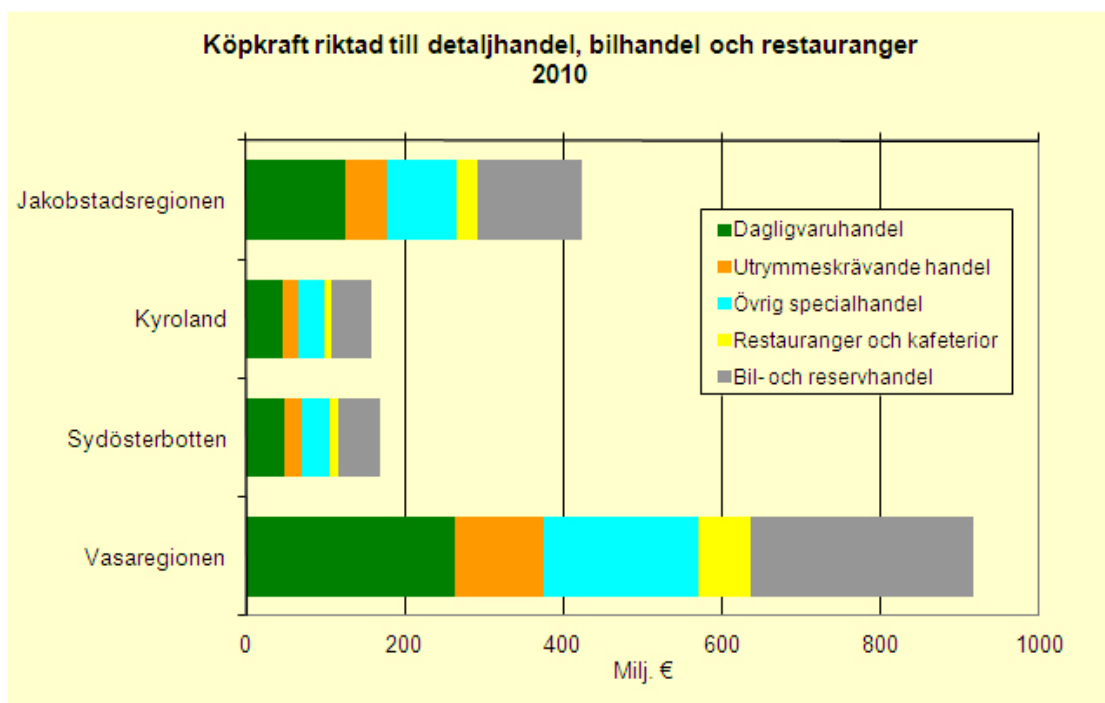
milj. €	Storkyro	Laihela	Lillkyro	Kyroland	Kaskö	Kristinestad	Närpes	Sydösterbotten
Dagligvaruhandel	13	20	12	46	4	20	25	49
Utrymmeskrävande handel	5	9	5	20	2	8	11	21
Övrig specialhandel	9	15	9	33	3	14	18	35
Specialhandel totalt	15	23	14	52	5	23	29	56
Detaljhandel totalt	28	44	26	98	9	42	54	105
Bilhandel och bensinstationer	14	22	13	49	5	21	27	52
Restauranger och kafeterior	3	5	3	10	1	4	5	11
Detalj- och bilhandel och restauranger	44	71	43	157	15	67	86	168

milj. €	Korsnäs	Malax	Korsholm	Vasa	Vörrå-Maxmo	Vasa-regionen	ÖSTERBOTTEN
Dagligvaruhandel	6	15	48	182	12	263	483
Utrymmeskrävande handel	3	6	21	78	5	113	206
Övrig specialhandel	4	11	35	135	9	195	349
Specialhandel totalt	7	17	56	213	14	308	555
Detaljhandel totalt	13	32	104	395	26	570	1 038
Bilhandel och bensinstationer	6	16	52	192	13	279	510
Restauranger och kafeterior	1	3	12	47	3	66	116
Detalj- och bilhandel och restauranger	21	52	168	635	41	916	1 664

Källa: Santasalo Ky 2011

Köpkraftssiffrorna har uppdaterats sedan den föregående utredningen. Vid uppdateringen har förändringarna i konsumtionssiffrorna och den förverkligade försäljningsutvecklingen beaktats. Köpkraftens nivå år 2009 är därmed en aning lägre än vad som beräknades i den föregående utredningen. Detta syns också i nivån för köpkraften år 2010, fastän köpkraften har ökat något från år 2009. Den största nivånedgången har skett inom bilhandeln.

I Österbotten uppgick köpkraften som riktades till detaljhandeln, bilhandeln och restaurangverksamheten år 2010 totalt till nästan 1,7 miljarder euro. Största delen av köpkraften finns i Vasaregionen. Jakobstadsregionens köpkraft är ungefär hälften av Vasaregionens köpkraft. Kyroland och Sydösterbotten har mindre köpkraft än Vasa och Jakobstad, men sinsemellan är de nästan lika stora.



1.2 Marknadens utveckling

Köpkraftens utveckling påverkas av områdets befolkningsutveckling samt förändringar i konsumtionen. Befolkningen i området prognostiseras öka, vilket också gör att köpkraften ökar. Konsumtionen per invånare ökar likaså. Bedömningen av köpkraftens utveckling baserar sig på ökad konsumtion och dess förändrade struktur. Köpkraften som riktas till specialhandeln växer snabbare än köpkraften inom dagligvaruhandeln.

Befolkningsprognosen baserar sig på både Statistikcentralens prognos och ett antal kommuners egna mål på samma sätt som befolkningsprognosen i den föregående utredningen. Statistikcentralens prognos har uppdaterats från situationen i den föregående utredningen. Statistikcentralens befolkningsprognos görs med trendmetoden, dvs. den görs utgående från observationer på tidigare utveckling av nativitet, mortalitet och flyttningsströmmar. Vid utarbetandet tas alltså inte i beaktande ekonomiska, sociala eller andra samhälleliga eller regionpolitiska beslut och eventuella inverkingar som dessa har på framtida befolkningsutveckling. Prognosens grund är således delvis bristfällig och vissa kommuner har utarbetat egna befolkningsprognoser, vilka används i denna utredning.

År 2020 prognostiseras Österbotten ha totalt cirka 189.000 invånare och år 2030 cirka 200.000 invånare. Enligt Statistikcentralens prognos uppskattas invånarantalet år 2020 vara cirka 186.000 och år 2030 cirka 193.000.

Befolkningsutvecklingen i Österbotten 2008 - 2010 och befolkningsprognos 2015 - 2030									
	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030	Förändring 2010-2030	
								personer	år-%
Kronoby	6 716	6 720	6 731	6 686	6 706	6 751	6 790	59	0,0 %
Larsmo	4 651	4 719	4 816	5 167	5 510	5 817	6 076	1 260	1,2 %
Pedersöre kommun	10 757	10 821	10 893	11 295	11 702	12 058	12 498	1 605	0,7 %
Jakobstad	19 667	19 627	19 656	19 871	20 063	20 278	20 446	790	0,2 %
Nykarleby	7 429	7 452	7 458	7 724	8 000	8 286	8 581	1 123	0,7 %
Jakobstadsregionen	49 220	49 339	49 554	50 743	51 981	53 190	54 391	4 837	0,5 %
Storkyro	4 991	4 953	4 965	4 957	4 984	5 020	5 046	81	0,1 %
Laihela	7 692	7 794	7 870	8 028	8 293	8 499	8 634	764	0,5 %
Lillkyro	4 732	4 740	4 758	4 846	4 946	5 020	5 053	295	0,3 %
Kyroland	17 415	17 487	17 593	17 831	18 223	18 539	18 733	1 140	0,3 %
Kaskö	1 478	1 442	1 429	1 470	1 494	1 525	1 550	121	0,4 %
Kristinestad	7 262	7 254	7 157	7 241	7 326	7 413	7 500	343	0,2 %
Närpes	9 505	9 464	9 435	9 680	9 790	9 800	9 800	365	0,2 %
Sydösterbotten	18 245	18 160	18 021	18 391	18 610	18 738	18 850	829	0,2 %
Korsnäs	2 219	2 239	2 260	2 281	2 337	2 404	2 465	205	0,4 %
Malax	5 549	5 614	5 605	5 723	5 877	6 034	6 166	561	0,5 %
Korsholm	18 112	18 338	18 637	19 821	20 967	21 942	22 660	4 023	1,0 %
Vasa	58 597	59 175	59 587	62 544	64 630	67 676	70 000	10 413	0,8 %
Vörå	6 628	6 686	6 689	6 592	6 615	6 649	6 661	-28	0,0 %
Vasaregionen	91 105	92 052	92 778	96 961	100 426	104 705	107 952	15 174	0,8 %
ÖSTERBOTTEN	175 985	177 038	177 946	183 926	189 240	195 171	199 926	21 980	0,6 %

Källa: Statistikcentralen och kommunerna
Röd text anger kommunernas egna prognoser

Befolkningsutveckling i Österbotten 2008-2010 och befolkningsprognos 2015-2030 enligt Statistikcentralen									
	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030	Förändring	
								personer	per år-%
Jakobstadsregionen	49 220	49 339	49 554	50 660	51 797	52 922	53 838	4 284	0,4 %
Kyroland	17 415	17 487	17 593	17 831	18 223	18 539	18 733	1 140	0,3 %
Sydösterbotten	18 245	18 160	18 021	17 458	17 177	17 040	16 933	-1 088	-0,3 %
Vasaregionen	91 105	92 052	92 778	95 849	98 810	101 420	103 569	10 791	0,6 %
ÖSTERBOTTEN	175 985	177 038	177 946	181 798	186 007	189 921	193 073	15 127	0,4 %

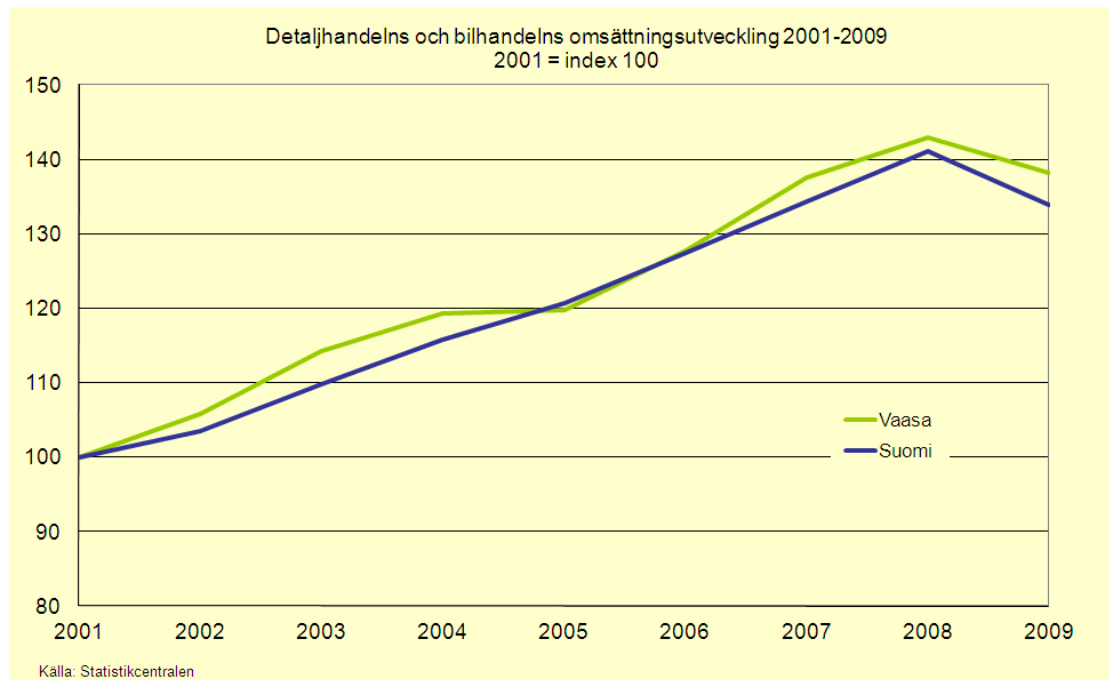
Källa: Statistikcentralen

Jämfört med Statistikcentralens prognos är befolkningsökningen störst i Vasaregionen. Vasas näringsstruktur och arbetsplatsantal har utvecklats mycket positivt. Likaså har utbudet av bostäder och tomter i Vasa nått en nivå som motsvarar efterfrågan. Sålunda släpar Statistikcentralens prognos från år 2009 redan efter jämfört med Vasas befolkningsökning. Befolkningsprognosen används vid uträkningen av köpkraftens utveckling. Den använda befolkningsprognosen ger en större ökning av köpkraften i Österbotten än Statistikcentralens prognos. Utmärkande för Statistikcentralens prognos är att den brukat visa på en mindre befolkningsökning för Österbotten än den som sedan förverkligats. Därför är det bättre att använda kommunernas preciserade befolkningsprognos för de beräkningar som görs för planläggningen.

Under de senaste 15 åren har köpkraften ökat med flera procent per år. Utvecklingen har varierat mycket inom handelns olika branscher. År 2009 inträffade en svacka i köpkraften och detaljhandelsförsäljningen, men år 2010 började försäljningen åter öka. Inom branscherna för utrymmeskrävande handel inföll svackan redan ett år tidigare och den var synnerligen kraftig. Den reella omsättningsutvecklingen har under de senaste 15 åren varit till och med över fyra procent i året.

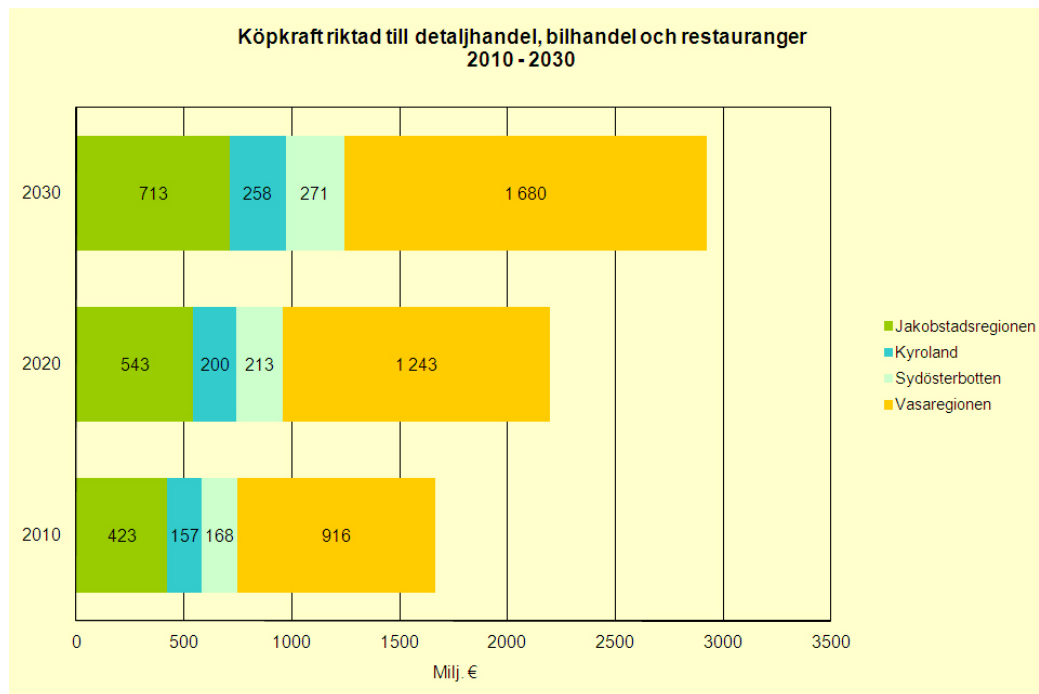
Detaljhandelns omsättningsutveckling i Finland 1995 - 2010				
	Förändr.		Årlig förändring	
	värde	mängd	värde	mängd
Dagligvaruhandel	191 %	153 %	4,4 %	2,9 %
Specialvaruhandel med dagligv.	221 %	172 %	5,4 %	3,7 %
Alko	120 %	108 %	1,2 %	0,5 %
Dagligvaruhandel totalt	184 %	149 %	4,1 %	2,7 %
Varuhushandel	214 %	231 %	5,2 %	5,7 %
Järnvaruhandel	210 %	136 %	5,1 %	2,1 %
Handel med hushållsmaskiner oc	215 %	871 %	5,2 %	15,5 %
Möbel- och inredningshandel	218 %	179 %	5,3 %	4,0 %
Båthandel	250 %	170 %	6,3 %	3,6 %
Datorhandel	329 %	2208 %	8,3 %	22,9 %
Handel med mobiltelefoner	218 %	4529 %	5,3 %	28,9 %
Bokhandel	125 %	98 %	1,5 %	-0,1 %
Sporthandel	221 %	220 %	5,4 %	5,4 %
Modehandel	165 %	170 %	3,4 %	3,6 %
Handel med apoteksvaror och hä	244 %	209 %	6,1 %	5,0 %
Blom- och trädgårdshandel	182 %	160 %	4,1 %	3,2 %
Guldsmeds- och urhandel	151 %	96 %	2,8 %	-0,3 %
Optiker	203 %	185 %	4,8 %	4,2 %
Postorder- och näthandel	151 %	176 %	2,8 %	3,8 %
DETALJHANDEL	190 %	185 %	4,4 %	4,2 %
Detaljhandel med motorfordon	215 %	249 %	5,2 %	6,3 %
Servicestationer	138 %	80 %	2,2 %	-1,5 %
Källa: Statistikcentralen, omsättningsindex för detaljhandeln				

I Vasa har utvecklingen inom detaljhandeln och bilhandeln under 2000-talet varit en aning snabbare än genomsnittligt. Även svackan år 2009 var en aning mindre än genomsnittligt.



På lång sikt förutspås konsumtionen öka ytterligare, men i en mera återhållsam takt än hittills. De färskaste prognoserna är försiktigare än den förverkligade utvecklingen under femton år. Under åren 2010 – 2030 prognostiseras köpkraften per invånare öka inom dagligvaruhandeln (inkl. Alko) med cirka 1,4 % i genomsnitt per år och inom specialvaruhandeln med i genomsnitt 2,5 % per år (varierar branschvis). Snabbare än genomsnittligt ökar hemteknikhandeln, specialhandeln inom datateknik, handeln med hälsoprodukter, sporthandeln och inredningshandeln. Prognosen är positiv men realistisk, om man ser på den förverkligade utvecklingen inom detaljhandeln. Granskningsperioden innehåller sannolikt år med både kraftig och långsam tillväxt, men också år med nedgång. På lång sikt jämnas de årliga skillnaderna i tillväxt ut. Köpkraftsökningen beskriver en realistisk tillväxt, där inflationen inte har beaktats.

År 2020 beräknar man att den österbottniska köpkraften inom detaljhandeln, bilhandeln och restaurangverksamheten kommer att vara cirka 2200 miljoner euro och år 2030 cirka 2880 miljoner euro. Med tanke på köpkraften är Vasas ekonomiska region den största ekonomiska regionen i landskapet, med en köpkraft som motsvarar över hälften av hela landskapets köpkraft. Vasaregionens andel kommer att växa ytterligare under granskningsperioden.



1.3 Behov av affärsutrymme fram till år 2030

Ökad köpkraft påverkar detaljhandelns verksamhetsförutsättningar på ett positivt sätt. Det kommande tilläggsbehovet av affärsutrymme på området beräknas utgående från ökningen i köpkraften. Beräkningen baserar sig huvudsakligen på ökningen i österbottningarnas egen köpkraft. Därtill har man i beräkningarna beaktat överförd köpkraft, dvs. behovet av affärsutrymmen har beräknats utgående från de nuvarande regionala köpkraftsförskjutningarna.

Ökningen i köpkraften har satts i relation till ytan så att man har använt sig av genomsnittlig branschvis försäljningseffektivitet, som uträknats på basis av försäljningen inom detaljhandeln och olika kartläggningar. Effektiviteten varierar branschvis. Den tillämpade försäljningseffektiviteten inom dagligvaruhandeln är i genomsnitt 5600 €/v-m² (cirka 7000 försäljnings-m²), inom utrymmeskrävande handel 1900 €/v-m² (cirka 2400 försäljnings-m²) och inom övrig specialhandel 2900 €/v-m² (cirka 3600 försäljnings-m²). Behovet beskriver en nettoökning av ytan. Affärsutrymmen som tas ur bruk inom handeln eller ersätts med nya ökar behovet.

I följande tabell finns ett sammandrag av den tillämpade beräkningsmetoden. Köpkraften som riktas till detaljhandeln uppskattas öka i Österbotten på 20 år totalt 720 miljoner euro, dvs. 70 % från nuvarande nivå. Tillväxtuppskattningen är ungefär lika stor som i den föregående utredningen.

	Ostovoiman kasvu milj. €	Kasvu %	Vuosi-kasvu per asukas	Tehokkuus €/k-m ²	Myyntiteho €/m ²	Enimmäislisätarve k-m ² *	Vähimmäis/enimmäis-tarve	Vähimmäislisätarve k-m ² *
Päivittäistavara kauppa	215	44 %	1,2 %	5 600	7 000	38 300	66 %	24 900
Tilaa vaativa kauppa	184	89 %	2,6 %	1 900	2 400	97 300	50 %	48 600
Muu erikoiskauppa	322	92 %	2,7 %	2 900	3 600	113 100	50 %	56 300
Erikoiskauppa yhteensä	506	91 %	2,6 %	2 400	3 000	210 400		104 900
Vähittäiskauppa yhteensä	721	69 %	2,0 %	2 900	3 600	248 700		129 800
Autokauppa ja huoltamot	494	97 %	2,8 %	6 400	8 000	77 500	50 %	38 700
Ravintolat ja kahvilat	43	38 %	1,0 %	2 600	3 300	16 700	50 %	8 500
Muut kaupalliset palvelut**						49 800		24 700
Yhteensä	1 259	76 %	2,2 %			392 700		201 700

** tarve 20 % vähittäiskaupan tarpeesta

Lähde: Santasalo Ky 2011

I fråga om affärsutrymmesbehovet kan både minimi- och maximibehov uträknas. Minimibehovet är den mängd nybyggen inom handeln som man inom planläggningen minst borde bereda sig på. Om man inte i kommunen kan åstadkomma mera affärsutrymmen motsvarande minimibehovet, kan köpkraft börja strömma ut från kommunen. Minimibehovet beräknas vara ungefär hälften av maximibehovet. Ofta finns det i växande stadsregioner också efterfrågan på större yta än minimibehovet. Maximibehovsberäkningen sätter gränsen för hur långt ökningen i köpkraften räcker. I maximibehovsberäkningen riktas således hela köpkraftsökningen till nya affärsutrymmen. För landskapsplanläggningen är maximibehovsberäkningen ett ändamålsenligare sätt att granska gränserna för handelns dimensionering, eftersom den ger mera flexibilitet än minimidimensioneringen.

Beräknat utgående från ökningen i befolkningens köpkraft i Österbotten är behovet av affärsutrymme fram till år 2030 cirka 200.000 - 390.000 v-m². Besöksströmmarna har en stor betydelse för vilken riktning köpkraftsökningen tar. Behovet av affärsutrymme har därför granskats regionvis, eftersom en kommunvis granskning inte skulle ge en riktig bild av regioncentrumens behov, eftersom köpkraft och affärsutrymmesbehov riktas till centrumen från närliggande mindre kommuner. Sålunda har tilläggsbehovet av affärsutrymmen beräknats enligt ekonomisk region.

Enimmäistarve k-m ²	Pietar-saaren seutu	Kyrönmaa	Suupohjan rannikko-seutu	Vaasan seutu	POHJAN-MAA
Päivittäistavara kauppa	8 700	2 900	2 900	23 800	38 300
Tilaa vaativa kauppa	22 300	7 900	8 100	59 000	97 300
Muu erikoiskauppa	25 400	9 000	9 300	69 400	113 100
Erikoiskauppa yhteensä	47 700	16 900	17 400	128 400	210 400
Vähittäiskauppa yhteensä	56 400	19 800	20 300	152 200	248 700
Autokauppa ja huoltamot	18 000	6 400	6 500	46 600	77 500
Ravintolat ja kahvilat	3 400	1 100	1 100	11 100	16 700
Muut kaupalliset palvelut	11 300	4 000	4 000	30 500	49 800
Liiketilatarve yhteensä	89 100	31 300	31 900	240 400	392 700

Lähde: Santasalo Ky 2011

Kaupallisten palveluiden vähimmäisliisätilantarve					
Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä					
Vähimmäistarve k-m2	Pietar- saaren seutu	Kyrönmaa	Suupohja n rannikko- seutu	Vaasan seutu	POHJAN- MAA
Päivittäistavarakauppa	5 600	1 800	1 900	15 600	24 900
Tilaa vaativa kauppa	11 100	4 000	4 000	29 500	48 600
Muu erikoiskauppa	12 600	4 500	4 600	34 600	56 300
Erikoiskauppa yhteensä	23 700	8 500	8 600	64 100	104 900
Vähittäiskauppa yhteensä	29 300	10 300	10 500	79 700	129 800
Autokauppa ja huoltamot	9 000	3 200	3 200	23 300	38 700
Ravintolat ja kahvilat	1 700	600	600	5 600	8 500
Muut kaupalliset palvelut	5 600	2 000	2 000	15 100	24 700
Liiketilatarve yhteensä	45 600	16 100	16 300	123 700	201 700
Lähde: Santasalo Ky 2011					

I beräkningen ovan antas att köpkraftsökningen riktas till den region där köpkraften ökar. Granskningen enligt region blir i Österbotten en aning bristande för att Vasaregionen får en del av sin köpkraft från områden utanför landskapet. Den här köpkraftstillströmningen kommer att bestå, för överföringarna kommer från mindre kommuner, där det inte förekommer nyetableringar inom handeln i någon större omfattning. Dessutom lockar bilhandeln i Tervajoki kunder från hela Finland. En del av den positiva förskjutningen utgörs av studerande och invandrare, vilka inte har beaktats i köpkraftsgranskningen, om de inte är skrivna i regionen. De är alltså boende i regionen och deras inverkan kan beaktas med hjälp av en förskjutningsberäkning.

En beräkning av behovet av affärsutrymmen som korrigerats med köpkraftsförskjutningarna beaktar de branschvisa förskjutningarna av köpkraft som granskades i den föregående utredningen och finns med i bifogade tabell. För restaurangverksamhetens del har använts köpkraftsförskjutningen inom detaljhandeln och för bilhandels del har förskjutningen beräknats utgående från försäljningen per invånare.

I den med köpkraftsförskjutningar korrigerade tabellen antas de regionvisa köpkraftsförskjutningarna bibehållas på den nuvarande nivån (2007 års nivå). Förändringar i enskilda kommuner påverkar köpkraftsförskjutningarna mellan kommunerna, men inte nämnvärt de regionala förskjutningarna. T.ex. har förbättringarna i utbudet inom dagligvaruhandeln i Smedsby minskat besöken i Vasa, men köpkraften hålls ändå kvar i regionen, alltså förändrar detta inte de regionala förskjutningarna.

	Jakobstad sregionen	Kyroland	Sydöster- botten	Vasa- regionen	ÖSTER- BOTTEN
Dagligvaruhandel	4 %	-6 %	18 %	10 %	8 %
Utrymmeskrävande handel	-14 %	-41 %	25 %	23 %	9 %
Övrig specialvaruhandel	-4 %	-47 %	18 %	32 %	16 %

Köpkraftsförskjutningarna visar att Österbotten får köpkraft från områden utanför det egna landskapet. Fastän köpkraft från Österbotten överförs bl.a. till Karleby och Seinäjoki, får landskapet köpkraft i större utsträckning från andra områden. I någon mån överförs köpkraft från närkommunerna i Södra Österbotten. Till den delvis positiva nettoförskjutningen bidrar studerande och utlänningar som inte är skrivna i Österbotten, och därmed inte syns i köpkraften, men som använder pengar inom detaljhandeln. Beräknat utgående från köpkraftsförskjutningen är tilläggsbehovet av affärsutrymmen i Österbotten totalt 215.000 - 416.000 v-m². I Vasaregionen varierar tilläggsbehovet mellan 142.000 och 276.000 v-m², i Jakobstadsregionen mellan 40.000 och 76.000 v-m² och i Kyroland och Sydösterbotten mellan cirka 16.000 och 32.000 v-m².

Maximaltbehov av tilläggsutrymme för kommersiella tjänster i Österbotten fram till år 2030					
Utgående ifrån nuvarande köpkraftsöverföring					
Maximaltbehov k-m ²	Jakobstads-regionen	Kyroland	Sydösterbotten	Vasa-regionen	ÖSTERBOTTEN
Dagligvaruhandel	9 000	2 700	3 400	26 000	41 100
Utrymmeskrävande handel	19 200	4 700	10 100	72 500	106 500
Övrig specialhandel	24 300	4 800	10 900	91 200	131 200
Specialhandel totalt	43 500	9 500	21 000	163 700	237 700
Detaljhandel totalt	52 500	12 200	24 400	189 700	278 800
Bilhandel och servicestationer	12 400	16 600	3 500	44 300	76 800
Restauranger och kafeterior	3 300	800	1 300	13 400	18 800
Övriga kommersiella tjänster	7 900	1 800	3 700	28 500	41 900
Behov av affärsutrymme totalt	76 100	31 400	32 900	275 900	416 300
Källa: Santasalo Ky 2011					
Minimibehov av tilläggsutrymme för kommersiella tjänster i Österbotten fram till år 2030					
Utgående ifrån nuvarande köpkraftsöverföring					
Vähimmäistarve k-m ²	Jakobstads-regionen	Kyroland	Sydösterbotten	Vasa-regionen	ÖSTERBOTTEN
Dagligvaruhandel	5 900	1 800	2 200	17 200	27 100
Utrymmeskrävande handel	9 600	2 400	5 100	36 300	53 400
Övrig specialhandel	12 200	2 400	5 500	45 600	65 700
Specialhandel totalt	21 800	4 800	10 600	81 900	119 100
Detaljhandel totalt	27 700	6 600	12 800	99 100	146 200
Bilhandel och servicestationer	6 200	8 300	1 800	22 200	38 500
Restauranger och kafeterior	1 700	400	700	6 700	9 500
Övriga kommersiella tjänster	4 000	900	1 900	14 300	21 100
Behov av affärsutrymme totalt	39 600	16 200	17 200	142 300	215 300
Källa: Santasalo Ky 2011					

Beräkningen av behovet av affärsutrymmen visar inte direkt vilken handelskoncentration utrymmesbehovet riktar sig till. På detta inverkar bl.a. utvecklingen av de nuvarande handelsplatserna och möjligheterna till etablering av nya handelsplatser. Från behovet av affärsutrymmen har avskiljts de centrumorienterade funktionernas andel och andelen för

övriga områden, dvs. huvudsakligen områden för utrymmeskrävande handel. En stor del av dagligvaruhandelns behov riktas till centrumområden, liksom också största delen av behovet inom modehandel och annan specialhandel. På motsvarande sätt riktas till övriga områden största delen av den utrymmeskrävande handelns och bilhandelns behov. Behov inom den utrymmeskrävande handeln riktas också i mindre skala till centrumområden.

Indelningen i behov av affärsutrymmen i centrum och områden utanför centrum är riktgivande. Planläggningen bör sträva efter att anvisa funktionerna platser som är lämpliga med tanke på samhälls- och servicestrukturen. Om det inte finns nya affärsutrymmen att anvisa i centrum för centrumfunktioner, börjar dessa söka sig till områden utanför centrum. I synnerhet på centrumområden är det ofta svårt att genomföra omfattande förnyelseprojekt. Efterfrågan på nya affärsutrymmen riktas i större grad till områden utanför centrum än till centrum. I kommunerna i Österbotten är möjligheterna goda att tillgodose behovet av affärsutrymmen för centrumfunktioner i centrum.

	Centrum-områden	Övriga områden		
Dagligvaruhandel	70 %	30 %		
Utrymmeskrävande handel	20 %	80 %		
Övrig specialhandel	80 %	20 %		
Specialhandel totalt				
Detaljhandel totalt				
Bilhandel och servicestationer	0 %	100 %		
Restauranger och kaféer	80 %	20 %		
Övriga kommersiella tjänster	80 %	20 %		

Av det beräknade behovet av affärsutrymmen riktas ungefär hälften till centrum och hälften till områden utanför centrum. I verkligheten är efterfrågan mindre i centrum än utanför centrum, eftersom det är knappt om utrymme och utrymmena oftast är dyrare än utanför centrum. Behovet av affärsutrymme är således i verkligheten mindre i centrum än på rymligare och förmånligare områden utanför centrum. Med utgångspunkt i behovet av affärsutrymme kan man grovt uppskatta att minimibehovet i centrum är närmare det "riktiga" behovet, medan maximibehovet på andra områden bättre motsvarar efterfrågan.

Maximibehov av tilläggsyta för kommersiella tjänster i Österbotten fram till år 2030						
Utgående från nuvarande förskjutning av köpkraft						
Maximibehovet v-m ²	Jakobstadsregionen			Kyroland		
	Centrum-områden	Övriga områden	Yhteensä	Centrum-områden	Övriga områden	Totalt
Dagligvaruhandel	6 300	2 700	9 000	1 900	800	2 700
Utrymmeskrävande handel	3 800	15 400	19 200	900	3 800	4 700
Övrig specialhandel	19 400	4 900	24 300	3 800	1 000	4 800
Specialhandel totalt	23 200	20 300	43 500	4 700	4 800	9 500
Detaljhandel totalt	29 500	23 000	52 500	6 600	5 600	12 200
Bilhandel och servicestationer	0	12 400	12 400	0	16 600	16 600
Restauranger och kafeterior	2 600	700	3 300	600	200	800
Övriga kommersiella tjänster	6 300	1 600	7 900	1 400	400	1 800
Behov av affärsutrymme totalt	38 400	37 700	76 100	8 600	22 800	31 400
Källa: Santasalo Ky 2009						
Maximibehov v-m ²	Sydösterbotten			Vasaregionen		
	Centrum-områden	Övriga områden	Yhteensä	Centrum-områden	Övriga områden	Totalt
Dagligvaruhandel	2 400	1 000	3 400	18 200	7 800	26 000
Utrymmeskrävande handel	2 000	8 100	10 100	14 500	58 000	72 500
Övrig specialhandel	8 700	2 200	10 900	73 000	18 200	91 200
Specialhandel totalt	10 700	10 300	21 000	87 500	76 200	163 700
Detaljhandel totalt	13 100	11 300	24 400	105 700	84 000	189 700
Bilhandel och servicestationer	0	3 500	3 500	0	44 300	44 300
Restauranger och kafeterior	1 000	300	1 300	10 700	2 700	13 400
Övriga kommersiella tjänster	3 000	700	3 700	22 800	5 700	28 500
Behov av affärsutrymme totalt	17 100	15 800	32 900	139 200	136 700	275 900
Källa: Santasalo Ky 2009						

Minimibehov av tilläggsyta för kommersiella tjänster i Österbotten fram till år 2030						
Utgående från nuvarande förskjutning av köpkraft						
Minimibehovet v-m ²	Jakobstadsregionen			Kyroland		
	Centrum-områden	Övriga områden	Yhteensä	Centrum-områden	Övriga områden	Totalt
Dagligvaruhandel	4 100	1 800	5 900	1 300	500	1 800
Utrymmeskrävande handel	1 900	7 700	9 600	500	1 900	2 400
Övrig specialhandel	9 800	2 400	12 200	1 900	500	2 400
Specialhandel totalt	11 700	10 100	21 800	2 400	2 400	4 800
Detaljhandel totalt	15 800	11 900	27 700	3 700	2 900	6 600
Bilhandel och servicestationer	0	6 200	6 200	0	8 300	8 300
Restauranger och kafeterior	1 400	300	1 700	300	100	400
Övriga kommersiella tjänster	3 200	800	4 000	700	200	900
Behov av affärsutrymme totalt	20 400	19 200	39 600	4 700	11 500	16 200
Källa: Santasalo Ky 2009						
Minimibehov v-m ²	Sydösterbotten			Vasaregionen		
	Centrum-områden	Övriga områden	Yhteensä	Centrum-områden	Övriga områden	Totalt
Dagligvaruhandel	1 500	700	2 200	12 000	5 200	17 200
Utrymmeskrävande handel	1 000	4 100	5 100	7 300	29 000	36 300
Övrig specialhandel	4 400	1 100	5 500	36 500	9 100	45 600
Specialhandel totalt	5 400	5 200	10 600	43 800	38 100	81 900
Detaljhandel totalt	6 900	5 900	12 800	55 800	43 300	99 100
Bilhandel och servicestationer	0	1 800	1 800	0	22 200	22 200
Restauranger och kafeterior	600	100	700	5 400	1 300	6 700
Övriga kommersiella tjänster	1 500	400	1 900	11 400	2 900	14 300
Behov av affärsutrymme totalt	9 000	8 200	17 200	72 600	69 700	142 300
Källa: Santasalo Ky 2009						

Det beräknade tilläggsbehovet av affärsutrymme blir en aning lägre än i den föregående utredningen. Konsumtionssiffrorna har uppdaterats och tillväxtprognosen har minskats en aning. Även försäljningseffektivitetssiffrorna har uppdaterats. I den föregående utredningen var tidsperioden ett år längre och 2009 års recession beaktades inte. De största skillnaderna finns inom bilhandeln och annan utrymmeskrävande handel, där recessionen påverkade mest. Detta syns på motsvarande sätt mest i behovet av affärsutrymme på områden utanför centrum, till vilka behovet inom bilhandel och utrymmeskrävande handel riktas.

1.4 Övriga handelsprojekt och -planer i regionen

I Vasaregionen koncentreras projekten till Vasa stad. I Vasa finns det möjligheter för handeln att utvidgas både i centrum, Stenhaga och Vasas kvalitetskorridor. Kvalitetskorridoren sträcker sig från flygfältet via centrum till universitetsområdet i Brändö. Kvalitetskorridoren har primärt reserverats för utveckling av företagsverksamhet, kommersiell service och vetenskap. Området Liselund – Risö finns inom kvalitetskorridorens område.

På den öppna platsen vid f.d. busstationen i Vasa centrum planeras ett köpcentrum, som enligt de nuvarande planerna kommer att bli cirka 33.000 v-m². I Klemetsö byggs Affärscentrum Kaarle, som koncentrerar sig på järn- och inredningshandel samt fritidshandel. Kaarle är en handelsparksliknande helhet i närheten av Vasa centrum. Kaarle kommer att inrymma cirka 23.000 v-m² nya affärsutrymmen. I Klemetsö finns också möjligheter för Euromarkets fastighet att utvidgas. Euromarket har upphört med sin verksamhet i fastigheten, som för närvarande står tom. Det är inte känt vad fastigheten kommer att användas till eller om dess möjligheter till utvidgning utnyttjas.

I Stenhaga finns ännu möjligheter i någon mån för handeln att utvidgas. Enligt uppskattning omfattar hypermarketarnas utvidgningar cirka 4000 m² för dagligvaruhandeln. Enligt bifogade tabell är den enligt planerna tillåtna totala ytan 86.000 v-m². I Stenhaga finns tre tomma tomter, vars bygggrätt tillsammans är 25.600 v-m². Resten av ökningen är utnyttjad bygggrätt på bebyggda tomter. Utnyttjande av bygggrätt kan medföra bl.a. att bilplatser delvis ska placeras under jord eller att en andra våning ska byggas. Därmed blir en utvidgning både krävande och dyr.

I Vasa finns det aktuella projekt som berör handeln även för Blåbärstorget och Kronviks båthamn. Dessa nämndes också i den föregående utredningen. Med tanke på handeln är projekten inte enligt de nuvarande planerna särskilt betydande. För Blåbärstorget är beteckningen i detaljplanen KTY, kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Inga projekt är aktuella på området. I båthamnen kan egentlig handel placeras i mycket liten omfattning.

I Vasaregionen pågår förutom i Vasa stad även andra handelsprojekt och -planer, vilka utnyttjar den växande köpkraften. I Kyroland och Laihela planeras en ny handelsetablering i centrumområdet med en supermarket och andra affärer. Den nya marketen torde ersätta den mindre marketen som finns i Laihela centrum. I Tervajoki ingår i detaljplanerna stora reserveringar för affärsbyggande, sammanlagt utgör dessa nästan 80.000 v-m². I den fastställda helhetslandskapsplanen har Tervajoki anvisats P-beteckning. På området tillåts därmed ingen stor detaljhandelsenhet av regional betydelse.

Utöver egentliga projekt och planer ingick i projektförteckningen i den tidigare utredningen Korsholms omfartsvägs korsningsområde samt gamla landsvägens område, om vilket också en arkitektävling ordnades. I fråga om bägge är dimensioneringen och innehållet ännu öppna. I den föregående utredningen fanns också en projektreservering i Vikby i Korsholm. På området finns inga aktuella handelsprojekt just nu.

I Storkyro önskas i centrum vid korsningsområdet för riksväg 18 en ny handelsplats. I den tidigare utredningen och förslaget till etapplandskapsplan konstateras att handelsplatser utanför centrumområdena i Kyroland splittrar samhällsstrukturen, varvid det inte finns några grunder för etablering av en stor detaljhandelsenhet. Området har inte antecknats som område för handel i landskapsplanen.

I den föregående utredningen ingick ett par potentiella handelsområden i Malax, Brinken invid Strandvägen och korsningen vid riksväg 8, men inga projekt är ännu aktuella på dessa områden. Områdena har inte antecknats som områden för handel i förslaget till etappplansplan. Antalet invånare i närheten är så litet att det inte finns något behov av stora handelsområden i Malax.

I Vasa är förutom området Liselund – Risö även f.d. busstationens köpcentrum och affärscentrum Kaarle egentliga projekt som är aktuella. De övriga utgörs närmast av reserveringar i planerna för utveckling av handeln. Närkommunernas planer är huvudsakligen möjligheter som tagits in i planerna. Inga egentliga projekt av större omfattning är aktuella. Alla reserveringar i detaljplaner kommer sannolikt inte att förverkligas som handelsutrymmen. Efterfrågan räcker inte till för alla och en del ersätter varandra.

2 BEDÖMNING AV KOMMERSIELLA KONSEKVENSER

Föremål för bedömning av de kommersiella konsekvenserna är olika dimensioneringsalternativ på området Liselund – Risö. Bedömningen baserar sig på det nuvarande servicenätet och behovet av affärsutrymme som beräknats utgående från tillväxten i köpkraft. Även övriga projekt i Vasaregionen och Kyroland har beaktats i bedömningen.

De totala konsekvenserna för det kommersiella utbudet är svåra att bedöma exakt, för man vet inte vilken typ av handel som kommer att etableras i den nya affärskoncentrationen och hur mycket och med vilket slag av branschfokusering övriga handelskoncentrationer utvecklas.

Till det huvudsakliga marknadsområdet för Vasas kommersiella service hör Vasaregionens kommuner och Kyroland. I den här bedömningen är utgångspunkten således behovet av affärsutrymme i dessa regioner. Till Vasa överförs köpkraft från hela landskapets område, men behovet av affärsutrymme i Sydösterbotten och Jakobstadsregionen antas här tillgodoses huvudsakligen på andra håll än i Vasa.

2.1 Jämförelse av planerna med affärsutrymmesbehovet

Områdena Liselund – Risö bedöms här förutom utgående från ett nollalternativ även från tre andra alternativ, vilka presenteras i följande tabell. Dagligvaruhandel ingår i alternativen cirka 10 %, specialhandel 15 % och utrymmeskrävande handel cirka 75 %.

Alternativ för Liselund - Risö -området

Alternativ yta	Total vånings- varu- handel	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymme s- krävande handel
0	0	0	0	0
1	100 000	8 000	14 000	78 000
2	130 000	10 000	20 000	100 000
3	150 000	15 000	24 000	111 000

Alternativ yta	Total vånings- varu- handel	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymme s- krävande handel
0	0 %	0 %	0 %	0 %
1	100 %	8 %	14 %	78 %
2	100 %	8 %	15 %	77 %
3	100 %	10 %	16 %	74 %

Planerna på handelsplatser jämförs här med maximibehovet av tilläggsaffärsutrymme, då det med tanke på landskapsplanens dimensionering är naturligare. Det lönar sig inte att planera dimensioneringen på basis av minimibehovet, eftersom handelsplatsen då inte tillförs alternativ eller flexibilitet.

Det maximala tilläggsbehovet av affärsutrymme fram till år 2030 är i Vasaregionen cirka 276.000 v-m² och i Kyroland 31.000 v-m², dvs. totalt över 300.000 v-m², varav något under hälften riktas till centrumområden och något över hälften till andra områden.

Tilläggsbehov av affärsutrymme fram till år 2030

V-m ²	Tilläggsbehov av affärsutrymme fram till år 2030			
	Totalt	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymmes- krävande handel
Vasaregionen	275 900	26 000	133 100	116 800
Kyroland	31 400	2 700	7 400	21 300
Totalt	307 300	28 700	140 500	138 100

Källa: Santasalo Kv

Jämfört med totalbehovet underskrider alla alternativ maximibehovet (också vid en granskning utan Kyroland). Alternativen 1 – 3 motsvarar 33 – 50 % av det totala behovet. Detta innebär att de nya enheterna inte tär på de nuvarande affärernas köpkraft och köpkraften räcker också till för andra projekt.

Alternativen för Liselund - Risö i förhållande till det totala behovet

Alternativ	Total vånings- yta	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymmes- krävande handel
0	0 %	0 %	0 %	0 %
1	33 %	28 %	10 %	56 %
2	42 %	35 %	14 %	72 %
3	49 %	52 %	17 %	80 %

Området Liselund – Risö är ett handelsområde utanför centrum, varvid behovet av affärsutrymme jämförs med behovet på områden utanför centrum. Alternativ 1 motsvarar ungefär två tredjedelar av behovet av affärsutrymme utanför centrum och alternativ 2 cirka 80 %. Alternativ 3 är av samma klass som behovet på områden utanför centrum. I alternativ 2 och 3 överstiger dagligvaruhandelns andel behovet på områden utanför centrum.

Behov av affärsutrymme på områden utanför centrum fram till år 2030

V-m ²	Daglig- Special- Utrymmes-			
	Totalt	varu- handel	varu- handel	krävande handel
Vasaregionen	136 700	7 800	26 600	102 300
Kyroland	22 800	800	1 600	20 400
Totalt	159 500	8 600	28 200	122 700

Källa: Santasalo Ky

Alternativen för Liselund - Risö**i förhållande till tilläggsbehovet på områden utanför centrum**

Alternativen	Total Daglig- Special- Utrymmes-			
	vårnings- yta	varu- handel	varu- handel	krävande handel
0	0 %	0 %	0 %	0 %
1	63 %	93 %	50 %	64 %
2	82 %	116 %	71 %	81 %
3	94 %	174 %	85 %	90 %

Även andra planer och projekt gällande handelsplatser är aktuella i närheten av Liselund – Risö. Fastän Liselund – Risö ligger utanför centrum, är det viktigt att också granska centrumutvecklingen. I Vasa pågår projektet Centrumstrategi 2030, som bl.a. syftar till att trygga handels konkurrenskraft i Vasa centrum. Projektet tjänar som motvikt till handelsprojekten utanför centrum.

Maximibehovet i centrumområden fram till år 2030

V-m ²	Daglig- Special- Utrymmes-			
	Totalt	varu- handel	varu- handel	krävande handel
Vaasan seutu	139 200	18 200	106 500	14 500
Kyrönmaa	8 600	1 900	5 800	900
Yhteensä	147 800	20 100	112 300	15 400

Källa: Santasalo Ky

Minimibehovet

V-m ²	
Totalt	
Vasaregior	72 600
Kyroland	4 700
Totalt	77 300

Källa: Santasalo Ky

Projekt i centrum

V-m ²	Daglig- Specialvaruhandel /		
	Totalt	varu- handel	Utrymmeskrävande handel
I Vasa	68 000	7 500	60 500
I Laihela	5 000	2 000	0
Totalt	73 000	9 500	60 500

Centrumplanerna och behovet av affärsutrymme i centrum är i balans i Vasaregionen och Kyroland. Som centrumprojekt i Vasa har antecknats f.d. busstationen, affärscentrum Kaarle och Klemetsö. Projekten understiger maximibehovet. I allmänhet är förverkligandet av affärsutrymmen i centrum närmare minimibehovet, för i centrum är affärsytan vanligen i effektivare användning än utrymmen på rymligare områden utanför centrum.

Det finns också andra planer på områden utanför centrum förutom området Liselund – Risö. Andra möjligheter utanför centrum finns i Stenhaga (86.000 v-m²) och Tervajoki (79.000 v-m²). Av utvidgningarna i Stenhaga utgörs enligt Vasa stads uppskattning högst 4000 v-m² av dagligvaruhandel. Dessa möjligheter är reserveringar som finns i detaljplanerna och inga egentliga projekt är i kännedom. Sålunda är planerna ännu teoretiska.

Behov av affärsutrymme på områden utanför centrum fram till år 2030

V-m ²	Daglig- Special- Utrymme-			
	Totalt	varu- handel	varu- handel	krävande handel
Vasaregionen	136 700	7 800	26 600	102 300
Kyroland	22 800	800	1 600	20 400
Totalt	159 500	8 600	28 200	122 700

Källa: Santasalo Ky

Keskustan ulkopuoliset hankkeet ja Liisanlehdon - Risön alue

ALT 0

V-m ²	Daglig- Special- Utrymme-			
	Totalt	varu- handel	varu- handel	krävande handel
Liselund - Risö	0	0	0	0
Vaasa	86 000	4 000		
Kyroland	79 000	0	0	79 000
Totalt	165 000	4 000		

ALT 1

V-m ²	Daglig- Special- Utrymme-			
	Totalt	varu- handel	varu- handel	krävande handel
Liselund - Risö	100 000	8 000	14 000	78 000
Vaasa	86 000	4 000		
Kyroland	79 000	0	0	79 000
Totalt	265 000	12 000		

ALT 2

V-m ²	Daglig- Special- Utrymme-			
	Totalt	varu- handel	varu- handel	krävande handel
Liselund - Risö	130 000	10 000	20 000	100 000
Vaasa	86 000	4 000		
Kyroland	79 000	0	0	79 000
Totalt	295 000	14 000		

ALT 3

V-m ²	Daglig- Special- Utrymme-			
	Totalt	varu- handel	varu- handel	krävande handel
Liselund - Risö	150 000	15 000	24 000	111 000
Vaasa	86 000	4 000		
Kyroland	79 000	0	0	79 000
Totalt	315 000	19 000		

Om området Liselund – Risö granskas enligt nollalternativet, finns det planer på handelsplatser redan i större omfattning än det beräknade behovet på områden utanför centrum. Då understiger dagligvaruhandelns planer det beräknade behovet. Övriga projekts branschfördelning inom specialhandeln är inte kända, endast i Tervajoki planeras främst utrymmeskrävande handel. De övriga alternativen i Liselund – Risö tillsammans med andra projekt överstiger sålunda också det beräknade behovet av affärsutrymme.

Som helhet är antalet möjligheter på området för stort. Såsom redan tidigare konstaterades, förverkligas inte alla i sin helhet under granskningsperioden som affärsutrymmen. I Stenhaga är en del av de möjligheter som går att förverkliga krävande och dyra (affärsutrymmen i våningar, underjordisk parkering). Man kan uppskatta att det realistiska förverkligandet på området är cirka 30.000 v-m². Enligt detta antagande bebyggs tomma tomter (26.500 v-m²) till 80 %. Dessutom kan på området ske utvidgningar av nuvarande affärsbyggnader i någon mån (cirka 10.000 v-m²).

Dagligvaruhandelns andel uppskattas till högst 3000 v-m², eftersom behovet att utveckla dagligvaruhandeln är större i stadens södra delar, där utbudet är bristfälligt. Möjligheterna för bilhandeln i Tervajoki grundar sig på ett större influensområde än enbart Vasaregionen, varvid det inte är ändamålsenligt att inbegripa dessa i granskningen.

Om man bedömer dimensioneringen av området Liselund – Risö tillsammans med andra möjligheter vilka högst sannolikt kommer att förverkligas, exklusive möjligheterna för bilhandeln i Tervajoki, är projekten utanför centrumområden för få i alternativ 0. I alternativ 2 motsvarar projektens antal behovet av affärsutrymme. I alternativ 1 underskrids behovet av affärsutrymme och i alternativ 3 överskrids det. Branschvis granskat verkar dagligvaruhandelns andel vara mest kritisk. Den överskrids i alla andra alternativ förutom i alternativ 0. Branschfördelningen för projekten i Stenhaga är inte känd, dvs. om branscherna fördelas med koncentration till specialhandeln, överskrids också behovet av specialhandel på områden utanför centrum i alla andra alternativ förutom i alternativ 0. I fråga om utrymmeskrävande handel sker en nämnvärd överskridning först i alternativ 3, om branscherna i Stenhaga har betoning enbart på utrymmeskrävande handel.

Behov av affärsutrymme på områden utanför centrum fram till 2030

V-m ²	Totalt	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymmes- krävande och bilhandel
Vasaregionen	136 700	7 800	26 600	102 300
Kyroland	22 800	800	1 600	20 400
	159 500	8 600	28 200	122 700

Källa: Santasalo Ky

Projekt utanför centrum och området Liselund - Risö

ALT 0

V-m ²	Totalt	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymmes- krävande handel
Liselund - Risö	0	0	0	0
Vasa	30 000	3 000		
Totalt	30 000	3 000		

ALT 1

V-m ²	Totalt	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymmes- krävande handel
Liselund - Risö	100 000	8 000	14 000	78 000
Vasa	30 000	3 000		
Totalt	130 000	11 000		

ALT 2

V-m ²	Totalt	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymmes- krävande handel
Liselund - Risö	130 000	10 000	20 000	100 000
Vasa	30 000	3 000		
Totalt	160 000	13 000		

ALT 3

V-m ²	Totalt	Daglig- varu- handel	Special- varu- handel	Utrymmes- krävande handel
Liselund - Risö	150 000	15 000	24 000	111 000
Vasa	30 000	3 000		
Totalt	180 000	18 000		

2.2 Konsekvenser för köpkraftsförskjutningar och besöksflöden

Vasa fungerar som kommersiellt huvudcentrum i landskapet och köpkraft överförs till Vasa från hela landskapet. Vasas köpkraftsförskjutning inom detaljhandeln utgör cirka hälften av köpkraften (Källa: Österbotten, Lokalisering av kommersiell service i landskapet). Förskjutningen är minst inom dagligvaruhandeln och störst inom centrumorienterad specialhandel.

Enligt Gallup Oy:s influensområdesundersökning ingår i Vasas influensområde hela Vasas ekonomiska region, Sydösterbotten samt Laihela och Lillkyro i Kyroland. Från de här områdena sker största delen av inköpen i Vasa. Inom dagligvaruhandeln sträcker sig Vasas huvudsakliga influensområde till Korsholm, även från andra närkommuner kommer man i rätt stor utsträckning till Vasa för att handla dagligvaror. Från Laihela är det inte lika vanligt med dagliga besöksresor till Vasa som det är från andra närkommuner.

Alternativ 0

I alternativ 0 bibehålls besöksflöden och köpkraftsförskjutningar oförändrade. Ingen ny mångsidig koncentration tillkommer i servicenätet och besöken förändras inte. Besöksinriktningen torde i någon mån förstärkas mot Vasahållet i och med att Vasa centrum och Stenhaga utvecklas.

Besöken kan öka mot Seinäjokihållet, om Seinäjokis handelsplatser utvecklas mera än handelsplatserna i Vasa och om det i Seinäjoki etablerar sig sådan handel som inte kan etablera sig i Österbotten.

Alternativen 1 - 3

Skillnaden mellan konsekvenserna är i alternativen så små att de behandlas här samtidigt.

Besöksresorna till Vasa centrum påverkas inte i större utsträckning av den nya koncentrationen i Liselund – Risö. Utbudet i Vasa centrum är sannolikt av en annan typ än utbudet i den nya koncentrationen. Den nya koncentrationens utbud konkurrerar närmast med utbudet i Stenhaga.

I och med en ny handelskoncentration i Liselund – Risö förändras besöksinriktningen i Vasa och regionen i någon mån. En del av besöken, som nu riktas till Stenhaga, överförs till området Liselund – Risö. Besöksresorna blir kortare från stadens och regionens södra delar, då man inte behöver köra till Stenhaga, när motsvarande utbud finns närmare. Besöken mot Vasahållet ökar något från de närliggande grannkommunerna, eftersom den nya handelskoncentrationen ligger närmare än de nuvarande koncentrationerna.

För inköp av dagligvaror görs besöksresor till Liselund – Risö från närområdet. En ny dagligvaruaffär har betydelse för de dagliga besöksresorna på närområdet, eftersom man för det mesta sköter sina dagliga uppköp nära hemmet. För veckoslutsinköp görs besöksresor längre bort, i synnerhet om man har för avsikt att också köpa annat än dagligvaror.

I Vasa centrum fortsätter besöken nästan på samma sätt som tidigare, eftersom utbudet inom den centrumorienterade handeln fortsättningsvis är överlägset i centrum, men ju mer centrumorienterade specialaffärer som lokaliseras till det nya området desto fler centrumorienterade besök kommer att överföras dit.

Specialhandelns art har större inverkan på besöksförskjutningen än skillnaden i antalet alternativ. Om det på området placeras en stor mängd centrumorienterad specialhandel i små enheter som bildar ett köpcentrum, är det av större betydelse än om specialhandel förläggs till området i t.ex. två stora enheter, såsom en hypermarket och ett specialvaruhus (Ikea). Specialhandelsutbudet i storenheter är av annan art än i specialaffärerna i centrum, varvid de snarare kompletterar varandra, för ett besök i en hypermarket ersätter inte ett besök i centrum. På motsvarande sätt förskjuter ett köpcentrum, där det finns centrumorienterade kedje- och märkesbutiker, besöken en aning från centrum till det nya köpcentrumet.

Den utrymmeskrävande handelns inriktning fördelas i och med den nya koncentrationen mellan områdena Stenhaga och Liselund – Risö. Om Ikea byggs på Risöområdet, kommer besöksinriktningen mot Vasa i någon mån att förstärkas från områden utanför det nuvarande influensområdet. En del av dessa besöksresor är s.k. shoppingresor och ersätter andra shoppingresor, t.ex. till Ikea i Tammerfors eller Kyläkauppa i Tuuri.

Förändringarna i besöksinriktningen är utanför Vasa störst i Laihela, som ligger nära den nya koncentrationen. Resorna från Laihela till specialaffärer påverkas inte av den nya koncentrationen i lika stor grad som inköpsresorna för dagligvaror. Numera görs redan en stor del av specialhandelsinköpen i Vasa och delvis blir dessa resor i och med den nya koncentrationen kortare än de är nu. Den nya koncentrationen kan ha mera inverkan på dagligvaruinköpen. Om en ny mångsidig dagligvaruaffär byggs i närheten av Laihela, flyttas också de dagliga besöken dit. Enligt beräkningen av behovet av affärsutrymme räcker köpkraften fortsättningsvis också till för de nuvarande affärerna, och således också för Laihela centrum. De egentliga resorna på vardagar ökar ändå knappast mycket, eftersom ärendena utträttas i samband med arbetsresorna. Under veckosluten kan besöksresorna rent av förkortas, om de i stället för Stenhaga tar sikte på den nya koncentrationen.

2.3 Konsekvenser för samhälls- och servicestrukturen

Vasas kommersiella service koncentreras för närvarande till centrum, Stenhaga och området mellan dem. På området finns en mångsidig koncentration av dagligvaruhandel, varuhushandel, specialhandel och utrymmeskrävande handel. Den centrumorienterade specialhandeln finns huvudsakligen i Vasa centrum. I centrum finns också ett mångsidigt utbud inom dagligvaruhandeln. Servicen i Stenhaga är övervägande utrymmeskrävande handel och dagligvaruhandel. I Stenhaga finns det också ett utbud av centrumorienterad specialhandel närmast i hypermarketer och GW-Galleria. I stadens södra delar finns bilhandel i någon mån invid Strandvägen. I övrigt finns det i de södra delarna närmast dagligvaruhandel på bostadsområden. Vid korsningsområdet i närheten av flygplatsen finns en ABC-trafikstation och en S-market.

Alternativ 0

Enligt nollalternativet bildas ingen handelskoncentration av regional betydelse på området Liselund – Risö. Vasa centrum förstärks i och med utvecklingen av centrum och f.d. busstationens köpcentrum, och Stenhaga förstärks något från det nuvarande. Laihela centrum bibehåller sin ställning i servicenätet. Servicenätet förblir ensidigt och servicen i Vasas sydöstra och södra delar bristfällig.

Om en ny handelskoncentration inte tillåts i Liselund – Risö, har servicenätet inte tillräckliga utvecklingsmöjligheter i Vasa. Möjligheterna i Stenhaga uppfyller inte det beräknade behovet av affärsutrymme på områden utanför centrum. I Vasa centrum finns inte möjligheter att utveckla handeln i den omfattning som skulle behövas på basis av köpkraftsökningen.

I det här alternativet etableras Ikea inte i Österbotten. I de nuvarande planerna finns inga lämpliga placeringsplatser för Ikea. Om Ikea i stället för i Österbotten skulle etablera sig i Seinäjoki, skulle Vasas dragningskraft bli något lidande till fördel för Seinäjoki. Då skulle också Seinäjokis image som en kommersiellt utvecklingsduglig stad också kunna locka till sig andra regionala aktörer från Vasa till Seinäjoki.

Alternativen 1 - 3

Området för stora detaljhandelsenheter i Liselund – Risö finns inom området för Vasas kvalitetskorrridor, nära befintlig infrastruktur och arbetsplatser. Om man på området tillåter affärsbyggande 100.000 - 150.000 v-m², bildar området en ny handelskoncentration i Vasa. Koncentrationen tillför jämvikt i stadens servicenät, som för närvarande är koncentrerat förutom till stadens centrum även till stadens nordöstra del.

I alternativ 1 byggs sannolikt en koncentration i Risö, då efterfrågan på det området har varit större än i Liselund. På området skulle antagligen utöver utrymmeskrävande handel även placeras en hypermarket och Ikea, för dimensioneringen räcker inte till för annan centrumorienterad specialhandel. Om en hypermarket inte etableras på området, kan centrumorienterad specialhandel i någon mån byggas upp kring Ikea. I områdets karaktär betonas market- och utrymmeskrävande handel. Mängden specialhandel är i alternativet så liten att den inte påverkar specialhandeln i Vasa centrum.

I alternativ 2 bildas på området sannolikt också en stor koncentration i Risö. Storleksmässigt är Risöprojektet dock en aning mindre än dimensioneringen i detta alternativ, varvid en mindre koncentration sannolikt skulle byggas upp i Liselund. Det här alternativet innehåller så lite specialhandel att den räcker till för en hypermarket, Ikea och i mindre skala för ett köpcentrum som eventuellt byggs upp kring dessa – eller alternativt i två små hypermarketer, av vilka den ena kunde placeras i Liselund. Även i det här alternativet kommer områdenas karaktär att ha betoning på market- och utrymmeskrävande handel. Mängden specialhandel är så liten i det här alternativet att den inte påverkar specialhandeln i Vasa centrum, om den huvudsakligen placeras i en hypermarket och en annan störehet (Ikea).

I alternativ 3 är den tillåtna mängden affärsutrymme så stor att två koncentrationer kan bildas på området, en i Liselund och en i Risö. Koncentrationen i Risö skulle vara större och attraktivare, men möjligheter finns också kvar för Liselundsområdet. Mängden specialhandel skulle i alternativet räcka till, förutom för Ikea också för en hypermarket eller två, eller alternativt för ett köpcentrum. Om ett köpcentrum med ett betydande antal specialaffärer skulle byggas på området, skulle områdets karaktär förändras till en handelsplats som konkurrerar mera med Vasa centrum.

Liselund ligger närmare centrum och invånarna i Vasa, varför det med tanke på samhällsstrukturen finns på en bättre plats än Risöområdet. Det här har mera betydelse inom dagligvaruhandeln än inom specialhandeln. Då det gäller utrymmeskrävande handel är skillnaden inte stor mellan områdena, eftersom besöksstätheten är betydligt lägre inom utrymmeskrävande handel än inom dagligvaruhandel.

Eftersom Risö ligger utanför den befintliga invånarstrukturen, kan en stor detaljhandelsenhet med en ansenlig mängd dagligvaruhandel öka en splittring av samhällsstrukturen. På Risöområdet finns emellertid mycket arbetsplatser och området utvecklas ytterligare. Dessutom försöker Vasa stad öka folkmängden i stadens sydöstra delar.

Ett förverkligande av Risöområdet har speciellt negativa konsekvenser för servicenätet och splittringen av samhällsstrukturen, om de små centrumens serviceutbud inskränks på grund av konkurrensen. Med tanke på behovet av affärsutrymme beräknat utgående från köpkraftsökningen är det bästa alternativet i fråga om dagligvaruhandeln alternativ 1, vilket bäst motsvarar behovet av affärsutrymme för dagligvaruhandeln på områden utanför centrum (8600 v-m²). Vid en granskning av regionens alla dagligvaruhandelsprojekt (14.000 v-m² + Liselund - Risö) och hela regionens behov av affärsutrymme för dagligvaruhandel (28.700 v-m²), lämpar sig också dimensioneringen enligt alternativ 3 för behovet. Detta innebär att det finns tillräckligt med köpkraft både för nya projekt och nuvarande affärer, varvid de nuvarande affärernas verksamhetsförutsättningar inte äventyras. I alternativ 3 lokaliseras emellertid en större andel av dagligvaruhandeln än optimalt på områden utanför centrum.

Vad gäller specialhandeln lämpar sig dimensioneringen enligt alternativ 3 bra för behovet på områden utanför centrum (28.200 v-m²). Om handeln dock utvecklas också på andra områden utanför centrum, dvs. främst i Stenhaga, lämpar sig alternativ 1 eller 2 bäst för behovet. Mängdernas lämplighet i proportion till behovet beror på utvidgningen av utbudet inom specialhandeln i Stenhaga, vilken inte är känd, för inga egentliga projekt är aktuella.

Vasa centrum kommer i alternativen 1-3 att bibehållas som huvudsaklig handelsplats för centrumorienterad specialhandel. Om ett köpcentrum förläggs till Risöområdet där ett stort antal specialaffärer placeras, konkurrerar området i någon mån med Vasa centrum. Om specialhandeln på området huvudsakligen placeras i en hypermarket och en annan storenhet (Ikea) blir konsekvenserna betydligt mindre, eftersom utbudet då inte nämnvärt konkurrerar med handeln i centrum.

Då det gäller handelsenheten i Risö är det närmast Laihela, Lillkyro och Malax som befinner sig i riskzonen. Därför är det synnerligen viktigt att säkerställa att det kommersiella utbudet på dessa orter matchar efterfrågan. I Lillkyro och Malax finns det behov av att utveckla det kommersiella utbudet, men områdena är inte ur specialhandelns synvinkel intressanta etableringsplatser (ens i alternativ 0). Således är Risös inverkningsområde på centrumen i Lillkyro och Malax små.

Laihela är ett mångsidigt kommuncentrum med både dagligvaruaffär, specialaffärer och annan kommersiell service. Den nya handelskoncentrationen kommer då det gäller små kommuner mest att konkurrera med utbudet inom specialvaruhandeln i Laihela. Från Laihela riktas dock redan nu en betydande del av inköpsresorna till specialaffärer i Vasa och dessa resor kommer delvis att gå till den nya koncentrationen. Det totala antalet besöksresor ökar nödvändigtvis ändå inte alltför mycket, och enligt beräkningen av behovet av affärsutrymme räcker köpkraften till även i fortsättningen för de nuvarande affärerna, dvs. även för Laihela centrum. För säkrande av servicepositionen bör satsningar dock göras för utvecklande av Laihela centrum.

Den utrymmeskrävande handeln har ingen större betydelse för handeln i Vasa centrum, då den inte nämnvärt konkurrerar med centrumhandeln. Det finns inte heller plats att placera utrymmeskrävande handel i Vasa centrum i större omfattning, och därför kan inte heller sådan handel utvecklas i centrum i större skala. Den utrymmeskrävande handeln, liksom markethandeln, konkurrerar främst med Stenhaga och bildar en alternativ handelsplats. Detta tillför jämvikt i servicenätet och skapar utvecklingsmöjligheter för handeln.

Som helhet stärker handelsplatsen Liselund – Risö Vasas ställning som regional handelsplats och stärker Vasaregionens ställning i konkurrensen med övriga landskap. Sålunda stärker en ny handelskoncentration i kvalitetskorridoren Österbotten och ökar landskapets konkurrenskraft.

2.4 Konsekvenser för servicens regionala tillgänglighet

Den nya koncentrationen har konsekvenser för servicens regionala tillgänglighet, om serviceutbudet i någon koncentration reduceras på grund av den nya koncentrationen. Den nya koncentrationen har också positiva konsekvenser för servicens regionala tillgänglighet, om den nya koncentrationen byggs upp på ett område, där serviceutbudet för närvarande är ringa.

De eventuella handelskoncentrationerna i kvalitetskorridoren är av sådan typ att man huvudsakligen besöker dem med bil. Avståndet mellan Liselund och Risö är bara 2,5 kilometer, vilket i körtid betyder en minut. Avståndet mellan dem har alltså ingen större betydelse för den bilburne kunden.

Alternativ 0

Om ingen ny koncentration byggs upp på området Liselund – Risö, försämras inte servicens regionala tillgänglighet från den nuvarande. Den förbättras inte heller, och serviceutbudet förblir i Vasas södra och sydöstra delar litet.

Alternativ 1

I alternativ 1 byggs sannolikt en ny koncentration av betydande storlek upp i Vasas kvalitetskorridor i Risö. Serviceutbudet i Vasa stads södra och sydöstra delar förbättras, varmed också den regionala tillgången på mångsidig service förbättras. Bara en relativt liten del av invånarna har i och med detta servicen också på cykelavstånd. Merparten av närområdets invånare kommer fortsättningsvis att ha tillgång till mångsidig service på bilavstånd.

Det är inte troligt att serviceutbudet skulle minska märkbart i närliggande koncentrationer, eftersom man beräknar att köpkraften ökar tillräckligt för dimensioneringen enligt detta alternativ.

Alternativ 2

I alternativ 2 går konsekvenserna för servicens regionala tillgänglighet i samma riktning som i alternativ 1. Den regionala tillgängligheten förbättras dock något mera än i alternativ 1, om en ny, om än mindre koncentration eller handelsplats, byggs förutom i Risö även i Liselund. I och med Liselund får en stor mängd invånare en ny handelsplats också på cykelavstånd. Visserligen har de redan nu dagligvaruservicen på minst cykelavstånd. Alternativet är en aning överdimensionerat i fråga om dagligvaruhandeln, om man jämför dimensioneringen med behovet på områden utanför centrum. Jämfört med hela behovet inom dagligvaruhandeln finns det tillräckligt med köpkraft på lång sikt för alla i kännedom

varande projekt inom dagligvaruhandeln, varför en liten överskridning i förhållande till behovet utanför centrum inte är av stor vikt. Därför är det inte troligt att det här alternativet skulle försämra serviceutbudet märkbart.

Alternativ 3

Servicens tillgänglighet förbättras en aning mera än i alternativ 1 eller 2, om man antar att serviceutbudet inte minskar i de övriga koncentrationerna i och med de nya koncentrationerna i kvalitetskorridoren. I proportion till beräkningen av behovet av affärsutrymme är alternativet överdimensionerat i fråga om dagligvaruhandeln, om man jämför dimensioneringen med behovet på områden utanför centrum. Detta kan innebära att överdimensioneringen av dagligvaruhandeln försvagar servicen inom den på en del handelsplatser, varvid servicens tillgänglighet kan försämrans i motsvarande grad på en del områden.

3 SLUTSATSER

Köpkraften som riktas till detaljhandeln är på väg uppåt och den skapar också möjligheter för tillväxt inom handeln. Allmänt taget strävar handeln efter tillväxt på områden som redan nu är attraktiva handelscentrum och där även befolkningen ökar. Störst tillväxtpotential i Österbotten har Vasa. Det finns efterfrågan i regionen på utveckling av den kommersiella servicen i området Liselund – Risö. Området tillför jämvikt i servicenätet och skapar möjligheter för handeln att utveckla sina funktioner på området. En ny handelsplats ökar också Vasas konkurrenskraft på landskapsnivå.

För närvarande koncentreras specialhandeln och den utrymmeskrävande handeln till Vasa centrum och Stenhaga. Närserviceutbudet är täckande på de olika områdena. Både i Vasa centrum och Stenhaga finns det utvidgningsmöjligheter i någon mån, men de fyller inte handelns utvidgningsbehov. Vasas kvalitetskorridor planeras bli ett nytt område för utvecklande av företagsverksamhet, kommersiell service och vetenskap.

Om en ny handelsplats inte tillåts bli byggd i Liselund – Risö, kan handeln i Vasaregionen inte utvecklas i enlighet med efterfrågan. En del av efterfrågan kan då riktas ut från Österbotten, vilket försvagar Vasas ställning som regionalt handelscentrum. Vasa stads servicenät blir bristfälligt och ensidigt, då handelsplatserna vid sidan av Vasa centrum endast koncentreras till stadens nordvästra del.

I och med en ny handelsplats kompletteras servicenätet i Vasas sydöstra delar med en ny koncentration för markethandel och utrymmeskrävande handel. Kommersiellt har koncentrationen samma betoning som Stenhaga och handelsplatsen ersätter främst besök till Stenhaga. Det är att rekommendera att centrumorienterade specialaffärer inte tillåts bli förlagda i någon betydande mån till den nya handelsplatsen. Specialhandel i en hypermarket eller någon annan storenhet har inte lika stora konsekvenser för handeln i Vasa centrum, eftersom centrumhandels styrka ligger i specialhandels kedje- och märkesbutiker. En hypermarkets eller annan storenhets utbud är av annan typ, och besöken i dem ersätter sålunda inte besök i Vasa centrum. Om det i Liselund – Risö byggs ett sådant köpcentrum som innehåller ett stort antal centrumorienterade specialaffärer kan besöken i Vasa centrum minska.

Vasa centrum bibehåller sin ställning som främsta handelsplats inom specialhandeln i Vasa med antagandet att den nya handelsplatsen koncentrerar sig på storenhetshandel och utrymmeskrävande handel. Den nya handelsplatsens dimensionering påverkas av genomförandet av övriga handelsprojekt i regionen. Om andra handelsplatser utanför centrum inte förverkligas och de nuvarande inte utvidgas, kan man i Liselund – Risö i enlighet med alternativ 3 bygga upp specialhandel och utrymmeskrävande handel. Detta skulle på ett lämpligt sätt motsvara behovet i fråga om områden utanför centrum. Stenhaga skulle härmed endast få utvidgningsmöjligheter i mindre skala. Sannolikt utvecklas också Stenhaga och en del av utrymmesbehovet förverkligas i Stenhaga, varvid dimensioneringen av specialhandeln i Liselund – Risö bör vara mindre än i alternativ 3.

Enligt alternativ 2 kan man i Liselund – Risö placera specialhandel så att den enligt beräkningarna inte borde inverka på handeln i Vasa centrum. Specialhandeln förläggs huvudsakligen till en hypermarket och en annan storenhet. På området kan också i mindre mån placeras specialhandel i små enheter. Här är det fråga om en så liten mängd att den inte påverkar handeln i centrum. Därtill kan Stenhaga också utvecklas då det gäller specialhandeln. Även i Stenhaga bör tyngdpunkten för utvecklingen ligga på utrymmeskrävande handel.

Dimensioneringen av utrymmeskrävande handel är inte lika betydande som dimensioneringen av centrumorienterad specialhandel. Besöksstätheten inom den

utrymmeskrävande handeln är låg, och handeln konkurrerar inte i större utsträckning med centrumhandeln. I Vasa centrum kan utrymmeskrävande handel inte placeras i någon större mån, åtminstone inte så mycket att behovet av affärsutrymme för utrymmeskrävande handel skulle uppfyllas. För den utrymmeskrävande handelns del ger överdimensioneringen i planen alternativa placeringsplatser för handeln och handelsplatserna konkurrerar med varandra. Detta har ingen betydelse för handeln i Vasa centrum. Utrymmeskrävande handel kan i Liselund – Risö dimensioneras enligt alternativ 2 eller 3 beroende på hur mycket flexibilitet som önskas.

Vad gäller dagligvaruhandeln är dimensioneringen i Liselund – Risö allra mest kritisk. Jämfört med behovet av affärsutrymme är den bästa dimensioneringen för dagligvaruhandeln enligt alternativ 1. Köpkraft räcker också till för dagligvaruhandel enligt alternativ 3, men då lokaliseras en större del än optimalt av dagligvaruhandeln utanför centrumen, vilket inte är önskvärt med tanke på en balanserad servicestruktur. Det är också att rekommendera att en del av dagligvaruhandeln byggs upp i Liselund, som med tanke på dagliga besök ligger på ett bättre ställe, dvs. närmare en större mängd invånare.

Med tanke på handelns utveckling i Österbotten är det rekommendabelt att en handelsplats som skapar jämvikt i servicenätet byggs upp i Liselund – Risö. Utan en sådan handelsplats kommer handeln i Österbotten antagligen inte att utvecklas i den omfattning som köpkraftsökningen förutsätter. På de nuvarande handelsplatserna finns det inte längre kvar motsvarande möjligheter till utvidgning. Dimensioneringen avgörs av det beräknade behovet av affärsutrymme samt andra handelsprojekt som eventuellt förverkligas. Det är emellertid rekommendabelt att alternativa lokaliseringsplatser för handeln antecknas i planen. En del av handelsplatserna är inte på grund av sitt läge intressanta för handeln och en del är områden som blir aktuella först långt senare i framtiden. I planerna bör således finnas ett litet överutbud, för på det sättet har företagen alternativa placeringsplatser och det uppstår inte brist på affärsplatser, vilket för sin del skulle höja priserna betydligt.

Genom planläggningen bör verksamheterna styras till branschtypiska områden. Det är naturligt att den utrymmeskrävande handeln och bilhandeln koncentreras till områden utanför centrum. Den naturligaste platsen för centrumorienterad handel finns i centrum, vilket bibehåller centrums dragningskraft. Små mängder centrumorienterad handel kan också placeras utanför centrum i det fall att centrumhandeln också utvecklas. Om centrumorienterad handel riktas i alltför stor mängd till områden utanför centrumen, uppstår det obalans i servicenätet och kunderna räcker inte längre till för centrumprojekten.