

STADEN JAKOBSTAD

**UPPDATERING AV JAKOBSTADS GENERALPLAN,  
nätverksgranskning för service och handel**

Rapportutkast





**Innehållsförteckning**

1	INLEDNING .....	1
2	GRANSKNINGSSOMRÅDE .....	1
3	NULÄGE OCH UTVECKLINGSUTSIKTER .....	1
3.1	Planeringssituation.....	1
3.2	Placering av befolkningen och arbetsplatserna.....	4
3.3	Offentlig service .....	8
3.4	Kommersiella tjänster .....	9
3.4.1	Jakobstads kommersiella ställning och attraktionskraft .....	9
3.4.2	Servicenät för kommersiell service .....	10
3.4.3	Servicens tillgänglighet.....	13
3.4.4	Den kommersiella strukturen i Jakobstads centrum .....	13
3.4.5	Konkurrenssituation och förskjutning av köpkraft.....	14
3.5	Uppskattning av köpkraftens utveckling och behovet av affärslokaler fram till 2040 .....	16
3.5.1	Uppskattning av köpkraften och dess utveckling .....	16
3.5.2	Uppskattning av behovet av affärslokaler .....	17
3.5.3	Köpkraftsförskjutningens inverkan på behovet av affärslokaler .....	18
4	UTVECKLING AV SERVICENÄTET I JAKOBSTAD .....	18
4.1	Utveckling av servicenätet för offentlig service .....	18
4.2	Utveckling av servicenätet inom handeln .....	19
4.2.1	Utgångspunkter för utvecklingen av servicenätet .....	19
4.2.2	Minimibehov av ytterligare affärslokaler i Jakobstad .....	20
4.2.3	Utvecklingsmål för handelns servicenät.....	20
4.2.4	Förslag om dimensioneringen av kommersiella tjänster enligt område .....	21
4.2.5	Placering av handeln och utvecklingsprinciper.....	21
5	SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER.....	24
6	KÄLLOR .....	25



10.9.2019

## UPPDATERING AV JAKOBSTADS GENERALPLAN, nätverksgranskning för service och handel

### 1 INLEDNING

Nätverksgranskning för service och handel är en bakgrundsutredning i anslutning till uppdateringen av Jakobstads generalplan. Utredningen ger utgångsdata och grunder för generalplanens planlösningar som gäller placeringen och dimensioneringen av service och handel. Generalplanens riktår är 2040.

I utredningen beskrivs nuläget och utvecklingsutsikterna för offentlig och kommersiell service i Jakobstad samt servicenätets helhet som en del av en fungerande och hållbar samhällsstruktur. Man har fastställt dimensioneringen och utvecklingsprinciperna för nätverket för Jakobstads kommersiella service utifrån analysen av nuläget och utvecklingsutsikterna samt gett rekommendationer för utveckling av servicenätet.

Nätverksgranskningen för service och handel som anknyter till Jakobstads generalplan har utarbetats av FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy på uppdrag av staden Jakobstad. Ilmari Heinonen har varit kontaktperson vid staden Jakobstad. Nätverksgranskningen av service och handel har gjorts av Taina Ollikainen och Mikko Keskinen vid FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

### 2 GRANSKNINGSSOMRÅDE

För den offentliga servicens del är staden Jakobstad granskningsområde. Också för den kommersiella servicens del är staden Jakobstad granskningsområde, men den kommersiella servicens nuläge och utvecklingsutsikter har också granskats inom ett större verkningssområde, Jakobstadsregionen. Dessutom har man vid granskningen också beaktat de centrala dragen för den kommersiella servicen i Karleby, som hör till landskapet Mellersta Österbotten.

### 3 NULÄGE OCH UTVECKLINGSUTSIKTER

#### 3.1 Planeringssituation

##### ***Österbottens landskapsplan 2030***

Österbottens landskapsplan 2030 har godkänts av landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund 29.9.2008 och fastställts av miljöministeriet 21.12.2010. Etapplandskapsplan 1 "Lokalisering av kommersiell service i landskapet Österbotten" godkändes i landskapsfullmäktige 14.5.2012 och fastställdes av miljöministeriet 4.10.2013. I etapplandskapsplan 1 har man presenterat hur den kommersiella servicen är placerad i landskapet Österbotten.

Enligt etapplandskapsplan 1 är den undre gränsen för storenheter för detaljhandel med regional betydelse eller butikskoncentrationer utanför områdena för centrumfunktioner 2 000 m<sup>2</sup> våningsyta i hela landskapet. För utrymmeskrävande specialbutiker och andra regionala specialbutiker varierar den undre gränsen för regional betydelse enligt butikens art och område. Nedre gränsen för en storenhet inom detaljhandel av regional betydelse för utrymmeskrävande specialhandel är i Jakobstad 3 000 m<sup>2</sup> våningsyta och för övrig specialhandel 5 000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Österbottens landskapsplan 2030 motsvarar inte helt bestämmelserna i den gällande markanvändnings- och bygglagen i fråga om beteckningarna och bestämmelserna för detaljhandel. Landskapsplanen 2030, inklusive beteckningar och bestämmelser, gäller dock tills den nya landskapsplanen är godkänd och har trätt i kraft.

##### ***Österbottens landskapsplan 2040***

Österbottens förbund arbetar för närvarande med Österbottens landskapsplan 2040. Planen utarbetas som en heltäckande landskapsplan som omfattar hela landskapet och dess olika samhälleliga funktioner. Landskapsstyrelsen har 27.5.2019 beslutat begära myndighetsutlåtanden om förslaget till Österbottens landskapsplan 2040. Myndigheternas tidsfrist för utlåtanden är 3.6–16.8.2019 och för kommuner 3.6–13.9.2019. Efter att planförslaget har varit ute för utlåtande

10.9.2019

justeras planförslaget och läggs fram i slutet av hösten 2019. Målet är en godkänd plan våren 2020. Den nya landskapsplanen ersätter Österbottens landskapsplan 2030 och dess etapplandskapsplaner.

Enligt de allmänna planeringsbestämmelserna för handel är den undre gränsen för storenheter för detaljhandel med regional betydelse eller butikskoncentrationer utanför områden för centrumfunktioner 4 000 m<sup>2</sup> våningsyta för dagligvaruhandel och utrymmeskrävande specialhandel i hela landskapet. För övrig specialhandel är den undre gränsen inom Vasaregionens handelsutvecklingszon 8 000 m<sup>2</sup> våningsyta, i övriga delar av Vasa och i Jakobstad 5 000 m<sup>2</sup> våningsyta och i övriga delar av landskapet 4 000 m<sup>2</sup> våningsyta.

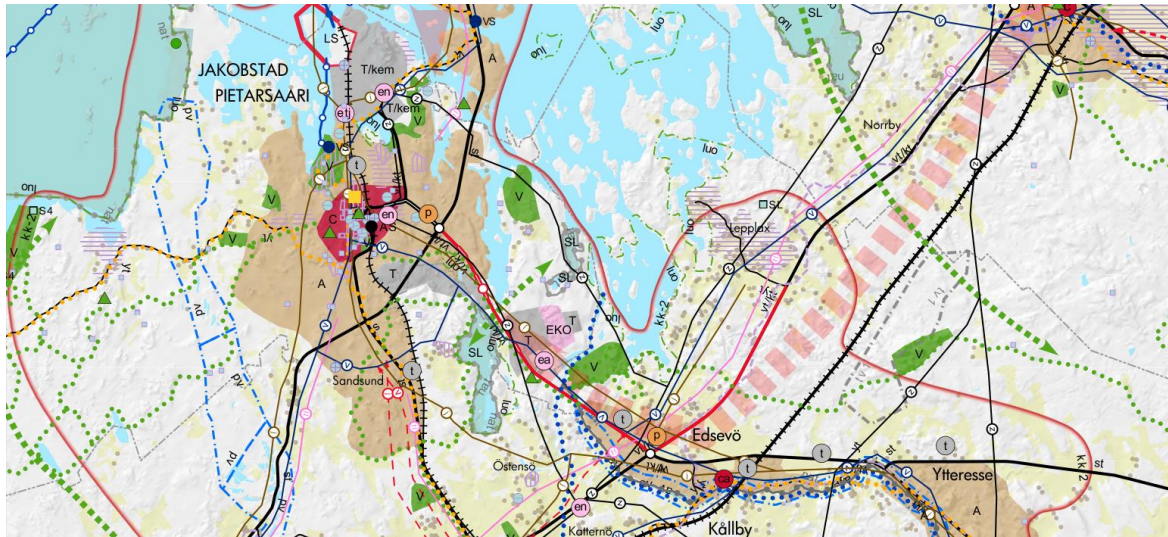


Bild 1: Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040, planförslag 27.5.2019 (Österbottens förbund 2019).

Placeringen av handel och service i Jakobstadsregionen styrs med följande beteckningar:

- kk-2

**Jakobstads stadsutvecklingszon (kk-2)**  
Med beteckningen anvisas de centrala områdena av Jakobstads stadsregion. Området består av Jakobstad med närliggande tätorter och stadsnära landsbygdsområden samt Pedersöre och Larsmo centrum.
- ◀▶

**Jakobstad-Karleby utvecklingszon**  
Med beteckningen anvisas en zon som baserar sig på Jakobstads och Karlebys stadsregioners gemensamma pendlingsområde.
- C

**Område för centrumfunktioner (C)**  
Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker i Vasa och i Jakobstad.
- C

**Område för centrumfunktioner (c)**  
Med objektsbeteckningen anvisas kommun- och stadscentrum (förutom Vasa och Jakobstad). Beteckningen anvisar områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker. I Jakobstadsregionen anvisar beteckningen Kronoby, Larsmo, Bennäs i Pedersöre och Nykarleby.
- ca

**Område för centrumfunktioner, centrum med närservice (ca)**  
Med objektsbeteckningen anvisas centrum med närservice. Tillsammans bildar områdena för centrumfunktioner ett täckande centrumnätverk för Österbotten. Kommunerna och städerna ska i sin strategiska planering skapa förutsättningar för närservice i dessa centrum. I Kronoby har beteckningen anvisats Nedervetil och Terjärv, i Nykarleby Jeppo och Munsala och i Pedersöre Kållby, Purmo och Esse.
- kmt

**Stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande specialvaruhandel (kmt3)**  
Med objektsbeteckningen anvisas en stor detaljhandelsenhet eller -koncentration för utrymmeskrävande specialvaruhandel. I området är det möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet eller -koncentration med utrymmeskrävande specialvaruhandel, dvs. handel med motorfordon, järnvaror, byggnadsmaterial, trädgårdsartiklar samt lantbrukshandel. I Jakobstadsregionen anvisar beteckningen Kronobys handelsområde. Detaljhandelsenhetens eller -koncentrationens totala våningsyta får vara högst 6 000 v-m<sup>2</sup>.
- p

**Område för service (P)**

10.9.2019

Med objektsbeteckningen anvisas områden för offentlig eller privat service utanför områden för centrumfunktioner. I Jakobstadsregionen anvisar beteckningen området kring Nyvägen i Jakobstad och Edsevö i Pedersöre. Nyvägens område ligger längs stamväg 68 och i området finns i huvudsak kommersiell service. Edsevö ligger längs riksväg 8 och stamväg 68 och i området finns hotell och trafikbutik.

### Generalplanering

Jakobstad har en gällande Jakobstads generalplan 2020 som saknar rättsverknningar och som har godkänts i stadsfullmäktige 2008.

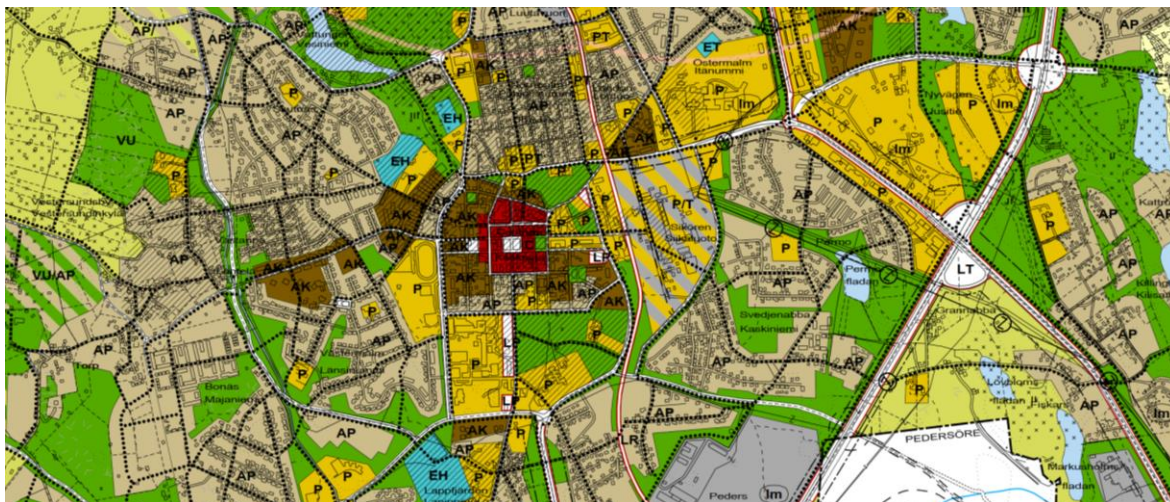


Bild 2: Utdrag ur Jakobstads generalplan 2020 (staden Jakobstad 2008).

Staden Jakobstad har inlett arbetet med att uppdatera generalplanen. Målet är att trygga livskraften och att utveckla livsmiljön inom hela staden för att uppnå målen i stadens strategi. Tidtabellen man strävar efter för generalplanen är början av år 2021.

### Detaljplanering

I Jakobstad pågår flera detaljplaneändringar i olika behandlingskedan. De mest betydande detaljplaneprojekten med tanke på utvecklingen av servicenätet för handel är

- Detaljplan för stadsdel 3 CENTRUM, kvarter 6 (Halpa-Halli-kvarteret). Planen gör det möjligt att utvidga Halpa-Halli Oy:s affärslokaler och bygga ett affärscentrum som omfattar hela kvarteret. Samtidigt aktiveras också kvarterets innergård. Planen möjliggör kompletteringsbyggande om 1 900 m<sup>2</sup> våningsyta. Planen har trätt i kraft 9.8.2019.



Bild 3: Detaljplaneområdet på karta ([www.jakobstad.fi](http://www.jakobstad.fi)).

10.9.2019

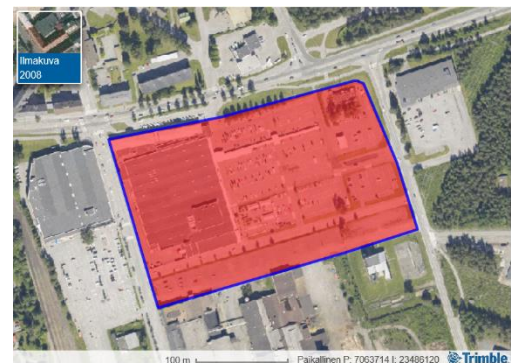
- Ändring av detaljplan för kvarter 44 i stadsdel 39 KILLINGHOLMEN (ABC). Målet är att möjliggöra utvecklingen av området kring ABC för att ändra om byggrätten till en mer attraktiv servicehelhet samtidigt som tomtens huvudsakliga användningsändamål ändras till kvartersområde för affärsbyggnader. Detaljplaneförslaget har varit framlagt 12.4–13.5.2019. Byggrätten på detaljplaneområdet är 5 000 m<sup>2</sup> våningsyta. För området har man planlagt 3 000 m<sup>2</sup> våningsyta nya affärsutrymmen söder om ABC:s byggnad.

Bild 4: Detaljplaneområdet på karta (www.jakobstad.fi).



- Detaljplan för Prisma-kvarteret. Avsikten är att möjliggöra utvidgningen av Prisma österut och söderut och att öka byggrätten från nuvarande 14 000 m<sup>2</sup> till 18 000 m<sup>2</sup>. Planen möjliggör kompletteringsbyggande om 4 500 m<sup>2</sup> våningsyta.

Bild 5: Detaljplaneområdet på karta (www.jakobstad.fi).



### Staden Jakobstads strategi 2017–2025

Målet i strategin är 20 000 invånare år 2020 och fortsatt tillväxt. Målet är också att öka antalet arbetsplatser och företag som satsar på tillväxt samt att utveckla marknadsföringen av Jakobstad som boendeort.

Målet med att utveckla näringslivet är att skapa en positiv spiral, där intressanta arbeten lockar arbetstagare och den stora mängden resurser och know-how lockar arbetsgivare. På så sätt skapar man tillväxt och också antalet invånare ökar. Staden satsar också på att stärka förutsättningarna för turismen och handeln samt på att utveckla centrum.

## 3.2 Placering av befolkningen och arbetsplatserna

### Befolkning och placering av bostäder

I Jakobstadsregionen bodde i slutet av år 2018 cirka 49 600 personer, varav **19 280** i Jakobstad (39 % av befolkningen i regionen). Åren 2010–2018 har invånarantalet i Jakobstad minskat med cirka 380 invånare (-2 %). Regionalt har invånarantalet ökat med några tiotal invånare.

Tabell 1. Invånarantalet i staden Jakobstad och i regionen 2010 och 2018 (Statistikcentralen).

Väestö	2010	2018	Muutos 2010-2018	
			lkm	%
Pietarsaari	19 656	19 278	-378	-2 %
Kruunupyy	6 731	6 509	-222	-3 %
Luoto	4 816	5 340	524	11 %
Pedersören kunta	10 893	11 016	123	1 %
Uusikaarlepyy	7 458	7 455	-3	0 %
<b>Pietarsaaren seutu</b>	<b>49 554</b>	<b>49 598</b>	<b>44</b>	<b>0 %</b>

Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos (2015) har Jakobstad cirka 19 500 invånare år 2030 och cirka 19 230 invånare år 2040. Invånarantalet i Jakobstadsregionen är cirka 51 690 invånare

10.9.2019

år 2030 och cirka 52 200 invånare år 2040. Invånarantalet ökar med cirka 150 personer under åren 2018–2040 (+1 %) och i Jakobstadsregionen med cirka 2 610 invånare (+5 %).

Tabell 2. Befolkningsprognosen för staden Jakobstad och för regionen 2030 och 2040 (Statistikcentralen 2015).

Väestöennuste	2018	2030	2040	Muutos 2018-2040	
				lkm	%
Pietarsaari	19 278	19 502	19 425	147	1 %
Kruunupyö	6 509	6 551	6 497	-12	0 %
Luoto	5 340	6 147	6 552	1 212	23 %
Pedersören kunta	11 016	11 758	11 985	969	9 %
Uusikaarlepyy	7 455	7 729	7 746	291	4 %
<b>Pietarsaaren seutu</b>	<b>49 598</b>	<b>51 687</b>	<b>52 205</b>	<b>2 607</b>	<b>5 %</b>

I följande bilder presenteras invånarantalet i rutor om 250 meter i Jakobstad och i Jakobstadsregionen i slutet av år 2017. De mörka färgerna och de största cirkelarna reflekterar de rutor som har flest invånare.

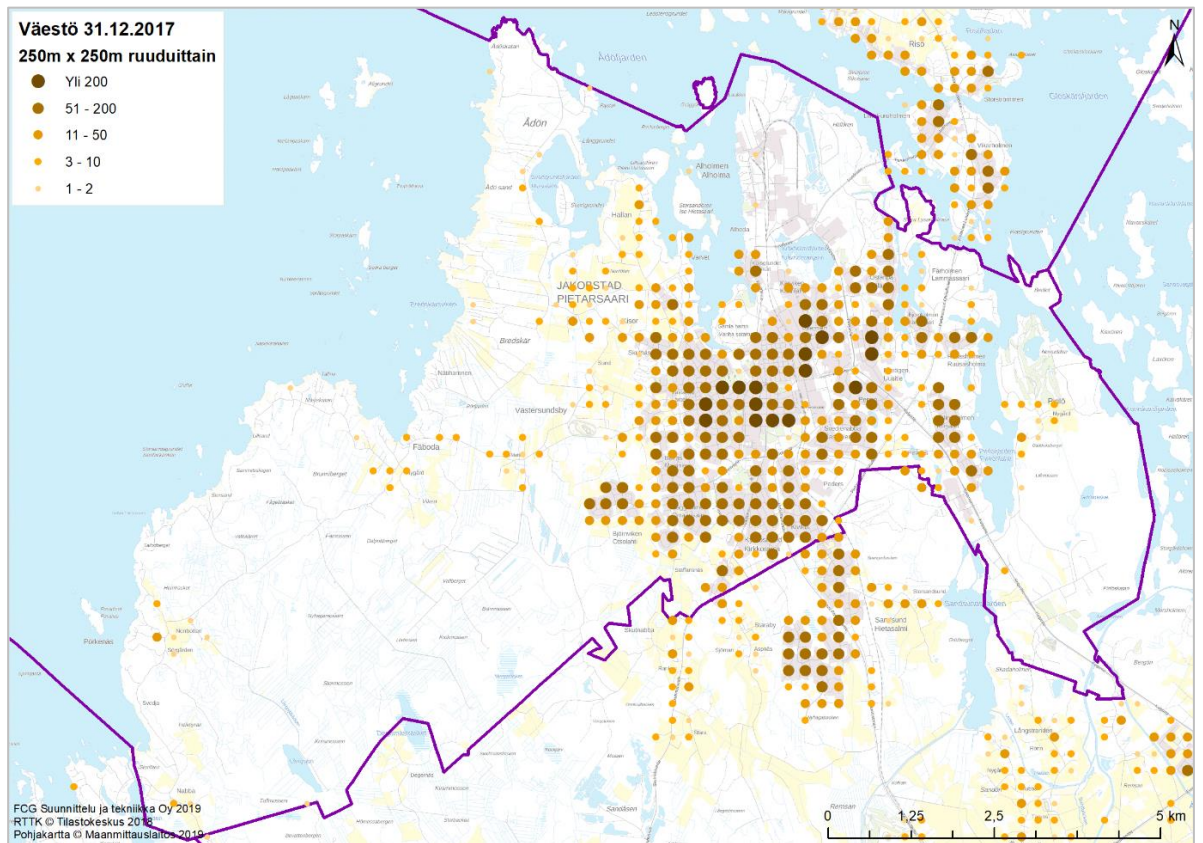


Bild 6: Befolkningen i Jakobstad i slutet av år 2017.

10.9.2019

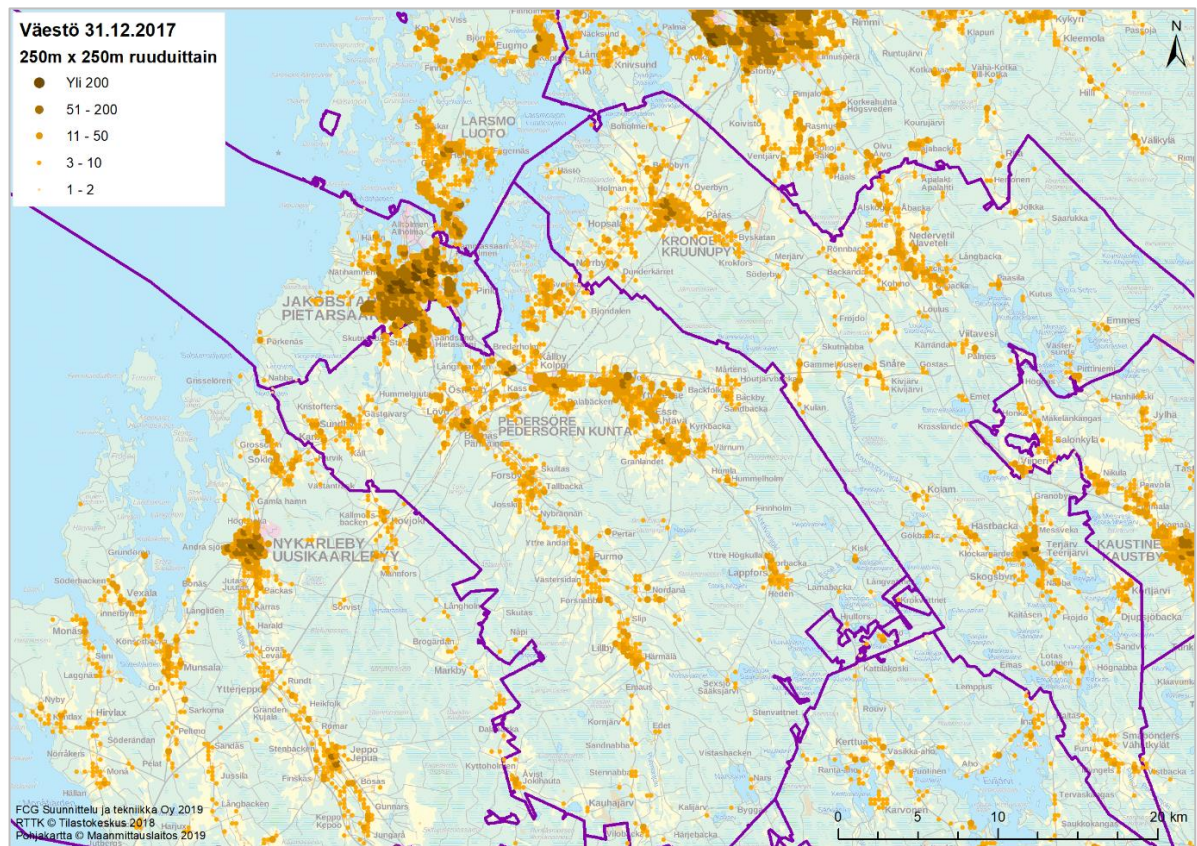


Bild7: Befolkningen i Jakobstadsregionen i slutet av år 2017.

### Arbetsplatser och arbetsplatsernas placering

I Jakobstadsregionen fanns i slutet av år 2016 cirka 21 370 arbetsplatser, varav 10 450 arbetsplatser i Jakobstad (49 % av arbetsplatserna i regionen). Under åren 2010–2016 har antalet arbetsplatser i Jakobstad minskat med cirka 200 arbetsplatser (-2 %). Under åren 2010–2016 har antalet arbetsplatser i Jakobstadsregionen ökat med cirka 330 arbetsplatser (+2 %).

Tabell 3. Antalet arbetsplatser i Jakobstad och i regionen 2010 och 2016 (Statistikcentralen).

Työpaikat	2010	2016	Muutos 2010-2016	
			lk	%
Pietarsaari	10 644	10 447	-197	-2%
Kruunupy	2 636	2 486	-150	-6%
Luoto	946	1 005	59	6%
Pedersöre kunta	3 563	4 125	562	16%
Uusikaarlepyy	3 251	3 307	56	2%
<b>Pietarsaaren seutu</b>	<b>21 040</b>	<b>21 370</b>	<b>330</b>	<b>2%</b>

Av arbetsplatserna i Jakobstad år 2016 var cirka 1 procent inom primärproduktion, 36 procent inom förädling och 62 procent inom servicesektorn. I de övriga kommunerna i regionen framhävs den stora andelen primärproduktion och i synnerhet arbetsplatser inom förädling.

Tabell 4. Arbetsplatsstrukturen i Jakobstad och i regionen 2016 (Statistikcentralen).

Työpaikkarakenne 2016	Alku-tuotanto	Jalostus	Palvelut	Toimiala tunte-maton	Työpaikat yhteensä
Pietarsaari	1%	36%	62%	1%	10 447
Seudun muut kunnat	13%	40%	46%	1%	10 923
Pietarsaaren seutu	7%	38%	54%	1%	21 370

10.9.2019

I följande bilder visas antalet arbetsplatser i rutor om 250 meter i Jakobstad och i Jakobstadsregionen i slutet av år 2016. De mörka färgerna och de största cirklarna reflekterar de rutor som har flest arbetsplatser.

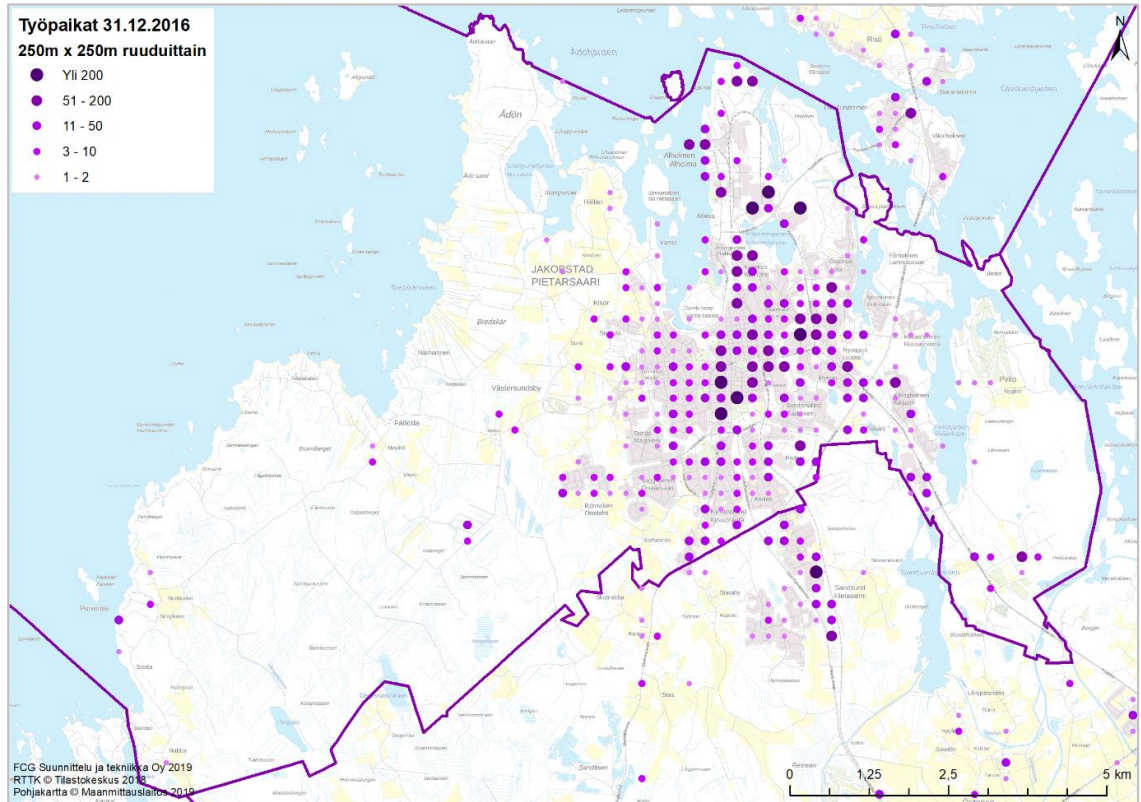


Bild 8: Placeringen av arbetsplatser i Jakobstad i slutet av år 2016.

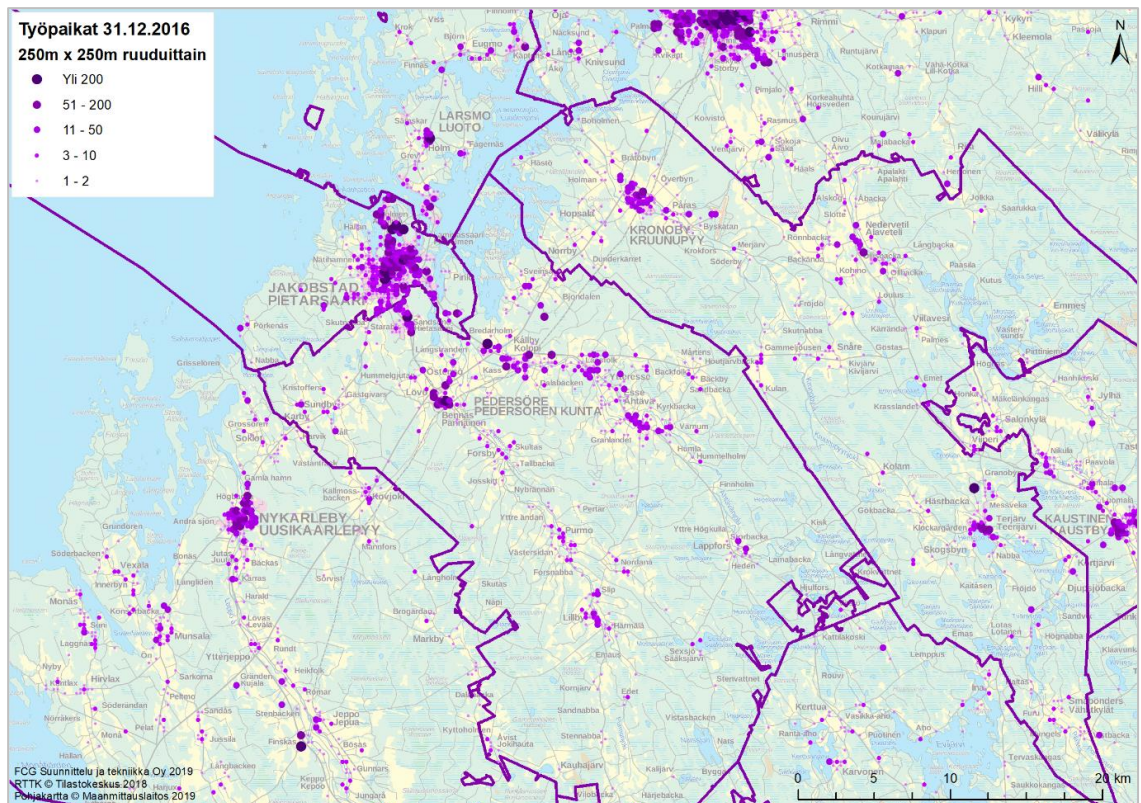


Bild 9: Placeringen av arbetsplatser i Jakobstadsregionen i slutet av år 2016.

10.9.2019

### 3.3 Offentlig service

Jakobstads offentliga service finns i centrum och i närheten av centrum. Enligt Jakobstads strategi är bildningssektorn, det vill säga småbarnspedagogiken, första och andra stadiets utbildning, kultur-, ungdoms- och museiverksamheten och biblioteket stadens viktigaste kärnverksamhet i framtiden. Finsk- och svenskspråkiga invånare får service på sitt modersmål. (Staden Jakobstads strategi 2017–2025)

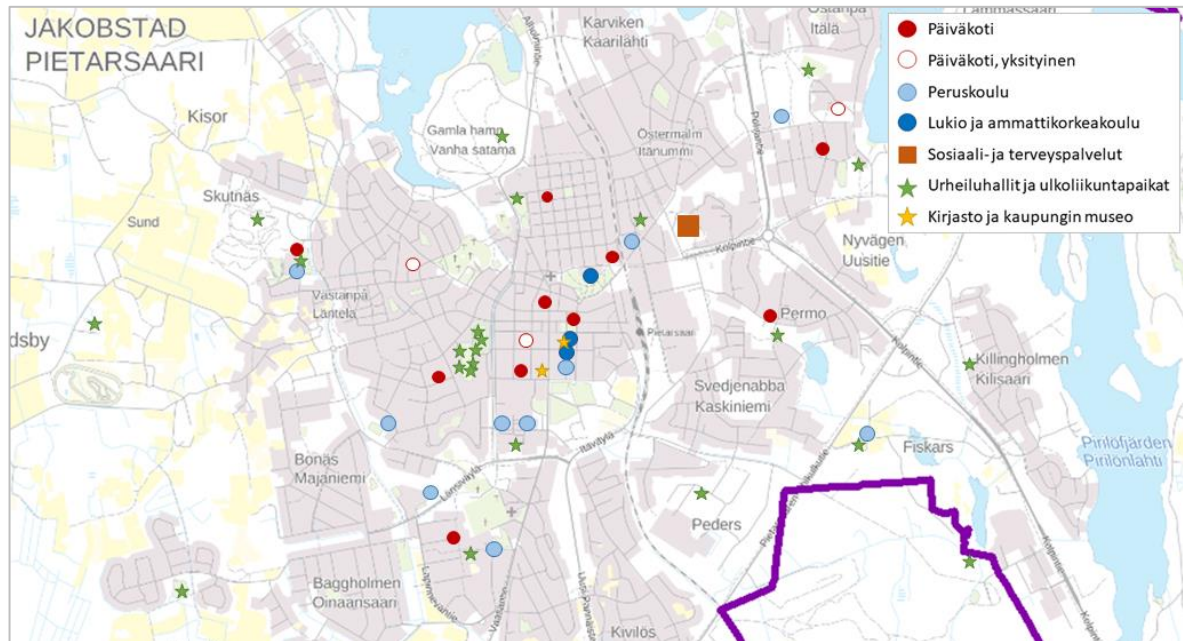


Bild 10: Placeringen av Jakobstads offentliga service ([www.jakobstad.fi](http://www.jakobstad.fi)).

#### **Bildningstjänster**

I Jakobstad finns tio daghem (Barnabo daghem, Kyrkostrands daghem, Sveden daghem, Länsinummi daghem, Marjala daghem, Permo daghem, Tomtebo daghem, Vestersundsby daghem, Viktoria daghem och Nordmans daghem). Dessutom finns cirka 15 familjedagvårdare i de flesta stadsdelar. Det finns tre privata daghem (Jacob's Kindergarten, Anna daghem och Östanlid daghem Tallbo).

I Jakobstad finns tio grundskolor, varav fyra är finskspråkiga, fem svenskspråkiga och en är språkbadsskola. De svenskspråkiga lågstadieskolorna är Bonäs skola och Vestersundsby skola i västra delen av staden, Kyrkostrand-Jungmans skola i Lappfjärden i sydvästra delen av staden och Lagmans skola i stadens centrum. De finskspråkiga lågstadieskolorna är Itälä skola i östra delen av staden, Länsinummi skola i västra delen av staden och Ruusulehto skola i Grannabba i södra delen av staden. Det finns två högstadieskolor i Jakobstad, svenskspråkiga Oxhamns skola och finskspråkiga Etelännummi skola. Båda högstadieskolorna är i stadens centrum. Jakobstads gymnasium ligger i stadens centrum.

Utöver de kommunala bildningstjänsterna finns två yrkeshögskolor i Jakobstad, Novia och Centria, som båda finns på campus i stadens centrum. Det närmaste universitetet finns i Vasa. Dessutom finns universitetscentret Chydenia i Karleby, som har utbud från universitetet i Jyväskylä, Uleåborg och Vasa.

Enligt Jakobstads budget för år 2019 och ekonomiplan 2019–2021 ska Marjala daghem renoveras 2020–2021. Enligt preliminära uppgifter inleder Alma daghem sin verksamhet i mars 2020, vilket innebär att Viktoria daghem och Nordmans daghem samt språkbadsdaghemmets verksamhet och också en del av de andra daghemmens verksamhet flyttas till det nya daghemmet. Ruusulehto skolas verksamhet upphörde våren 2018 och eleverna flyttades till Länsinummi och Itälä skolor. Renoveringen och nybyggnationen av Oxhamns skola utreds och planeras 2019 och projektet genomförs 2020–2021.

10.9.2019

### **Social- och hälsovårdstjänster**

Social- och hälsovårdsverket i Jakobstad producerar service inom primärvård, lokalt producerad specialiserad sjukvård, socialvård, äldreomsorg och miljöhälsovård i syfte att främja invånarnas välfärd och hälsa samt att förebygga social otrygghet och de skadliga effekterna av sjukdom och ohälsosam miljö. Social- och hälsovårdstjänsterna i Jakobstad finns huvudsakligen vid Malmska social- och hälsocentral.

### **Idrotts- och fritidstjänster**

I Jakobstad finns mångsidiga fritidstjänster och idrottsanläggningar som upprätthålls av staden eller privata sektorn. Stadsbiblioteket i Jakobstad finns i stadens centrum, invid gågatan. Inomhusidrottsplatser är idrottsgården (inomhusidrott, bowling), simhallen, Tellushallen (fotboll, friidrott), Rettig Sport Center (innebandy, futsal) och skolornas gymnastiksal. Uteidrottsanläggningarna är motionsstigarna och skidspåren, 3 rinkar, 8 skridskobanor och en frisbeegolfbana.

## **3.4 Kommersiella tjänster**

### **3.4.1 Jakobstads kommersiella ställning och attraktionskraft**

I utredningen "Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa" har man granskat områden för utträttande av ärenden baserat på användningen av tjänster. Uträttandet av ärenden har granskats utgående från TNS Gallup Oy:s material Suuri vaikutusalueetutkimus. Andelen ärenden som utträttas i den egna kommunen har utretts både enligt produktgrupp och på kommunnivå. Andelen ärenden som utträttas i den egna kommunen berättar om kommunens självförsörjning i fråga om service och om dess betydelse som centrum. Om största delen av ärendena utträttas på andra ställen än i den egna kommunen hör kommunen till ett större område för utträttande av ärenden.

Enligt utredningen utgör Jakobstad ett område för dagligvaruhandel tillsammans med Larsmo och Pedersöre och för specialhandel tillsammans med Larsmo, Pedersöre, Nykarleby och Evijärvi om utgångspunkten är en självförsörjningsgrad på 50 procent i fråga om service, det vill säga minst hälften av ärendena utträttas inom området i fråga. Om utgångspunkten är en självförsörjningsgrad på 75 procent för service utgör Jakobstad ett område för utträttande av ärenden tillsammans med Larsmo, Pedersöre och Nykarleby och hör till Karlebys område för specialhandels del.

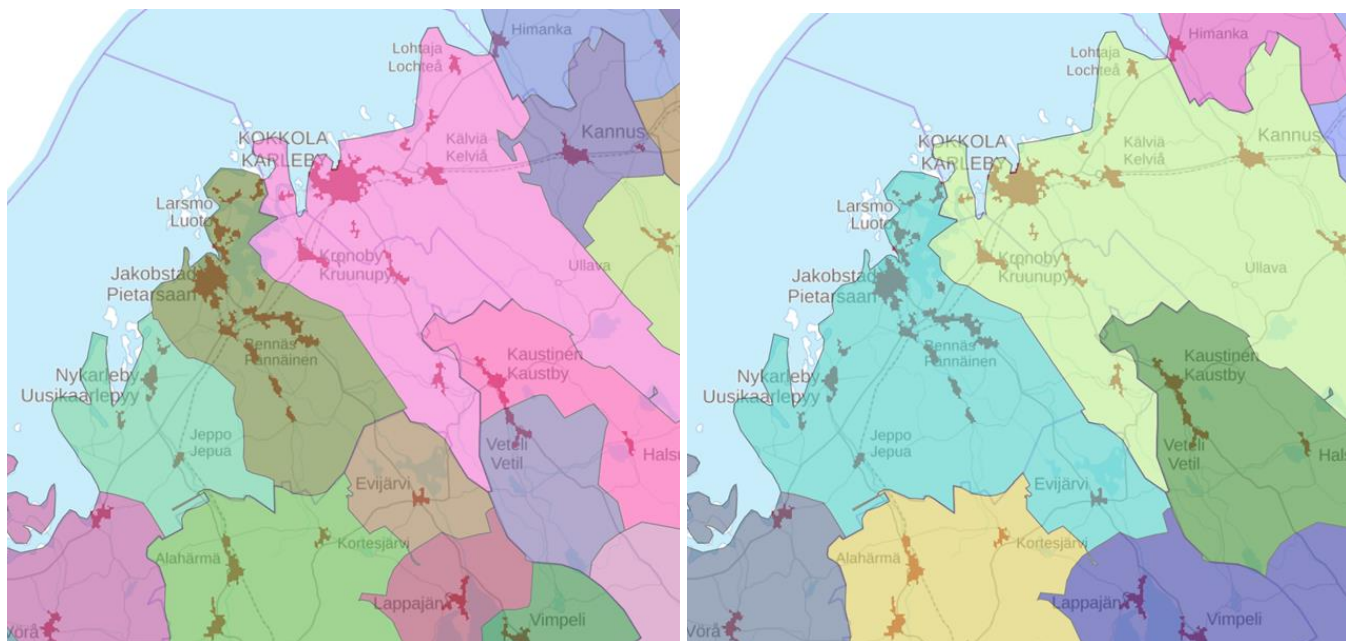


Bild11: Områden för dagligvaruhandel till vänster och områden för specialhandel till höger (självförsörjningsgrad minst 50 %). (Funktionella regioner i karttjänst: <http://arcg.is/2f85MeL>)

10.9.2019

## 3.4.2 Servicenät för kommersiell service

**Dagligvaruhandel**

I slutet av år 2018 fanns i Jakobstadsregionen sammanlagt 42 dagligvarubutiker, varav 17 i Jakobstad (40 %). År 2006 fanns 15 dagligvarubutiker i Jakobstad och 53 i Jakobstadsregionen. Antalet dagligvarubutiker i Jakobstad har ökat med 2 butiker och minskat med 11 butiker i Jakobstadsregionen.

Sett till butikstyp fanns det flest stora snabbköp (11 stycken) och butiker i anslutning till servicestationer (10 stycken) i Jakobstadsregionen. Det fanns två hypermarketer, båda i Jakobstad. Sedan år 2006 har antalet stora snabbköp (-5 stycken), kvartersbutiker (-4 stycken) och butiker i anslutning till servicestationer (-4 stycken) minskat mest.

Tabell 5. Dagligvarubutiker i Jakobstad i slutet av år 2018 (A.C. Nielsen Finland Oy).

	Pietarsaari	Seudun muut kunnat	Pietarsaaren seutu
Hypermarket (>2500 m <sup>2</sup> )	2		2
Tavaratalo (>1000 m <sup>2</sup> )	1		1
Supermarket, iso (>1000 m <sup>2</sup> )	2	1	3
Supermarket, pieni (400-999 m <sup>2</sup> )	1	6	7
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	4	7	11
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	1	3	4
Erikoismyymälä	2		2
Halpahintamyymälä	1	1	2
Huoltoasemamyymälä	3	7	10
<b>MYYMÄLÄT YHTEENSÄ</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>42</b>

Dagligvarubutikernas läge i Jakobstad och Jakobstadsregionen visas i följande bilder. Alla Jakobstads dagligvarubutiker finns på tätortsområde (YKR-tätort 2017).

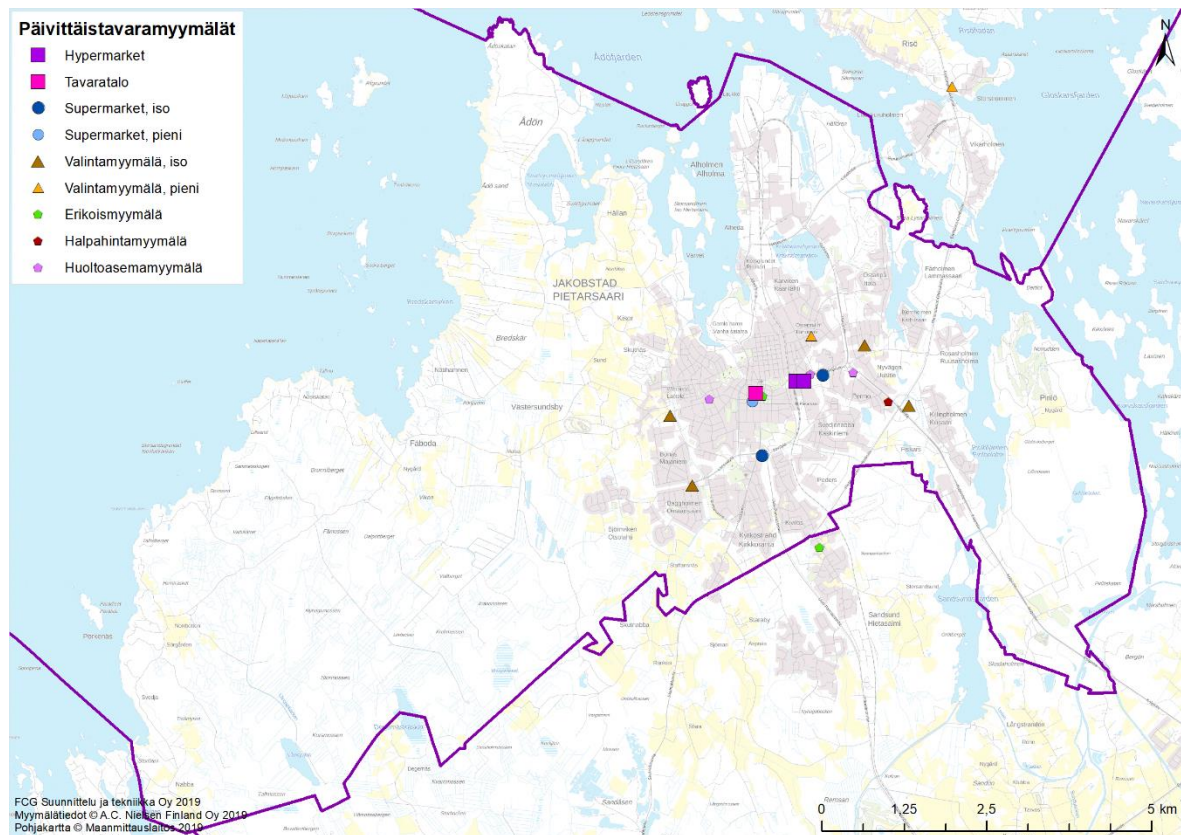


Bild 12: Dagligvarubutiker i Jakobstad i slutet av år 2018 (A.C. Nielsen Finland Oy).

10.9.2019

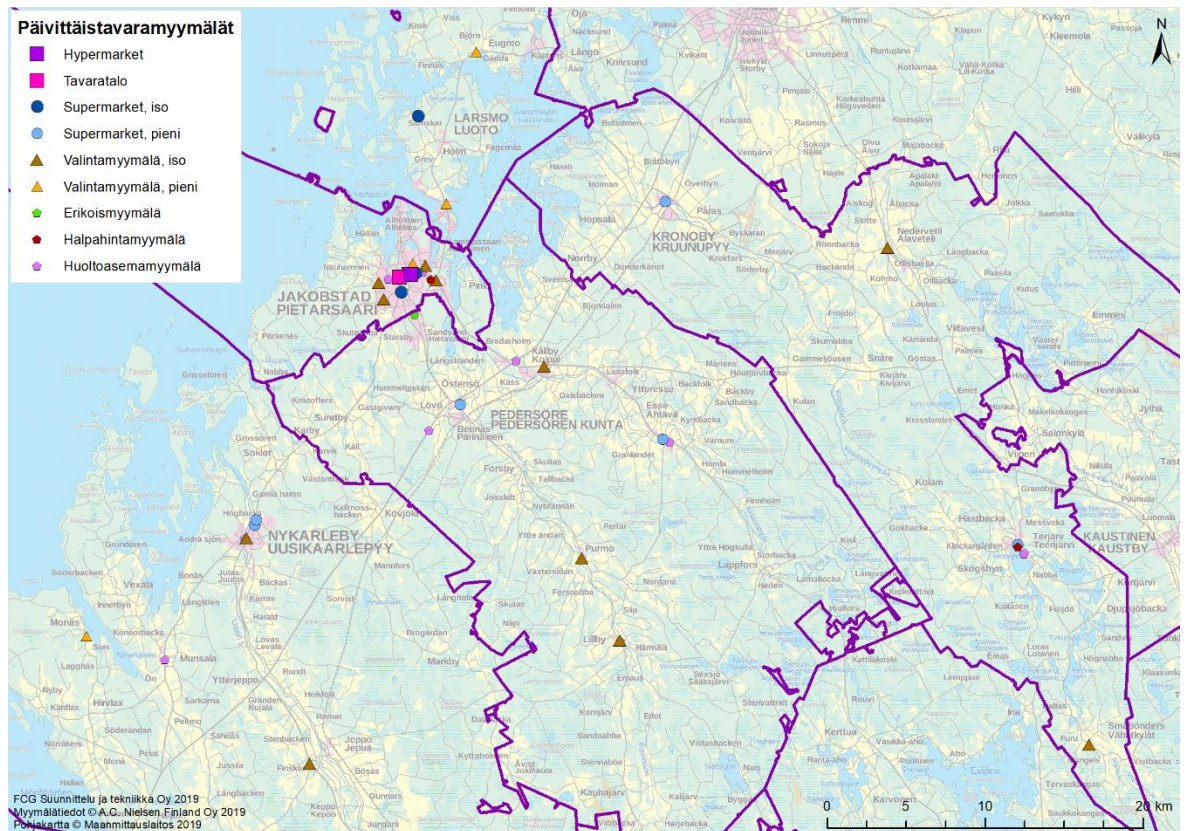


Bild 13: Dagligvarubutiker i Jakobstadsregionen i slutet av år 2018 (A.C. Nielsen Finland Oy).

År 2018 hade Jakobstad i genomsnitt 1 750 invånare per dagligvarubutik och Jakobstadsregionen i genomsnitt 1 770 invånare, då endast butiker som säljer hela dagligvarusortimentet tas i beaktande. Motsvarande nyckeltal för hela Finland var 1 970 invånare per dagligvarubutik år 2018. Således är nätverket av dagligvarubutiker i Jakobstad och Jakobstadsregionen i förhållande till invånarantalet mer omfattande än genomsnittet för hela landet.

### Specialhandel

Enligt Statistikcentralens register över verksamhetsställen fanns i Jakobstadsregionen i slutet av år 2017 sammanlagt 206 butiker inom specialhandel, varav 121 fanns i Jakobstad. Av butikerna i Jakobstad var 51 inom sektorn för utrymmeskrävande handel för specialvaror, bilhandel och försäljning av bränsle och 70 inom annan specialhandel.

Tabell 6. Butiker inom specialhandel i Jakobstad och i Jakobstadsregionen i slutet av år 2017 (Statistikcentralen).

	Pietarsaari	Seudun muut kunnat	Pietarsaaren seutu
Alkot, apteekit ym.	7	5	12
Muotikauppa	14	1	15
Tietotekninen kauppa	4	3	7
Muu erikoiskauppa	45	32	77
Rautakauppa	10	8	18
Kodinkonekauppa	3	2	5
Huonekalukauppa	4	0	4
Muu tilaa vaativa kauppa	2	5	7
Autokauppa	27	19	46
Huoltamotointa	5	10	15
<b>TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ</b>	<b>121</b>	<b>85</b>	<b>206</b>

I slutet av år 2017 hade Jakobstad i genomsnitt 218 invånare per specialbutik och Jakobstadsregionen i genomsnitt 343 invånare. Motsvarande nyckeltal för hela landet var år 2017

10.9.2019

i genomsnitt 322 invånare per specialbutik. Således är nätverket av butiker inom specialhandel i Jakobstad mer omfattande än genomsnittet för hela landet i förhållande till invånarantalet. I Jakobstadsregionen finns fler invånare per butik än i landet i genomsnitt, så på regionnivå är servicenätet för specialhandel sämre än i landet i genomsnitt.

### **Kommersiell service**

Enligt Statistikcentralens register över verksamhetsställen fanns i Jakobstadsregionen i slutet av år 2017 sammanlagt 296 verksamhetsställen inom kommersiell service, varav 157 fanns i Jakobstad. Jakobstad hade 123 invånare per verksamhetsställe för kommersiell service och Jakobstadsregionen 168 invånare. Vid samma tidpunkt hade hela landet i genomsnitt 127 invånare per verksamhetsställe för kommersiell service. I förhållande till befolkningsunderlaget var servicenätet för kommersiell service i Jakobstad till sin omfattning på medelnivå för hela landet. På regional nivå var servicenätet för kommersiell service svagare än i hela landet i genomsnitt.

Tabell 7. Verksamhetsställen inom kommersiell service i Jakobstad och i Jakobstadsregionen i slutet av år 2017 (Statistikcentralen: Register över verksamhetsställen).

Toimipaikkojen määrä	Pietarsaari	Seudun muut kunnat	Pietarsaaren seutu
Majoituspalvelut (tol 55)	7	6	13
Ravitsemispalvelut (tol 56)	48	35	83
Kulttuuri-, urheil- ja virkistys (tol R)	34	24	58
Muu palvelutoiminta (tol S pl.tol 94)	68	74	142
<b>TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ</b>	<b>157</b>	<b>139</b>	<b>296</b>

10.9.2019

### 3.4.3 Servicens tillgänglighet

Jakobstads dagligvarubutiker finns på tätortsområde (YKR-tätort 2017). Cirka 16 000 invånare bor på mindre än en kilometers avstånd från en dagligvarubutik, så 80 procent av Jakobstads invånare har en dagligvarubutik på promenadavstånd (under 1 km). Cirka 19 150 invånare bor på mindre än tre kilometers avstånd från en dagligvarubutik i Jakobstad. Avståndet på tre kilometer sträcker sig in i Pedersöre kommun i söder och in i Larsmo kommun i norr. Utöver dagligvaruhandeln ligger också specialhandeln i Jakobstads tätort och i huvudsak i centrum, så även servicen inom specialhandel är lätt att nå från olika delar av staden och regionen.

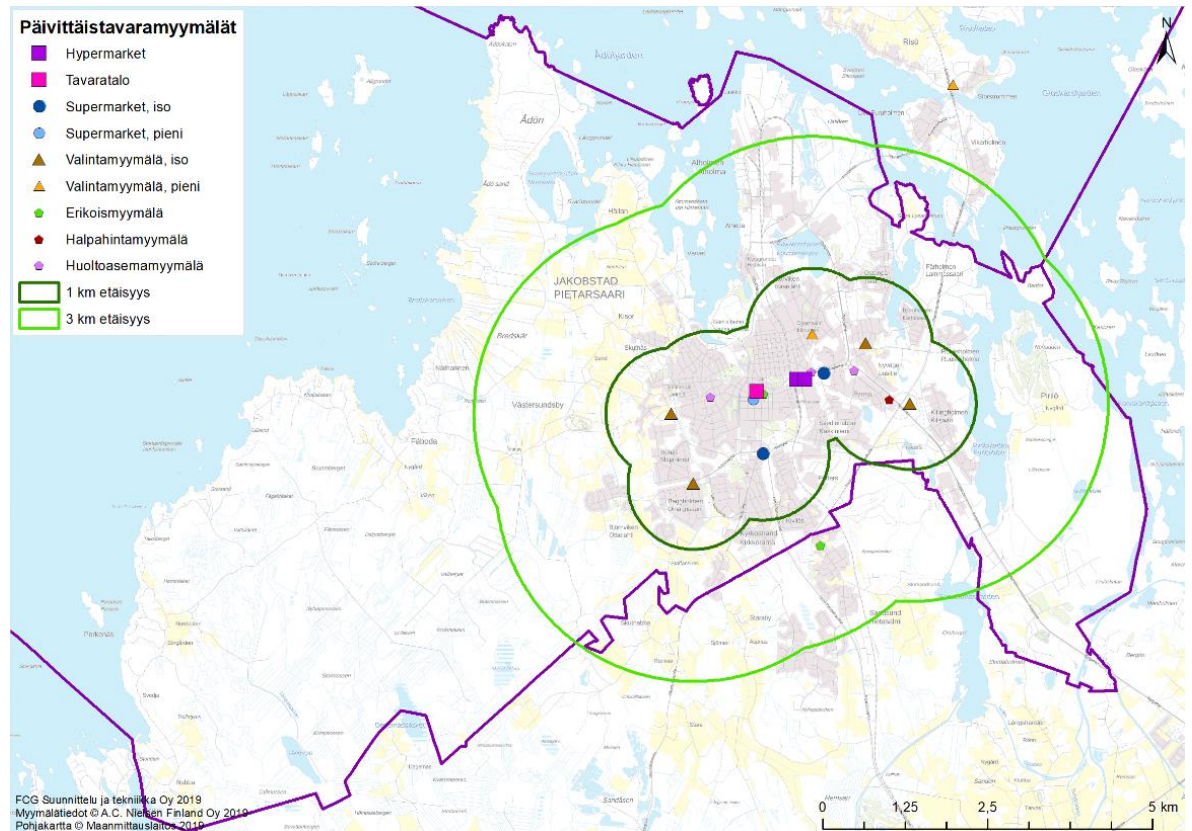


Bild 14: Tillgängligheten för dagligvarubutiker i Jakobstad 2019.

### 3.4.4 Den kommersiella strukturen i Jakobstads centrum

Enligt uppgifter som Finlands miljöcentral har sammanställt var våningsytan för byggnader inom detaljhandel i Jakobstad år 2017 sammanlagt cirka **67 300 m<sup>2</sup> våningsyta**, varav dagligvaruhandeln (inklusive hypermarketer) hade cirka 27 900 m<sup>2</sup> våningsyta, varuhus och specialhandel cirka 22 600 m<sup>2</sup> våningsyta och utrymmeskrävande specialhandel (inkluderar motorfordonshandel) cirka 16 800 m<sup>2</sup> våningsyta. År 2012 var våningsytan för byggnader inom detaljhandeln cirka 69 300 m<sup>2</sup>, så våningsytan har minskat med cirka 2 000 m<sup>2</sup> under åren 2012–2017. Byggnader som har klassificerats som byggnader för detaljhandel är sådana där detaljhandel är det huvudsakliga användningsändamålet eller ett betydande användningsändamål. På grund av metoden för att identifiera byggnader inom detaljhandel beskriver uppgifterna om våningsyta enbart storleksklassen på ytan och till exempel fysiska butiker ingår inte i våningsytan. (Källa: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kauppa\\_tietopankki](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kauppa_tietopankki))

Enligt uppgifter från Finlands miljöcentral är våningsytan för byggnader inom detaljhandel i Jakobstads centrum (inkluderar marketområdet) cirka **47 100 m<sup>2</sup> våningsyta** (ca 70 % av totala våningsytan i Jakobstad). I centrum har våningsytan för detaljhandel ökat med cirka 5 500 m<sup>2</sup> våningsyta under åren 2012–2017. Av våningsytan i centrum hade dagligvaruhandeln cirka 24 200 m<sup>2</sup> våningsyta, varuhus och specialhandel cirka 21 500 m<sup>2</sup> våningsyta och utrymmeskrävande specialhandel cirka 1 400 m<sup>2</sup> våningsyta.

10.9.2019

Jakobstads centrum är kommersiellt centrum för hela regionen. I kärncentrum finns ett mångsidigt utbud av dagligvaruhandel, specialhandel och kommersiell service. Den kommersiella servicen är tätt koncentrerad mellan järnvägsstationen och Pedersesplanaden. Öster om kärncentrum finns ett marktområde, där bland annat dagligvaruhandels stora enheter, Citymarket, Prisma och Lidl, och några utrymmeskrävande specialbutiker har sina verksamhetspunkter. Utrymmeskrävande specialhandel och bland annat service inom bilservice finns längs Nordanvägen och Källbyvägen.

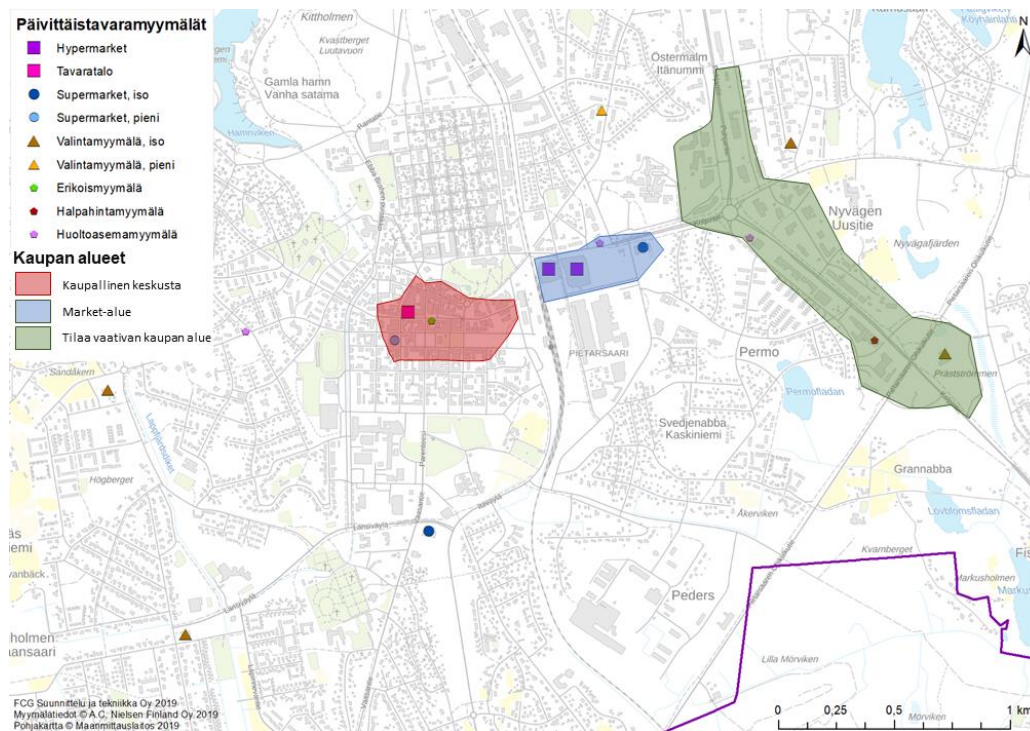


Bild 15: Jakobstads dagligvarubutiker och butiksområden 2019.

### 3.4.5 Konkurrenssituation och förskjutning av köpkraft

#### **Försäljning, försäljningsyta och försäljningseffektivitet inom dagligvaruhandeln**

År 2018 var försäljningsytan inom dagligvaruhandel per invånare klart större i Jakobstad (index 142) än i hela landet i genomsnitt (index 100). Också dagligvaruhandels försäljning per invånare var större i Jakobstad (index 134) än i hela landet i genomsnitt (index 100). Däremot var dagligvaruhandels försäljningseffektivitet per invånare (€/m<sup>2</sup>/år) aningen lägre i Jakobstad (index 95) än i hela landet i genomsnitt (index 100).

Tabell 8. Försäljningsyta/invånare, försäljning/invånare och försäljningseffektivitet inom dagligvaruhandeln indexerat år 2018, hela landet = 100 (A.C. Nielsen Finland Oy).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m <sup>2</sup>
Pietarsaari	142	134	95
Pietarsaaren seutu	92	81	88
Koko maa	100	100	100

En låg försäljningseffektivitet berättar bland annat om en svår konkurrenssituation och om att det finns mycket våningsyta för dagligvaruhandel i relation till efterfrågan. En hög försäljningseffektivitet berättar i sin tur att dagligvaruhandels yta är underdimensionerad och att det finns lite eller ingen konkurrens alls. Försäljningseffektiviteten påverkas också av butikslokalernas ålder, storlek och funktionalitet. Områdets kommersiella dragningskraft speglas också i försäljningseffektiviteten så att en betydande efterfrågan från utsidan av området (t.ex. turister och fritidsinvånare) kan skapa förutsättningar för en hög försäljningseffektivitet.

10.9.2019

### Förskjutning av köpkraft

Handelns marknadsläge och attraktionskraft kan granskas genom att jämföra köpkraften och värdet på försäljningen. Då förskjutningen av köpkraft är positiv, det vill säga försäljningen är större än köpkraften, är handelns tjänster attraktiva och området får köpkraft utanför det egna området. Då förskjutningen av köpkraft är negativ, det vill säga försäljningen är mindre än köpkraften, motsvarar serviceutbudet inte efterfrågan och köpkraften flyttas utanför området. Beräkningen av förskjutningen av köpkraft anger nettoförskjutningen, men inte varifrån förskjutningen kommer eller vart den riktas.

I Jakobstad är nettoförskjutningen för dagligvaruhandeln **positiv (+39 %)**, så dagligvaruhandeln i Jakobstad lockar också invånare från andra orter att utträtta ärenden i staden. I de övriga kommunerna i regionen är förskjutningen av köpkraft inom dagligvaruhandeln negativ. Nettoförskjutningen av köpkraften inom dagligvaruhandeln i Jakobstadsregionen visas i procent i bild 16 och i euro i bild 17.

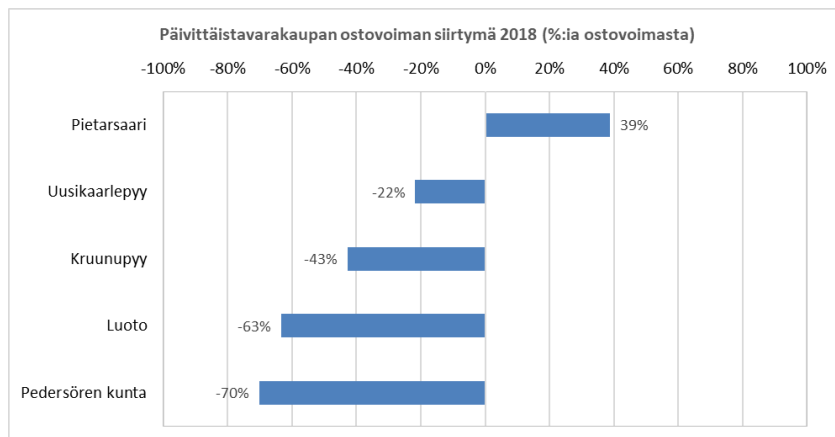


Bild 16: Nettoförskjutningen av köpkraften inom dagligvaruhandeln i Jakobstadsregionen år 2018, % av köpkraften.

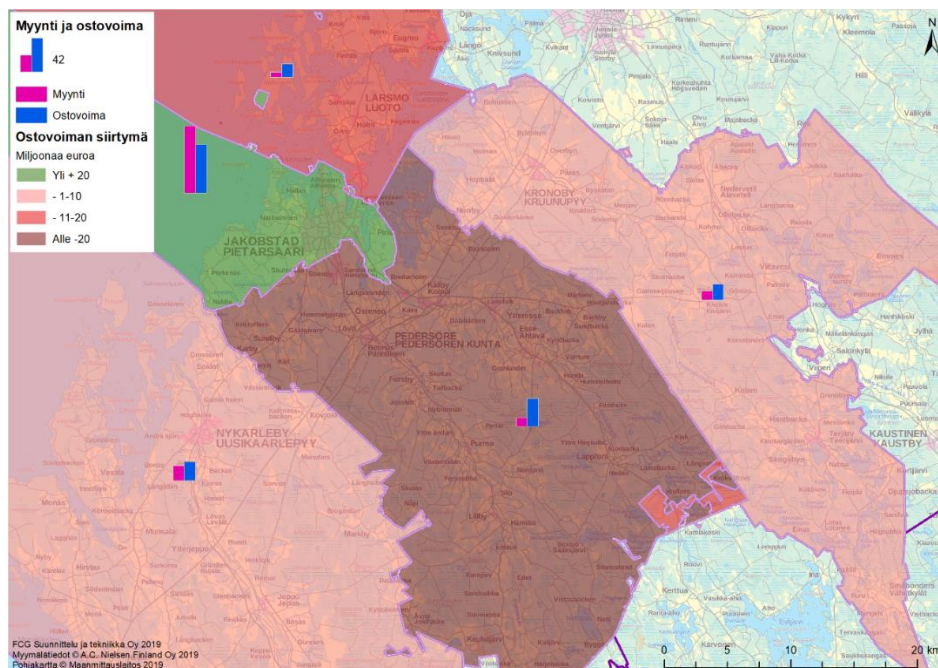


Bild 17: Nettoförskjutningen kommunvis (milj. €) av köpkraften inom dagligvaruhandeln i Jakobstadsregionen år 2018.

10.9.2019

Nettoförskjutningen av köpkraften inom specialhandel är positiv i Jakobstad (+41 %). Nettoförskjutningen av köpkraften är cirka +83 procent inom övrig specialhandel, cirka +7 procent inom utrymmeskrävande handel och cirka +17 procent inom bilhandel och servicestationsverksamhet. I de övriga kommunerna i regionen och på regional nivå är nettoförskjutningen av köpkraft negativ.

### 3.5 Uppskattning av köpkraftens utveckling och behovet av affärslokaler fram till 2040

#### 3.5.1 Uppskattning av köpkraften och dess utveckling

Köpkraften och dess utveckling är grunden för utvecklingen av servicenätet och investeringar inom handeln. Köpkraften har uppskattats baserat på invånarantalet och konsumtionssiffran per invånare. Utvecklingen av köpkraften har uppskattats utifrån Statistikcentralens befolkningsprognos och tillväxtprognoserna för den privata konsumtionen. Som uppskattning av konsumtionstillväxten har man använt 1 procent/år inom dagligvaruhandel och 2 procent/år inom specialhandel. Uppskattningen av köpkraftens utveckling beskriver köpkraftspotentialen som baserar sig på befolkningmängden i ett visst område, men inte var köpkraften realiserar som försäljning. I köpkraftskalkylen har man inte beaktat förskjutning av köpkraften.

Tabell 9. Konsumtionssiffror som använts vid beräkningarna (€/invånare/år) enligt 2018 års penningvärde.

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuavio
	2018	2030	2040	%/vuosi
Päivittäistavara-kauppa	3 169	3 571	3 945	1 %
Muu erikoiskauppa	2 510	3 183	3 880	2 %
TIVA, autokauppa ja huoltamot	3 822	4 848	5 909	2 %
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>9 501</b>	<b>11 602</b>	<b>13 734</b>	

Köpkraften som hänförs till den egna befolkningens detaljhandel i **Jakobstad** var cirka 183 miljoner euro år 2018. Av köpkraften hänförde sig cirka 61 miljoner euro till dagligvaruhandeln, cirka 48 miljoner euro till den övriga specialhandeln och cirka 74 miljoner euro till utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och bränsledistribution.

Ökningen av köpkraften inom detaljhandeln i Jakobstad under åren 2018–2040 är cirka 84 miljoner euro, varav cirka 16 miljoner euro hänförs till dagligvaruhandeln, cirka 27 miljoner euro till den övriga specialhandeln och cirka 41 miljoner euro till utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och bränsledistribution.

Tabell 10. Uppskattning av befolkningens köpkraft i Jakobstad och dess utveckling (enligt 2018 års penningvärde).

Pietarsaaren ostovoima, milj.€	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavara-kauppa	61	70	77	9	16
Muu erikoiskauppa	48	62	75	14	27
Tiva, autokauppa ja huoltamot	74	95	115	21	41
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>183</b>	<b>226</b>	<b>267</b>	<b>43</b>	<b>84</b>

Utvecklingen av köpkraften har uppskattats utifrån Statistikcentralens befolkningsprognos. Målet i strategin för staden Jakobstad 2017–2015 är 20 000 invånare år 2020 och fortsatt tillväxt. Om befolkningsutvecklingen förverkligas enligt strategin är ökningen av köpkraft större än vad som anges i tabellen.

Köpkraften som hänförs till den egna befolkningens detaljhandel i **Jakobstadsregionen** var cirka 471 miljoner euro år 2018. Av köpkraften hänförde sig cirka 157 miljoner euro till dagligvaruhandeln, cirka 124 miljoner euro till den övriga specialhandeln och cirka 190 miljoner euro till utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och bränsledistribution.

Ökningen av köpkraften i Jakobstadsregionen under åren 2018–2040 är cirka 246 miljoner euro, varav cirka 49 miljoner euro hänförs till dagligvaruhandeln, cirka 78 miljoner euro till den övriga specialhandeln och cirka 119 miljoner euro till utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och bränsledistribution.

10.9.2019

Tabell 11. Uppskattning av befolkningens köpkraft i Jakobstadsregionen och dess utveckling (enligt 2018 års penningvärde).

Pietarsaaren seudun ostovoima, milj.€	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavara kauppa	157	185	206	27	49
Muu erikoiskauppa	124	165	203	40	78
Tiva, autokauppa ja huoltamot	190	251	309	61	119
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>471</b>	<b>600</b>	<b>717</b>	<b>128</b>	<b>246</b>

### 3.5.2 Uppskattning av behovet av affärslokaler

Behovet av affärslokaler har uppskattats baserat på köpkraften och dess utveckling genom att räkna om köpkraften till behov av affärsutrymmen med hjälp av den genomsnittliga försäljningseffektiviteten (€/m<sup>2</sup>). Vid bedömningen av behovet av affärslokaler har man använt samma beräkningsprinciper som vid utredningen av handeln för Österbottens landskapsplan.

Det beräknade behovet av affärslokaler har uppskattats genom följande genomsnittliga försäljningseffektivitet:

- dagligvarubutik 5 700 €/m<sup>2</sup> våningsyta
- övrig specialhandel 2 400 €/m<sup>2</sup> våningsyta
- utrymmeskrävande handel, bilhandel och servicestationsverksamhet 3 300 €/m<sup>2</sup> våningsyta

Under åren 2018–2040 är det kalkylmässiga behovet av ytterligare affärslokaler som ökningen av den egna befolkningens köpkraft i **Jakobstad** möjliggör cirka 2 700 m<sup>2</sup> våningsyta inom dagligvaruhandeln, cirka 11 200 m<sup>2</sup> våningsyta inom övrig specialhandel och cirka 12 500 m<sup>2</sup> våningsyta i utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och bränsledistribution, det vill säga sammanlagt cirka 26 400 m<sup>2</sup> våningsyta.

Förutom detaljhandeln behöver även kommersiell service affärslokaler och de använder samma affärslokaler som detaljhandeln. Den kommersiella servicens behov av affärslokaler har beräknats vara 30 procent av detaljhandelns behov av lokaler. Den kommersiella servicens behov av ytterligare affärslokaler under åren 2018–2040 är cirka 7 900 m<sup>2</sup> våningsyta i Jakobstad.

Tabell 12. Det kalkylerade behovet av affärslokaler i Jakobstad 2018, 2030 och 2040.

Pietarsaaren laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavara kauppa	10 700	12 200	13 400	1 500	2 700
Muu erikoiskauppa	20 200	25 900	31 400	5 700	11 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	22 300	28 600	34 800	6 300	12 500
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>53 200</b>	<b>66 700</b>	<b>79 600</b>	<b>13 500</b>	<b>26 400</b>
Kaupalliset palvelut	16 000	20 010	23 900	4 010	7 900

Under åren 2018–2040 är det kalkylmässiga behovet av ytterligare affärslokaler som ökningen av den egna befolkningens köpkraft i **Jakobstadsregionen** möjliggör cirka 8 500 m<sup>2</sup> våningsyta inom dagligvaruhandeln, cirka 32 500 m<sup>2</sup> våningsyta inom övrig specialhandel och cirka 36 000 m<sup>2</sup> våningsyta i utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och bränsledistribution, det vill säga sammanlagt cirka 77 000 m<sup>2</sup> våningsyta. Den kommersiella servicens behov av ytterligare affärslokaler under åren 2018–2040 är cirka 23 100 m<sup>2</sup> våningsyta i Jakobstadsregionen.

Tabell 13. Det kalkylerade behovet av affärslokaler i Jakobstadsregionen 2018, 2030 och 2040.

Pietarsaaren seudun laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavara kauppa	27 600	32 400	36 100	4 800	8 500
Muu erikoiskauppa	51 900	68 500	84 400	16 600	32 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	57 500	75 900	93 500	18 400	36 000
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>137 000</b>	<b>176 800</b>	<b>214 000</b>	<b>39 800</b>	<b>77 000</b>
Kaupalliset palvelut	41 100	53 000	64 200	11 900	23 100

10.9.2019

### 3.5.3 Köpkraftsförskjutningens inverkan på behovet av affärslokaler

Uppskattningen av behovet av affärslokaler som presenteras i tabell 12 baserar sig på den uppskattade köpkraften hos den egna befolkningen i Jakobstad och på utvecklingen av köpkraften. Förskjutningen av köpkraft från andra orter ökar behovet av mer affärslokaler. Om målet är att bevara Jakobstads nuvarande positiva förskjutning av köpkraft är behovet av ytterligare affärslokaler inom dagligvaruhandeln under åren 2018–2040 cirka 3 800 m<sup>2</sup> våningsyta, inom övrig specialhandel cirka 20 500 m<sup>2</sup> våningsyta och inom utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och servicestationsverksamhet cirka 14 300 m<sup>2</sup> våningsyta, det vill säga sammanlagt cirka 38 600 m<sup>2</sup> våningsyta. Den kommersiella servicens behov av ytterligare affärslokaler under åren 2018–2040 är cirka 11 600 m<sup>2</sup> våningsyta i Jakobstad.

Tabell 14. Våningsytan för detaljhandelslokaler i Jakobstad 2017 (Finlands miljöcentral) och det kalkylerade behovet av ytterligare affärslokaler med hänsyn till förskjutningen av köpkraft 2018–2030 och 2018–2040.

	Nykyinen kerrosala	Liiketilän lisätarve	
		2018-2030	2018-2040
Päivittäistavarakauppa	27 900	2 100	3 800
Muu erikoiskauppa	22 600	10 400	20 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	16 800	7 200	14 300
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>67 300</b>	<b>19 700</b>	<b>38 600</b>
Kaupalliset palvelut (30 %)		5 900	11 600

## 4 UTVECKLING AV SERVICENÄTET I JAKOBSTAD

### 4.1 Utveckling av servicenätet för offentlig service

Den regionstruktur man strävar efter enligt Österbottens landskapsplan 2040 har ett nätverk av tre centrum: Vasaregionen, Jakobstadsregionen och Sydösterbotten. Jakobstad utgör centrum för stadsregionen i landskapets norra del. I Österbotten, liksom i hela landet, medför social- och hälsovårdssystemet stora utmaningar. I servicesystemet har man traditionellt lagt för stor vikt på institutionell vård och specialistvård. I framtiden strävar man efter att fortsätta demontera den institutionella vården och utveckla den öppna vården. Bildningstjänsterna håller hög nivå särskilt i Vasaregionen. Jakobstadsregionen har inget eget universitet, men i regionen verkar dock två yrkeshögskolor, Novia och Centria. Kulturtjänsterna i landskapet består av den samlade verksamhet som bedrivs av amatörer inom konst och kultur, professionella utövare och yrkesmässigt skötta kultur- och konstinstitutioner.

I Jakobstadsregionens strukturplan "Livskvalitet 2040" (2013) har Jakobstad definierats som service- och regioncentrum som utvecklas till centrum för kultur, detaljhandel och högre utbildning i regionen. Målet med serviceproduktionen är i synnerhet att trygga tillgången till tjänster och att bedriva ett tätare samarbete inom den kommunala basservicen och inom rekreations- och kulturtjänsterna.

I strategin för staden Jakobstad 2017–2025 har man ställt upp fyra målsättningar: 1) tillväxt (20 000 invånare år 2020 och fortsatt tillväxt), 2) invånaren i fokus i all stadens verksamhet, 3) ekonomin i balans och 4) välmående och trygghet. Vid produktionen av tjänster har staden framför allt i uppgift att sörja för regionens och invånarnas livskraft, utbildning och välfärd. Servicen erbjuds både på finska och svenska. Stadens digitala tjänster och den kontinuerliga utvecklingen av dem kompletterar de tjänster som erbjuds via det fysiska servicenätet.

Enligt stadens strategi är bildningssektorn, det vill säga småbarnspedagogiken, första och andra stadens utbildning, ungdomsverksamheten, biblioteksverksamheten, museiverksamheten och kulturverksamheten stadens viktigaste kärnverksamhet i framtiden. Ett centralt mål är att främja barnfamiljers trivsel och att stödja samarbetet kring fostran mellan familjerna och staden.

Enligt Jakobstads budget för år 2019 och ekonomiplan 2019–2021 ska Marjala daghem renoveras 2020–2021. Enligt preliminära uppgifter inleder Alma daghem sin verksamhet i mars 2020, vilket innebär att verksamheten vid Viktoria daghem, Nordmans daghem och språkbadsdaghemmet samt

10.9.2019

en del av de andra daghemmens verksamhet flyttas till det nya daghemmet. Ruusulehto skolas verksamhet upphörde våren 2018 och eleverna flyttades till Länsinummi och Itälä skolor. Renoveringen och nybyggnationen av Oxhamns skola utreds och planeras 2019 och projektet genomförs 2020–2021.

Social- och hälsovårdsverket i Jakobstad producerar service inom primärvård, lokalt producerad specialiserad sjukvård, socialvård, äldreomsorg och miljöhälsovård i syfte att främja invånarnas välfärd och hälsa samt att förebygga social otrygghet och de skadliga effekterna av sjukdom och ohälsosam miljö. Social- och hälsovårdstjänsterna i Jakobstad finns huvudsakligen vid Malmska social- och hälsocentral. I framtiden ökar behovet av tjänster för den äldre befolkningen. Målet är att stödja hemmaboende, vilket förutsätter åtgärder på flera nivåer och samarbete inom social- och hälsovårdsverket och med stadens andra sektorer och övriga aktörer.

Enligt invånarenkäten som gjordes i samband med utarbetandet av staden Jakobstads strategi 2017–2025 önskar invånarna att staden satsar bland annat på unga (ungdomsutrymmen, samlingsplatser, attraktiva jobb, utbildning), barnfamiljer (lekplatser, parker, familjevänligt boende, dagvård), motionsområden, fritidsmöjligheter (bredare utbud av fritidsaktiviteter för barn) och på vården (i synnerhet för ungdomar med psykiska problem och äldre invånare).

## 4.2 Utveckling av servicenätet inom handeln

### 4.2.1 Utgångspunkter för utvecklingen av servicenätet

Utgångspunkterna för utvecklingen av det kommersiella servicenätet är de riksomfattande målen för områdesanvändningen, markanvändnings- och bygglagen (innehållskrav för generalplanen, särskilda innehållskrav för stora detaljhandelsenheter, konkurrensperspektiv) samt den befintliga samhällsstrukturen, servicenätet inom handel och utvecklingen av efterfrågan i Jakobstad.

#### **Allmänna utgångspunkter**

I de riksomfattande målen för områdesanvändningen (2017) betonas i synnerhet stävandet av klimatförändringen och därigenom målen som gäller sammanhängande samhällsuppbyggnad och trafik. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ligger också som grund för styrningen av handelns placering. Målet med att styra handelns placering är att trygga tillgången till kommersiell service och ett regionalt balanserat servicenät. Ett annat centralt mål i att styra placeringen är att stödja centrumområdenas ställning som den primära platsen för handel. Genom planeringen av markanvändningen ska man skapa förutsättningar för att tillhandahålla kommersiell service i centrumområdena och främja bevarandet av det befintliga serviceutbudet i centrumområdena och dess utvecklingsmöjligheter.

#### **Jakobstads befintliga kommersiella servicenät**

År 2018 bestod dagligvaruhandelns servicenät i Jakobstad av elva butiker som säljer hela dagligvarusortimentet och två specialbutiker för dagligvaror, tre butiker i anslutning till en servicestation och en butik med brett varusortiment, där man säljer endast en del av dagligvarusortimentet. Specialhandelns servicenät bestod av 121 butiker. I förhållande till invånarantalet är servicenätet för både dagligvaruhandel och specialhandel i Jakobstad mer omfattande än genomsnittet. Förskjutningen av köpkraften var positiv i Jakobstad inom dagligvaruhandel (+39 %), övrig specialhandel (+83 %), utrymmeskrävande specialhandel (+7 %) och bilhandel och servicestationsverksamhet (+17 %).

#### **Kommersiell service, bostäder och arbetsplatser är koncentrerade till Jakobstads centrum**

I likhet med invånarna och arbetsplatserna är den kommersiella servicen koncentrerad till Jakobstads tätort. Jakobstads centrum är kommersiellt centrum för hela regionen. I kärncentrum finns ett mångsidigt utbud av dagligvaruhandel, specialhandel och kommersiell service. Öster om kärncentrum finns ett marktområde, där bland annat dagligvaruhandelns stora enheter, Citymarket, Prisma och Lidl, och några utrymmeskrävande specialbutiker har sina verksamhetspunkter. Utrymmeskrävande specialhandel och bland annat service inom bilservice finns också längs Nordanvägen och Kållbyvägen. Jakobstads kommersiella service är lättillgänglig.

10.9.2019

Över 80 procent av Jakobstadsborna har en dagligvarubutik på promenadavstånd, det vill säga på under en kilometers avstånd.

### Ökande efterfrågan skapar förutsättningar för utveckling av handelns servicenät

Köpkraften och dess utveckling är grunden för utvecklingen av servicenätet och investeringar inom handeln. Utvecklingen av köpkraften är bunden till invånarantal och utvecklingen av privat konsumtion. Köpkraften hos den egna befolkningen i Jakobstad förväntas öka. Ökande efterfrågan förbättrar verksamhetsförutsättningarna och utvecklingsmöjligheterna hos befintliga företag, men den möjliggör också förnyelse och utvidgning av de nuvarande affärslokalerna samt byggande av nya affärslokaler. Om målet är att bevara Jakobstads nuvarande positiva förskjutning av köpkraft är behovet av ytterligare affärslokaler inom dagligvaruhandeln under åren 2018–2040 cirka 3 800 m<sup>2</sup> våningsyta, inom övrig specialhandel cirka 20 500 m<sup>2</sup> våningsyta och inom utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och servicestationsverksamhet cirka 14 300 m<sup>2</sup> våningsyta, det vill säga sammanlagt cirka 38 600 m<sup>2</sup> våningsyta (se tabell 14).

#### 4.2.2 Minimibehov av ytterligare affärslokaler i Jakobstad

Behovet av affärslokaler som anges i tabell 14 beskriver storleken på tilläggsbehovet i en situation där hela ökningen av köpkraften riktar sig till nyetablering (maximalt behov). I praktiken riktar en del av den ökade köpkraften mot de nuvarande företagens ökade försäljning och endast en del kräver nytt affärsutrymme (minimibehov). I fråga om behovet av ytterligare affärslokaler har man separat bedömt minimibehovet och det maximala behovet av affärslokaler. Beräkningen av minimibehov är en nettokalkyl, som man vid planläggningen åtminstone måste förbereda sig på för att den nuvarande servicenivån i staden ska bevaras. Det kan finnas efterfrågan på större våningsyta än minimibehovet. Beräkningen av maximalt behov sätter en gräns för vad ökningen av köpkraften räcker till.

I utredningen av handeln för Österbottens landskapsplan är utgångspunkten att cirka två tredjedelar av köpkraftsökningen i dagligvaruhandeln, enligt beräkningen av minimibehov, förverkligas i form av nya butiker. Inom specialhandeln är motsvarande andel hälften.

Minimibehovet av tilläggslokaler i Jakobstad under åren 2018–2040 är cirka **20 000 m<sup>2</sup> våningsyta**, varav cirka 2 500 m<sup>2</sup> våningsyta inom dagligvaruhandel, cirka 10 300 m<sup>2</sup> våningsyta inom övrig specialhandel och cirka 7 200 m<sup>2</sup> våningsyta inom utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och servicestationsverksamhet. Minimibehovet av tilläggslokaler för kommersiell service under åren 2018–2040 är cirka 6 000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Tabell 15. Minimibehov och maximalt behov av affärslokaler (m<sup>2</sup> våningsyta) i Jakobstad under åren 2018–2030 och 2018–2040 (utöver den ökade köpkraften hos stadens egen befolkning har förskjutningen av köpkraft beaktats).

	Liiketilän lisätarve 2018-2030		Liiketilän lisätarve 2018-2040	
	Vähimmäis	Enimmäis	Vähimmäis	Enimmäis
Päivittäistavara kauppa	1 400	2 100	2 500	3 800
Muu erikoiskauppa	5 200	10 400	10 300	20 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	3 600	7 200	7 200	14 300
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>10 200</b>	<b>19 700</b>	<b>20 000</b>	<b>38 600</b>
Kaupalliset palvelut (30 %)	3 100	5 900	6 000	11 600

Gällande detaljplaner och planer under uppgörande i Jakobstad (kvarteren vid Halpa-Halli, ABC och Prisma) möjliggör nytt affärsbyggande på sammanlagt 9 400 m<sup>2</sup> våningsyta. Om detaljplanerna förverkligas återstår cirka 800 m<sup>2</sup> våningsyta att förverkliga av minimibehovet av affärslokaler under åren 2018–2030 och cirka 10 600 m<sup>2</sup> våningsyta av minimibehovet åren 2018–2040.

#### 4.2.3 Utvecklingsmål för handelns servicenät

Det målinriktade servicenätet för handeln i Jakobstad ska å ena sidan stärka hela stadens kommersiella attraktionskraft och ställning som ett kommersiellt centrum för Jakobstadsregionen och landskapets norra delar och å andra sidan trygga närservicens verksamhets- och utvecklingsförutsättningar inom staden.

Utvecklingsmålen är att

- utveckla ett regionalt balanserat och hållbart servicenät

10.9.2019

- främja fungerande konkurrens och på lång sikt trygga platser för handeln att verka på
- trygga tillgången till kommersiell service och skäligen resor för att utträtta ärenden
- främja möjligheterna för gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken vid utträttande av ärenden
- stärka Jakobstads kommersiella attraktion som en del av servicenätet i regionen och landskapet och i förhållande till Karleby
- att trygga och stärka attraktionskraften för Jakobstads centrum och att utveckla centrum som den primära platsen för handel

Att trygga och stärka Jakobstads kommersiella attraktionskraft förutsätter utveckling av både kärncentrum och handelsområdena och att deras kommersiella roll och arbetsfördelning förtydligas. Utöver kärncentrum är marketområdet och området längs Nordanvägen och Kållbyvägen handelsområden.

Följande profiler kan urskiljas för handelsområdena i Jakobstad:

- Kärncentrum: område för dagligvaruhandel, centruminriktad specialhandel, små specialbutiker, kommersiell service (bl.a. frisörer/barberare, kaféer/restauranger), kulturtjänster och offentlig service.
- Marketområdet: område för stora detaljhandelsenheter. Utöver de stora enheterna inom dagligvaruhandel kan det i området också placeras nya enheter inom utrymmeskrävande specialhandel.
- Området kring Nordanvägen och Kållbyvägen: enheter inom utrymmeskrävande specialhandel och mer robust kommersiell service (t.ex. bilservice, maskinservice) samt service för förbipasserande trafik (trafikstationer och service i anslutning till dem).

#### 4.2.4 Förslag om dimensioneringen av kommersiella tjänster enligt område

I tabell 16 och 17 anges hur minimibehovet och det maximala behovet av tilläggsutrymmen fördelas områdesvis enligt ovan nämnda principer för placering av handeln. Merparten av behovet av ytterligare affärslokaler för dagligvaruhandel och centruminriktad specialhandel hänförs till centrumområdet och behovet av ytterligare affärslokaler för utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och servicestationsverksamhet hänförs till marketområdet och Nordanvägen och Kållbyvägen.

Tabell 16. Fördelningen av minimibehov av tilläggsutrymme åren 2018–2040 enligt område.

Vähimmäisilätilantarve 2018-2040	Pietarsaari yhteensä	Ydin-keskusta	Market-alue	Pohjantie/Kolpintie	Muut
Päivittäistavarakauppa	2 500	1 000	900	500	100
Muu erikoiskauppa	10 300	6 000	3 000	1 000	300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	7 200	200	3 300	3 500	200
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>20 000</b>	<b>7 200</b>	<b>7 200</b>	<b>5 000</b>	<b>600</b>
Kaupalliset palvelut	6 000	2 200	2 200	1 500	100

Tabell 17. Fördelningen av maximala behovet av tilläggsutrymme åren 2018–2040 enligt område.

Enimmäisilätilantarve 2018-2040	Pietarsaari yhteensä	Ydin-keskusta	Market-alue	Pohjantie/Kolpintie	Muut
Päivittäistavarakauppa	3 800	1 800	1 400	500	100
Muu erikoiskauppa	20 500	12 600	6 600	1 000	300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	14 300	200	6 600	7 200	300
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>38 600</b>	<b>14 600</b>	<b>14 600</b>	<b>8 700</b>	<b>700</b>
Kaupalliset palvelut	11 600	4 400	4 400	2 600	200

Förslaget om fördelningen av tilläggsutrymme enligt område ger en grund för dimensionering av nya affärslokaler. Genom beräkningen kan man dock inte förutse ändringar som beror på konkurrenssituation eller andra orsaker. Dessa faktorer kan öka eller minska det uppskattade behovet av tilläggsutrymme. I beräkningen beaktas inte heller bortfall av affärsyta, vilket kan medföra tilläggsbehov av affärsutrymmen, eller tomma affärslokaler som minskar behovet av nytt affärsutrymme.

#### 4.2.5 Placering av handeln och utvecklingsprinciper

I det följande presenteras den kommersiella rollen av handelsområdena i Jakobstad:

10.9.2019

---

**Kärncentrum** utvecklas som den primära platsen för dagligvaruhandel, centruminriktad specialhandel, små specialaffärer och kommersiell service samt som kommersiellt huvudcentrum. Utöver kommersiell service erbjuder kärncentrum och den närmaste omgivningen mångsidiga kulturtjänster och offentlig och administrativ service samt andra centrumfunktioner. Som konkurrensfaktorer i kärncentrum framhävs ett mångsidigt serviceutbud, fungerande trafik- och parkeringsarrangemang, god tillgänglighet och en trivsamt centrummiljö. Betydelsen av handeln i centrum är regional och i kärncentrum kan det finnas stora detaljhandelsenheter som har regional betydelse. Centrum ska erbjuda sina invånare service, men samtidigt också svara på besökarnas (regionens invånare, turister och fritidsinvånare) servicebehov.

**Marktområdet** utvecklas som ett område för stora enheter inom dagligvaruhandeln. Utöver dagligvaruhandel kan det i området också placeras nya enheter inom utrymmeskrävande specialhandel. Områdets betydelse är regional och i området kan man placera stora detaljhandelsenheter som har regional betydelse. Området är enligt landskapsplanen beläget inom område för centrumfunktioner. Som konkurrensfaktorer i området framhävs ett mångsidigt serviceutbud, fungerande trafik- och parkeringsarrangemang, god tillgänglighet med bil och en trivsamt miljö att uträtta ärenden i. Vid utvecklingen av området ska man beakta tryggheten av verksamhets- och utvecklingsförutsättningarna för handeln i kärncentrum.

10.9.2019

**Området längs Nordanvägen och Källbyvägen** utvecklas som område för utrymmeskrävande specialhandel, mer robust kommersiell service och trafikservice. Förutom invånarna i Jakobstad och regionen betjänar området också den förbipasserande trafiken. Vid stärkandet av områdets attraktion betonas att utbudet av kommersiell service ska ökas och göras mångsidigare, fungerande trafik- och parkeringsarrangemang, god tillgänglighet med bil och att det är en trivsamt miljö att uträtta ärenden i. Vid utvecklingen av området ska man beakta tryggheten av verksamhets- och utvecklingsförutsättningarna för handeln i kärncentrum.

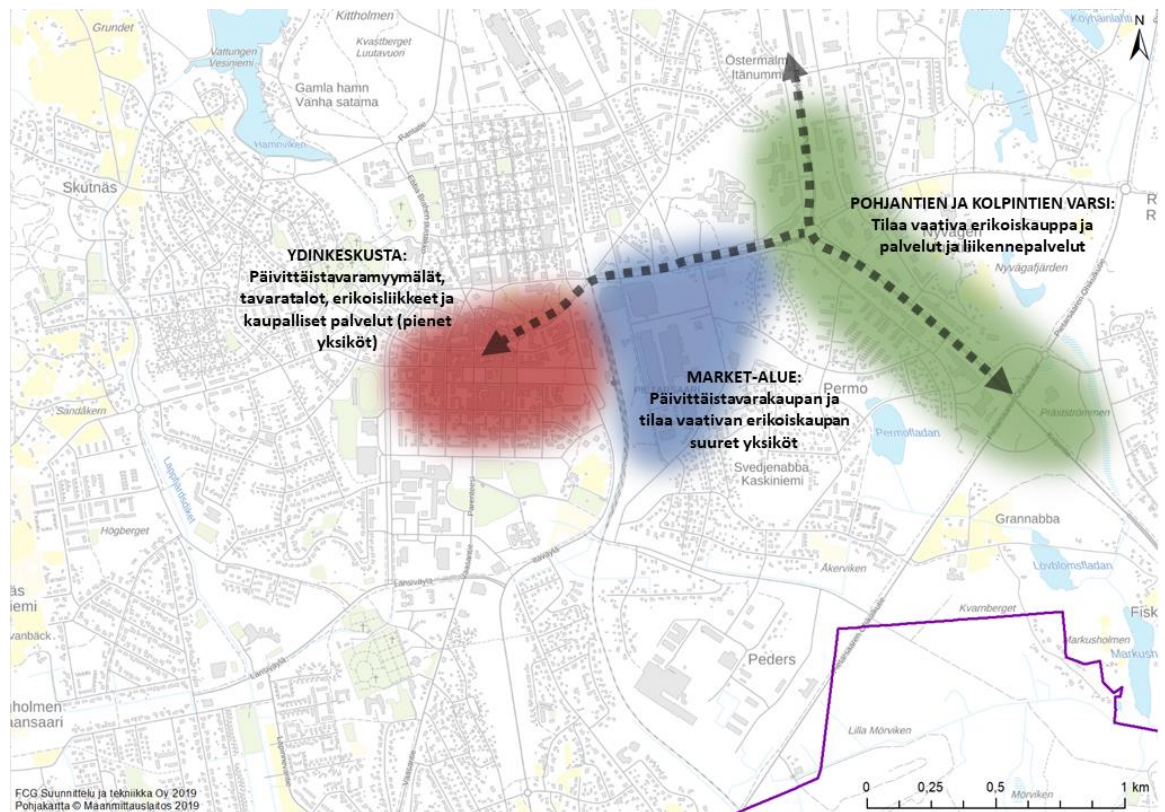


Bild 18: Strategikarta för placering av kommersiell service.

Med stärkandet av Jakobstads kommersiella attraktion i åtanke är det viktigt att serviceutbudet i kärncentrum, marketområdet och området längs Nordanvägen och Källbyvägen kompletterar varandra och att områdena konkurrerar så lite som möjligt med varandra. Med tanke på Jakobstads kommersiella attraktion borde merparten av dagligvaruhandeln, den centruminriktade specialhandeln och kommersiella servicens nya affärsutrymmen koncentreras till Jakobstads kärncentrum. Kärncentrum borde utvecklas som huvudcentrum för handeln, så att serviceutbudet på marketområdet och längs Nordanvägen och Källbyvägen kompletterar utbudet i centrum.

Förbindelserna mellan Jakobstads handelsområden borde vara smidiga och säkra både för biltrafiken och gång- och cykeltrafiken. Axeln som förbinder handelsområdena utgörs av Nordanvägen och Källbyvägen. Vid planeringen är det viktigt att fästa uppmärksamhet vid att omgivningen är trivsamt. En trivsamt miljö lockar för sin del kunderna att uträtta ärenden i Jakobstads centrum.

10.9.2019

---

## 5 SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste resultaten i utredningen.

- Jakobstad har bra serviceutbud inom handeln i förhållande till befolkningsunderlaget. Jakobstad fungerar som servicecentrum också för invånare i regionens övriga kommuner. Jakobstads kommersiella service ligger i huvudsak i kärncentrum och i marketområdet öster om kärncentrum och längs Nordanvägen och Kållbyvägen.
- Det kalkylerade behovet av affärslokaler i Jakobstad baserat på den ökade köpkraften beräknas vara cirka 20 000–38 600 m<sup>2</sup> våningsyta fram till år 2040, varav cirka 2 500–3 800 m<sup>2</sup> våningsyta är inom dagligvaruhandel, 10 300–20 500 m<sup>2</sup> våningsyta inom övrig specialhandel, 7 200–14 300 m<sup>2</sup> våningsyta inom utrymmeskrävande specialhandel, bilhandel och servicestationer och 6 000–11 600 m<sup>2</sup> våningsyta inom kommersiell service. Den mindre våningsytan är minimibehov, som man vid planläggningen åtminstone måste förbereda sig för att den nuvarande servicenivån i staden ska bevaras. Den större våningsytan, det maximala behovet, sätter en gräns för vad ökningen av köpkraften räcker till.
- Utgångspunkten kan anses vara att merparten av dagligvaruhandelns, den centruminriktade specialhandelns och kommersiella servicens nya affärsutrymmen koncentreras till Jakobstads kärncentrum. Kärncentrum borde utvecklas som Jakobstads och hela regionens huvudcentrum för handel, så att serviceutbudet på marketområdet och längs Nordanvägen och Kållbyvägen kompletterar utbudet i centrum. På marketområdet placeras stora enheter inom dagligvaruhandeln och utrymmeskrävande specialhandel och längs Nordanvägen och Kållbyvägen enheter inom utrymmeskrävande specialhandel och trafikservice.
- Genom generalplaneringen och detaljplaneringen bör man möjliggöra tillräckligt med attraktiva och konkurrenskraftiga platser i Jakobstads centrum, på marketområdet och längs Nordanvägen och Kållbyvägen för nya aktörer inom handeln, men samtidigt också trygga möjligheterna för de befintliga aktörernas möjligheter att utveckla och utvidga.

10.9.2019

## 6 KÄLLOR

Markanvändnings- och bygglagen och lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (230/2017).

Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen och Ilppo Soininvaara (2017). Funktionella regioner och tillväxtzoner i Finland. Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 50/2017.

Staden Jakobstads karttjänst: <https://karta.jakobstad.fi/ims/>

Staden Jakobstads planläggningsöversikt och -program 2018–2019

Staden Jakobstads strategi 2017–2025

Staden Jakobstad (2006). Staden Jakobstads generalplan 2020.

Staden Jakobstad. Budget 2019 och ekonomiplan 2019–2021.

Jakobstadsregionens strukturplan Livskvalitet 2040 (2013). Kommunala samarbetsnämnden i Pedersörenejden, Österbottens förbund och utvecklingsbolaget Concordia.

Österbottens landskapsplan 2040, planförslag. Behandlad i landskapsstyrelsen 27.5.2019.

Österbottens förbund (2010). Lokalisering av kommersiella tjänster i landskapet. Österbottens förbund och Tuomas Santasalo Ky.

Österbottens förbund (2011). Österbottens landskapsplan, tilläggsutredning av den kommersiella servicens lokalisering 2. Österbottens förbund och Tuomas Santasalo Ky.

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

Santasalo, Tuomas och Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsingfors.

Santasalo, Tuomas och Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsingfors.

Spåre Harri och Pulkkinen Matti (1997). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Serie B 139. Helsingfors 1997.

Finlands miljöcentral (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsingfors 2012.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen, 14.12.2017.

Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kauppan\\_tietopankki](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kauppan_tietopankki)

Miljöministeriet (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013

Statistik och platsdatamaterial:

- A.C.Nielsen Finland Oy: myymälärekisteri 2018
- Statistikcentralen: Register över verksamhetsställen 2017.
- Statistikcentralen: Statistik över befolkning och arbetsplatser