

Rauman kaupan selvityksen päivitys ja kaup- pan alueiden vaikutusten arviointi



15.2.2019

wsp

Sisältö

1.	Johdanto	3
2.	Vähittäiskauppa Raumalla	4
2.1.	Kaupan palveluverkko.....	4
2.2.	Kaupan rakenteen muutokset Raumalla.....	7
2.3.	Vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat.....	10
2.4.	Ostovoiman siirtymät Raumalla.....	11
2.5.	Päivittäistavarakaupan verkko.....	12
2.6.	Palveluiden saavutettavuus.....	16
3.	Kaupan markkinoiden kehitys	19
3.1.	Väestön kehitys.....	20
3.2.	Ostovoima ja ostovoiman kehitys.....	20
3.3.	Liiketilän lisätarve.....	22
4.	Kaupan kehityssuunnitelmat Raumalla	25
4.1.	Maakuntakaava.....	25
4.2.	Hopeamäki.....	28
4.3.	Lakari-Liinalan liikenneasema.....	28
4.4.	Länsirannan kauppakeskus.....	30
4.5.	Muut kaupan suunnitelmat Raumalla.....	31
4.6.	Yhteenvedo kaupan kehityssuunnitelmista.....	31
5.	Kaupalliset vaikutukset	34
5.1.	Kaupan hankkeet vs. liiketilän lisätarve.....	34
5.2.	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustaan.....	35
5.3.	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen.....	39
6.	Johtopäätökset	42

1. JOHDANTO

Raumalla on vireillä useita kaupan hankkeita ja suunnitelmia. Kaupunki kehittää määrätietoisesti keskustaa. Keskustan kehittämisen yhtenä merkittävänä hankkeena on Länsirannan kauppakeskus, joka on rakentumassa lähivuosina. Samaan aikaan kaupan kehityssuunnitelmia on myös keskustan ulkopuolisilla kaupan erityisalueilla mm. Papinhaassa ja tiva-kaupan alueella.

Tämän kaupallisen selvityksen tavoitteena on arvioida uusien keskustan ulkopuolisten kaupan kehityshankkeiden soveltuvuutta Rauman kaupan erityisalueille ja niiden kaupallisia vaikutuksia Rauman kaupan palveluverkkoon. Työn lähtötiedoksi päivitetään Rauman kaupallinen selvitys.

Rauman kaupallisessa selvityksessä kootaan tiedot kaupan nykytilasta ja tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä Raumalla sekä Rauman markkina-alueella. Kaupan nykytilan ja markkinapotentiaalin pohjalta arvioidaan kaupan hankkeiden sisältöä ja vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, keskustaan sekä palveluiden saavutettavuuteen.

Kaupallisen selvityksen lisäksi työssä tarkastellaan keskustan ulkopuolisten kaupan erityisalueiden kauppapalveluiden kehitystä ja niiden merkitystä kaupan palveluverkossa.

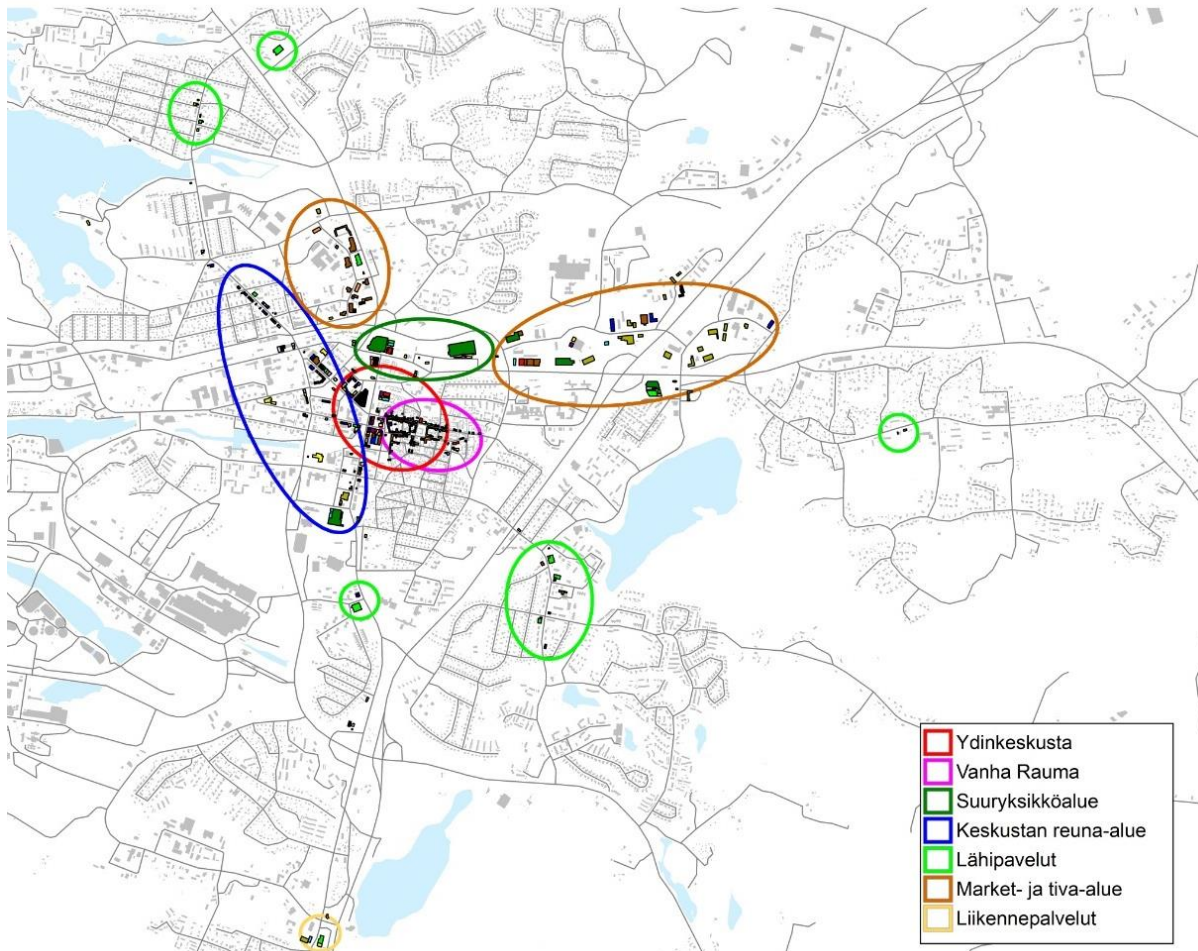
Kaupallisen selvityksen päivityksen ja kaupan alueen vaikutuksen arvioinnin on tilannut Rauman kaupungin Kaavoitus. Ohjausryhmässä ovat olleet mukana Juha Eskolin, Outi Virola ja Jouni Mäkinen Rauman kaupungista. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela WSP Finland Oy:stä.

2. VÄHITTÄISKAUPPA RAUMALLA

Rauman vähittäiskaupan nykytilaa analysoidaan tilastojen ja kartoitusten pohjalta, jotta saadaan kokonaiskuvat Rauman kaupan verkosta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset palvelut ja palvelupisteet Raumalla. Kartoitus on tehty marraskuussa 2018 ja samalla on verrattu liiketilojen toiminnan sisällön kehitystä aikaisempiin vuonna 2010 ja vuonna 2015 tehtyihin kartoituksiin. Kaupan rakenteessa tapahtuu jatkuvasti pieniä muutoksia, liikkeet vaihtavat paikkaa, yksittäisiä liikkeitä lopettaa ja tilalle tulee uusia. Vaikka kaupan rakenne elää koko ajan, kokonaisuus pysyy pitkän aikaa vakaana. Suurimmat muutokset tapahtuvat yleensä uusien kaupan hankkeiden yhteydessä.

2.1. Kaupan palveluverkko

Rauman keskustassa kauppa ja palvelut ovat muodostaneet useita erityyppisiä kaupallisia keskittymiä. Ydinkeskustaan kuuluvat Vanha Rauma sekä Tarvonsaaren liikekeskusta-alue. Ydinkeskustan pohjoispuolella on kaupan suuryksikköalue ja tämän itäpuolella tilaa vaativan kaupan erityisalue, jossa on myös market-kauppaa. Samantyyppinen kaupallinen keskittymä on myös Papinhaka. Myös ydinkeskustan reuna-alueilla on paljon kauppaa ja palveluita ja lisäksi taajama-alueella on useita lähipalveluiden keskittymiä. Raumalla on myös yksi alakeskus, Lapin entinen kuntakeskus. Lisäksi Kodisjoella toimii lähikauppa.



Kaupan palveluverkko Rauman keskustaajamassa 2018

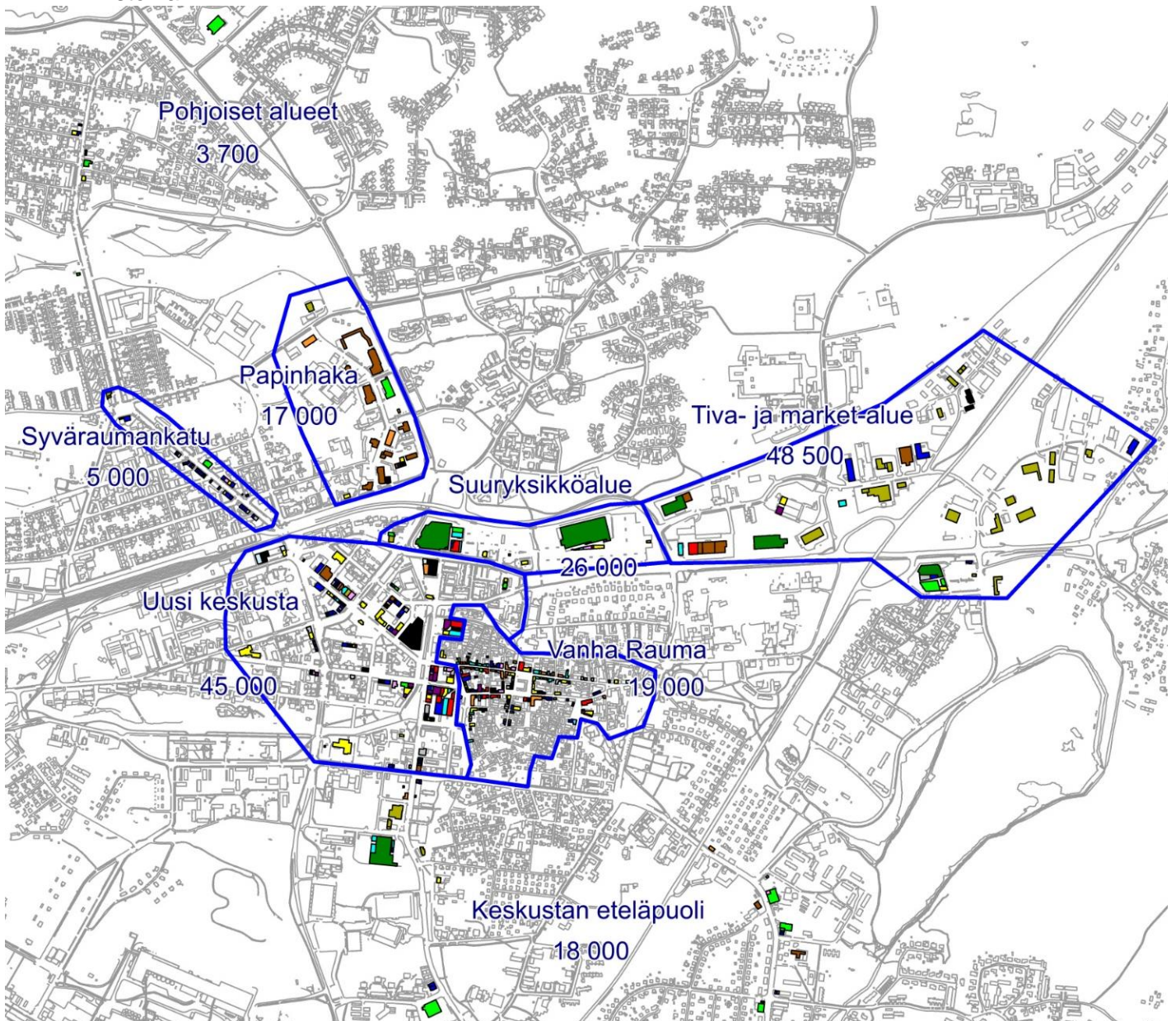
Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 10/2018

Rauman keskustan vähittäiskauppa jakautuu useaan toiminnallisesti tunnistettavaan alueeseen. Vanha-Rauma on pienten liikkeiden keskittymä, jossa ravintola/kahvilatoiminta ja kaupassa sisustamisen ja lahjatavara-kauppa sekä muotikauppa näkyvät vahvasti katukuvassa.

Uudempi keskusta on keskittynyt muodin maailmaan, mutta keskeisen osan ulkopuolella liiketoiminta on painottunut vahvemmin palveluihin. Keskellä keskustaa on vanha, tyhjillään oleva liikekiinteistö, jonka tilalle suunnitellaan uutta kauppakeskusta.

Ydinkeskustassa Syväraumankatu muodostaa bulevardimaisen kauppakadun, jonka varrelle on sijoitettu lähipalveluita sekä reuna-alueen kaupallisia palveluita mm. kampaamoja, kaudenhuoltoja ja hierontaliikkeitä. Osa liiketiloista on muussa kuin kaupan käytössä kuten toimistoina.



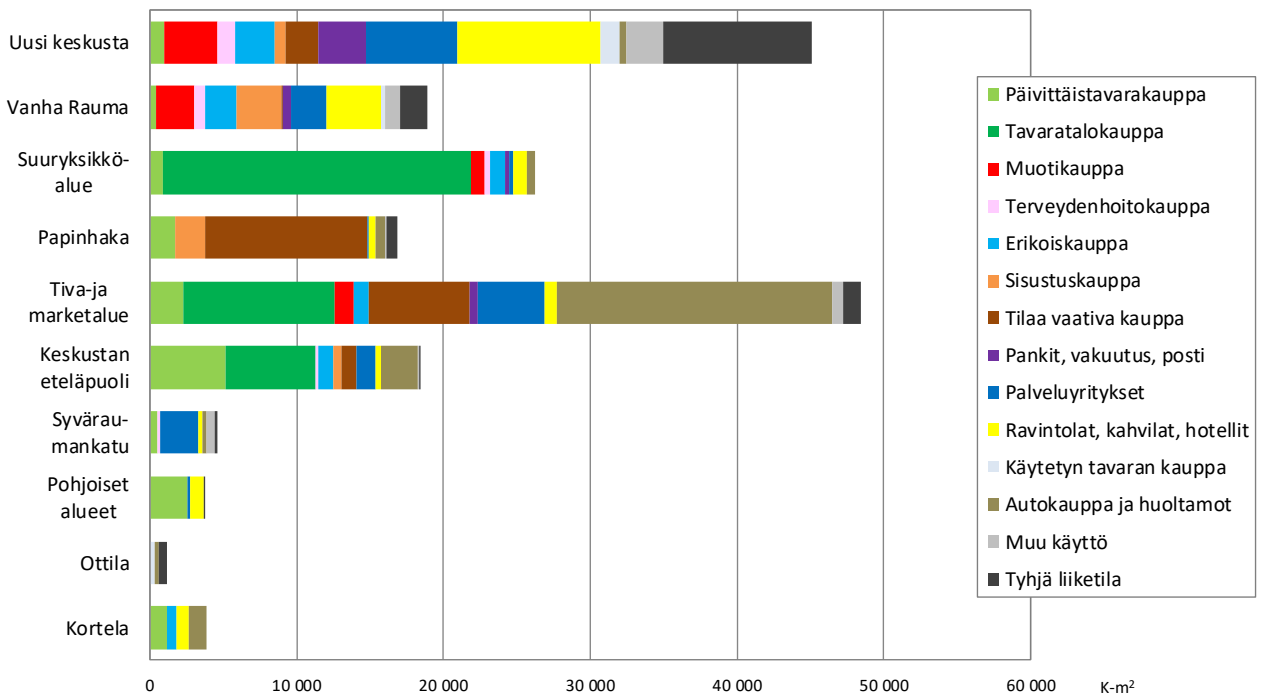
Kaupan keskittymien liikepinta-alat (k-m²) Raumalla 2018

Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Rauman kaupunki

Market-alue ja tiva-alue muodostavat nauhan päivittäistavarakauppoja ja suurmyymälöitä. Papinhaka on muodostunut vahvaksi rauta- ja rakentamisen kaupan alueeksi, mutta siellä on myös yksittäinen päivittäistavarakauppa. Alue on kehittymässä pohjoispäädystään, kun tuotannollinen toiminta alueella on loppunut ja alueen kiinteistönomistajat hakevat alueelle uutta toimintaa.

Muutoin keskustan ympärillä on lähinnä asuinalueisiin kytkeytyneitä palvelukeskittymiä, joissa on lähipalveluina päivittäistavarakauppaa ja muita palveluita. Ne palvelevat lähialueen asukkaita, mutta niillä ei ole suurta merkitystä keskustan ulkopuolisiin kaupan erityisalueisiin ja niiden rakenteisiin.



Liiketilojen pinta-ala Rauman kaupallisissa keskittymissä 2018

Lähde: WSP karttoitus 2018

Karttoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Hotelleista on karttaan piirretty ensimmäinen kerros. Pinta-alat eivät ole yhteneviä tarkkojen rakennusten kerrosalojen kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.

Rauman keskustaaajamassa on liikepinta-alaa yhteensä lähes 190.000 k-m², josta noin 64.000 k-m² sijoittuu ydinkeskustaan. Liikepinta-alaltaan uusi keskusta on suurempi kuin Vanha Rauma. Vanhassa Raumassa liikkeet ovat pinta-alaltaan pieniä, joten siellä on lukumääräisesti enemmän kauppaa ja palveluita kuin uuden keskustan puolella.

Rauman ydinkeskustan kaupan rakenne on monipuolinen ja kaupunkikeskustalle varsin tyypillinen. Vanhassa Rauman kaupan rakenne on tyypillistä suomalaista kaupunkikeskustaa pienipiirteisempi, mutta myös positiivisesti omaleimaisempi. Yleisesti Rauman keskustan vahvuutena voidaan pitää sitä, että keskustakauppa ja -palvelut eivät ole suuresti lähteneet hajautu-

maan keskustan ulkopuolisiin keskittymiin. Sen sijaan päivittäistavarakauppa on Raumalla sijoittunut keskustaa ympäröiville alueille ja ydinkeskustaan on jäänyt ainoastaan yksi pieni lähikauppa vastaamaan palvelutarjonnasta.

Suuryksikköalueella on Rauman kaksi hypermarkettia ja niiden etumyymälöinä muutamia erikoiskauppoja ja palveluliikkeitä. Papinhaka on liikepinta-alaltaan hieman suuryksikköaluetta pienempi, mutta sen rakenne painottuu tilaa vaativaan kauppaan. Alueella on myös Lidlin päivittäistavarakauppa. Keskustan jälkeen suurin keskittymä kaupan pinta-alaltaan on tiva- ja market-alue suuryksikköalueen itäpuolella. Liikepinta-alaa tällä alueella on lähes 50.000 k-m², ja sinne on sijoittunut paljon autokauppaa ja muita suurehkoja myymälöitä.

Syväraumankadulla sekä pohjoisilla alueilla on kauppaa ja palveluita pinta-alalla tarkasteltuna vähän ja ne ovat kaikki tyyppillisiä asuinalueen lähipalveluita.

Keskustan eteläpuolella on kaupan palveluita Nortamonkadun sekä Monnankadun varrella. Yhteensä tällä alueella on liikepinta-alaa noin 18.000 k-m². Alueella on päivittäistavarakauppaa ja tavaratalokauppaa (Pick'n Pay), mutta myös autokauppaa ja huoltamotoimintaa sekä vähäisesti erikoiskauppaa ja muita kaupan palveluita. Vähän etelämpänä Ottilassa on moottoripyörä- ja venekauppaa ja Kortelassa liikenneaseman yhteydessä päivittäistavarakauppa.

Lapin vanhassa kuntakeskuksessa on lähipalveluita alueen asukkaille. Erikoiskauppoja on vain vähäisesti, ja ostoksilla käydään pääosin Rauman pääkeskuksessa. Valtatien 12 varressa on paikallisia asukkaita laajempaa asiakaskuntaa palveleva autokauppa ja huoltamopalveluita.

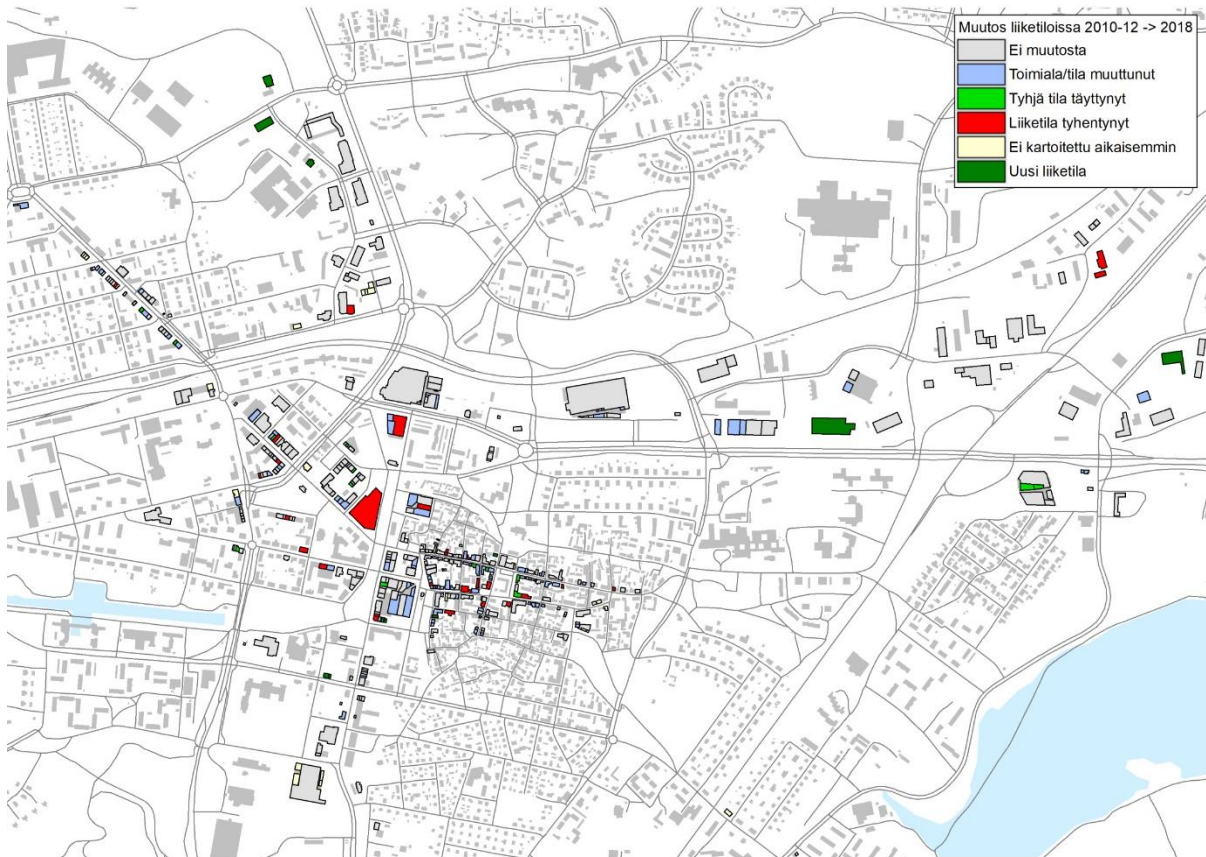
2.2. Kaupan rakenteen muutokset Raumalla

Rauman keskustassa kaupan rakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia aikaisempaan tarkasteluun nähden. Keskustaan suunniteltu kauppakeskushanke on odottanut hyväksyntää ja siksi suuret kehitysratkaisut ovat odottaneet. Kaupan rakenteen muutokset ovat olleet lähinnä liikepaikkojen vaihtoja ja uusien toimijoiden tuloa markkinoille.

Rauman keskustan kaupallinen rakenne kartoitettiin vuonna 2010 ja market- ja tilaa vaativan kaupan alueet vuonna 2012 edellisten kaupallisten selvitystöiden yhteydessä. Liiketilaisissa tapahtuneita muutoksia on analysoitu tarkemmin vertaamalla uutta kartoitusaineistoa edellisiin aineistoihin. Vertailussa ovat mukana ne alueet/liiketilat, jotka on kartoitettu edellisen kerran. Muutokset on kirjattu, kun liiketila on täytynyt tai tyhjentynyt ja kun toimiala liiketilassa on muuttunut tai jos liiketila on rakenteeltaan oleellisesti muuttunut. Lisäksi on kirjattu mukaan täysin uudet liikerakennukset tai liiketilat sekä puretut tilat.

Raumalla on liiketilamuutoksia tapahtunut 6-8 vuoden aikana jokseenkin normaalissa määrin. Suurin osa liiketiloista on kuitenkin säilynyt saman liiketoiminnan piirissä. Eniten on tapahtunut toimitilamuutoksia eli tiloihin on tullut uutta toimintaa. Tämä on hyvin luonnollista kehitystä ja osa tyhjistäkin tiloista on löytänyt uuden toimijan, vastaavasti tiloja on myös tyhjentynyt.

Eniten muutoksia on tapahtunut keskustassa ja erityisesti uuden keskustan alueella. Suuri osa muutoksista on Länsirannan kauppakeskus -hankkeen seurausta. Tämän tilalta Sokos on lopettanut ja Kauppakeskus Tarvontori on tyhjentynyt. Osa liikkeistä on siirtynyt keskustassa muihin tiloihin. Kauppakeskus Suvituuli on uudistunut kauppakeskus Wänniksi, myös Potkuria on kehitetty ja molempien kauppakeskusten liiketilakanta on uudistunut. Tarkasteluvälillä ei uusia liikepaikkoja ole keskustaan rakentunut.



Liiketilöjen muutokset Raumalla ja keskustassa 2010/12 - 2018

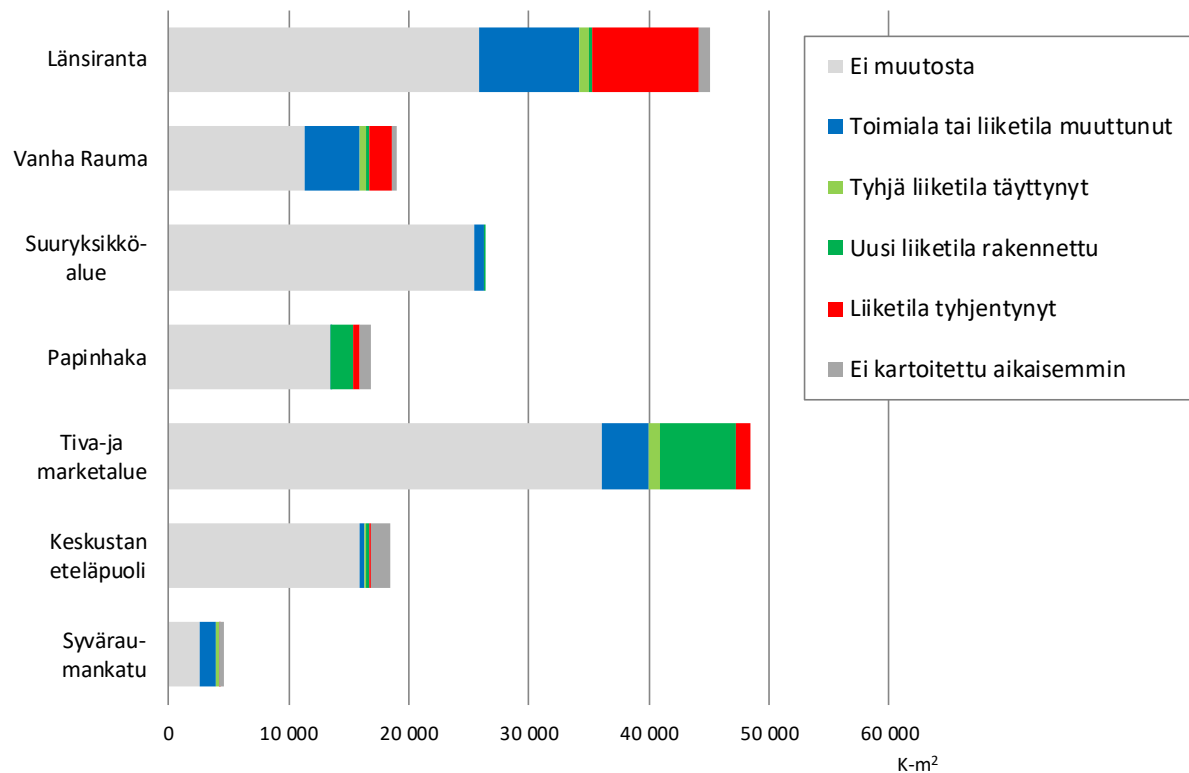
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 10/2018

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitus 2010, 2012 ja 2018

Vanhan Rauman liiketiloissa on tapahtunut enimmäkseen toimialamuutoksia ja jonkin verran liiketiloja on tyhjentynyt. Muutoksissa on merkittävää, että muotikaupan liikkeitä on muuttunut muuhun toimintaan, mutta suuressa määrin ne ovat muuttuneet sisustuskaupoiksi. Eli ollaan säilyttänyt "life style" -toiminnassa. Erityisesti ravintola- ja kahvilapalveluiden pinta-ala on Vanhassa Raumassa kasvanut ja tarjonnan laatu on säilynyt hyvänä. Jonkin verran liiketiloja on myös tyhjentynyt, mutta tyhjentymistä on tapahtunut keskusta-alueella siellä täällä tasaisesti.

Tiva- ja marketalueella on rakentunut uutta liiketilaa. Siellä sitä vastoin toimialamuutokset ovat vähäisiä, mutta niitäkin on tapahtunut. Myös Papinhakaan on rakentunut jonkin verran uutta liiketilaa alueen pohjoisosiin. Pohjoiskehän varrelle on rakentunut päivittäistavarakauppa.

Kokonaiskuvana on, että Rauman liiketilat ovat kehittyneet ydinkeskustassa varsin tyypillisesti. Muotikaupan ja muun erikoiskaupan pinta-ala on vähentynyt, sen sijaan ravintola- ja kahvilapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden pinta-ala on kasvanut. Keskustan ulkopuolella on rakennettu uusia yksiköitä. Tämä on viime vuosina johtanut siihen, että Raumalla kaupalliset palvelut ovat vahvistuneet enemmän reunalla kuin keskustassa.



Liiketilojen muutokset Raumalla 2010/2012 - 2018

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitus 2010, 2012 ja 2018

2.3. Vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta, tilasto koskee koko kaupungin vähittäiskauppaa. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen osto-voimaan, joka myös pitää sisällään arvonlisäveron. Uusimmat yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2016.

Mikäli jollakin toimialalla on alle kolme toimipaikkaa, ei myyntitietoja ole saatavilla. Nämä myyntitiedot on arvioitu toimialojen keskimyyntien pohjalta niin, että vähittäiskaupan kokonaissumma on sama kuin vähittäiskaupan myynti Tilastokeskuksen tilastossa.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, etniset päivittäistavarakaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontais-tuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppa-luokassa ovat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajantavaravalikoiman myymälät.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyvät rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikka-kauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy keskustahakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot. Vähittäiskaupan lisäksi tarkastellaan autokauppaa ja ravintolatoimintaa. Autokauppa sisältää autokaupan, varaosakaupan, autohuollon ja huoltamotoiminnan (pl. automaattiasemat).

Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikat ja myynti Raumalla 2016

	Toimipaikat	Myynti milj. €
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	36	106
Tavaratalokauppa	5	96
Tilaa vaativa kauppa	38	54
Muu erikoiskauppa	118	79
Erikoiskauppa yhteensä	156	133
Vähittäiskauppa yhteensä	197	335
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	39	68
Huoltamot (ei automaatteja)	7	10
Auton huolto ja korjaus	47	25
Autokauppa yhteensä	93	104
Ravintolat ja kahvilat	81	40
Korjaustoiminta	17	3
Muu henk. palvelut	143	11
Kauppa ja palvelut yhteensä	531	492

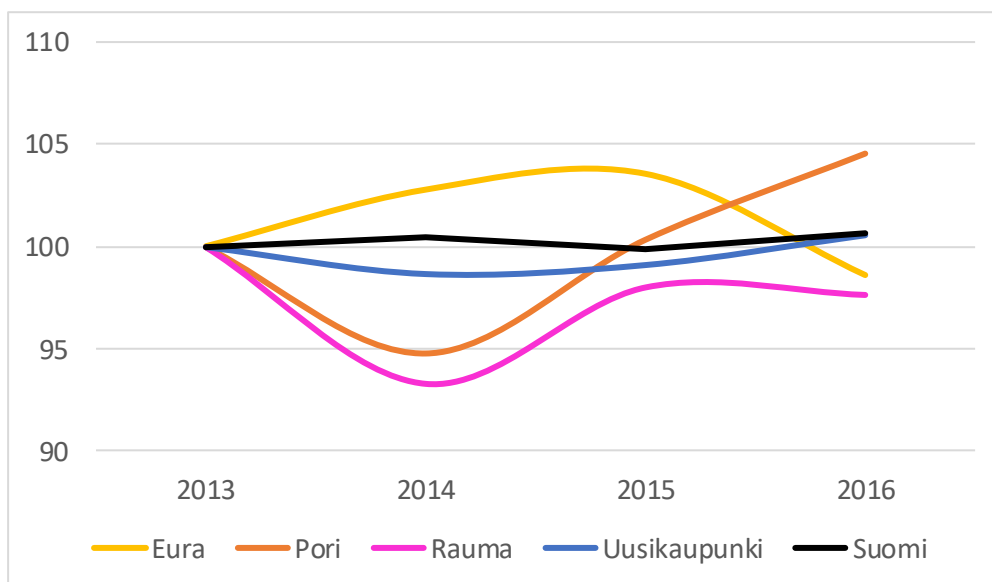
Lähde: Tilastokeskus

Raumalla oli vuonna 2016 lähes 200 vähittäiskaupan toimipaikkaa, ja niillä myyntiä noin 335 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan myynnistä 40 % tulee erikois kaupasta, mikä on keskimääräistä kaupunkikeskustaa suurempi osuus. Autokauppaa, sisältäen autovaraosakaupan ja rengasliikkeet, on Raumalla kohtalaisen paljon, mutta niiden myyntikin on hyvällä tasolla. Ravintola- ja kahvilapalveluiden myynti on Raumalla noin 40 miljoonaa euroa.

Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden lisäksi Raumalla on suuri määrä muita palvelutoimijoita. Henkilökohtaisia palvelutoimijoita (esim. kampaamot, kauneushoitolat, pesulapalvelut, hautausoimistot) oli yhteensä yli 140, mutta niiden liikevaihto jää vähäiseksi.

Vähittäiskaupan liikevaihto on Raumalla kehittynyt hieman keskimääräistä heikommin. Vuonna 2014 liikevaihdon tilastossa tapahtui selvä lasku, mutta lasku taittui seuraavana vuonna. Tämän jälkeen liikevaihto on tasaantunut. Porissa tapahtui vastaava lasku, mutta kasvu tämän jälkeen on ollut merkittävästi voimakkaampaa johtuen todennäköisesti Puuvillan avautumisesta vuoden 2014 lopussa. Euralla liikevaihto kasvoi vuoteen 2015, jonka jälkeen liikevaihdossa tapahtui selvä lasku.

Koko Suomessa vähittäiskaupan liikevaihto säilyi samalla tasolla vuosina 2013-2016 ja Tilastokeskuksen Kaupan liikevaihtokuvaajan mukaan vuonna 2017 vähittäiskauppa kasvoi jo parilla prosentilla. Kuntakohtaisia tietoja kaupan kehityksestä vuodelta 2017 ei ole vielä saatavilla.



Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Raumalla ja lähikunnissa 2013-2016

Lähde: Tilastokeskus

2.4. Ostovoiman siirtymät Raumalla

Ostovoima kuvaa yksityisen kulutuksen kauppaan ja palveluihin kohdistuvaa kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen paikallisväestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin, mutta ei sitä, missä asukkaat todellisuudessa rahansa käyttävät, eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten Rauman vähittäiskauppa palvelee kaupunkilaisiaan. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät on laskettu vuodelle 2016, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat vuodelta 2016.

Vähittäiskaupan myynti, ostovoima ja ostovoiman siirtymät Raumalla 2016

	Myynti	Ostovoima	OV-siirtymä	
	milj.€	milj. €	milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	149	143	6	4 %
Tilaa vaativa kauppa	62	56	6	10 %
Muu erikoiskauppa	124	94	30	32 %
Erikoiskauppa yhteensä	186	150	36	24 %
Vähittäiskauppa yhteensä	335	292	42	14 %

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asiointit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään lähialuetta hieman kauempana monipuolisemmassa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan kauempaakin. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja niin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Suuriin kaupunkeihin on kehittynyt tilaa vaativan kaupan ja autokaupan keskittyviä, joissa asioidaan koko seudulta.

Raumalla ostovoiman siirtymät ovat positiiviset eli Rauma palvelee myös naapurikuntia sekä loma-asutusta. Erityisesti Rauman monipuolinen erikoiskaupan tarjonta vetää asiakkaita oman kaupungin ulkopuolelta, mutta Rauma palvelee omaa kaupunkia laajempaa markkina-aluetta myös tilaa vaativassa kaupassa. Päivittäistavarakaupassa Rauma palvelee raumalaisten ohella lähinnä pyhärantalaisia, mutta erikoiskaupan asiointin yhteydessä päivittäistavarakaupan asiointia suuntautuu myös muista naapurikunnista Raumalle.

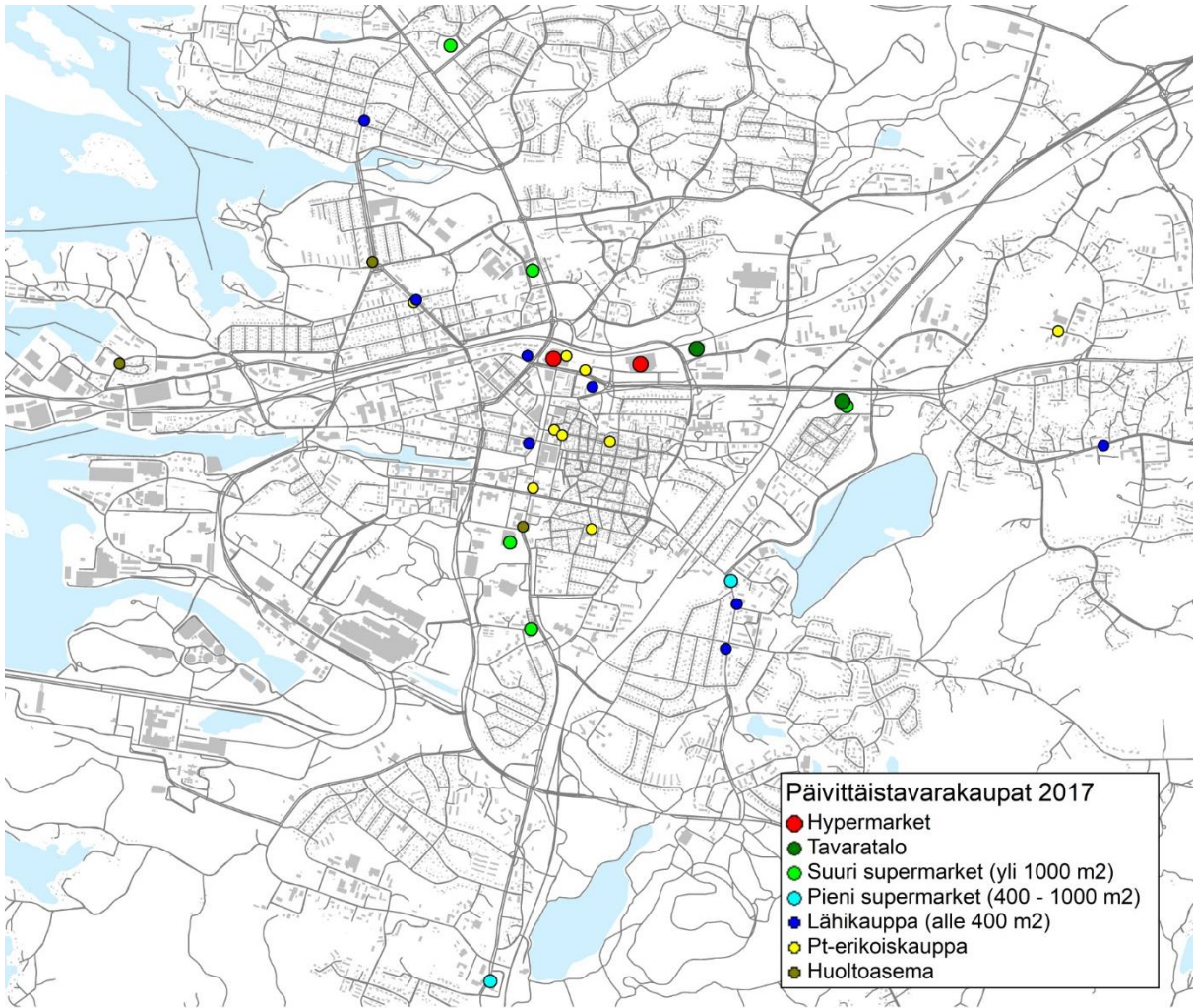
Edelliseen selvitykseen verrattuna ovat ostovoiman siirtymät Raumalle parantuneet, johtuen vähittäiskaupan myynnin kasvusta vuoteen 2014 verrattuna.

2.5. Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2017. Myymälärekisteri kattaa päivittäistavarakaupat, hypermarkettien, tarvataraloiden ja ns. halpahintamyymälöiden päivittäistavarakaupan sekä osan päivittäistavarojen erikoismyymälöistä, lähinnä leipomomyymälät ja luontaistuotekaupat. Lisäksi rekisteri sisältää liikenneasemien yhteydessä toimivat päivittäistavarakaupat sekä perinteiset huoltoasemat. Osa päivittäistavarakaupan erikoiskaupoista ja mm. Alko puuttuvat tilastosta.

Päivittäistavarakaupat sijoittuvat Raumalla pääosin asutuksen mukaan. Eniten päivittäistavarakauppoja on keskustan tuntumassa ja sen lähialueilla. Keskustassa tosin on vain yksi Salemyymälä ja sen lisäksi päivittäistavarojen erikoismyymälöitä.

Hypermarketit ovat keskittyneet keskustan pohjoispuolelle. Suuria supermarketteja on keskustan reuna-alueilla, lähinnä kokoojakatujen varrella. Näitä täydentää lähikauppojen verkko, joka sijoittuu enemmän asutusalueille. Liikenneasemien yhteydessä on päivittäistavarakauppoja keskustassa sekä keskustan eteläpuolella Kortelassa valtatie 8:n varrella. Lapin keskustassa on pari pientä lähikauppaa ja Kodisjoella yksi.

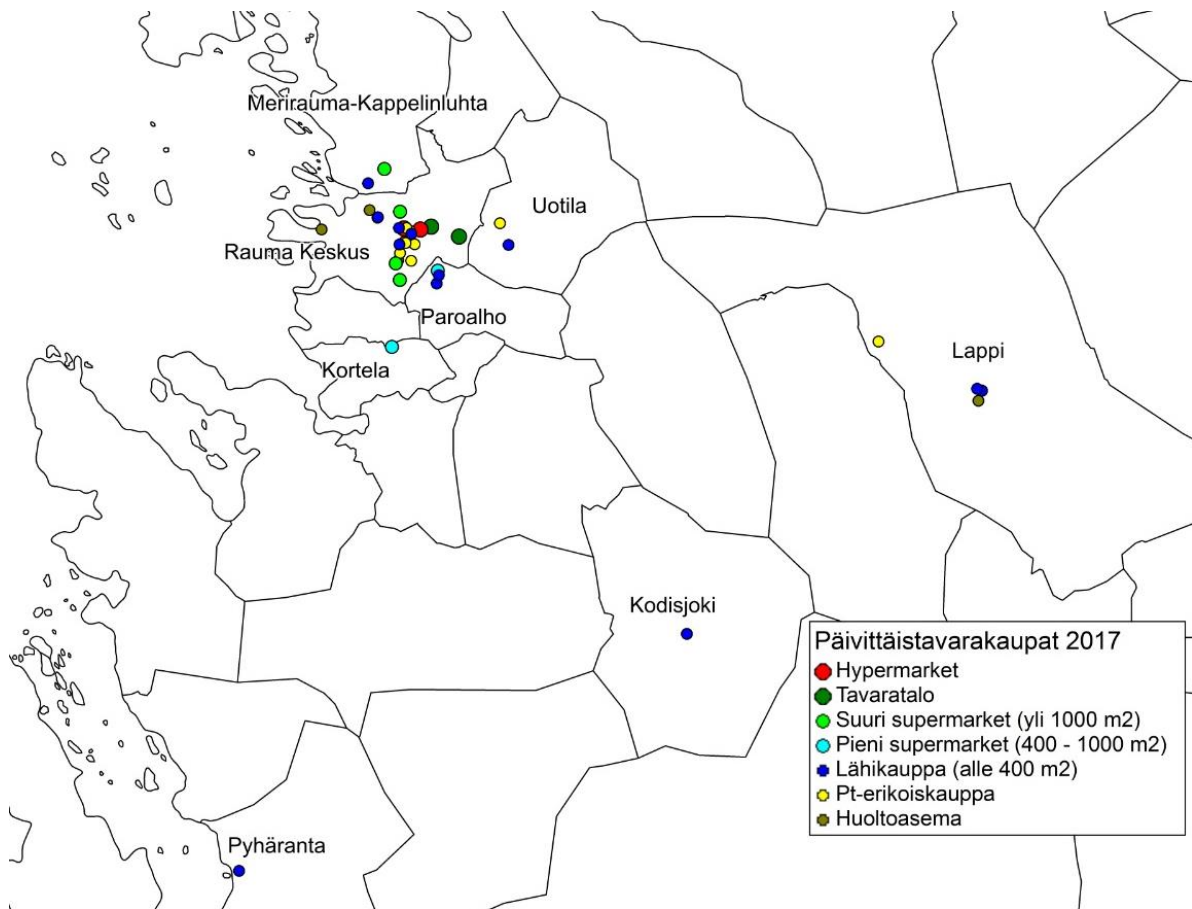


Päivittäistavarakaupat Raumalla 2017

Lähde: A.C. Nielsen 2017

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 10/2018

A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Sen sijaan tiedot on esitetty alueittain indeksinä ja suhteutettuna alueen asukasmäärään. Aluejakona on käytetty postinumeroalueita, mutta tiedot on peitetty, jos alueella on vain yksi myymälä. Tarkastelussa koko kaupunkia koskevaa lukua kuvataan indeksillä 100. Mikäli alueella indeksi on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin kaupungissa keskimäärin. Kun myynti asukasta kohden jää keskimääräistä alhaisemmaksi, siirtyy ostovoimaa alueen ulkopuolelle.



Päivittäistavarakauppa Raumalla postinumeroalueilla

indeksi Rauma = 100

Postinumeroalue	Lukumäärä	Pinta-ala/as. indeksi	Myynti/as. indeksi	Teho indeksi
Rauma Keskus	23	194	195	100
Merirauma-Kappelinluhta	2	59	54	92
Uotila	2	7	14	193
Paroalho	3	50	48	96
Kortela	1
Rauma keskustaajama	31	129	129	100
Lappi	4	77	83	107
Kodisjoki	1
Rauman kaupunki	36	100	100	100
Pyhäranta	1
Rauma ja Pyhäranta	37	101	101	100
Suomi	2,2 milj.	64	89	123

... tiedot peitetty

Sis. myös päivittäistavaroiden erikoiskaupat ja huoltoasemat

Lähde: A.C. Nielsen

Suurten myymälöiden sijainti vaikuttaa merkittävästi alueiden päivittäistavaramyynnin tasoon. Eniten päivittäistavarakaupan pinta-alaa sekä myyntiä on asukasta kohden tarkasteltuna Rauman Keskuksen postinumeroalueella, jonne sijoittuvat Rauman hypermarketit sekä suuret supermarketit Lidl, Pick'n Pay, K-Supermarket Vesseli ja S-market Äyhö. Keskuksen alue palvelee laajasti koko kaupunkia. Muilla alueilla myyntipinta-alaa ja myyntiä on asukasta kohden keskimääräistä vähemmän.

Myyntiteho eli myynti pinta-alaa kohden vaihtelee alueittain. Se on keskimääräistä suurempi Uotilassa ja Lapissa sekä myös Kortelassa ja Pyhärannassa. Alueilla on vähän päivittäistavarakaupan tarjontaa, mutta vähäinen tarjonta palvelee tehokkaasti. Näillä alueilla olisi laskennallista tarvetta suuremmallekin myymälätarjonnalle.

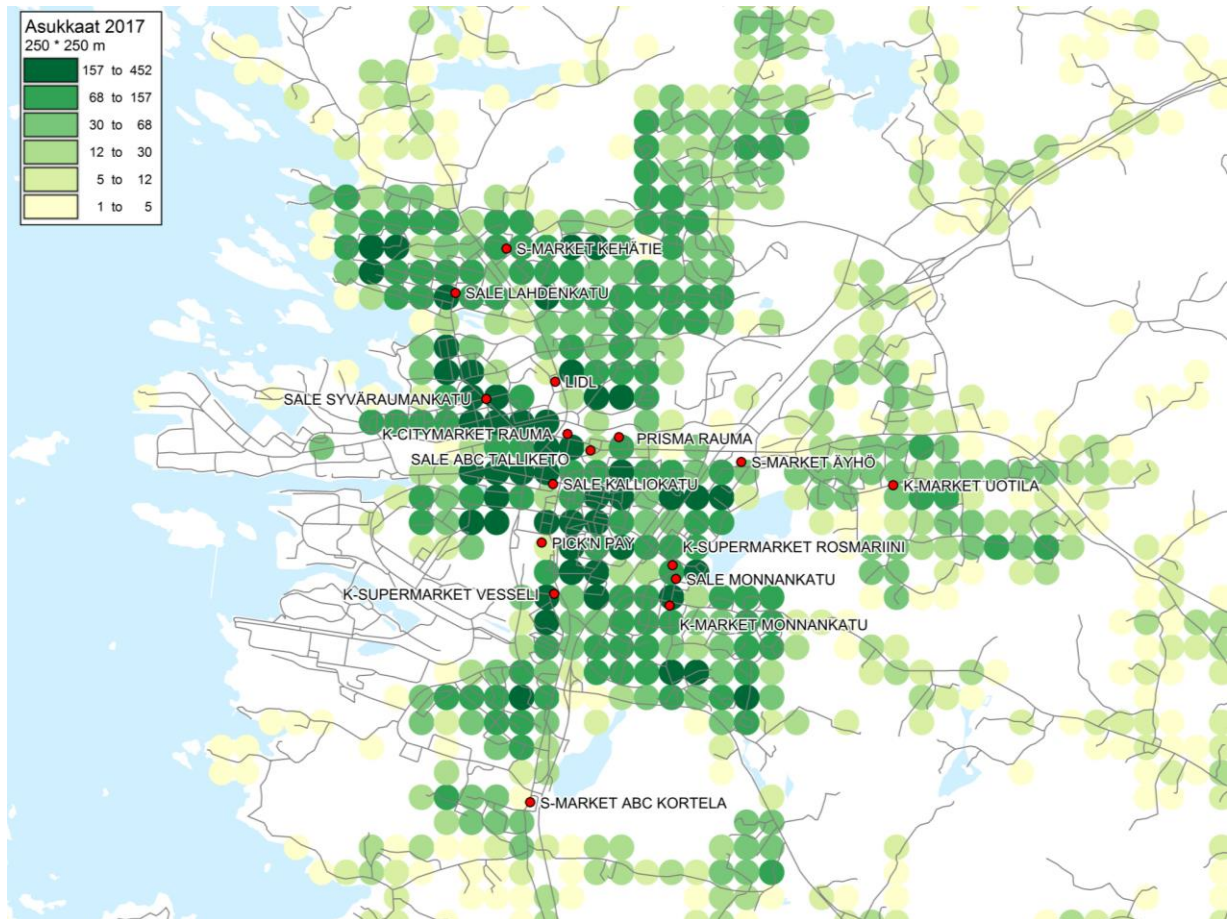
Kokonaisuudessaan Raumalla on päivittäistavarakaupan pinta-alaa ja myyntiä asukasta kohden selvästi enemmän kuin keskimäärin Suomessa. Myynnin taso kertoo Rauman palvelevan omaa kaupunkia suurempaa markkina-aluetta. Myyntiteho Raumalla jää sen sijaan alhaisemmaksi kuin Suomessa keskimäärin. Raumalla on siten päivittäistavarakaupan pinta-alaa myyntiä kohden keskimääräistä enemmän.



Kortelan ABC-aseman yhteyteen sijoittuu päivittäistavarakauppaa

2.6. Palveluiden saavutettavuus

Raumalla asutus on sijoittunut keskustaan ja sen lähiympäristöön laajentuen sekä pohjoiseen, etelään että itään. Suurin osa kaupan palveluista on sijoittunut keskeisille alueille, josta se palvelee koko kaupunkia.



Asukkaat 250 m ruuduissa ja päivittäistavarakaupat Raumalla

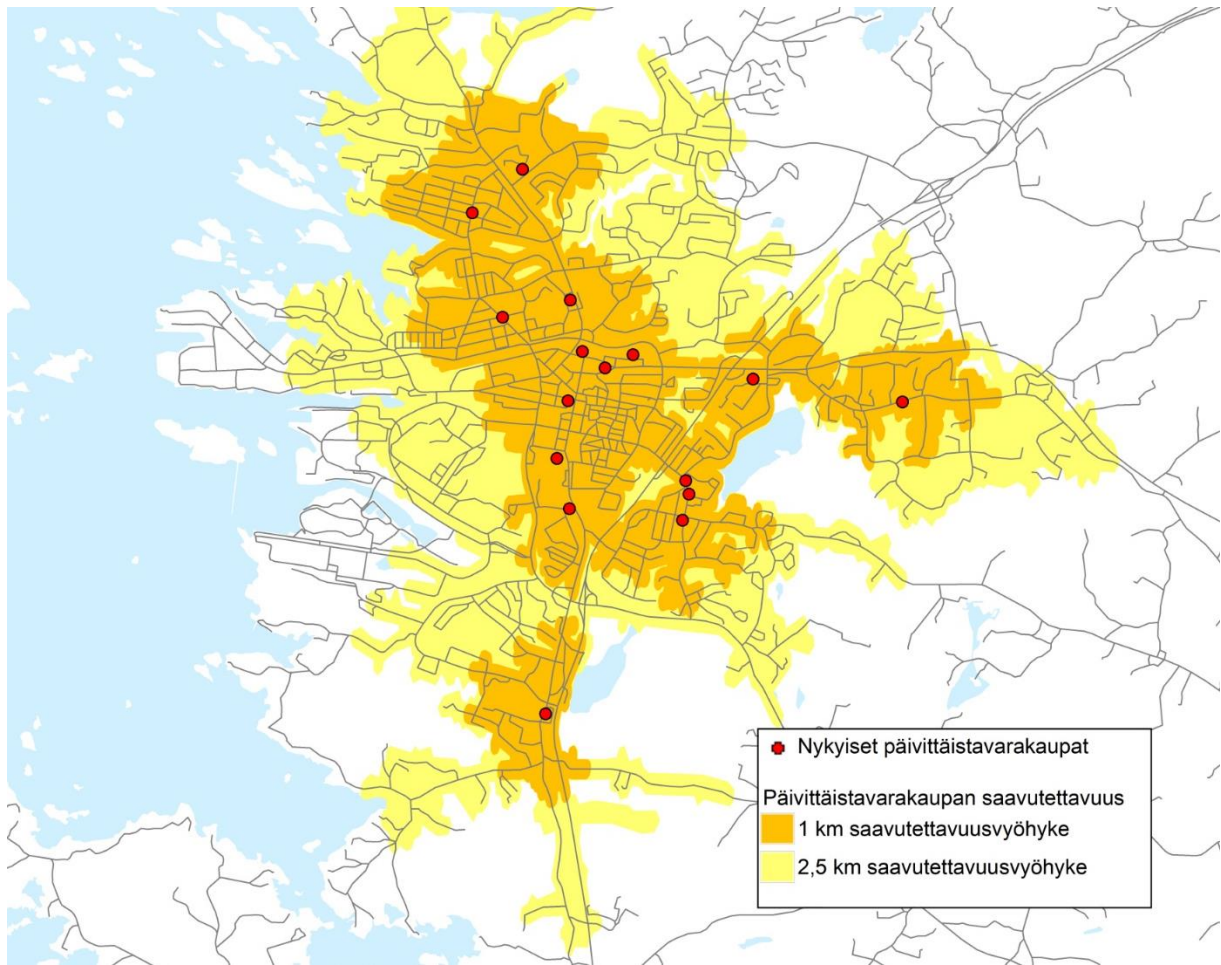
© SYKE ja TK, 2018, A.C. Nielsen 2017

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2018

Kaupan palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu tarkemmin päivittäistavarakauppojen näkökulmasta, koska ne ovat asukkaiden ja saavutettavuuden kannalta tärkeimpiä kaupan palveluita. Saavutettavuutta on tarkasteltu kävelen 1 ja 2,5 km:n etäisyydellä päivittäistavarakaupasta sekä 5 km:n vyöhykkeellä autoliikenteen näkökulmasta tarkasteltuna. Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukasmäärä väestön ruututietoaineistosta ja viiden kilometrin vyöhykkeet kattavat jo suurimman osan Rauman väestöstä.

Keskustan Salen asukassaavutettavuus on kaikkein korkein, kilometrin säteellä eli kävelyetäisyydellä asuu yli 5400 asukasta. Myös keskustan tuntumassa kaupunkirakenteessa sijaitsevien kauppojen (Syväraumankatu Sale ja Pick'n Pay) kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä on yli 4000 asukasta. Hypermarketeilla ja Lidlillä sekä Monnankadun pohjoisimmilla myymälöillä on 3400-3800 lähiasukasta kilometrin säteellä.

Pyöräilysaavutettavuus (2,5 km) ei suuresti eroa keskeisillä alueilla sijaitsevien myymälöiden osalta, saavutettavuus on suuressa osassa myymälöitä yli 15.000 asukasta. Reuna-alueilla sijaitsevien myymälöiden (Kehätie, Äyhö) pyöräilysaavutettavuus jää alle 10.000 asukkaan.

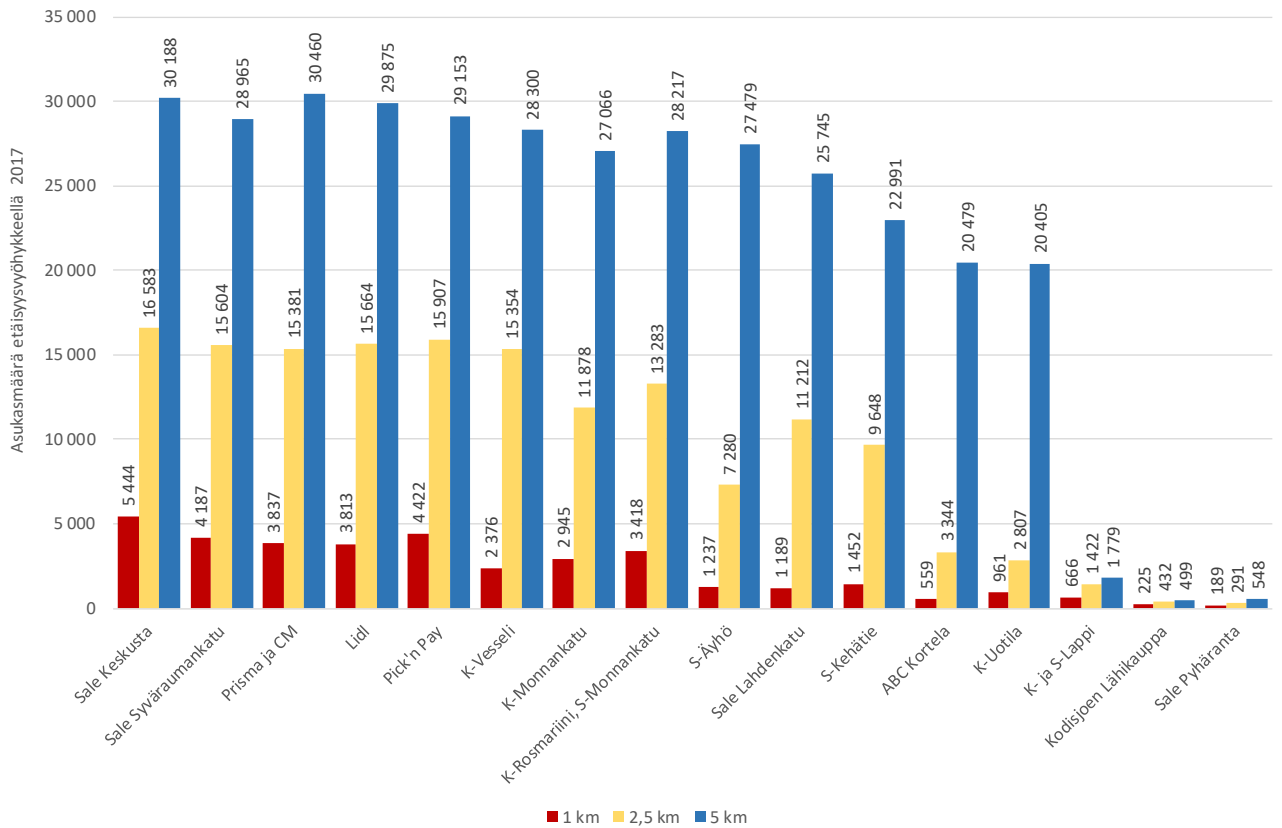


Päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet kävelen, 1 ja 2,5 km

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2018

Keskustasta jonkin verran kauempana sijaitsevien myymälöiden eli Kortelan ja Uotilan asukassaavutettavuus jää jo selvästi heikommaksi kuin keskeisten alueiden. Lapin, Kodisjoen ja Pyhärannan myymälöiden asukassaavutettavuus on vielä alhaisempi. Ne sijaitsevat kaukana keskustasta, mutta palvelevat kuitenkin laajaa haja-asutusaluetta.

Keskeisten alueiden myymälöiden viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu jo hyvin suuri osa raumalaisista ja erot asukasmäärissä jäävät pieniksi. Eroja löytyy vasta, kun lähdetään vähän kauemmaksi keskeisiltä alueilta.



Asukkaat päivittäistavarakauppojen saavutettavuusvyöhykkeillä 2017

Lähde: © SYKE ja TK, 2018



Lapin päivittäistavarakauppa palvelee lähialueen asukkaita

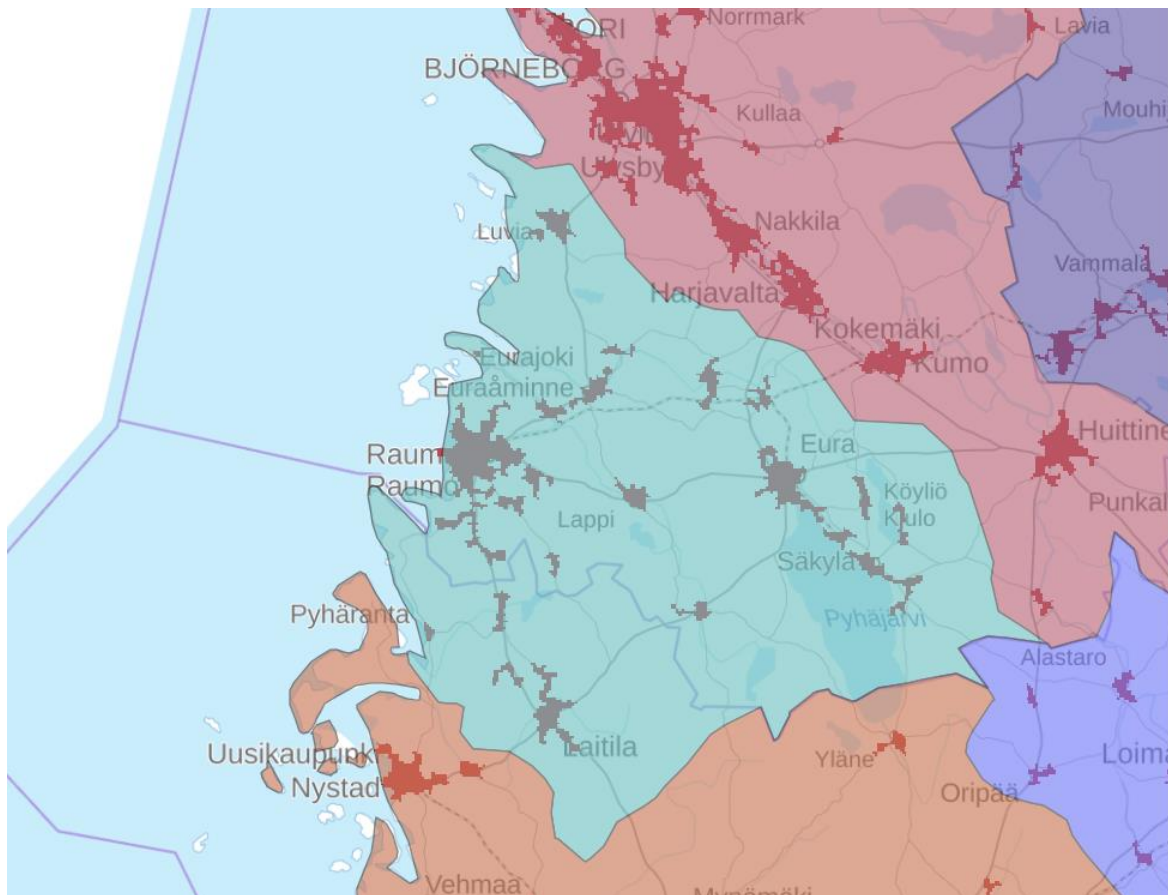
3. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja volyymin lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kysyntää kuvataan Rauman markkina-alueen ostovoimalla.

Suomen ympäristökeskus on tutkinut toiminnallisia alueita Suomessa (ToKaSu 2017). Toiminnallisilla alueilla tarkoitetaan työssäkäyntiin, asiointiin ja muuhun päivittäiseen tai viikoittaiseen liikkumiseen perustuvia yhtenäisiä aluekokonaisuuksia. Hankkeen tuloksena on syntynyt useita eritasoisia työssäkäynti- ja asiointialueiden rajauksia, joita voidaan hyödyntää niin kuntien, maakuntien kuin valtionhallinnon tehtävissä.

Rauman erikoiskaupan asiointialueeseen kuuluvat Rauman kaupungin lisäksi Eurajoki, Pyhäranta, Eura, Säkytä ja Laitila. Näistä läheisimmät ja pienimmät kunnat eli Pyhäranta ja Eurajoki lasketaan kuuluvaksi Rauman ensisijaiseen markkina-alueeseen, josta siirtymät Raumalle ovat suuremmat kuin toissijaiselta markkina-alueelta. Eurajokeen vuonna 2017 liitetty Luvia näyttää kartalla kuntajaon mukaisesti kuuluvan Rauman asiointialueeseen, mutta todellisuudessa asiointia suuntautuu täältä enemmän Poriin.

Toissijaiselta markkina-alueelta, johon lasketaan Eura, Säkytä ja Laitila, ovat asiointimatkat jo pidemmät ja alueilla on enemmän omaakin kaupan tarjontaa, lukuun ottamatta Säkytlä, josta asioidaan myös Eurassa.



Rauma erikoiskaupan asiointialue (75 %).

Lähde: Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa (ToKaSu) -hanke; Suomen ympäristökeskus 2017

Päivittäistavarakaupan asiointi hoituu kuitenkin pääosin omassa kunnassa, ja erikoiskaupan asiointi kohdistuu markkina-alueella Raumalle, markkina-alueen muihin kuntiin sekä osin myös Poriin. Raumalla asioidaan myös päivittäistavarakaupan ostoksilla, samalla kun hoidetaan muita asioita. Rauma palvelee paikallisten asukkaiden lisäksi merkittävästi myös loma-asukkaita sekä matkailijoita.

3.1. Väestön kehitys

Raumalla on tällä hetkellä asukkaita lähes 40.000. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen mukaan vuonna 2035 asukkaita on suunnilleen saman verran kuin nykyäänkin. Rauman markkina-alueella Eurajokea ja Laitilaan lukuun ottamatta asukasmäärä on laskussa.

Kokonaisuudessaan Rauman I-markkina-alueella on tällä hetkellä asukkaita yli 50.000 ja vuonna 2035 suunnilleen saman verran. Raumalla väestö on ennusteen mukaan kasvava, mutta muissa kunnissa hieman laskeva. Eurajokeen liitetty Luvia sisältyy I-markkina-alueen lukuun, vaikka asiointia suuntautuukin täältä enemmän läheisempään Porin kaupunkiin. Tämä on otettu huomioon tarkasteltaessa asiointisiirtymiä luvussa 3.3. Koko markkina-alueella on asukkaita noin 78.600, mutta asukasmäärän ennustetaan hieman laskevan vuoteen 2035 mennessä.

Väestön kehitys Rauman markkina-alueella 2016 - 2035

	2016	2017	2020	2025	2030	2035	Muutos 2017-35	Vuosi- muutos 2017-35
Rauma	39 614	39 620	40 069	40 192	40 225	40 136	516	0,1 %
Eurajoki	9 418	9 521	9 365	9 362	9 273	9 161	-360	-0,2 %
Pyhäranta	2 075	2 077	2 017	1 935	1 866	1 801	-276	-0,8 %
I-markkina-alue	51 107	51 218	51 451	51 489	51 364	51 098	-120	0,0 %
Eura	12 004	12 128	12 059	11 893	11 744	11 596	-532	-0,2 %
Säkylä	6 988	7 070	6 768	6 557	6 406	6 286	-784	-0,7 %
Laitila	8 520	8 520	8 650	8 736	8 789	8 807	287	0,2 %
II-markkina-alue	27 512	27 718	27 477	27 186	26 939	26 689	-1 029	-0,2 %
Markkina-alueet yht.	78 619	78 936	78 928	78 675	78 303	77 787	-1 163	-0,1 %

Lähde: Tilastokeskus

3.2. Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa on Raumalla lähes 300 miljoonaa euroa, ja auto-kauppa sekä ravintolapalvelut mukaan lukien lähes 280 miljoonaa euroa. Muulla ensisijaisella markkina-alueella, johon kuuluu siis Eurajoki ja Pyhäranta, on vähittäiskaupan ostovoima noin neljäsosa Rauman ostovoimasta. Toissijaisella markkina-alueella on vähittäiskaupan ostovoimaa noin 200 miljoonaa euroa.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on vuositasolla pysähtynyt ja paikoin hieman laskenut, mutta nyt on jälleen nähtävissä kaupan kasvua.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Rauman markkina-alueella

milj. euroa	2017				
	Rauma	Muu I-ma- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	144	37	181	97	278
Tilaa vaativa kauppa	58	15	73	39	112
Muu erikoiskauppa	94	24	118	63	181
Erikoiskauppa yhteensä	151	39	191	103	293
Vähittäiskauppa yhteensä	295	77	372	199	571
Autokauppa ja huoltamot	139	37	176	94	270
Ravintolat	41	10	52	26	77
Kauppa ja palvelut yhteensä	476	124	599	319	918

milj. euroa	2025				
	Rauma	Muu I-ma- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	158	39	197	103	300
Tilaa vaativa kauppa	67	17	83	44	128
Muu erikoiskauppa	110	27	137	72	210
Erikoiskauppa yhteensä	177	44	220	117	337
Vähittäiskauppa yhteensä	334	83	417	220	637
Autokauppa ja huoltamot	156	40	196	104	300
Ravintolat	45	11	56	28	84
Kauppa ja palvelut yhteensä	536	134	669	352	1 020

Muu I-markkina-alue: Eurajoki, Pyhäranta

II-markkina-alue: Eura, Laitila, Säkylä

Rauma	2035				
	Muu I-ma- alue	I-ma-alue yhteensä	markkina- alue	Ma-alueet yhteensä	
173	42	215	112	326	
79	19	99	52	151	
133	32	165	86	252	
213	52	264	138	403	
386	93	479	250	729	
180	45	225	118	343	
50	12	61	30	91	
616	150	765	398	1 163	

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kasvaneet kodintekniikkakauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin. Viime vuosien taantuma voi kuitenkin osaltaan lisätä kulutustarpeita lähivuosina. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä aikavälillä kuitenkin hidastuvan aikaisemmasta pitkän aikavälin trendistä.

Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa 1,5–2 % vuodessa. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoimaennuste ei siten pidä sisällään inflaatiota. Ennuste on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun pitkäaikaisen kehityskuvan. Ennuste on realistinen, kun sitä verrataan vähittäiskaupan toteutuneeseen pitkäaikaiseen kehitykseen. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun voimakkaisiin kehityslukuihin tuskin enää päästään. Vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut kuitenkin tasaisessa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan nykyistä voimakkaammin palveluihin, ja osa vähittäiskaupan ostovoimasta suuntautuu verkkokaupan kautta alueen ulkopuolelle.

Ostovoima Raumalla kasvaa hitaasti, kun asukasmäärä säilyy nykyisellä tasolla ja ostovoima asukasta kohden on kasvussa. Myös koko markkina-alueella ostovoima kasvaa, vaikka väestö hitaasti vähenee. Ostovoiman kasvu asukasta kohden kattaa hienoisesta asukasmäärän laskusta johtuvan ostovoiman vähenemisen. Erikoiskaupassa ja palveluissa ostovoiman kasvu on suurempaa kuin päivittäistavarakaupassa.

3.3. Liiketilän lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallinen lisätarve vuosille 2025 ja 2035. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan laskettua suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt mm. kauppakeskuksissa ja osin keskustoissakin.

Käytetty myyntitehokkuus

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 300	7 500
Tilaa vaativa kauppa	2 500	3 300
Muu erikoiskauppa	3 200	4 200
Autokauppa ja huoltamot	6 000	8 000
Ravintolat	2 700	3 600

Kerrosala = 1,33 * Myyntipinta-ala (pt-kaupassa 1,4)

Liiketilän lisätarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan olevan 1,3-kertainen myyntipinta-alaan nähden (päivittäistavarakaupassa 1,4-kertainen). Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina. Lisäksi kerrosala sisältää myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot. Kauppakeskuksen käytävät, aulat ja pysäköintilaitokset eivät ole mukana laskelmissa, koska ne ovat ns. puolijulkista tilaa, jota voi verrata katutilaan eikä suoraan yrityksen käyttämään liiketilaan. Kivijalkatilojen osalta ei tällaista tilaa edes ole käytössä. Laskelmat eivät myöskään sisällä toimisto- ja muita yritystilajoja.

Laskettu liiketilatarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta, mutta tämä ei näy laskelmassa. Myöskään laskelmassa ei ole huomioitu verkkokaupan vaikutusta liiketilän lisätarpeeseen. Verkkokaupan vaikutuksista liiketilän lisätarpeeseen ei ole tutkittua tietoa. Verkkokaupan vaikutus voi joillakin alueilla olla myös positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmälläkin paikallisilla markkinoilla. Lisäksi noutopisteet tarvitsevat tilaa.

Seuravan sivun taulussa on esitetty laskennallinen liiketilän vähimmäis- ja enimmäisliisätarve Rauman koko markkina-alueella vuoteen 2025 ja 2035 mennessä. Tästä suurin osa kohdistuu Raumalle, mutta osa kohdistuu markkina-alueen muihin kuntiin ja osa markkina-alueen ulkopuolelle mm. matkailun ja verkko-ostamisen kautta.

Enimmäistarve kuvaa pinta-alan lisätarvetta, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Vähimmäistarvelaskelmassa osa ostovoiman kasvusta on laskettu menevän nykyisille myymälöille. Päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvusta noin kahden kolmasosan odotetaan toteutuvan uusien myymälöiden muodossa ja erikoiskaupan ostovoiman kasvusta puolet. Päivittäistavarakaupassa osuus on suurempi siksi, että toimialalla on laajentumistarvetta, vaikka ostovoima kasvaisikaan. Tuotevalikoimat laajenevat, joten päivittäistavarakaupat tarvitsevat lisää pinta-alaa säilyttääkseen kilpailukykynsä markkinoilla.

Liiketilän lisätarve Rauman markkina-alueella

Enimmäistarve

k-m ²	2017 - 2025					2017 - 2035				
	Rauma	Muu I-				Rauma	Muu I-			
		markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä		markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 500	400	2 900	1 300	4 200	5 500	900	6 400	2 800	9 200
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	6 800	1 100	7 900	3 700	11 600	15 900	2 900	18 800	8 900	27 700
Muu erikoiskauppa	5 300	1 000	6 300	2 900	9 200	12 500	2 400	14 900	7 200	22 100
Erikoiskauppa yhteensä	12 100	2 100	14 200	6 600	20 800	28 400	5 300	33 700	16 100	49 800
Vähittäiskauppa yhteensä	14 600	2 500	17 100	7 900	25 000	33 900	6 200	40 100	18 900	59 000
Ravintolat ja muut palvelut	3 800	600	4 400	1 900	6 300	8 500	1 500	10 000	4 600	14 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	18 400	3 100	21 500	9 800	31 300	42 400	7 700	50 100	23 500	73 600

Vähimmäistarve

k-m ²	2017 - 2025					2017 - 2035				
	Rauma	Muu I-				Rauma	Muu I-			
		markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä		markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 700	300	2 000	900	2 900	3 700	600	4 300	1 900	6 200
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	3 400	600	4 000	1 900	5 900	8 000	1 500	9 500	4 500	14 000
Muu erikoiskauppa	2 700	500	3 200	1 500	4 700	6 300	1 200	7 500	3 600	11 100
Erikoiskauppa yhteensä	6 100	1 100	7 200	3 400	10 600	14 300	2 700	17 000	8 100	25 100
Vähittäiskauppa yhteensä	7 800	1 400	9 200	4 300	13 500	18 000	3 300	21 300	10 000	31 300
Ravintolat ja muut palvelut	1 900	300	2 200	1 000	3 200	4 300	800	5 100	2 300	7 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	9 700	1 700	11 400	5 300	16 700	22 300	4 100	26 400	12 300	38 700

I-markkina-alue: Rauma, Eurajoki, Pyhärinta

II-markkina-alue: Eura, Säskylä, Laitila

Edellä oleva taulu kertoo siis liiketilän lisätarpeen koko Rauman markkina-alueella, mutta ei vielä sitä, minne kauppapaikkaan tai kuntaan tarve suuntautuu.

Markkina-alueen pienimmässä kunnissa ei todennäköisesti tapahdu merkittävää uusperustantaa ainakaan erikoiskaupassa, vaan ostovoiman kasvu suuntautuu suuriin keskittymiin. Rauma on markkina-alueensa keskus, joten sinne suuntautuu suuri osa asiainnista. Näin ollen Raumalle lasketaan suuntautuvan 10 - 66 % muiden markkina-alueen kuntien liiketilantarpeesta, kaupan toimialasta, kunnan sijainnista ja kunnan omasta potentiaalista riippuen. Luvi-alta esimerkiksi suuntautuu ostovoimaa pääosin Poriin, mikä on otettu huomioon laskelmissa.

Suuntautuminen Raumalle on erikoiskaupassa suurempaa kuin päivittäistavarakaupassa ja samoin lähialueilta suurempaa kuin toissijaiselta markkina-alueelta. Eurassa ja Laitilassa on omaakin kaupan tarjontaa ja kehityspotentiaalia enemmän kuin lähialueen pienissä kunnissa.

Matkailijoiden ja kesäasukkaiden lisäpotentiaaliksi on karkeasti arvioitu 10 % raumalaisten potentiaalista. Kokonaisuudessaan liiketilän enimmäislisätarve Raumalla koko markkina-alue huomioon ottaen on ostovoiman kasvusta riippuen vuoteen 2025 mennessä noin 25.000 k-m² ja vuoteen 2035 mennessä lähes 60.000 k-m².

Raumalle suuntautuva liiketilan lisätarve

Enimmäistarve

k-m ²	2017 - 2025					
	Rauma	Muu I- markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Matkailijat ja loma- asukkaat	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 500	100	2 600	100	300	3 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	6 800	700	7 500	1 200	700	9 400
Muu erikoiskauppa	5 300	700	6 000	1 000	500	7 500
Erikoiskauppa yhteensä	12 100	1 400	13 500	2 200	1 200	16 900
Vähittäiskauppa yhteensä	14 600	1 500	16 100	2 300	1 500	19 900
Ravintolat ja muut palvelut	3 800	400	4 200	600	400	5 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	18 400	1 900	20 300	2 900	1 900	25 100

k-m ²	2017 - 2035					
	Rauma	Muu I- markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Matkailijat ja loma- asukkaat	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 500	200	5 700	300	600	6 600
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	15 900	1 900	17 800	2 900	1 600	22 300
Muu erikoiskauppa	12 500	1 600	14 100	2 400	1 300	17 800
Erikoiskauppa yhteensä	28 400	3 500	31 900	5 300	2 900	40 100
Vähittäiskauppa yhteensä	33 900	3 700	37 600	5 600	3 500	46 700
Ravintolat ja muut palvelut	8 500	1 000	9 500	1 500	900	11 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	42 400	4 700	47 100	7 100	4 400	58 600

Vähimmäistarve

k-m ²	2017 - 2025					
	Rauma	Muu I- markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Matkailijat ja loma- asukkaat	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 700	100	1 800	100	200	2 100
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	3 400	400	3 800	600	300	4 700
Muu erikoiskauppa	2 700	400	3 100	500	300	3 900
Erikoiskauppa yhteensä	6 100	800	6 900	1 100	600	8 600
Vähittäiskauppa yhteensä	7 800	900	8 700	1 200	800	10 700
Ravintolat ja muut palvelut	1 900	200	2 100	300	200	2 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	9 700	1 100	10 800	1 500	1 000	13 300

k-m ²	2017 - 2035					
	Rauma	Muu I- markkina- alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina- alue	Matkailijat ja loma- asukkaat	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 700	100	3 800	200	400	4 400
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	8 000	1 000	9 000	1 500	800	11 300
Muu erikoiskauppa	6 300	800	7 100	1 200	600	8 900
Erikoiskauppa yhteensä	14 300	1 800	16 100	2 700	1 400	20 200
Vähittäiskauppa yhteensä	18 000	1 900	19 900	2 900	1 800	24 600
Ravintolat ja muut palvelut	4 300	500	4 800	800	400	6 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	22 300	2 400	24 700	3 700	2 200	30 600

I-markkina-alue: Rauma, Eurajoki, Pyhäranta

II-markkina-alue: Eura, Säkyliä, Laitila

Liiketilän lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Vähimmäistarvelaskelma on nettolas- kelma, johon tulisi vähintään varautua, jotta nykyinen palvelutaso kunnassa säilyisi. Mikäli kun- taan ei saada lisää liiketilaa, virtaa kunnasta ulos nykyistä enemmän ostovoimaa. Enimmäis- tarvelaskelma asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää. Kaavallinen mitoitus voi olla myös suurempi kuin liiketilän lisätarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta vähittäiskaupan myymälätilana tai toteutuvat väljemmin kuin mitoituslaskelmassa arvioidaan.

Kaupan kehityspotentiaalin lähtökohtana suositellaan käytettävän enimmäisliisätarvetta, joten kaavoitettaessa uusia kauppapaikkoja tulisi ottaa mitoituksen lähtökohdaksi enimmäisli- sätarve. Kaavoituksen tulee mahdollistaa ostovoiman kasvun toteutuminen uutena pinta- alana, mikä edistää kilpailunedellytyksiä kaupungissa. Näin ollen tässä selvityksessä kaupan kehityksessä keskitytään enimmäisliisätarpeeseen.

Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Jotta kilpailu alueella mahdollistuu, ei kaavojen mitoitusta voida tehdä vain las- kennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan pitää ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuu- det useille toimijoille. Maakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä on liiketilän lisätar- peessa otettu huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Kerrointa ei ole käytetty näissä laskelmissa, mutta kaavallinen mitoitus otetaan huomioon selvityksen johtopäätöksissä kau- pan alueiden mitoituksia arvioitaessa.

4. KAUPAN KEHITYSSUUNNITELMAT RAUMALLA

Kaupungissa on vireillä useita kaupan hankkeita ja kehityssuunnitelmia. Kehityssuunnitelmia on sekä keskustassa että eri kaupan alueilla, ja niiden valmiusaste vaihtelee. Joissakin on valmis asemakaava, mutta ei varsinaista hanketta, osassa hanke on vireillä ja osa on vasta kaavoitusvaiheessa.

Kaupan kehityssuunnitelmiin vaikuttavat asemakaavojen lisäksi sekä maakuntakaava että yleiskaava. Satakunnan liitossa on vireillä vaihemaakuntakaava, jossa yhtenä teemana on mm. kauppa. Maakuntakaavan kauppaa koskevat merkinnät ja määräykset esitellään seuraavassa luvussa.

Raumalla viimeistellään Yleiskaavaa 2030, joka koskee koko kunnan aluetta. Tavoitteena on, että Raumalla olisi kaikkialla voimassa maakuntakaavaa tarkempi kuntakohtainen, oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kauppaa koskevat määräykset mukailevat maakuntakaavaa, kaupallisten alueiden mitoitusta määritellään tarkemmin osayleiskaavoissa ja asemakaavoissa.

4.1. Maakuntakaava

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotus 2 oli nähtävillä 12.11.-14.12.2018. Kaavaehdotuksessa on osoitettu keskustatoimintojen alue Rauman keskustaan ja merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjen alueita keskustan ulkopuolelle. Lisäksi keskustan pohjoisosaan on osoitettu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke. Keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille on osoitettu enimmäismitoitusta. Työpaikka-alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Maakuntakaavassa on määritelty myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat.

[Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, ehdotusvaihe 2, 22.10.2018](#)
[Merkintöjä ja määräyksiä](#)

Kauppa

Suunnittelumääräys




Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitusta arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

	<p>TILAA VAATIVAN KAUPAN KEHITTÄMISVYÖHYKE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kaupaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><i>Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.</i></p> <p><i>Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.</i></p>
	<p>VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><i>Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.</i></p>
	<p>TYÖPAIKKA-ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittaa sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><i>Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asu- tukselle voivat olla merkittäviä.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.</i></p>

Mitoitus

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan):

Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²

Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²

Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²

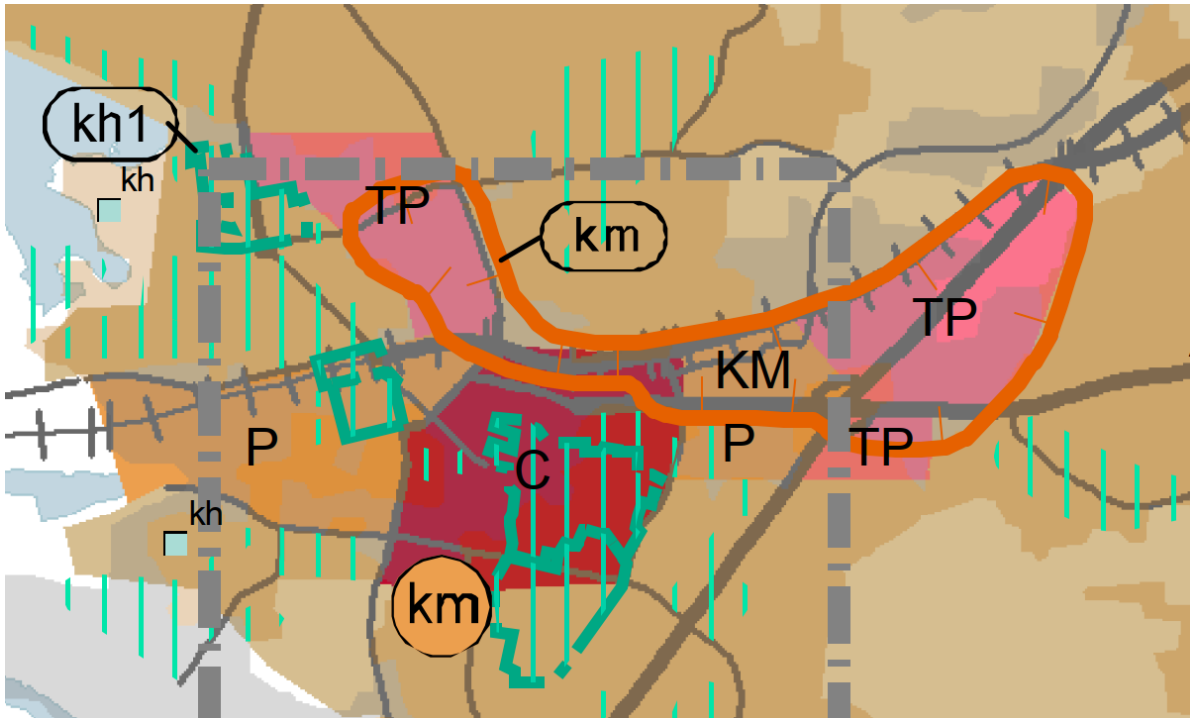
Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²

Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatuojen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²,
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kartasta, ehdotusvaihe 2, 22.10.2018

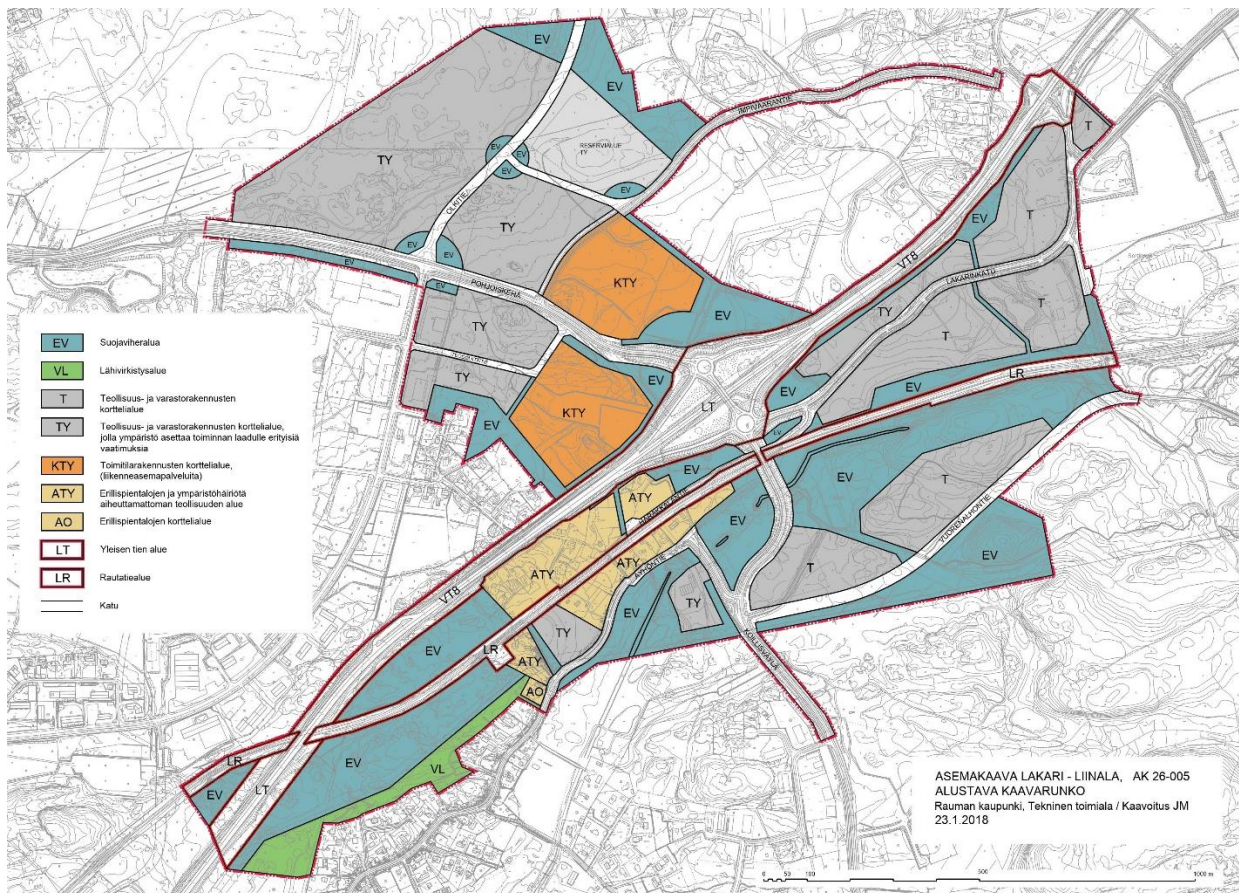
4.2. Hopeamäki

Papinhaassa Hopeamäen kortteliin suunnitellaan liikekorttelia, johon sijoittuu laajantavaravaliikoiman myymälä, päivittäistavarakauppaa sekä tilaa vaativaa kauppaa tai kaupallisia palveluita. Kokonaisuudessaan kortteliin suunnitellaan uutta kaupan pinta-alaa noin 13.500 k-m². Hanke sijoittuu Ratavahen ja Hopeamäentien väliseen kortteliin, jossa on aikaisemmin toiminut Superlon Oy:n tehdas.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkitykseltään seudullisille tilaa vaativan kaupan suuryksiköille. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallista erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan alaraja on Raumalla 5000 k-m², ellei selvityksin toisin osoiteta. Alustavan suunnitelman mukaan laajantavaravaliikoiman kaupan koko on hankkeessa 7500 k-m². Laajantavaravaliikoiman kauppa pitää sisällään erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa.

4.3. Lakari-Liinalan liikenneasema

Lakari-Liinalan alueella on vireillä asemakaavan laatiminen. Aluetta kaavoitetaan suurelta osin yritystoiminnalle ja tutkitaan mm. VT8:aan tukeutuvan palveluhuoltoaseman ja liikenneasemamyymälän sijoittamista alueelle. Tarkoitus on selvittää, minkä tyyppisiä liikenneasemapalveluita ja kuinka paljon voi alueelle sijoittaa niin, ettei sillä ole vaikutusta keskustaan tai muuhun palveluverkkoon.



Lakari-Liinala, Alustava kaavarunko 23.1.2018

Liikenneasemat ovat tyypillisesti kooltaan kohtalaisen pieniä keskimäärin noin 2000 k-m². Suurimmat liikenneasemat ovat kooltaan noin 5000 k-m², ja ne sisältävät usein suurehkon päivittäistavaramyymälän.

Liikenneaseman yhteyteen sijoittuu tyypillisesti kahvila- ja ravintolapalveluita sekä päivittäistavaramyymälä. Päivittäistavarakaupat ovat yleensä pieniä, mutta enää niillä ei ole aukioloa-lainsäädännöstä johtuvia kokorajoituksia. Liikenneasemilla toimii myös leipomoita ja herkkumyymälöitä.

Liikenneasemien yhteyteen sijoittuu erikoiskauppaa yleensä varsin vähäisesti. Tyypillisiä erikoiskauppoja liikenneasemilla ovat kirjakauppa, lahjatavara- ja retkeilykauppa ja tehtaannmyymälät (esim. Marimekko, Pentik, Iittala). Liikenneasemilla voi olla myös muita palveluita mm. matkailuinfo, auton vuokrausta ja parturi-kampaamopalveluita.

Liikenneasemilla vaihtuvuus erikoiskaupan myymälöissä on paikoin suurta. Liikenneasema ei siten ole kaikkialla toimiva kauppapaikka erikoiskaupalle.

Juustoportti Kärsämäki Juustoportin myymälä Kahvila-ravintola Pentik pop-up Nesteen huoltamo Parturi-Kampaamo Isadora Alko Kärsämäen kirjasto ja yhteispalvelupiste	Juustoportti Jalasjärvi Juustoportin myymälä Kahvila-ravintola Pentik Marimekko Topman	Vierumäki Matkakeidas Ruokamarket Ravintola Hesburger Kotipizza Leipomomyymälä Heinolan kaupungin info Makeistukku Kukkamyynti Otto-automaatti Autopesu	ABC Lohja Karnainen ABC-market ABC-ravintola Hesburger Kirjapörssi Punnitse & Säästä Pentik Kaupungin matkailuinfo Deli Bakers Koskinen Sportia Outlet Orthex-tehtaannmyymälä	ABC Nokia Kolmenkulma Sale ABC-ravintola Hesburger Kirjapörssi Studio Tiiu -kampaamo Sokos Outlet Pakettiautomaatti Otto-automaatti Autopesu	ABC Pirkkala Sale ABC-ravintola Hesburger Studio Tiiu -kampaamo Lahjatavara Pakettiautomaatti Otto-automaatti	ABC Renkomäki ABC-ravintola Hesburger S-Market Alko Leipomomyymälä Kirjapörssi SmartPost Otto-automaatti
2 700 k-m ²	2 500 k-m ²	2 500 k-m ²	2 500 k-m ²	4 150 k-m ²	2 300 k-m ²	5 200 k-m ²
ABC Rauma ABC-ravintola S-market Hesburger	Teboil Pirkanhovi Shop & Deli Teboil ravintola Kotipizza Jalokivigalleria Otto-automaatti	Neste Nastola Scan-burger Kotipizza VarrasKebab myymälä Autonpesu Peräkärryn vuokraus	ABC Nastola ABC-market ABC-ravintola Hesburger Kirjapörssi Otto-automaatti	Neste Masku Riviera Kahvila-ravintola Burger King K-myymäla	Härkäpakarit Huittinen K-market Kahvila-ravintola Hesburger Laukku-center Urjalan Makeistukku Kaupungin matkailuinfo	ABC Koulukatu Sale ABC-ravintola Hesburger Kuntosali
1 800 k-m ²	1 500 k-m ²	2 000 k-m ²	1 800 k-m ²	1 200 k-m ²	1 600 k-m ²	3 000 k-m ²

Liikenneasemien palvelutarjontaa ja pinta-aloja Suomessa

Lähde: WSP kartoitus

Lakari-Liinalan liikenneasema palvelee ohiajavia sekä matkailijoita. Se sijoittuu kauas asutuksesta, joten alueelle suositellaan tässä alustavasti vain pientä päivittäistavara-kauppaa. Kaupan painopiste Raumalla on keskustassa ja sen lähialueilla, joten suurta erikoiskaupan keskittymää ei alueelle suositella. Lakari-Liinalan alueelle voi kuitenkin sijoittua tehtaannmyymälätyyppisiä myymälöitä.

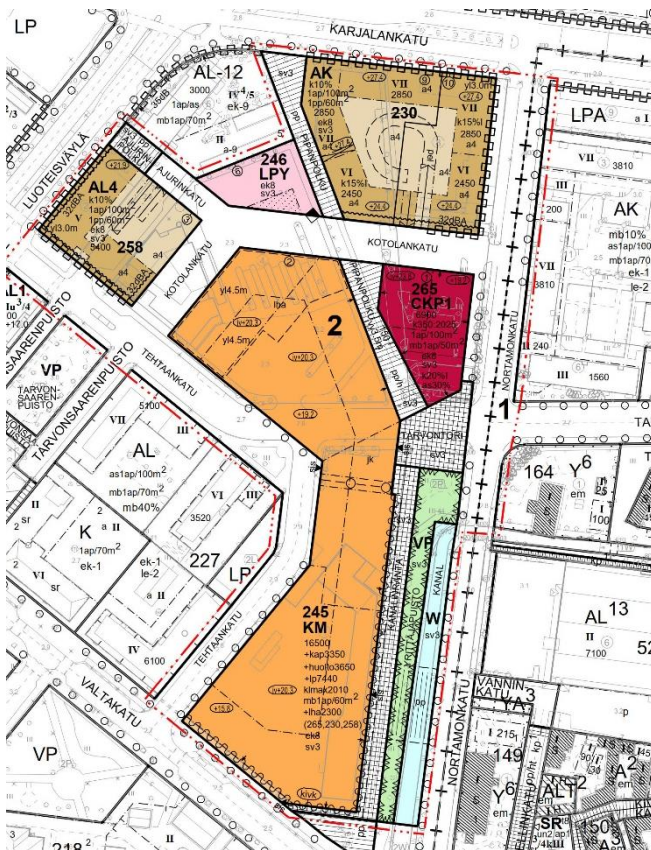
Alustavasti tässä selvityksessä arvioidaan liikenneasemaa, joka olisi kooltaan noin 5000 k-m², ja sisältäisi pienen päivittäistavaramyymälän (noin 500 m²). Liikenneasemapalveluita voi olla tätä enemmänkin, jos ne sisältävät pääosin kahvilatoimintaa tai omien tuotteiden myyntiä (vrt. Juustoportti tai Kivikylä).

4.4. Länsirannan kauppakeskus

Länsirannan kauppakeskuksen alueen asemakaava on vuoden 2018 lopulla saanut lainvoiman. Rakennuslupaa ei hankkeelle vielä ole haettu.

Asemakaavan mukaisesti KM-kortteliin saa rakentaa liiketilaa 16.500 kerrosneliometriä, sitä palvelevia käytävä-, aula- ja porrashuonetiloja 3350 kerrosneliometriä, kiinteistötekniistä huoltotilaa 3650 kerrosneliometriä ja pysäköintitilaa 7440 kerrosneliometriä. Pienten myymälöiden kokonaisuutta on kauppakeskuksessa rajoitettu, pienten alle 200 kerrosneliometrin liiketilojen yhteenlaskettu enimmäismäärä on 2010 kerrosneliometriä. Kauppakeskus rakentuu kahteen kerrokseen ja se voidaan toteuttaa vaiheittain.

CKP-korttelialueelle kauppakeskuksen viereen saa toteuttaa liiketilaa 2500 k-m², josta ennen vuotta 2025 saa rakentaa enintään 350 k-m². Lisäksi asuintalojen kivijalkaa saa rakentaa vähäisesti liiketilaa. Kauppakeskuksen myötä poistunutta liiketilaa alueella on ollut noin 8500 k-m², joten koko asemakaava-alueella saa rakentaa uutta liiketilaa noin 10.600 k-m², josta noin 8500 k-m² saa toteuttaa ennen vuotta 2025.



Kanalin Länsirannan asemakaavan muutos

Liikerakentaminen

	k-m ²
Kauppakeskus	16 500
CKP-korttelialue	2 500
<i>josta ennen vuotta 2025</i>	350
Muuta liiketilaa	120
Liiketilaa yhteensä	19 120
Poistuvaa liiketilaa	8 500
Uutta liiketilaa	10 620
<i>josta ennen vuotta 2025</i>	8 470

Länsirannan asemakaavan kartta ja asemakaavan mahdollistama uusi liikerakentaminen

Lähde: Rauman kaupallinen selvitys 2016, WSP

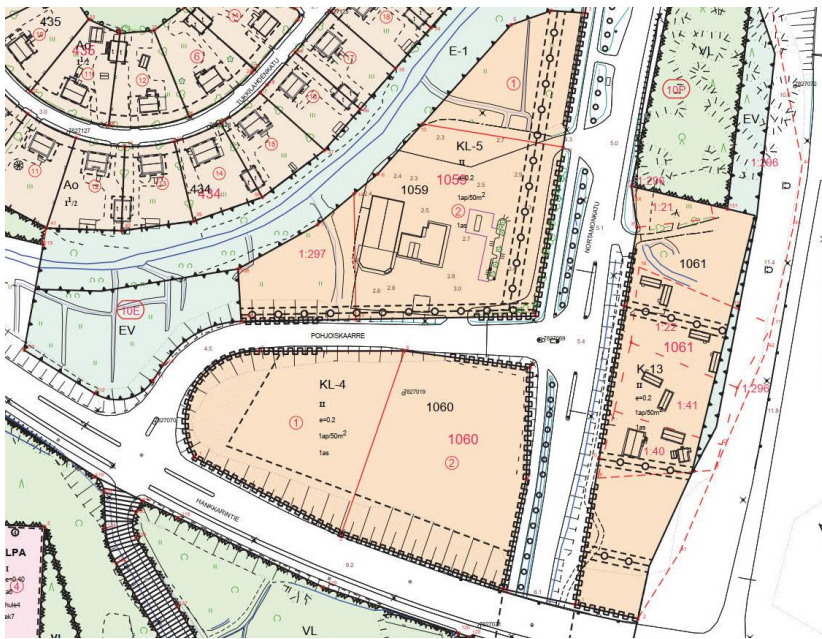
4.5. Muut kaupan suunnitelmat Raumalla

Metallitien alueelle suunnitellaan laajantavaravalikoiman kauppaa ja Kairakadulle päivittäistavarakauppaa. Otilassa on voimassa olevia asemakaavoja tilaa vaativalle kaupalle, joita ei ole vielä hyödynnetty.

Pohjoiskehälle on mietitty pientä lähimymälätyyppistä päivittäistavarakauppaa Metsätähden tie risteykseen. Tämä voi olla vaihtoehto Lakari-Liinalan liikenneasemalle, mutta kauppaa voivat kiinnostaa myös molemmat sijaintipaikat. Liikepaikkoja arvioidaan niiden saavutettavuuden kannalta tarkemmin luvussa 5.3.

Äyhönjärventielle sijaitsevan liikerakennuksen (vanha Prisma) kehittämistä pohditaan. Tarkoituksena ei ole niinkään lisärakentaminen, vaan kaupan konseptien kehittäminen olemassa olevan rakennuksen sisällä. Näin ollen muutoksilla ei ole vaikutusta kaupan palveluverkon kokonaisuuteen. Hong Kong -myymäläketjun on ostanut ruotsalainen Rusta-liikeketju, joka tulee lähiaikoina muuttamaan myymäläkonseptin oman konseptinsa mukaiseksi.

Esitettyjen suunnitelmien lisäksi Kairakadun ja Metallitien tiva-alueetta on tavoitteena kehittää edelleen tilaa vaativalle kaupalle.



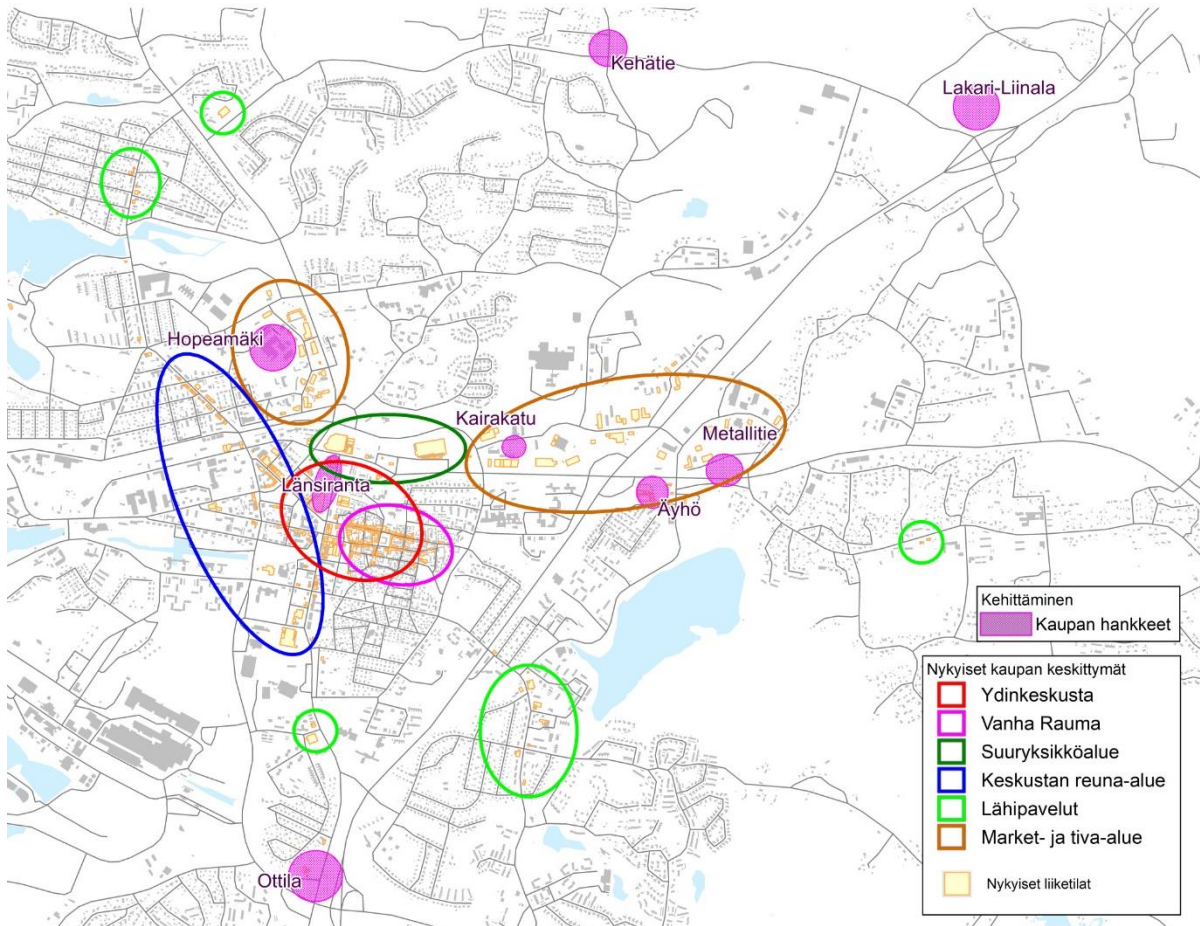
Voimassa oleva asemakaava Ottilan alueella

4.6. Yhteenveto kaupan kehityssuunnitelmista

Rauman kaupan alueilla hankkeita on yhteensä noin 28.000 k-m². Hankkeet sisältävät päivittäistavarakauppaa, laajantavaravalikoiman kauppaa, liikenneasemapalveluita ja tilaa vaativaa kauppaa. Keskustaan Länsirannan puolelle on tulossa uutta kaupan pinta-alaa noin 10.000 k-m².

Päivittäistavarakaupan hankkeita on Hopeamäen ja Kairakadun alueilla, joihin suunnitellaan supermarket-tasoista kauppaa (2000 k-m²). Kairakadun hanke on kokonaisuudessaan kooltaan 4000 k-m², mutta pt-kaupan pinta-ala tästä on arvion mukaan noin puolet. Lakari-Liinalan ja Pohjoiskehän alueet soveltuvat pienille päivittäistavarakaupoille (n. 500 k-m²). Länsirannan kauppakeskukseen suunnitellaan pientä päivittäistavarakauppaa (n. 500 k-m²).

Laajantavaravalikoiman myymälät sisältävät erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Pinta-alan jakautuminen toimialojen kesken riippuu kaupan konseptista. Liikenneasema sisältävät erikoiskauppaa ja palveluita, päivittäistavarakaupan osuus on esitetty omassa sarakkeessaan.



Kaupan hankkeet ja kehityssuunnitelmat sekä nykyinen kaupan palveluverkko ja liiketilat

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 10/2018

Kaupan hankkeet ja suunnitelmat

Kaupan alueilla

k-m ²	Tavaratalo- Liikenne-				Yhteensä
	Pt-kauppa	kauppa*	asema	Tiva	
Hopeamäki	2 000	7 500		4 000	13 500
Metallitie		2 800			2 800
Kairakatu	2 000				4 000
Lakari-Liinala	500		4 500		5 000
Kehätie	500				500
Ottila asemakaavat (tivia)				2 500	2 500
Äyhö					
Uutta liiketilaa yhteensä	5 000	10 300	4 500	6 500	28 300

* Laajan tavaravalikoiman kauppa sisältää erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppa

Keskustassa

	Pt-kauppa	Erikoiskauppa ja palvelut	Yhteensä
Kauppakeskus	500	16 000	16 500
Muut korttelit		2 620	2 620
<i>Poistunutta liiketilaa</i>			<i>8 500</i>
Uutta liiketilaa	500	10 120	10 620

Kokonaisuudessaan kaupan hankkeita on yhteensä 37.000 k-m². Tämän lisäksi Kairakadun ja Metallitien aluetta on edelleen kehitettävissä tilaa vaativalle kaupalle, mutta varsinaisia hankkeita ei ole Kairakadun päivittäistavarakaupan ja Metallitien laajantavaravalikoiman myymälän lisäksi.

Hankkeissa on päivittäistavarakauppaan yhteensä 5.500 k-m². Erikoiskaupan ja palveluita on hankkeista yhteensä 18.500 k-m², josta enemmistö kohdistuu keskusta. Keskustan ulkopuolella erikoiskauppaa on laajantavaravalikoiman myymälöissä (8000 k-m²). Laajantavaravalikoimien pinta-ala on jaettu suuntaa-antavasti erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan. Erikoiskauppa ja palvelut esitetään tässä yhtenä lukuna, koska Länsirannan kauppakeskuksesta ei ole vielä saatavilla tarkempaa toimialajakoa.

Tilaa vaativan kaupan hankkeita on Raumalla noin 9000 k-m². Tästä osa sisältyy laajantavaravalikoiman myymälöihin (2300 k-m²). Suunnitelmat ovat muilta osin enemmän varauksia, eikä varsinaisia tiva-kaupan tulossa olevia toimijoita ole tiedossa.

Liikenneasema on esitetty taulussa erikseen, koska sen rakentaminen pohjautuu ohiajavien ja matkailijoiden kysyntään, kun taas muut kaupan hankkeet palvelevat paikallisia tai seudun asukkaita.

Kaupan hankkeet ja suunnitelmat toimialoittain

k-m ²	Kaupan		
	alueet	Keskusta	Yhteensä
Pt-kauppa	5 000	500	5 500
Erikoiskauppa ja palvelut	8 000	10 120	18 120
Tiva ja autokauppa	8 800		8 800
Liikenneasema (pl. pt-kauppa)	4 500		4 500
Yhteensä	26 300	10 620	36 920

sis. Kairankadun hankkeesta vain pt-kaupan

tavaratalokauppa on jaettu erikoiskauppaan (8000 k-m² ja tivaan 2300 k-m²)

5. KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin lähtötietona ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko sekä ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat. Pääpaino vaikutusten arvioinnissa on kaupan alueiden kehittämisessä, kun taas Länsirannan kauppakeskusta ja sen sopivuutta kaupunkiin on arvioitu jo aikaisemmin ja päätökset tämän osalta on jo tehty. Erityisesti tarkastellaan vaikutuksia niissä hankkeissa, johon on kohdistunut mielenkiintoa toimijoiden osalta, eli Hopeamäen, Metallitien ja Kairakadun hankkeita. Lisäksi tarkastellaan kaavoitusvaiheessa olevan Lakari-Liinalan toiminnan sisältöä sekä myös Äyhöjärventien liikepaikan kehittämistä. Asema-kaavavaraukset ovat mukana tarkastelussa lähinnä taustatietona.

5.1. Kaupan hankkeet vs. liiketilan lisätarve

Kaupan suunnitelmia verrataan Raumalle suunnattuun liiketilan lisätarpeeseen. Vertailu kertoo, löytyykö alueella laskennallisia markkinoita suunnitelmille. Liikenneaseman erikoiskauppa tarkastellaan erikseen, koska se ei tukeudu vain raumalaiseen ostovoimaan, vaan kohde-ryhmä on laajempi, eli ohiajavat autoilijat ja matkailijat, jotka voivat tulla kaukaakin. Sen sijaan liikenneaseman päivittäistavarakauppa on laskettu mukaan paikallisia palveleviin hankkeisiin, koska liikenneasemamyymälä toimii lähikauppana lähialueen asukkaille.

Raumalla tarvitaan laskennallisesti lisää liiketilaa vuoteen 2025 mennessä noin 25.000 k-m² ja vuoteen 2035 mennessä lähes 60.000 k-m².

Liiketilan lisätarve Raumalla

k-m ²	Lisätarve	
	2017 - 25	2017 - 35
Pt-kauppa	3 000	6 600
Erikoiskauppa ja palvelut	14 600	34 200
Tiva ja autokauppa	7 500	17 800
Yhteensä	25 100	58 600

Kaupan hankkeet vs. liiketilan lisätarve

	Hankkeet k-m ²	Hankkeet / tarve	
		2025	2035
Pt-kauppa	5 500	183 %	83 %
Erikoiskauppa ja palvelut	18 120	124 %	53 %
Tiva ja autokauppa	8 800	117 %	49 %
Yhteensä (pl. liikenneasema)	32 420	129 %	55 %
<i>Liikenneaseman erikoiskauppa</i>	<i>4 500</i>		
Erikoiskauppa ja palvelut (ml. Liikenneasema)	22 620	155 %	66 %
Yhteensä	36 920	147 %	63 %

Rauman markkina-aluetta palvelevia kaupan hankkeita on kaupungissa yhteensä noin 32.000 k-m² ilman liikenneasemaa. Kun Raumalle suunnattu liiketilan lisätarve vuoteen 2025 on 25.000 k-m², on hankkeita lähes 30 % enemmän kuin laskennallinen tarve. Vuoteen 2035 ostovoima markkina-alueella kasvaa niin, että hankkeet vastaavat vain noin puolta laskennallisesta tarpeesta.

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan osalta hankkeiden määrä on hyvä suhteessa laskennalliseen tarpeeseen. Osa tulee rakentumaan vasta vuoden 2025 jälkeen ja lähivuosina kaavoissa on sopivaa joustavuutta sekä myös kilpailuedellytyksiä. Vuoteen 2035 mennessä Raumalle mahtuu hankkeita vielä lisääkin.

Liikenneasemapaalvelut mukaan lukien on hankkeita vuoteen 2035 mennessä vähemmän kuin Raumalle suuntautunut liiketilatarve, mutta vuoden 2025 tarpeeseen nähden hankkeita on enemmän kuin Raumalle suuntautunut liiketilatarve. Liikenneasemalla asioidaan kuitenkin tarkastelualueen ulkopuolelta, joten se huomioon ottaen erikoiskaupan hankkeita on Raumalla sopivasti laskennalliseen tarpeeseen nähden. Tähän johtopäätökseen vaikuttaa osaltaan se, että keskustassa on hankkeita enemmän kuin keskustan ulkopuolisilla alueilla. Vaikutuksia kaupan palveluverkkoon ja keskustaan tarkastellaan kuitenkin vielä tarkemmin luvussa 5.2.

Päivittäistavarakaupassa ylimitoitus vuonna 2025 on suurempi kuin erikoiskaupassa tai tilaa vaativassa kaupassa. Toivottavaa olisi, että hankkeet toteutusivat vaiheittain ja osa vasta vuoden 2025 jälkeen, koska kaikille ei riitä täysmittaisesti kysyntää. Kilpailunedellytysten perusteella uusia kauppapaikkoja tulisi tarjota erityisesti niille toimijoille, joilla on kaupungissa keskimääräistä alhaisempi markkinaosuus. Päivittäistavarakaupassa myös saavutettavuus on tärkeää ja sen perusteella luvussa 5.3 arvioidaan mahdollisten uusien myymälöiden toimintaedellytyksiä Raumalla.

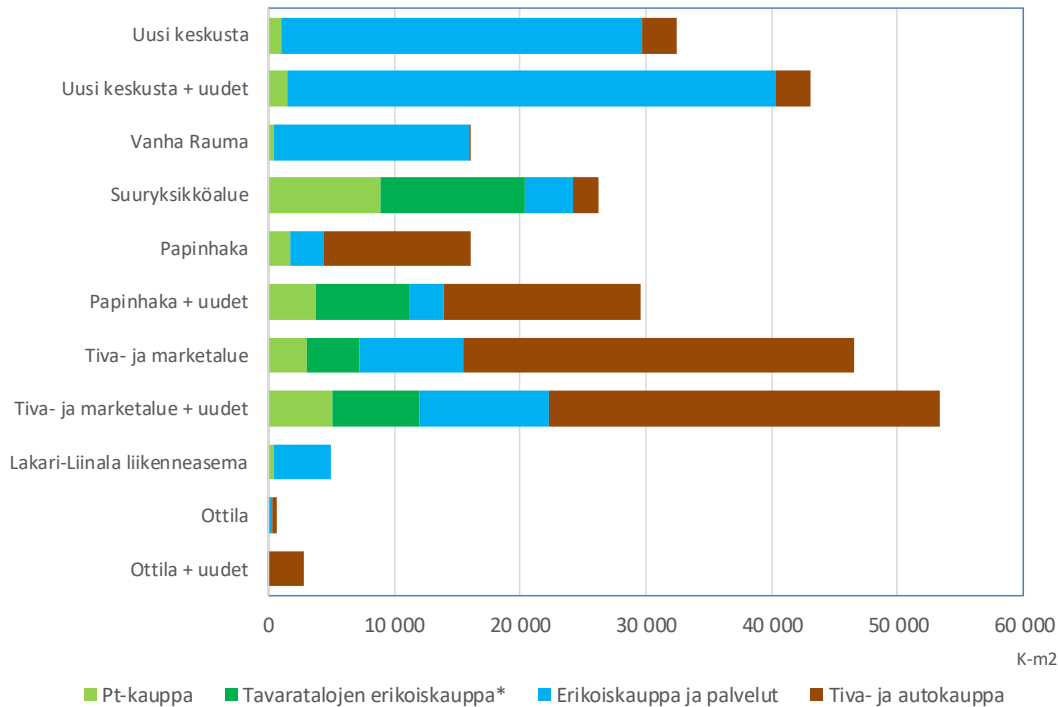
5.2. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustaan

Palveluverkon kehittämisen kannalta on mitoituksen ohella merkittävää hankkeiden konsepti ja sijainti. Mitoituksen vertailu liiketilatarpeeseen kertoo kysynnän riittävydestä, jolla on merkitystä palveluverkon kehittämisessä, jos kysyntää ei ole, vaikutukset nykyiseen verkkoon ovat suuremmat. Hankkeiden konsepti vaikuttaa erityisesti, kun tarkastellaan vaikutuksia keskustaan. Sijainnilla on merkitystä tasapainoisen palveluverkon sekä saavutettavuuden kannalta.

Tässä luvussa tarkastellaan, mitä merkitystä hankkeilla on kaupan palveluverkossa ja onko hankkeilla vaikutuksia keskustaan. Tarkastelun pohjaksi esitetään kaupan keskittymissä hankkeiden myötä tapahtuvat kaupan rakenteen laajentuminen toimialoittain. Kaavio ei sisällä hankkeiden myötä mahdollisesta tapahtuvaa nykyisten tilojen muuttumisesta.

Länsirannan kauppakeskus tuo keskustaan merkittävästi lisää erikoiskauppaa ja palveluita, mikä lisää keskustan vetovoimaa. Päivittäistavarakaupan kasvu on hyvin pientä, joten päivittäistavarakaupan vetovoima ja merkitys keskustassa jää edelleen heikoksi.

Papinhaan alue painottuu pääosin rakentamisen ja sisustamien kauppaan. Tarjontaa täydentävät ravintolapalvelut ja yksittäinen market. Teollinen toiminta alueella on vähentynyt. Lähtökohtaisesti alueen laajentaminen kaupallisilla toiminnoilla vahvistaa alueen vetovoimaa kaupan alueena. Samankaltaisen toimijoiden sijoittuminen alueelle vahvistaa sen erikoistumista.

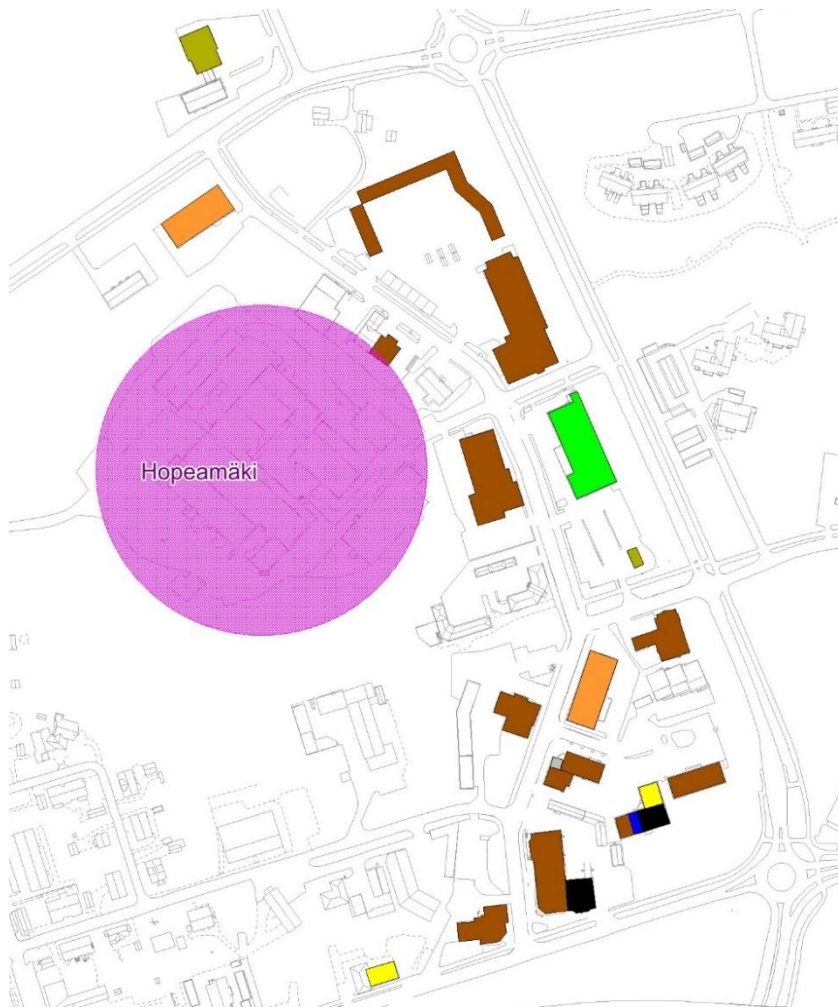


Kaupan rakenne kaupan keskittymissä nykyään ja hankkeet huomioon ottaen

*Uudet laajantavaravalikoiman kaupat ovat tässä tarkastelussa kokonaan tavaratalojen erikoiskauppaa (ei sisällä arviota nykyisten tilojen muuttumisesta)

Hopeanmäen kaupan hanke täydentää siis alueen nykyistä rakennetta ja alue muuttuu tarjonnaltaan samankaltaisemmaksi tiva- ja market-alueen kanssa. Alueen tarjonta monipuolistuu, mutta alueen palvelurakenne ei ole ristiriidassa keskustan kanssa, koska tarjonta alueella on jo pitkälle erikoistunut rakentamisen ja sisustamisen kauppaan, jota kaupan hanke täydentää. Päivittäistavarakaupan laajentuminen alueella vahvistaa luoteisosien päivittäistavarakaupan tarjontaa ja lisää kilpailua alueella jo toimivan yksikön kanssa.

Hopeamäkeen suunniteltu laajantavaravalikoiman myymälä ylittää merkitykseltään seudullisen erikoikaupan alarajan. Laajantavaravalikoiman myymälä sisältää erikoikaupan lisäksi myös tilaa vaativan kaupan tuotteita ja mm. autotarvikkeita, eli se ei kokonaisuudessaan ole erikoiskauppaa. Erikoikaupan osuus jäänee alle 5000 kerrosneliömetrin. Raumalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu erikoikaupan liiketilatarve on 5300 k-m² vuoteen 2025 ja 12.500 k-m² vuoteen 2035. Pääosa laajantavaravalikoiman myymälän asiakkaista tulee Raumalta. Raumalle tullaan asiomaan lähikunnista, kun haetaan monipuolista erikoikaupan tarjontaa, jota Raumalla on jo tälläkin hetkellä. Hankkeen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ostovoimien siirtymiin kunnan ulkopuolelta. Uusi myymälä kilpailee lähinnä Rauman nykyisten laajantavaravalikoiman myymälöiden eli Motonetin, Tokmannin ja HongKongin kanssa samoista markkinoista. Näin ollen se vaikuttaa markkinoihin enemmän Rauman sisällä kuin seudullisesti. Koska hanke on sisällöltään erityyppinen keskustakaupan kanssa, ei sillä ole merkittävää vaikutusta keskustaan.



Papinhaan kaupallinen rakenne 2018, Hopeamäen myötä alueelle sijoittuu laajantavaravalikoiman kauppaa sekä lisää market- ja tiva-kauppaa

Myös tiva- ja market-alueella päivittäistavarakaupan ja laajantavaravalikoiman kaupan osuus kasvaa **Kairakadun ja Metallitien hankkeiden** myötä. Metallitien hankkeen myötä laajantavaravalikoiman kaupan tarjonta vahvistuu alueen itäosissa, lähempänä nykyistä Äyhönjärventien liikekeskustaa, jossa on myös laajantavaravalikoiman kauppaa. Hypermarkettien rinnalle tulee lisää päivittäistavarakaupan tarjontaa, mutta alueen tarjonta ei oleellisesti muutu nykyisestä. Uusi päivittäistavarakauppa kilpailee lähinnä suuryksikköalueen ja Äyhön markettien kanssa, mutta ei tarjoa merkittävästi uutta rakennetta alueelle. Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi tulla jotain muuta alueelle sopivaa palvelutarjontaa kuten tilaa vaativaa kauppaa tai palveluita.

Äyhönjärventien liikekeskuksessa on mahdollista kaupan konseptien kehittäminen tai laajentuminen. Liikekeskuksessa toimii nyt S-market ja HongKongin laajantavaravalikoiman myymälä sekä jokin verran muita palveluita. S-marketin laajamittainen laajentuminen ei liene ajankohtaista, mutta laajantavaravalikoiman myymälä tulee kehittymään omistajanvaihdon yhteydessä Rusta-liikeketjun mukaiseksi. Muutoksen myötä tuotetarjonta myymälässä vähenee, mutta Rusta keskittyy yhä kodin-, rautakaupan- ja vapaa-ajantuotteiden myyntiin HongKongin tavoin, ja tuotteet lukeutuvat siten osittain tilaa vaativan kaupan piiriin.

Laajantavaravalikoiman myymälällä olisi liikerakennuksessa myös laajentamisvaraa aina vähittäiskaupan suuryksikkörajaan saakka ja tämä todennäköisesti riittää uudelle Rusta-ketjulle.

Laajantavaravalikoiman myymälän laajentuminen olisi parempi vaihtoehto kuin pienten erikoiskauppojen tai keskustapalveluiden sijoittuminen rakennukseen. Konseptin kehittämisen myötä laajantavaravalikoiman kaupan merkitys Äyhönjärventielle vahvistuu, jolloin keskittymä kilpailee nykyistä enemmän hypermarkettien kanssa, mutta osin myös tilaa vaativan kaupan myymälöiden kanssa. Laajentaminen ei kuitenkaan muuta oleellisesti keskittymän sisältöä eikä vaikutuksia keskustaan. Myymälän laajentamisen lisäksi liikerakennukseen voi sijoittua myös vähäisesti erikoiskauppaa ja palveluita nykyisen rakenteen tapaan. Alueen luonne ei muuttuisi nykyisestä, vaan alueella jo nyt oleva tarjonta hieman terävöityy.

Sekä Papinhaka että tiva-kaupan alue eroavat keskustasta kuitenkin edelleen erikoiskauppojen tarjonnan suhteen. Keskustan ulkopuolisilla alueilla erikoiskaupan tarjonta nojautuu pitkälti suuriin laajantavaravalikoiman myymälöihin. Keskustassa vahvuutena ovat sen sijaan pienet erikoiskaupat ja palvelut, jotka tekevät keskustasta monipuolisen ja palvelevan kauppapaikan. Keskustassa asioidaan siis, kun mennään shoppailemaan, hakemaan keskustakaupan palveluita ja viihtymään. Tämä tilanne ei muutu, vaikka Papinhakaan tai tiva-alueelle sijoittuu nykyistä enemmän laajantavaravalikoiman kauppaa. Ne kilpailevat enemmän toisensa kuin keskustan kanssa. Näin ollen kaupan kehittämissuunnitelmissa ei ole merkittäviä vaikutuksia keskustan markkinoihin.

Lakari-Liinalaan muodostuu uusi kaupan keskittymä, jonka keskittyy liikenneasemapaalveluihin ja -myymälöihin, eli kahvila- ja ravintolatoimintaan, erikoiskauppaan ja pieneen päivittäistavarakauppaan. Se palvelee lähinnä ohiajavaa liikennettä, mutta myös lähialueen asukkaita ja raumalaisia. Liikenneasema jää tarjonnaltaan kuitenkin merkittävästi heikommaksi kuin keskustan tarjonta ja keskittymän merkitys kokonaispalveluverkossa jää vähäiseksi, mutta se vahvistaa Rauman matkailupalveluita autoilijan näkökulmasta. Alueelle voi sijoittua myös muuta yritystoimintaa ja yrityksiä palvelevaa kauppaa, mutta näillä ei ole merkitystä muuhun palveluverkkoon. Yritystoiminta alueelle lisää liikenneaseman lounas- ja kahvilapalveluiden kysyntää.

Ottilan asemakaavojen toteutumisen myötä Ottila profiloituu pieneenä tiva-kaupan keskittymänä. Sen merkitys kokonaispalveluverkossa jää kuitenkin pieneksi. Kysyntä alueelle on vähäistä ja alueen toteutuminen ei ole missään määrin varmaa.

Tiva- ja market -aluetta on edelleen tarkoitus kehittää ja täydentää nykyiseen rakenteeseen sopivilla kaupan konsepteilla. Suunnitelmia on jo päivittäistavarakaupan ja laajantavaravalikoiman kaupan kehityshankkeille, mutta nimensä mukaisesti aluetta kehitetään myös tilaa vaativan kaupan alueena.

Tilaa vaativan kaupan lisätarve ja hankkeet

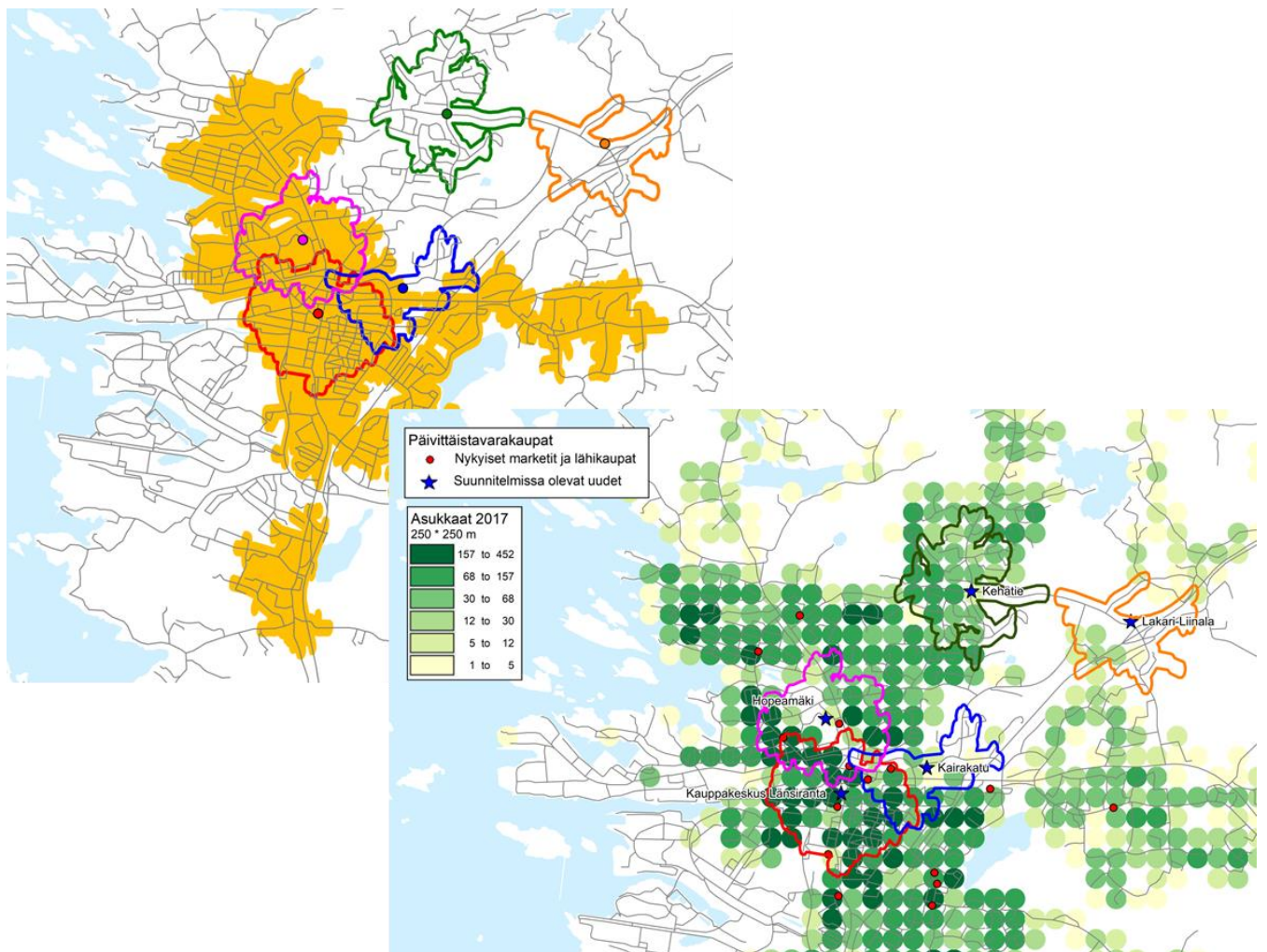
	k-m ²	2025	2035
Hankkeet	8 800		
Liiketilän lisätarve		7 500	17 800
Hankkeiden jälkeen jää jäljelle		-1 300	9 000

Lähivuosina Raumalla on tilaa vaativan kaupan hankkeita enemmän kuin laskennallinen tarve, joten todennäköisesti toteutuessaan nämä vastaavat jo hyvin alueen kysyntään. Vuoteen 2035 mennessä liiketilatarve kasvaa, ja olemassa hankkeita on selvästi vähemmän kuin on tarve. Näin ollen tiva-alueelle jää laskennalliseen tarpeeseen nähden uusia hankkeita toteutettavaksi laskennallisesti 9000 k-m², ja kaavoitus- ja kilpailuvaraus huomioon ottaen yli 10.000 k-m². Mitoitus voi olla suurempikin, jos esimerkiksi Ottilan alue jää toteutumatta. Tiva-alue on paremmin saavutettavissa lähempänä muita kaupan keskittymiä, joten kysyntää tiva-kaupan kehittämiseksi on enemmän kuin Ottilassa.

5.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen

Vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen on tarkasteltu uusien päivittäistavarakauppojen näkökulmasta. Saavutettavuutta on tarkasteltu samoin kuin nykyisen palveluverkon saavutettavuutta eli 1 km, 2,5 km ja 5 km saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Uusia päivittäistavarakauppoja on alustavasti suunniteltu Raumalla Länsirannan kauppakeskukseen, Hopeamäkeen ja Kairakadulle sekä Lakari-Liinalaan liikenneaseman yhteyteen ja Pohjoiskehän varrelle. Osittain nämä voivat olla myös vaihtoehtoisia uusia päivittäistavarakaupan toteutuspaikkoja.

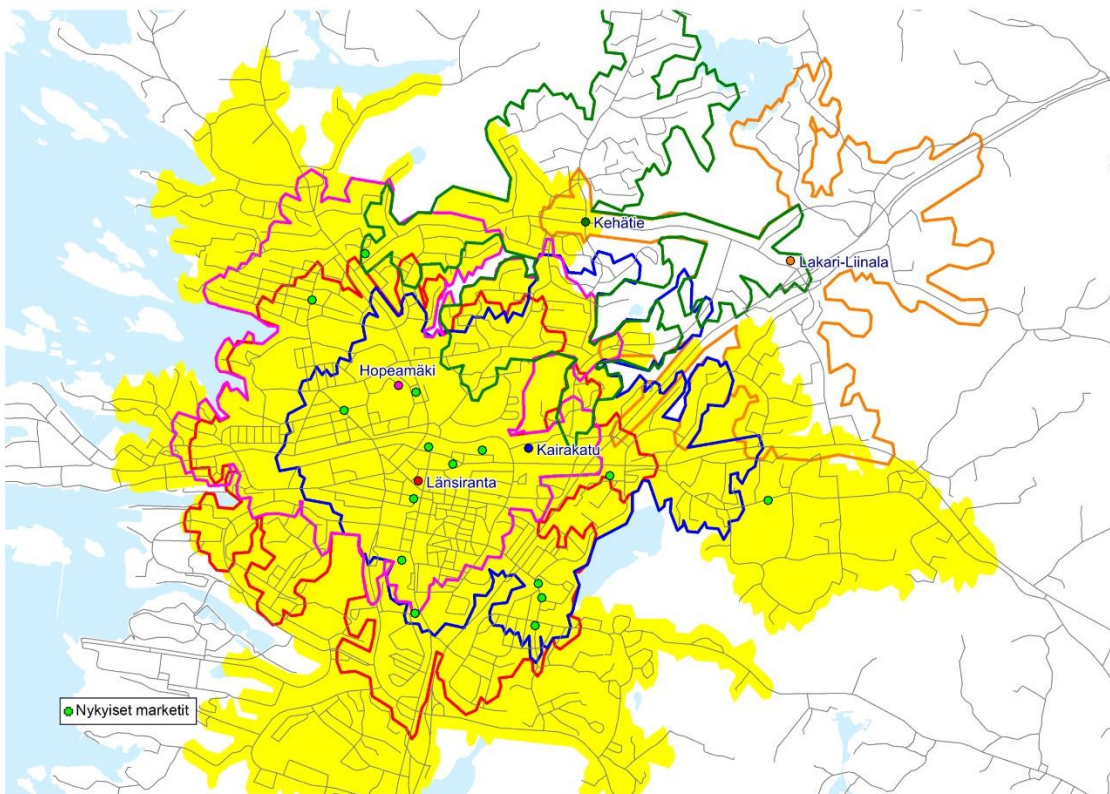
Pohjoiskehän ja Lakari-Liinalan päivittäistavarakaupat parantavat palvelujen saavutettavuutta, koska ne sijoittuvat alueelle, jossa ei ole päivittäistavarakauppaa tällä hetkellä ihan lähellä. Näistä kehälle sijoittuva päivittäistavarakauppa tavoittaa kävellen enemmän asukkaita, joten se sopisi paremmin lähikaupan sijainniksi. Sen sijaan Lakari-Liinalan alueelta puuttuvat lähi-asukkaat lähes kokonaan, alue palvelee lähinnä autoilijoita ja sopii liikenneaseman päivittäistavarakaupalle. Paikka toimisi lähikauppana myös kehän pohjoisille asuinalueille, vaihtoehtona Kehätien S-marketille, jos asukkaan kulkusuunta on idän suuntaan. Molempien vaikutukset muuhun palveluverkkoon ovat vähäisiä, joten jos kysyntää riittää, ne voidaan molemmat toteuttaa. Todennäköisesti molemmat eivät kuitenkaan toteudu lähivuosien aikana.



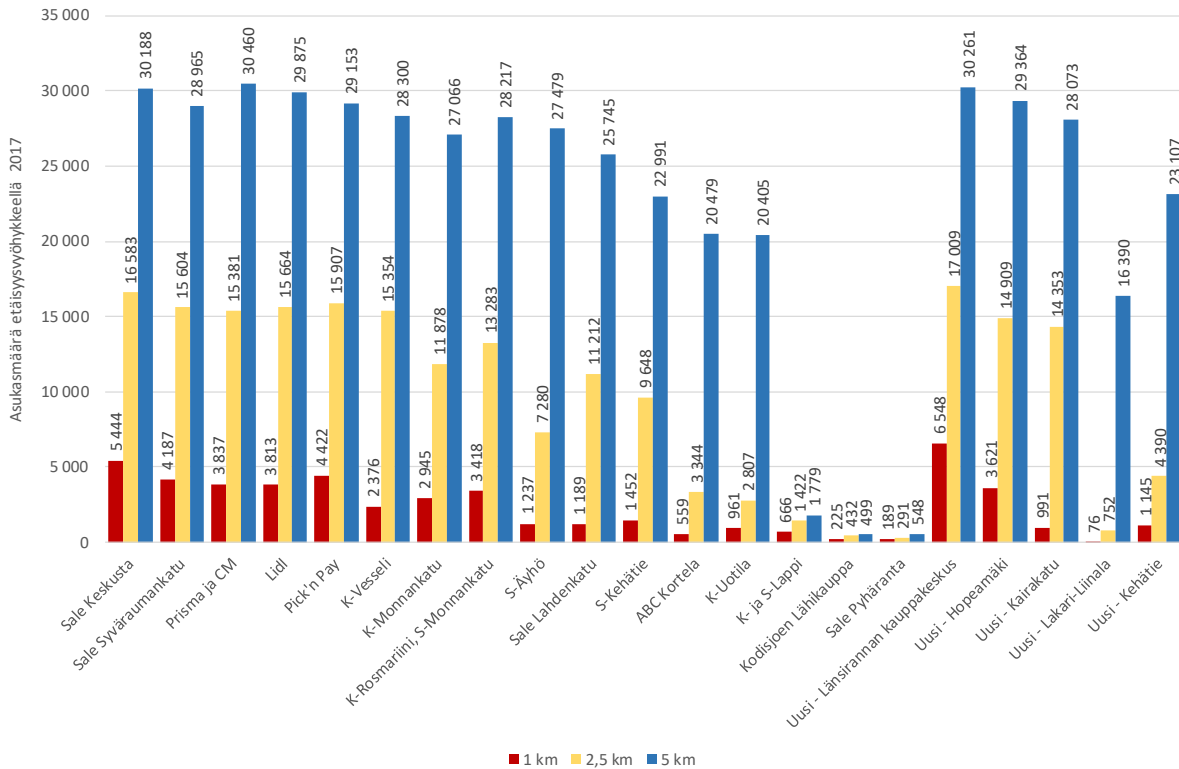
Uusien ja nykyisten päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet kävellen, 1 km
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2018

Hopeamäen, Kairakadun ja keskustan hankkeet sijoittuvat olemassa olevaan rakenteeseen, lähelle muita päivittäistavarakauppoja ja lähelle asutusta. Ne eivät tuo varsinaisesti uutta tarjontaa Raumalla, mutta tarjoavat vaihtoehdon olemassa olevalle myymälälle ja lisäävät kilpailunedellytyksiä.

Saavutettavuuden merkitys korostuu lähialueen asukasmääriä (1 km) tarkasteltaessa. Tätä suuremmat etäisyysvyöhykkeet menevät sen verran päällekkäin, ettei suuria eroja muodostu. Ainostaan taajaman reunoilla 2,5 saavutettavuusalueiden väestö eroaa jonkin verran keskeisten alueiden päivittäistavarakaupoista, mikä siis pätee Kehätien ja Lakari-Liinalan mahdollisiin uusiin päivittäistavarakauppoihin.



Nykyisten ja uusien päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet kävelen, 2,5 km
 Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2018



Asukkaat nykyisten ja uusien päivittäistavarakauppojen saavutettavuusvyöhykkeillä 2017

Lähde: © SYKE ja TK, 2018

Saavutettavuuden kannalta keskusta on paras sijaintipaikka uudelle päivittäistavarakaupalle, vaikka Hopeamäen ja Kairakadun 2,5 km saavutettavuusalueilla ei ole suurta eroa keskustaan. Keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta on tällä hetkellä suppeaa, joten keskusta on myös siinä mielessä ensisijainen pt-kaupan kehityskohde Raumalla. Kauppakeskukseen suunniteltu lähikauppatyyppinen market parantaa tarjontaa keskustassa, mutta ei kokonsa puolesta pysty kilpailemaan suurempien markettien kanssa. Keskustaan sopisi siten pienen päivittäistavarakaupan sijaan paremmin suurempi market, joka selkeästi toisi lisää päivittäistä asiointia keskustaan.

Kilometrin lähisaavutettavuudessa Hopeamäki on toiseksi paras sijaintipaikka. Hopeamäen sijainti lähellä Syväraumankadun lähikauppaa lisää kuitenkin kilpailua keskustan luoteisosissa ja voi vaikuttaa heikentävästi olemassa olevan toimintaedellytyksiin. Tämä voi heikentää palveluiden saavutettavuutta Otalahden alueella.

Päivittäistavarakaupan arviointiin myös kilpailunedellytyksillä on vaikutusta. Näin ollen päivittäistavarakaupan toimijoille tulisi tarjota sijaintipaikkoja tasaisesti kaupungissa, ja erityisesti ottaa huomioon ne toimijat, joiden markkinaosuus on tällä hetkellä keskimääräistä alhaisempi. Hopeamäen ja Kairakadun hankkeet mahdollistavat kaupunkiin supermarketin, joka tuo kilpailumahdollisuuksia uusille toimijoille alueella.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

On hyvä, että Raumalla voidaan tarjota edellytyksiä kaupan kehittämiseksi niin keskustassa kuin keskustan reuna-alueilla. Ohjaamalla kaupan tarjontaa keskustaan ja erilaisille kaupan alueille vahvistetaan kaupan toimivuutta ja palvelukykyä. Kaupan palveluverkon täydentäminen parantaa Rauman vetovoimaa ja mielikuvaa kehittyvästä kauppakaupungista.

Kaupan alueiden kehittämisen ohella on tärkeää, että myös keskustaa kehitetään. Vanha Rauma tarjoaa ainutlaatuisen liikepaikan vahvalla miljööllään, ja tätä täydentää uuden keskustan alue. Ydinkeskustan uudistuminen on viime vuosina ollut pysähdyksissä, joten kaupan uudisrakentaminen on kohdistunut keskustan sijaan enemmän kaupan alueille. Tilanne on nyt muuttunut, kun kauppakeskus hanke lähtee etenemään.

Kaupan markkinatilanne on viime vuosina ollut hieman alavireinen, mikä on vähentänyt kaupan investointeja uusiin liikepaikkoihin. Se on näkynyt Raumallakin hitaana kaupan kehityksenä ja ydinkeskustassa liiketoimintojen muutoksena. Uusia kaupan investointeja ja uusien toimijoiden markkinoille tuloa on ollut aikaisempia vuosia vähemmän ja joillakin kaupan toimialoilla liiketilakanta on pienentynyt. Viime vuoden aikana kaupan kehitysnäkymät ovat parantuneet, mikä mahdollistaa nyt kaupan toiminnan vahvistumisen myös Raumalla.

Vireillä on useita kaupan ja palveluiden uudishankkeita Rauman keskustassa ja kaupan alueilla. Hankkeet mahdollistuvat Rauman nykyisessä markkinatilanteessa ja toteutuessaan ne vahvistavat Rauman asemaa seudun tärkeimpänä kauppapaikkana. Suurin osa nyt vireillä olevista kaupan hankkeista kohdistuu kaupan alueille keskustan reunalle, mutta ne vahvistavat osaltaan Rauman kaupallista vetovoimaa. Ydinkeskustaa tulee myös kehittää, jotta keskustan kaupallinen tarjonta vahvistuu ja keskustan vetovoima paranee.

Nyt vireillä olevat kaupan kehittämishankkeet parantavat koko Rauman kaupallista vetovoimaa. Hankkeet lisäävät kilpailua, mutta kokonaisuudessaan vahvistavat kaupan toimintaa Raumalla. Näin ollen tarjonnan kasvu ja monipuolistaminen vahvistavat Rauman markkina-asemaa kilpaileviin kaupan keskuksiin nähden.