

RAUMAN KAUPUNKI

## Kaupallinen selvitys

Loppuraportti





26.5.2016

**Sisällysluettelo**

1	JOHDANTO .....	3
1.1	Selvityksen tausta ja tavoitteet .....	3
1.2	Kaupan sijainninhjaus .....	3
1.3	Tarkastelualue .....	4
2	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT .....	4
2.1	Suunnittelutilanne .....	4
2.1.1	Satakunnan maakuntakaava .....	4
2.1.2	Rauman keskustan yleis- ja asemakaavat.....	6
2.2	Väestö ja työpaikat.....	8
2.3	Kauppa ja palveluverkko .....	10
2.3.1	Asiointien suuntautuminen.....	10
2.3.2	Vähittäiskaupan palveluverkko .....	10
2.3.3	Rauman keskustan kaupalliset palvelut .....	13
2.3.4	Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät.....	15
2.3.5	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä .....	17
2.3.6	Rauman vähittäiskaupan mitoitus .....	20
3	KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN.....	21
3.1	Palveluverkon kehittämistavoitteet ja kaupan sijoittumisperiaatteet.....	21
3.2	Vähittäiskaupan kokonaismitoitus toimialoittain ja alueittain .....	22
3.3	Esitys Rauman kaupan palveluverkosta .....	23
3.4	Esityksen mukaisen kaupan palveluverkon arviointi .....	25
3.4.1	Kauppan ja palvelurakenteen kehitys.....	25
3.4.2	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	25
3.4.3	Kauppan palvelujen saavutettavuus.....	26
3.4.4	Toimivan kilpailun edellytykset.....	26
4	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	27



26.5.2016

---

## Kaupallinen selvitys

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Selvityksen tausta ja tavoitteet

Kaupallinen selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet Rauman keskustan yleis- ja asemakaavoissa tehtäville kaupan sijoitusta ja mitoitus- ja toteutusta koskeville ratkaisuille.

Selvityksessä on tarkasteltu Rauman kaupallisten palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä sekä kaupan palveluverkon kokonaisuutta osana toimivaa ja kestävästä alue- ja yhdyskuntarakennetta. Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on laadittu esitys Rauman kaupallisten palvelujen tavoitteellisesta palveluverkosta ja arvioitu sen vaikutukset kaupan ja palvelurakenteen, alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä kaupan palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta.

Kaupallinen selvitys on tehty maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamien sisältövaatimusten mukaisesti. Selvityksessä on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset ja niitä koskeva ohjeistus. Selvitys on laadittu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin, uusimpiin tilasto- ja rekisteritietoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Selvityksen keskeinen lähtöaineisto on Satakuntaliitolle maakuntakaavoitusta varten laadittu Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys.

Selvitys on tehty Rauman kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Rauman kaupungin yhteyshenkilönä on toiminut kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen ja DI Maria Auranen.

#### 1.2 Kaupan sijainninhajaus

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavan laatimiselle. Kullakin kaavatasolla on omat tehtävänsä. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset.

Yleiskaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen, palvelujen saatavuuden, eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen.

Keskeisiä kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslain maakuntakaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset, vähittäiskaupan ohjaukselle ympäristöministeriön ohjeistus sekä maankäyttö- ja rakennuslain kilpailun toimivuuden edistämistä koskeva lakimuutos.

##### ***Kilpailun toimivuuden edistäminen***

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Yleispiirteisellä maankäytön suunnittelulla luodaan lähtökohdat ja puitteet toimivalle kilpailulle. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitsee sitä, että kaupalle tulee osoittaa riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Maakuntakaavan ja yleiskaavan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevaan sisältövaatimukseen sisältyy jo nykyisellään kilpailun edistämisen näkökulma, mutta lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden huomioon ottaminen tulee entistä vahvemmin mukaan yleispiirteiseen suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistämistä koskeva lakimuutos tulee kuitenkin eniten vaikuttamaan asemakaavoitukseen ja tontinluovutukseen. (Maankäyttö- ja rakennuslain muutos 204/2015).

26.5.2016

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VN 13.11.2008) painottuu erityisesti ilmastomuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kaupan sijoittumista koskevat tavoitteet.

### **Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä on esitetty vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle. Sisältövaatimusten mukaan:

- suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

## **1.3 Tarkastelualue**

Selvityksen tarkastelualueena on Rauman kaupungin alue. Kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä on tarkasteltu riittävällä tarkkuudella myös laajemmalla vaikutusalueella ja osa tarkasteluista on kohdennettu Rauman keskustan alueelle.

Rauman vaikutusalueena on tässä selvityksessä tarkasteltu aluetta, joka muodostuu Rauman seudun kunnista (Eura, Eurajoki, Rauma ja Säskylä) sekä Varsinais-Suomen maakuntaan kuuluvista Laitilasta ja Pyhärannasta. Vaikutusalue on TNS Gallupin suuren vaikutusalueutkimuksen 2011 mukaan Rauman erikoiskaupan asiointialue.

## **2 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT**

### **2.1 Suunnittelutilanne**

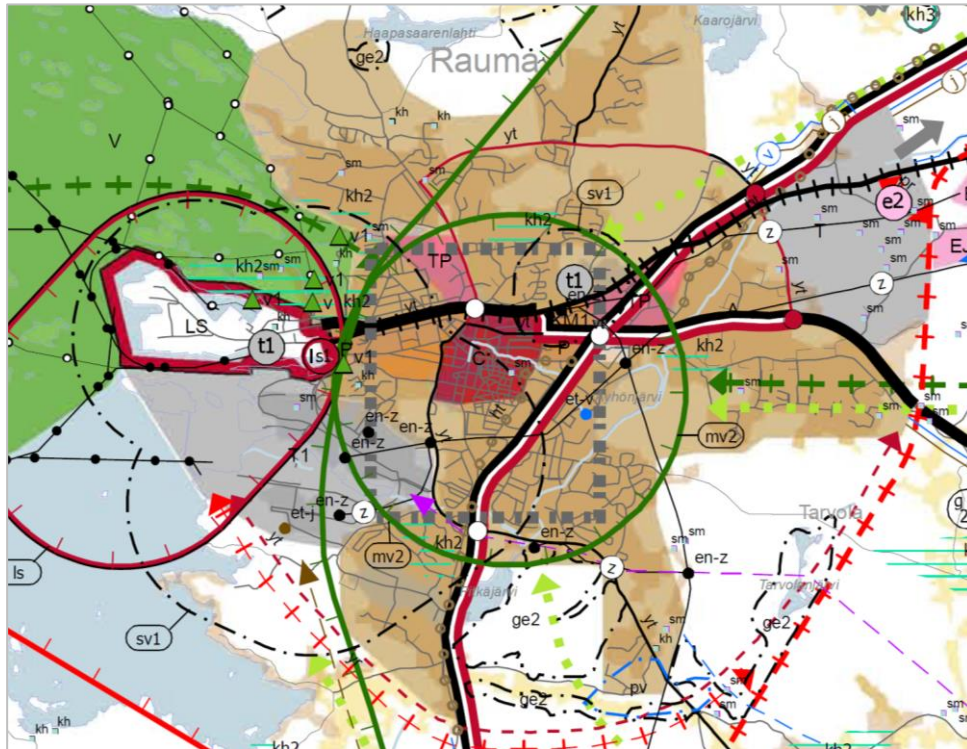
#### **2.1.1 Satakunnan maakuntakaava**

Satakunnassa on voimassa kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu vuonna 2011 ja saanut lainvoiman vuonna 2013. Satakunnan maakuntakaava oli ehdotuksena nähtävillä ennen vuoden 2011 maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan ohjausta koskeneen uudistuksen voimaantuloa, joten kaavan vahvistamisessa ei ole sovellettu lakimuutoksen mukaisesti vähittäiskauppaa koskevia erityisiä sisältövaatimuksia.

Satakunnan maakuntakaavassa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen mahdollistavat alueet keskustatoimintojen alueina (C) sekä keskusta-alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikköjen alue- tai kohdemerkinnällä (KM). Merkitykseltään seudulliselle tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle ei ole maakuntakaavassa osoitettu erikseen sijaintipaikkoja. Tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa voi sijoittua keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden lisäksi maakuntakaavassa osoitetuille palvelujen alueille (P) ja työpaikka-alueille (TP).

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on Satakunnan maakuntakaavassa määritelty niin, että se on Porissa ainakin yli 5000 k-m<sup>2</sup> ja muualla Satakunnassa ainakin yli 3000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

26.5.2016



Kuva 1. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (Satakuntaliitto 2014)

Satakunnan maakuntakaavassa on Rauman seudulla osoitettu seuraavat kaupan sijainnin ohjausta koskevat merkinnät:



### Keskustatoimintojen alue (C)

Rauman ja Euran keskustat on osoitettu keskustatoimintojen alueena. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen.



### Vähittäiskaupan suuryksikköjen alue (KM1)

-1

Rauman Fere-Center on osoitettu KM1 -alumerkinnällä. KM-1 merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköille varatut alueet, joiden päivittäistavaran myyntipinta-alan tulee olla alle 2000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelumääräyksen mukaan KM-1 alueelle suunniteltavan hankkeen ajoitus on suhteutettava ostovoiman kasvuun ja vaikutukset on arvioitava erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.



### Palvelujen alue (P)



Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle voidaan sijoittaa myös paljon tilaa vaativan kaupan yksiköitä. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita ja kohteita. Rauman seudulla palvelujen alumerkinnällä on osoitettu alueita Eurassa ja Raumalla.



### Taajamatoimintojen alue (A)

Taajamatoimintojen alumerkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttäviä asumiselle ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle tarkoitettuja rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia.

26.5.2016

TP

**Työpaikka-alue (TP)**

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoitua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Työpaikka-alueet ovat erilaisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritystoimintojen, palvelujen ja kaupan keskittymiä erotukseksi varsinaisista teollisuus- ja varastoalueista sekä varsinaisista palvelualueista. Rauman seudulla työpaikka-alueen merkinnällä on alueita Raumalla.

**Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (kk)**

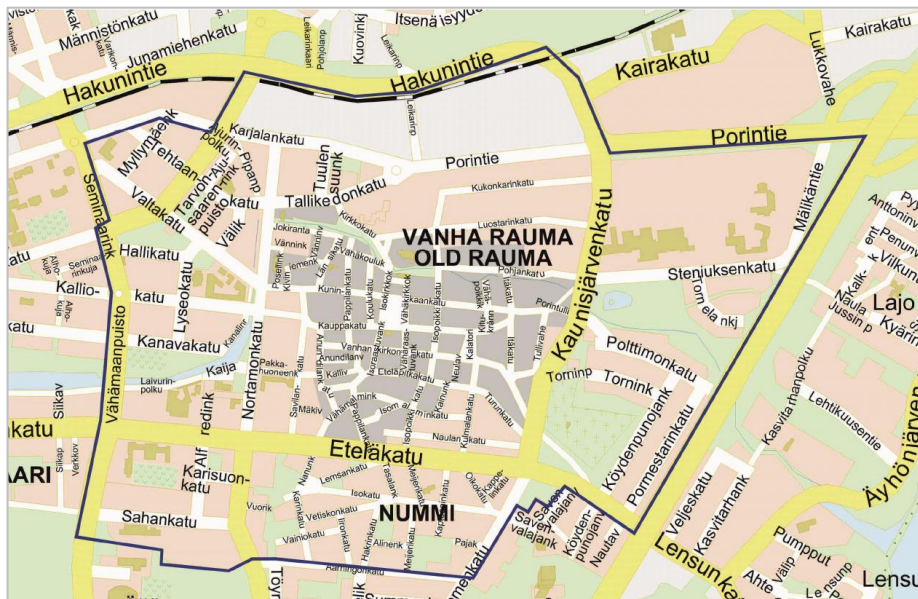
Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen merkinnällä on osoitettu Rauman seudulla Pyhäjärvisuodun ja Rauman seudun vyöhykkeet. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita.

**2.1.2 Rauman keskustan yleis- ja asemakaavat**

Rauman keskustassa on voimassa Rauman oikeusvaikutukseton yleiskaava ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jotka molemmat on hyväksytty 25.8.2003. Uuden koko kaupunkia koskevan yleiskaavan valmistelu on alkanut 2010.

**Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus**

Rauman keskustassa on vireillä Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (Vanha Rauma). Suunnittelualue käsittää kaupungin ydinkeskustan ja sen lähialueet. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua ja osayleiskaavalla ohjataan ensisijaisesti alueen tulevia asemakaavamuutoksia.

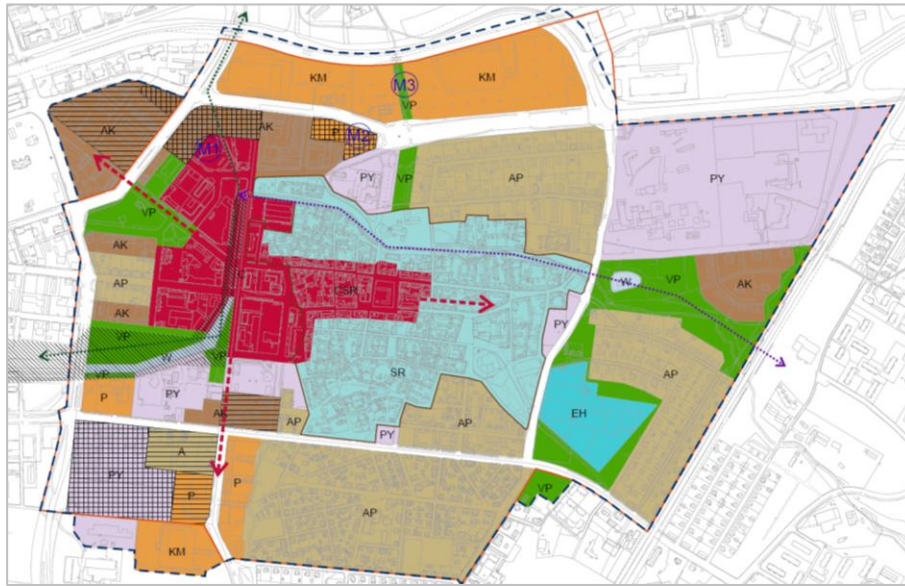


Kuva 2. Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus, suunnittelualueen raja (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.11.2015)

Osayleiskaavan tarkoituksena on maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen Rauman keskustassa. Keskeisenä tavoitteena on löytää keskustatoiminnoille ratkaisu, joka tukee nykyisen keskustan tasapainoista kehittämistä. Osayleiskaavan muutoksessa huomioidaan erityisesti Vanhan Rauman maailmanperintökohteen yleismaailmallisten erityisarvojen säilymisen turvaaminen. Osayleiskaavamuutoksella tarkennetaan ja ajantasaistetaan voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa vastaamaan uusia ja muuttuneita keskusta-alueen tarpeita ja asetetaan yleistavoitteet Vanhan Rauman asemakaavan (suojelukaavan) uudistamiselle.



26.5.2016



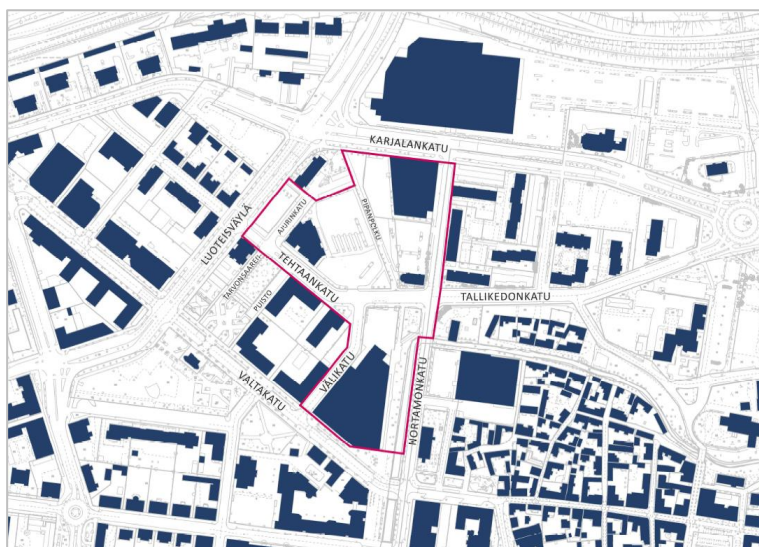
Kuva 3. Keskustan osayleiskaava, rakennemalli 22.10.2015.

### **Kanalin Länsirannan asemakaavamuutos**

Kanalin Länsirannan asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.11.2015 (KV 108 §). Kaavasta tehtyjen valitusten takia Turun hallinto-oikeus kumosi 23.3.2016 kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen, koska se oli syntynyt esteellisyyden vuoksi virheellisessä järjestyksessä. Kaavaprosessi on käynnistetty uudelleen.

Kaavan tavoitteena on mm. kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen keskustaympäristön suunnitteleminen, Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen säilyminen ja tukeminen, yleiskaavan mitoitustavoitteiden toteuttaminen lisäämällä keskustaan asumista ja liiketilaa, linja-autoaseman toimintojen uudelleenjärjestely, jalankulku- ja pyöräilyolosuhteiden parantaminen, riittävät pysäköintitilat, alueen nykyisten ja tulevien toimijoiden kehitystavoitteiden huomioiminen sekä vaiheittaisen toteutuksen mahdollistaminen.

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa. Alueella sijaitsee mm. vuonna 1963 rakennettu linja-autoasema ja sen laiturialue, nykyisin tyhjiällä oleva entinen Soihtulan tontti, kaksi suurta liikerakennusta ja niiden väliin jäävät pysäköintialueet.



Kuva 4. Kanalin Länsirannan asemakaavamuutos, suunnittelualueen rajaus (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.3.2016)

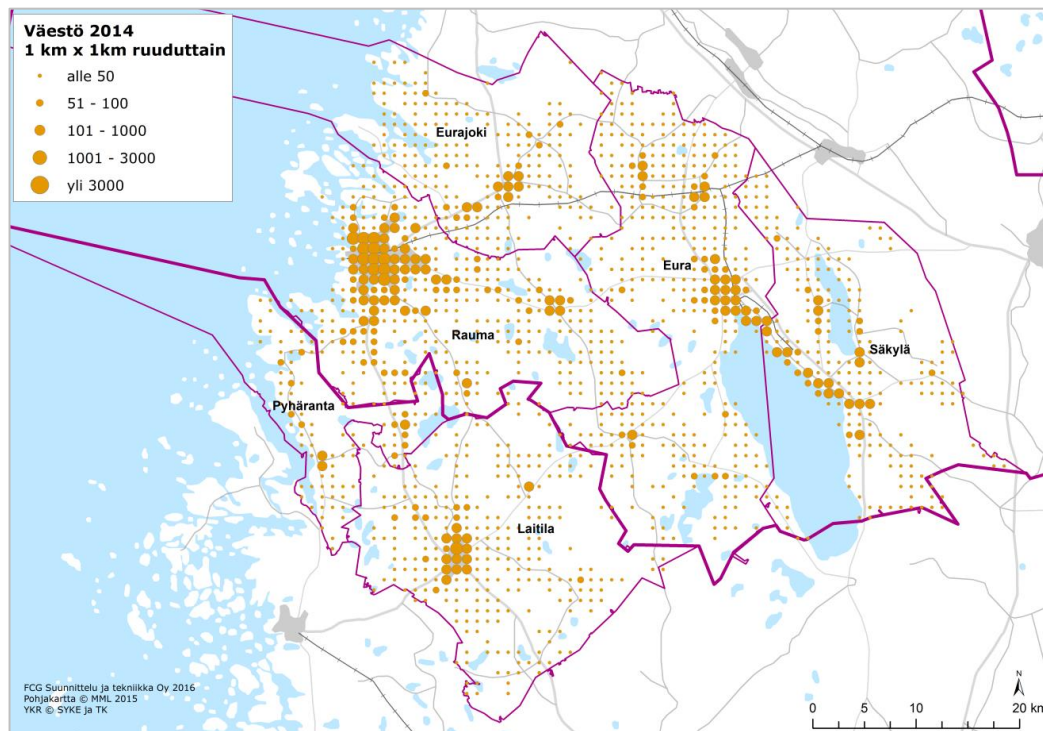
26.5.2016

## 2.2 Väestö ja työpaikat

### Väestö ja asumisen sijoittuminen

Rauman väestömäärä oli vuoden 2015 lopussa **39 809 asukasta**. Rauman väestöstä oli vuonna 2015 alle 15-vuotiaita 14,8 %, 15-64-vuotiaita 61,8 %, 65-74-vuotiaita 13,0 % ja yli 74-vuotiaita 10,4 %. Rauman seudulla asui vuoden 2015 lopussa 64 945 asukasta ja Laitilassa ja Pyhärannassa 10 656 asukasta eli koko vaikutusalueella asui yhteensä 75 601 asukasta.

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 1 km ruuduittain Rauman vaikutusalueella vuonna 2014. Asuminen keskittyy Rauman vaikutusalueella kuntakeskuksiin ja niiden lähialueelle sekä suurimpiin taajamiin. Raumalla asuminen keskittyy Rauman keskustaaajaman alueelle. Pienempi asutuskeskittymä Raumalla on Lapin entisen kuntakeskuksen alue.



Kuva 5. Väestön sijoittuminen Rauman vaikutusalueella vuonna 2014 (Tiedot: Satakuntaliitto, pohjakartta © MML 2015)

Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkaiseman väestöennusteen mukaan Rauman väestömäärä lisääntyy vuosina 2015-2035 noin 330 asukkaalla (+0,8 %). Koko Rauman seudulla väestömäärä vähenee vastaavana ajankohtana noin 980 asukkaalla (-1,5 %). Rauman seudun kunnista väestömäärä kasvaa Raumalla ja Eurajoella ja vähenee Eurassa ja Säkyliässä. Laitilassa väestömäärä lisääntyy noin 290 asukkaalla (+3,4 %) ja Pyhärannassa väestömäärä vähenee noin 330 asukkaalla (-15,7 %). Koko vaikutusalueen väestömäärä vähenee vuosina 2015-2035 noin 1 020 asukkaalla (-1,4 %).

Taulukko 1. Väestömäärä 2014 ja 2015 sekä väestöennuste 2025 ja 2035 (Tilastokeskus)

	Väestö		Väestöennuste (TK 2015)		Muutos 2015-2025		Muutos 2015-2035	
	2014	2015	2025	2035	lkm	%	lkm	%
Eura	12 314	12 128	11 893	11 596	-235	-1,9 %	-532	-4,4 %
Eurajoki	5 954	5 938	6 033	5 951	95	1,6 %	13	0,2 %
Rauma	39 970	39 809	40 192	40 136	383	1,0 %	327	0,8 %
Säkyliä (sis. Köyliön)	7 186	7 070	6 557	6 286	-513	-7,3 %	-784	-11,1 %
Rauman seutu	65 424	64 945	64 675	63 969	-270	-0,4 %	-976	-1,5 %
Laitila	8 542	8 520	8 736	8 807	216	2,5 %	287	3,4 %
Pyhäranta	2 136	2 136	1 935	1 801	-201	-9,4 %	-335	-15,7 %
Vaikutusalue yhteensä	76 102	75 601	75 346	74 577	-255	-0,3 %	-1 024	-1,4 %

26.5.2016

Merkittävä tulevaisuuden kehityssuunta on väestön ikääntyminen. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuoteen 2035 mennessä asukasmäärä vähenee Raumalla kaikissa alle 75-vuotiaiden ikäryhmissä, mutta lisääntyy merkittävästi yli 74-vuotiaiden ikäryhmässä. Myös eri ikäryhmien suhteellinen osuus muuttuu vastaavalla tavalla. Vuonna 2035 Rauman väestöstä on ennusteen mukaan alle 15-vuotiaita 14,1 %, 15-64-vuotiaita 57,0 %, 65-74-vuotiaita 11,9 % ja yli 74-vuotiaita 17,0 %.

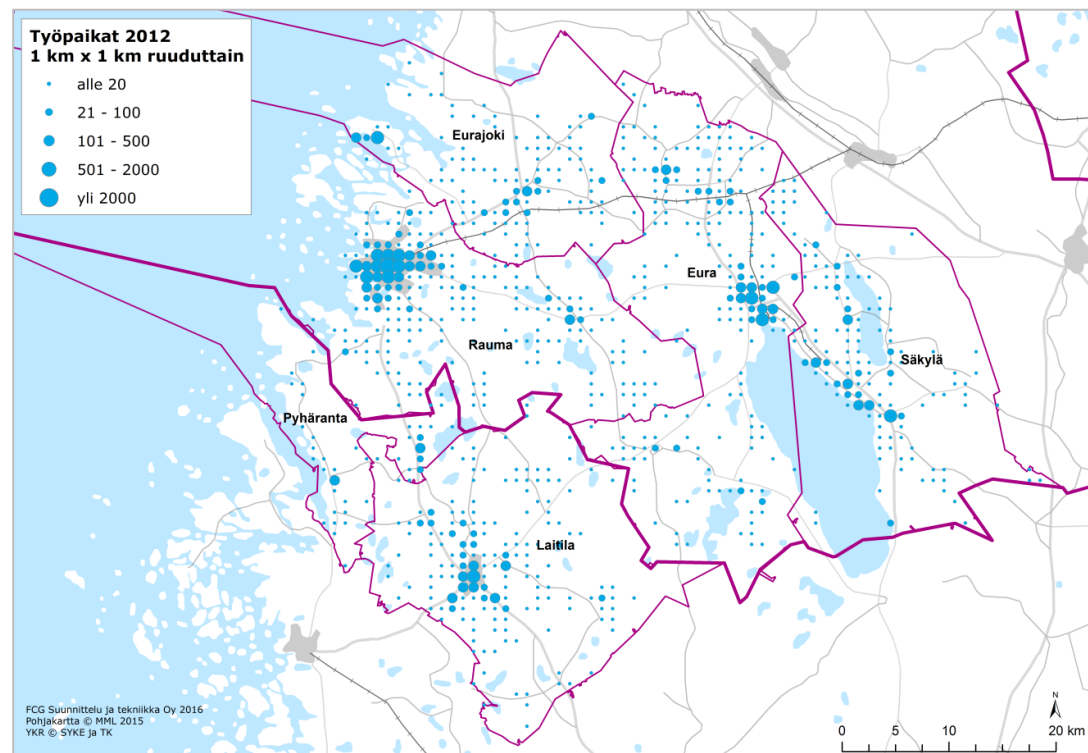
### Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Raumalla oli vuoden 2013 lopussa **16 862 työpaikkaa**. Työpaikkamäärä on vähentynyt vuosina 2010-2013 noin 640 työpaikkaa (-3,7 %). Rauman seudulla oli vuoden 2013 lopussa yhteensä 27 918 työpaikkaa, Laitilassa 3 691 työpaikkaa ja Pyhärannassa 565 työpaikkaa. Rauman seudulla ja Laitilassa työpaikkamäärä on vähentynyt ja Pyhärannassa lisääntynyt vuosina 2010-2013.

Taulukko 2. Työpaikkamäärä 2010 ja 2013 (Tilastokeskus)

	Työpaikat		Muutos 2010-2013	
	2010	2013	lkm	%
Eura	5 318	5 206	-112	-2,1 %
Eurajoki	2 604	2 667	63	2,4 %
Rauma	17 501	16 862	-639	-3,7 %
Säkylä (sis. Köyliön)	3 235	3 183	-52	-1,6 %
Rauman seutu	28 658	27 918	-740	-2,6 %
Laitila	3 815	3 691	-124	-3,3 %
Pyhäranta	552	565	13	2,4 %
Vaikutusalue yhteensä	33 025	32 174	-851	-2,6 %

Väestön ohella myös työpaikkojen määrä ja sijainti sekä työssäkäynnin suuntautuminen vaikuttavat osaltaan kaupan toimintaedellytyksiin ja sijoittumiseen. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 1 km ruuduittain Rauman vaikutusalueella vuonna 2012. Työpaikat ovat väestön tapaan keskittyneet Rauman keskustaajaman alueelle, kuntakeskuksiin ja suurimpiin taajamiin.



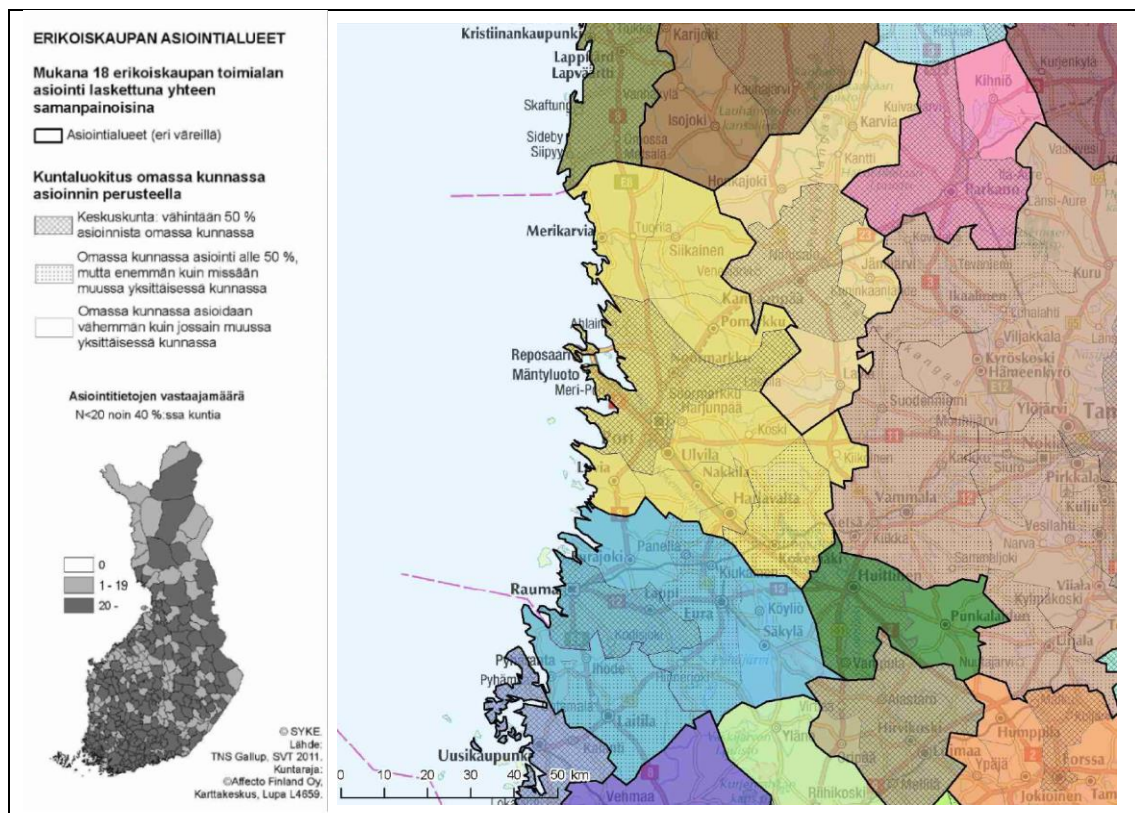
Kuva 6. Työpaikkojen sijoittuminen Rauman vaikutusalueella 2012  
(Tiedot: Satakuntaliitto, pohjakartta © MML 2015)

26.5.2016

## 2.3 Kauppa ja palveluverkko

### 2.3.1 Asiointien suuntautuminen

Suomen ympäristökeskuksen laatimassa ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksessä (Suomen ympäristökeskus 2012) on esitetty TNS Gallupin suuren vaikutusalueutkimuksen 2011 asiointiaineistoon perustuen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan asiointialueet. Selvityksen mukaan Rauma muodostaa yhdessä Varsinais-Suomeen kuuluvan Pyhärannan kanssa päivittäistavarakaupan asiointialueen. Erikoiskaupassa Rauma on keskuskaupunkina asiointialueella, johon kuuluvat Rauman lisäksi Eura, Eurajoki ja Säskylä sekä Laitila ja Pyhäranta Varsinais-Suomen maakunnasta. Aikaisempaan TNS Gallupin vuonna 2006 toteuttamaan vaikutusalueutkimukseen verrattuna Rauma on lisännyt vetovoimaansa Euran, Säskylän ja Laitilan kunnissa, jotka aikaisemmin eivät kuuluneet Rauman erikoiskaupan asiointialueeseen.



Kuva 7. Erikoiskaupan asiointialueet Satakunnassa 2011 (Suomen ympäristökeskus 2012).

### 2.3.2 Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa koskeva tarkastelu perustuu Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitykseen.

#### **Päivittäistavarakauppa**

Raumalla oli vuoden 2014 lopussa yhteensä 20 päivittäistavaramyymälää: kaksi hypermarkettia, neljä isoa supermarkettia, kaksi pientä supermarkettia, seitsemän isoa valintamyymälää, kaksi pientä valintamyymälää ja kolme pienmyymälää. Yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on asukaita Raumalla 1 999 asukasta, Rauman seudulla 1 817 asukasta ja koko vaikutusalueella 1 729 asukasta. Raumalla, Rauman seudulla ja koko vaikutusalueella asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on suurempi kuin koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan pinta-ala asukasta kohti oli Raumalla huomattavasti suurempi ja Rauman seudulla jonkin verran suurempi kuin koko maassa keskimäärin (Rauman indeksi 131, Rauman seudun indeksi 119, koko maan indeksi 100).

26.5.2016

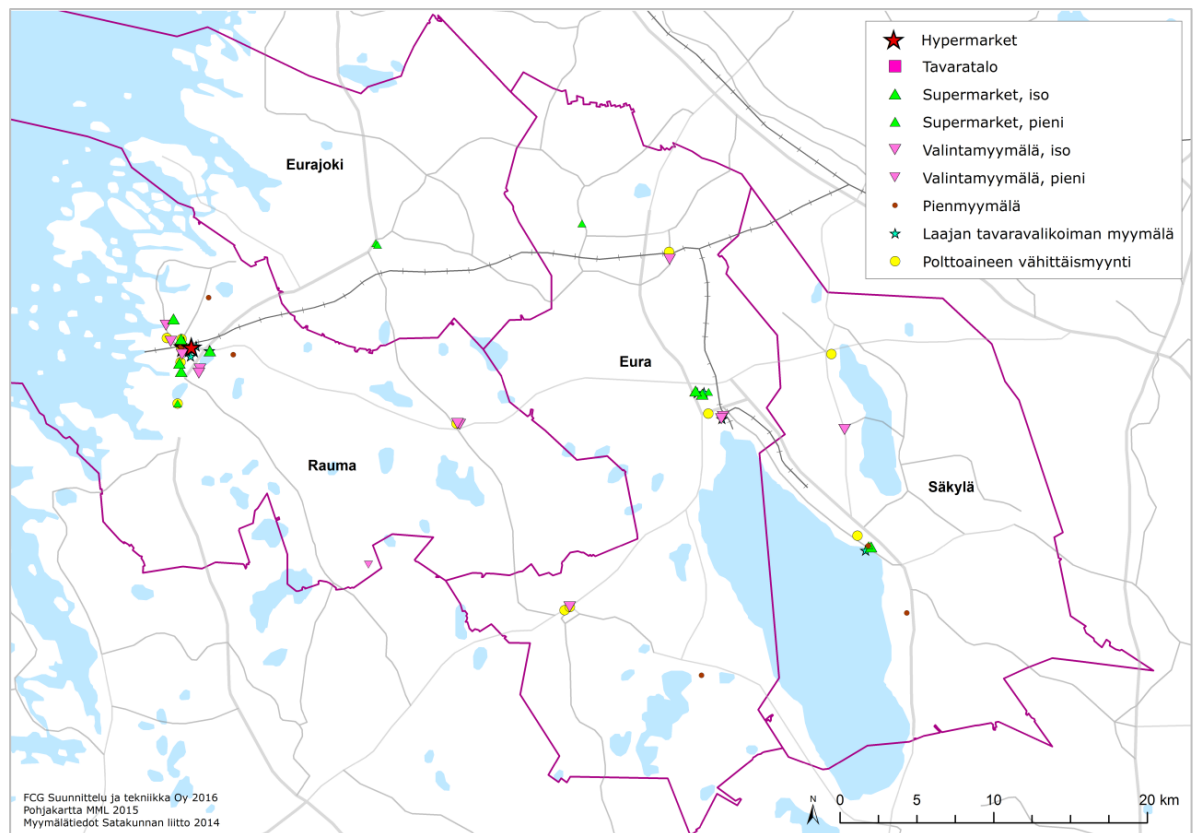
Taulukko 3. Rauman seudun päivittäistavaramyymälät 2014 (Satakuntaliitto 2016). Laitilan ja Pyhärannan tiedot vuodelta 2013 (Tilastokeskus)

	Hypermarket >2500 m <sup>2</sup>	Tavaratalo >1000 m <sup>2</sup>	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	Myymälät yhteensä lkm	Asukkaita/ myymälä
			Iso >1000 m <sup>2</sup>	Pieni 400-999 m <sup>2</sup>	Iso 200-399 m <sup>2</sup>	Pieni 100-199 m <sup>2</sup>			
Eura			2	2	4		1	9	1 368
Eurajoki				2				2	2 977
Rauma	2		4	2	7	2	3	20	1 999
Säkylä (sis. Köyliön)			1	1	1		2	5	1 437
Rauman seutu	2	0	7	7	12	2	6	36	1 817
Laitila			2	1	2	1		6	1 415
Pyhäranta					1	1		2	1 089
Vaikutusalue yhteensä	2	0	9	8	15	4	6	44	1 729

Koko maa 1 733

Varsinaisten päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään päivittäistavarakaupan erikoisliikkeissä, laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja huoltoasemilla. Päivittäistavara-kaupan erikoismyymälöitä oli Rauman seudulla 15 myymälää, joista Raumalla 12 myymälää. Laajan tavaravalikoiman myymälöitä oli Rauman seudulla 7 myymälää, joista Raumalla 3 myymälää. Päivittäistavaroita myyviä huoltoasemia oli Rauman seudulla 13 huoltoasemaa, joista Raumalla 7 huoltoasemaa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Rauman seudun päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja päivittäistavaroita myyvien huoltoasemien sijainti vuoden 2014 lopussa. Rauman päivittäistavaramyymälöistä noin puolet sijaitsee Rauman keskeisellä taajama-alueella. Lisäksi myymälöitä toimii mm. Lapin ja Kodisjoen taajamissa.



Kuva 8. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Rauman seudulla vuoden 2014 lopussa (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys 2016).

26.5.2016

### Erikoiskauppa

Rauman erikoiskaupan palveluverkko muodostui 185 myymälästä vuonna 2013. Myymälöistä 37 toimi tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 148 keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla. Erikoiskaupan tarjontaa on Raumalla paljon ja monipuolisesti. Yhtä erikoiskaupan myymälää kohden oli Raumalla 216 asukasta. Samaan aikaan koko maassa oli keskimäärin 284 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohden, joten väestöpohjaan suhteutettuna Rauman erikoiskaupan palveluverkon kattavuus oli keskimääräistä selvästi parempi. Erikoistavaroita myydään myös hypermarketeissa, laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja suurimmissa päivittäistavaramyymälöissä.

Taulukko 4. Rauman vaikutusalueen erikoiskaupan myymälät 2013 (Tilastokeskus)

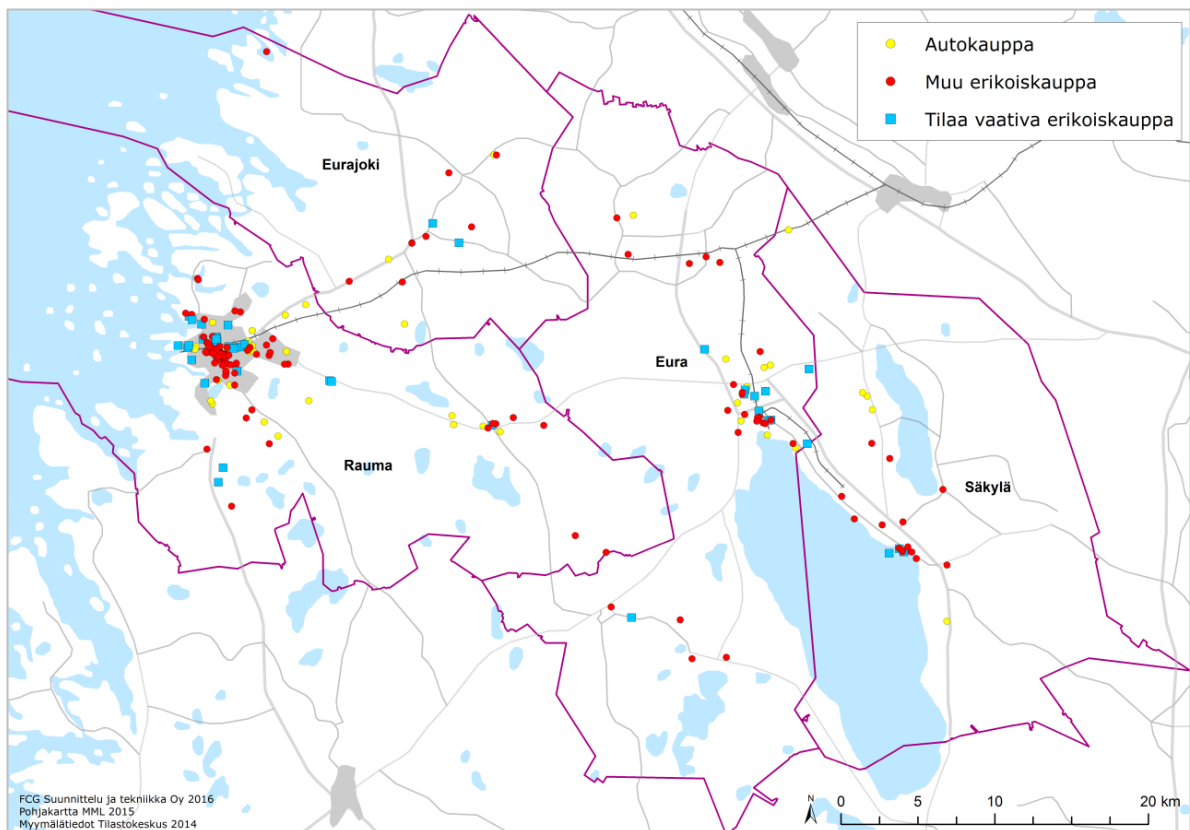
	Muu erikoiskauppa				Yhteensä	Tilaa vaativa erikoiskauppa				Yhteensä	Erikoiskaupan myymälät yhteensä	Asukkaita/myymälä
	Alkot, apteekit ym.	Muotikauppa	Tietotekninen kauppa	Muu erikoiskauppa		Rautakauppa	Kodin-konekauppa	Huonekalukauppa	Muu tilaa vaativa kauppa			
Eura	9	7	2	23	41	6	2	4	1	13	54	229
Eurajoki	2	1		3	6	2				2	8	741
Rauma	13	32	5	98	148	17	6	6	8	37	185	216
Säkylä (sis. Käyliön)	2	3	2	12	19	2	1		1	4	23	315
Rauman seutu	26	43	9	136	214	27	9	10	10	56	270	243
Laitila	4	5		11	20	6	4	1	1	12	32	265
Pyhäranta				3	3				1	1	4	544
Vaikutusalue yhteensä	30	48	9	150	237	33	13	11	12	69	306	249

Koko maa

284

Rauma on eteläisen Satakunnan merkittävin erikoiskaupan keskittymä ja toimii vaikutusalueensa kaupan pääkeskuksena. Vaikutusalueen kunnista Eurassa ja Laitilassa on väestöpohjaan nähden varsin hyvä erikoiskaupan tarjonta, mutta Eurajoella, Säkylässä ja Pyhärannassa erikoiskaupan tarjonta on vähäisempää.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Rauman seudun erikoiskaupan sijainti vuonna 2013.



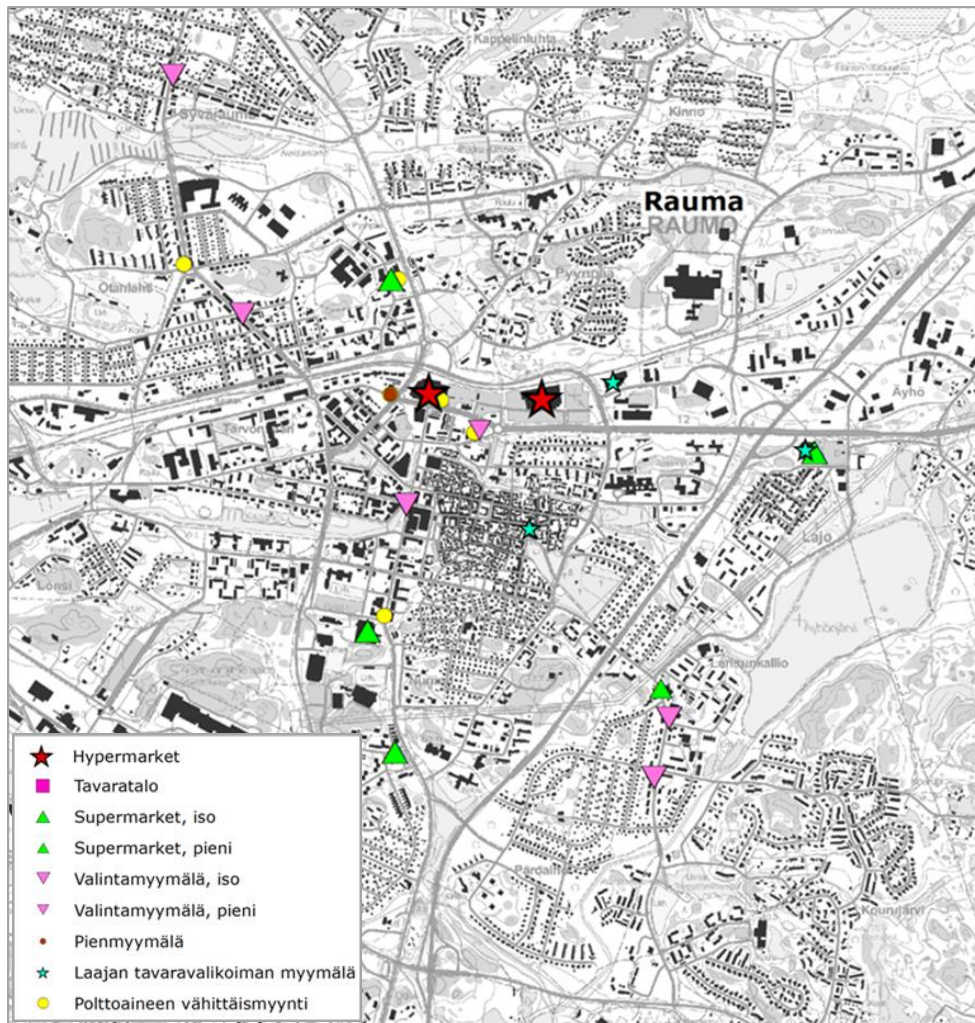
Kuva 9. Erikoiskaupan myymälöiden sijainti Rauman seudulla vuonna 2013 (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys 2016).

26.5.2016

### 2.3.3 Rauman keskustan kaupalliset palvelut

#### ***Päivittäistavarakaupan palvelut***

Rauman päivittäistavaramyymälöistä noin puolet sijaitsee Rauman keskeisellä taajama-alueella. Suurimmat päivittäistavarakaupan yksiköt ovat Leikari-Lampolan alueella sijaitsevat hypermarketit ja ydinkeskustan eteläpuolella sijaitseva Pick&Pay. Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja päivittäistavaroita myyvien huoltamoiden sijainti.

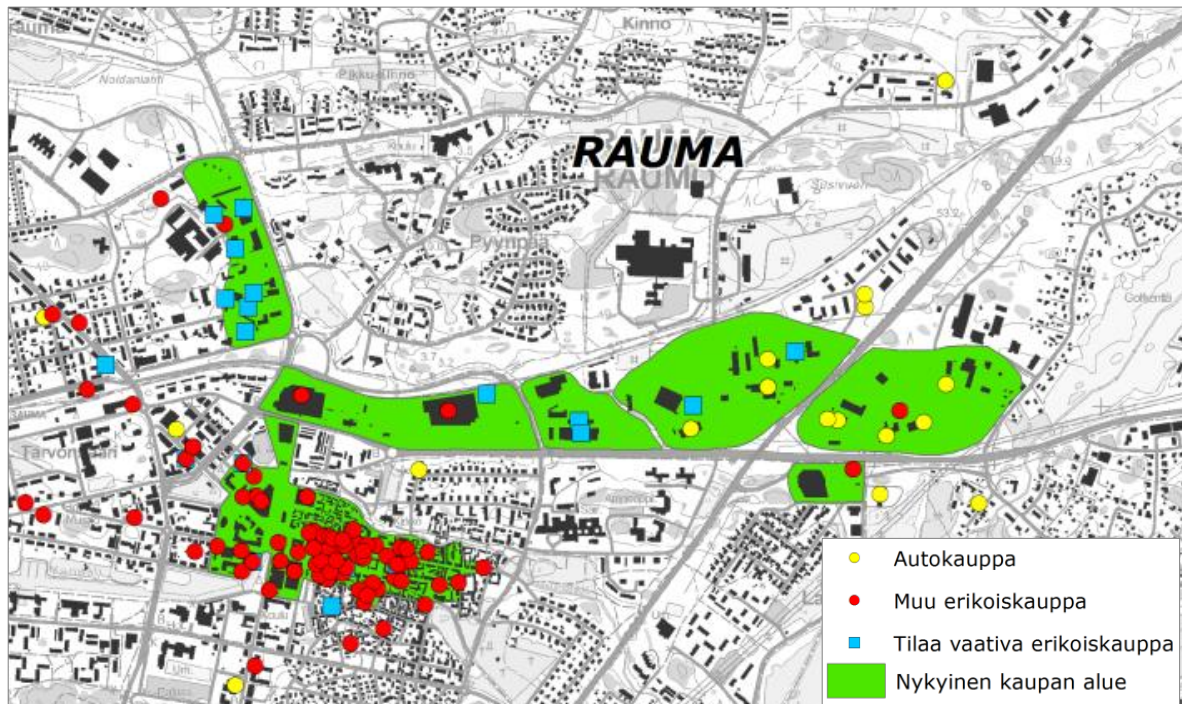


Kuva 10. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Rauman keskeisellä alueella vuoden 2014 lopussa. (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys 2016).

#### ***Erikoiskaupan palvelut***

Keskustahakuinen erikoiskauppa on sijoittunut pääosin Rauman ydinkeskustan ja Vanhan Rauman alueelle. Tilaa vaativa kauppa on sijoittunut pääosin Fere-Centerin, Kairakadun, Metallitien ja Papinhaan alueille. Seuraavassa kuvassa on esitetty erikoiskaupan myymälöiden ja erikoiskaupan alueiden sijainti Rauman keskeisellä alueella.

26.5.2016



Kuva 11. Erikoiskaupan myymälöiden sijainti Rauman keskeisellä alueella sekä erikoiskaupan alueet (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys 2016).

### **Kaupallinen rakenne ja kaupan kerrosala**

Rauman kaupallisista palveluista valtaosa sijoittuu keskustaan ja sen tuntumaan. Keskusta voidaan jakaa erityyppisiin kaupan alueisiin. Keskeiset kaupan alueet ovat Vanha Rauma ja Valtakadun alueella oleva Uusi keskusta.

Vanhan Rauman kaupallinen palvelurakenne on varsin monipuolinen ja sinne on sijoittunut erityisesti muotikauppaa, sisustus- ja lahjatavaramyymälöitä sekä muita keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöitä. Kaupan lisäksi Vanhan Rauman alueella on laaja kaupallisten palvelujen tarjonta. Uuden keskustan kaupallinen rakenne painottuu erikoiskauppaan ja kapallisiin palveluihin. Uuden keskustan alueella sijaitsee kaksi pienehköä liikekeskusta, Potkuri ja Wänni. Potkurin kaupallinen rakenne painottuu päivittäistavara kauppaan, mutta liikekeskuksessa sijaitsee myös erikoiskauppaa ja palveluja. Uuden keskustan eteläreunalla sijaitsee Pick&Pay, jossa myydään päivittäistavarojen lisäksi myös erikoiskaupan tuotteita. Liikekeskusten lisäksi keskustan alueella toimii lukuisia kaupallisia palveluja, mm. ravintoloita, kampaamoja ja kauneushoitoloita.

Keskustan pohjoispuolella oleva Leikari-Lampolan alue on profiloitunut hypermarkettien alueena (K-Citymarket ja Prisma). Hypermarkettien yhteydessä sijaitsee jonkin verran myös erikoiskauppaa. Keskustan pohjois- ja koillispuolella sijaitsevat lisäksi tilaa vaativan erikoiskaupan alueet, Papinhaka, Fere-Center, Kairakatu, Metallitie ja Vanhan Prisman alue. Papinhakaan on sijoittunut mm. huonekalukauppaa, rautakauppaa ja yksi päivittäistavaramyymälä (Lidl). Fere-Centerin alueella toimii huonekalukauppaa, kodinkonekauppaa ja yksi laajan tavaravaliikoiman myymälä (Tokmanni). Kairakadun alueella toimii huonekalukauppaa ja autokauppaa. Metallitien alueelle on sijoittunut mm. autokauppaa. Vanhan Prisman kiinteistössä toimii tällä hetkellä laajan tavaravaliikoiman myymälä (Hong Kong), päivittäistavaramyymälä ja Alko.

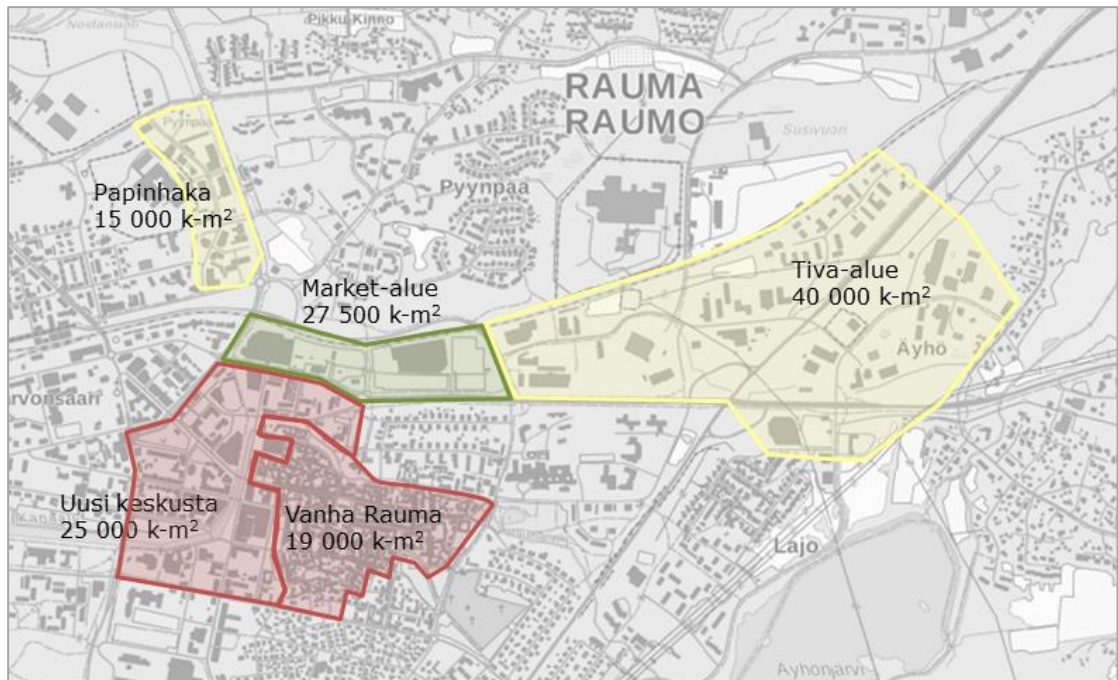
Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Raumalla on kaupan liiketilaa yhteensä noin 173 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 38 000 k-m<sup>2</sup> oli päivittäistavara kauppaan, noin 84 000 k-m<sup>2</sup> muun erikoiskaupan ja noin 51 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan kaupan ja autokaupan käytössä. Liiketilasta noin 126 500 k-m<sup>2</sup> (73 %) sijaitsee Rauman keskeisillä kaupan alueilla (Vanha Rauma, Uusi keskusta, Market-alue, Papinhaka ja muut Tiva-alueet).



26.5.2016

Keskeisten kaupan alueiden liiketila jakautuu alueittain seuraavasti:

- Vanha Rauma	n. 19 000 k-m <sup>2</sup>
- Uusi keskusta	n. 25 000 k-m <sup>2</sup>
- Market-alue	n. 27 500 k-m <sup>2</sup>
- Papinhaka	n. 15 000 k-m <sup>2</sup>
- Muut tiva-alueet	n. 40 000 k-m <sup>2</sup>
- Yhteensä	n. 126 500 k-m <sup>2</sup>

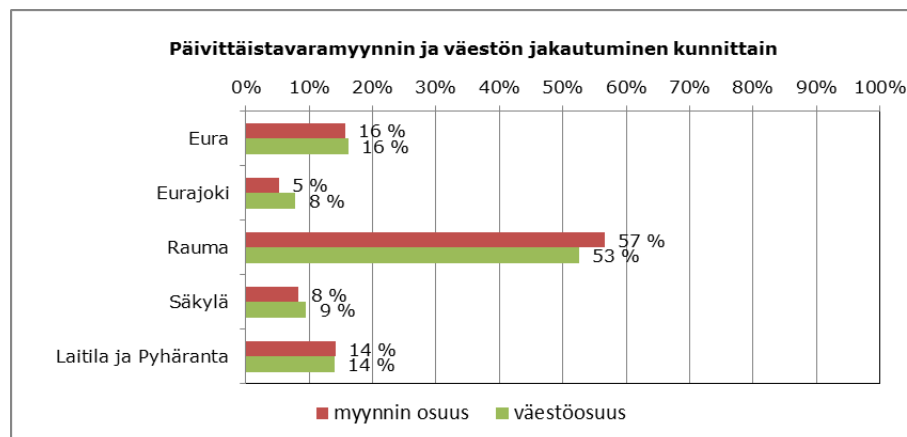


Kuva 12. Rauman keskeiset kaupan alueet (pohjakartta © MML 2016)

### 2.3.4 Vähittäiskaupan myynti ja ostovoiman siirtymät

#### Päivittäistavarakauppa

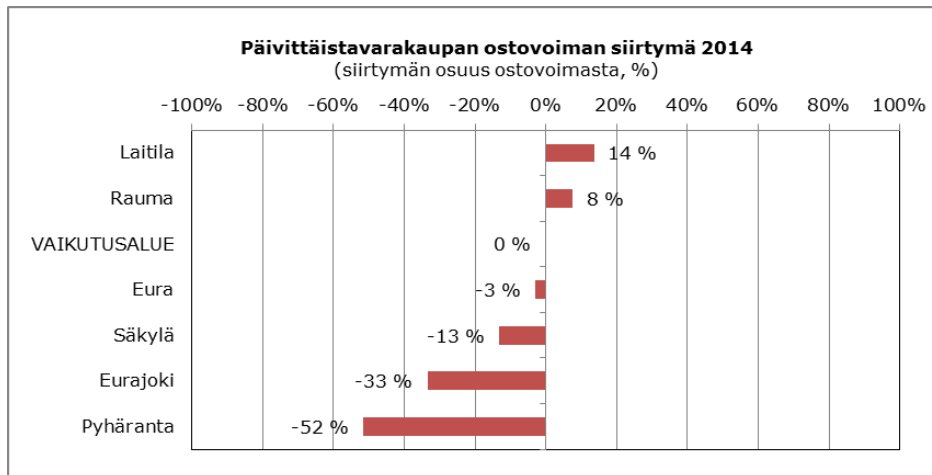
Rauman vaikutusalueen päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, päivittäistavaroiden erikoismyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynnin) toteutui Raumalla noin 57 %. Raumalla päivittäistavarakaupan myyntiosuus vaikutusalueen myynnistä on suurempi kuin väestön osuus vaikutusalueen väestöstä. Eurassa sekä Laitilan ja Pyhärannan alueilla myyntiosuus ja väestöosuus ovat lähes yhtä suuret. Eurajoella ja Säskylässä myyntiosuus on pienempi kuin väestön osuus.



Kuva 13. Rauman vaikutusalueen päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen kunnittain vuonna 2014 (Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys ja Tilastokeskus)

26.5.2016

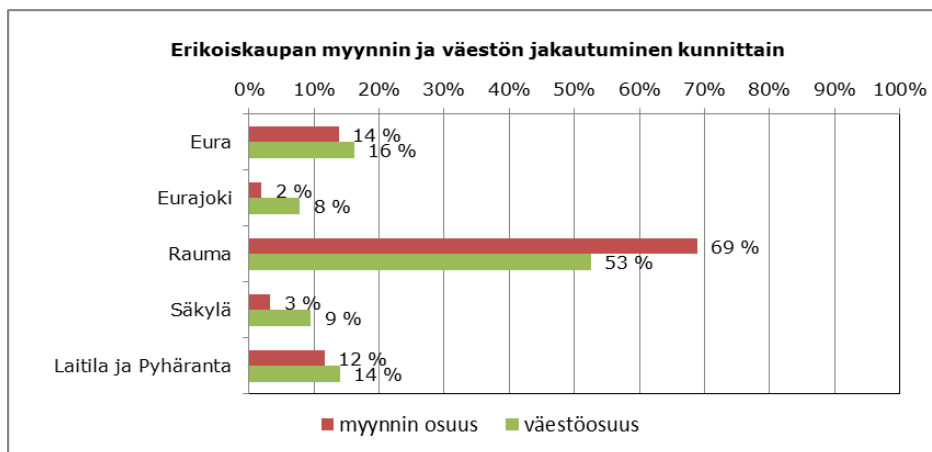
Rauman vaikutusalueella päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa vuonna 2014. Kunnittain tarkasteltuna ostovoiman nettosiirtymä oli Raumalla ja Laitilassa positiivinen ja muissa kunnissa negatiivinen.



Kuva 14. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Rauman vaikutusalueella (Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys ja Tilastokeskus)

### Erikoiskauppa

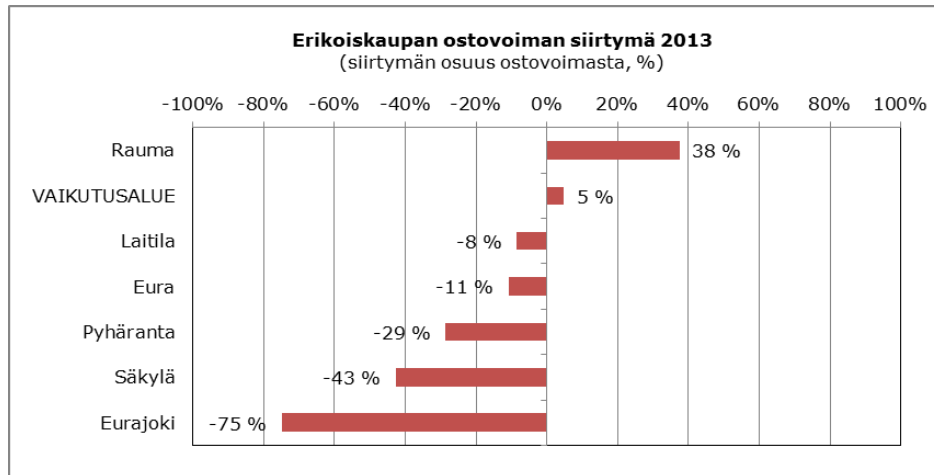
Rauman vaikutusalueen vuoden 2013 erikoiskaupan (pl. moottoriajoneuvojen kauppa ja huoltamot) myynnistä toteutui Raumalla noin 69 %. Erikoiskaupan myyntiosuus vaikutusalueen myynnistä on suurempi kuin väestön osuus vaikutusalueen väestöstä Raumalla. Muissa kunnissa erikoiskaupan myyntiosuus on pienempi kuin väestön osuus.



Kuva 15. Rauman vaikutusalueen erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen kunnittain vuonna 2013 (Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys ja Tilastokeskus)

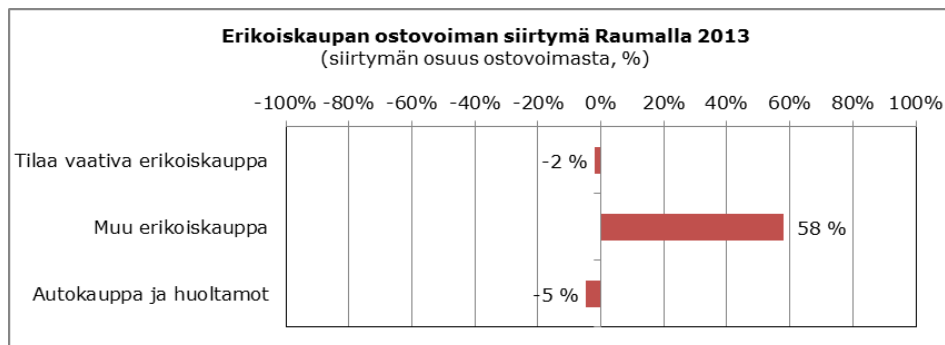
Erikoiskaupan (pl. moottoriajoneuvojen kauppa ja huoltamot) ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2013 koko vaikutusalueella hieman positiivinen (+5 %). Kunnittain tarkasteltuna erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Raumalla positiivinen ja muissa kunnissa negatiivinen.

26.5.2016



Kuva 16. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymät Rauman vaikutusalueella (Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys ja Tilastokeskus)

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2013 Raumalla hieman negatiivinen tilaa vaativassa erikoiskaupassa (-2 %) sekä autokaupassa ja huoltamotoinnissa (-5 %). Sen sijaan muussa erikoiskaupassa Rauma saa ostovoimaa huomattavan määrän kaupungin ulkopuolelta. Muun erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen (+58 %).



Kuva 17. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymät Raumalla toimialaryhmittäin (Tilastokeskus)

### 2.3.5 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

#### **Arvio ostovoiman kehityksestä**

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittämiseksi ja kaupan investoinneille. Ostovoimatiedot ja laskentaperusteet perustuvat Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä esitettyihin lukuihin. Ostovoima on arvioitu vuoden 2015 väestömäärän ja asukaskoh- taisten kulutuslukujen perusteella. Kulutuslukuina on käytetty vuoden 2015 Satakunnan ma- akunnan keskimääräisiä kulutuslukuja. Raumalla päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kulutusluvut vastaavat koko maakunnan kulutuslukuja. Tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupas- sa Rauman kulutusluvut ovat jonkin verran korkeammat kuin maakunnassa keskimäärin.

Ostovoiman kehitys on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjal- ta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkaisemaa väestöennustetta. Yksityisen kulutuksen arvioidaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Yk- sityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskau- passsa 2 %/vuosi. Kasvuennustetta voidaan pitää varsin maltillisena, jos sitä verrataan vähittäis- kaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen.

26.5.2016

Seuraavassa taulukossa on esitetty selvityksessä käytetyt kulutusluvut.

*Taulukko 5. Satakunnan keskimääräiset kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2015 rahassa)*

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio
	2015	2025	2035	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 287	3 631	4 010	1,0 %
Muu erikoiskauppa	2 558	3 118	3 801	2,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 334	1 626	1 982	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	2 515	3 066	3 738	2,0 %

HUOM! Alkoholikulutus sisältyy muuhun erikoiskauppaan, ei pt-kauppaan.

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuva laskennallinen ostovoima-arvio. Ostovoima-arvio kuvaa tietyn alueen asukkaiden / kulluttajien ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima-arviossa ei siis ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle.

Rauman vaikutusalueen väestön kauppaan kohdistuva laskennallinen ostovoima oli vuonna 2015 noin 733 milj. euroa, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 249 milj. euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 193 milj. euroa, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 101 milj. euroa sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 190 milj. euroa. Ostovoiman arvioidaan kasvavan Rauman vaikutusalueella vuosina 2015-2025 noin 129 milj. euroa ja vuosina 2015-2035 noin 276 milj. euroa. Vuosien 2015-2035 ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 51 milj. euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 90 milj. euroa, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 47 milj. euroa sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 89 milj. euroa.

*Taulukko 6. Arvio kauppaan kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Rauman vaikutusalueella (vuoden 2015 rahassa)*

OSTOVOIMA, milj.€ (vuoden 2015 rahassa)	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
2015	248	193	101	190	<b>733</b>
2025	274	235	123	231	<b>862</b>
2035	299	283	148	279	<b>1 009</b>
Muutos 2015-2025	25	42	22	41	<b>129</b>
Muutos 2015-2035	51	90	47	89	<b>276</b>

Rauman väestön kauppaan kohdistuva laskennallinen ostovoima oli vuonna 2015 noin 386 milj. euroa, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 131 milj. euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 102 milj. euroa, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 53 milj. euroa sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 100 milj. euroa. Ostovoiman arvioidaan kasvavan Raumalla vuosina 2015-2025 noin 74 milj. euroa ja vuosina 2015-2035 noin 157 milj. euroa. Vuosien 2015-2035 ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 30 milj. euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 51 milj. euroa, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 26 milj. euroa sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 50 milj. euroa.

*Taulukko 7. Arvio kauppaan kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Raumalla (vuoden 2015 rahassa)*

OSTOVOIMA, milj.€ (vuoden 2015 rahassa)	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
2015	131	102	53	100	<b>386</b>
2025	146	125	65	123	<b>460</b>
2035	161	153	80	150	<b>543</b>
Muutos 2015-2025	15	23	12	23	<b>74</b>
Muutos 2015-2035	30	51	26	50	<b>157</b>

26.5.2016

**Rauman oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilan lisätarve**

Alueen oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarvearvio kertoo alueen palveluverkon perusmitoituksen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilaravelaskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana (enimmäismitoitus). Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna.

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä on esitetty arvio liiketilatarpeen kehityksestä kunnittain ja toimialaryhmittäin. Liiketilaravelaskelmassa on käytetty myyntitehokkuutena Satakunnan keskimääräisiä toimialaryhmittäisiä myyntitehokkuuksia. Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen liiketilatarvelaskelma on tehty seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavara-kaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/my-m<sup>2</sup>
- muun erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 300 €/my-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 100 €/my-m<sup>2</sup>
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/my-m<sup>2</sup>
- liiketilan poistuma 0 €/my-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3
- verkkokaupan lisääntyminen vähentää liiketilatarvetta erikoiskaupassa 10 %

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä käytetyillä laskentaperusteilla Rauman oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve on vuosina 2015-2025 noin 15 000 k-m<sup>2</sup> ja vuosina 2015-2035 noin 44 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 8. Rauman oman väestön ostovoiman pohjalta Satakunnan keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2015-2035*

<b>LIIKETILAN LISÄTARVE, k-m<sup>2</sup></b>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
2015-2025	3 900	4 100	4 400	2 800	<b>15 200</b>
2015-2035	7 800	13 400	14 300	9 000	<b>44 500</b>

Keskeinen liiketilan tarpeeseen vaikuttava tekijä on myyntitehokkuus. Raumalla myyntitehokkuudet ovat jonkin verran korkeammat kuin Satakunnassa keskimäärin. Seuraavassa taulukossa on esitetty liiketilan laskennallinen lisätarve Raumalla. Laskelmassa on käytetty Rauman keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, mutta muilta osin laskentaperusteet ovat samat kuin Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä. Rauman myyntitehokkuuksilla arvioituna liiketilan laskennallinen lisätarve on Raumalla vuosina 2015-2025 noin 14 000 k-m<sup>2</sup> ja vuosina 2015-2035 noin 33 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 9. Rauman oman väestön ostovoiman pohjalta Rauman keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2015-2035*

<b>LIIKETILAN LISÄTARVE, k-m<sup>2</sup></b>	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
2015-2025	3 800	3 900	3 400	2 500	<b>13 600</b>
2015-2035	7 500	12 800	6 800	6 100	<b>33 200</b>

Liiketilan lisätarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on laskennallinen arvio, joka ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan lisätarvetta. Laskelmissa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa eikä ostovoiman siirtymää, jotka lisäävät liiketilan tarvetta. Kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja kaavaratkaisujen joustavuuden lisäämiseksi on varauduttu jonkin verran laskennallisesti arvioitua suurempaan kasvuun (kaavallinen ylimitoitus 30 %). Lisäksi on oletettu, että verkkokaupan lisääntyminen vähentää liiketilatarvetta erikoiskaupassa 10 %.

26.5.2016

### 2.3.6 Rauman vähittäiskaupan mitoitus

Rauma on vaikutusalueensa vetovoimainen kaupan keskus. Raumalle suuntautuu ostovoimaa paitsi vaikutusalueelta myös kauempaa matkailijoiden, loma-asukkaiden ja Raumalla työssäkäyvien myötä. Ostovoiman nettosiirtymä on Raumalla positiivinen päivittäistavarakaupassa (8 %) ja muussa erikoiskaupassa (58 %). Sen sijaan ostovoimaa valuu kaupungin ulkopuolelle tilaa vaativassa erikoiskaupassa (-2 %) sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa (-5 %).

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä vähittäiskaupan mitoituksen tavoitteeksi asetettiin positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen niissä kunnissa ja niillä toimialoilla, joilla ostovoiman siirtymä on positiivinen sekä kysynnän ja tarjonnan tasapaino, niissä kunnissa ja niillä toimialoilla, joilla ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Raumalla tavoitteena voidaan pitää sitä, että päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan toimialoilla positiivinen ostovoiman siirtymä säilyy ja että tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan toimialoilla kysyntä ja tarjonta saadaan tasapainoon (ostovoiman vuodon vähentäminen nolnaan).

Seuraavassa on esitetty Rauman vähittäiskaupan mitoitus arvioituna sekä Satakunnan että Rauman keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla. Molemmissa laskelmissa lähtökohtana on, että Rauman kaupallinen vetovoima säilyy päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa ja vahvistuu tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa. Laskelmissa on oletuksena, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana, joten laskelmat kertovat liiketilan enimmäistarpeen.

Satakunnan keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioitu liiketilan lisätarve on Raumalla vuoteen 2025 mennessä noin 45 500 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 87 500 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 10. Rauman oman väestön ja Raumalle alueen ulkopuolelta suuntautuvan ostovoiman liiketilatarve Raumalla (Satakunnan keskimääräiset myyntitehokkuudet)*

LIIKETILA JA LIIKETILATARVE, k-m <sup>2</sup>	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikoiskauppa	Tiva- ja auto-kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
Liiketila 2015	38 000	84 000	51 000	<b>173 000</b>
Liiketilararve 2025	42 500	102 000	74 000	<b>218 500</b>
Liiketilararve 2035	46 500	124 000	90 000	<b>260 500</b>
Lisätarve 2015-2025	4 500	18 000	23 000	<b>45 500</b>
Lisätarve 2015-2035	8 500	40 000	39 000	<b>87 500</b>

Rauman keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioitu liiketilan lisätarve on Raumalla vuoteen 2025 mennessä noin 24 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 48 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 11. Rauman oman väestön ja Raumalle alueen ulkopuolelta suuntautuvan ostovoiman liiketilatarve Raumalla (Rauman keskimääräiset myyntitehokkuudet)*

LIIKETILA JA LIIKETILATARVE, k-m <sup>2</sup>	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikoiskauppa	Tiva- ja auto-kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
Liiketila 2015	38 000	84 000	51 000	<b>173 000</b>
Liiketilararve 2025	42 000	95 000	60 000	<b>197 000</b>
Liiketilararve 2035	45 000	108 000	68 000	<b>221 000</b>
Lisätarve 2015-2025	4 000	11 000	9 000	<b>24 000</b>
Lisätarve 2015-2035	7 000	24 000	17 000	<b>48 000</b>

Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa ostovoiman kehitykseen ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Kaupan näkökulmasta tärkeää on vaihtoehtoiset sijaintipaikat sekä mahdollisuus laajentaa tai muuten kehittää toimintaa sijaintipaikkaa vaihtamatta. Tästä johtuen edellä esitetyissä laskelmissa on varauduttu jonkin verran laskennallisesti arvioitua liiketilatarvetta suurempaan kasvuun. Kaavallinen ylimitoitus lisää kaavojen joustavuutta ja parantaa toimivan kilpailun edellytyksiä.

26.5.2016

Mikäli kaavallista ylimitoitusta ei oteta laskelmassa huomioon, on Rauman keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioitu liiketilan lisätarve Raumalla vuoteen 2025 mennessä noin 18 500 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 37 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 12. Rauman oman väestön ja Raumalle alueen ulkopuolelta suuntautuvan ostovoiman liiketilatarve Raumalla ilman kaavallista ylimitoitusta (Rauman keskimääräiset myyntitehokkuudet)*

LIIKETILA JA LIIKETILATARVE, k-m <sup>2</sup>	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tiva- ja auto- kauppa ja huoltamot	<b>Kauppa yhteensä</b>
Lisätarve 2015-2025	3 000	8 500	7 000	<b>18 500</b>
Lisätarve 2015-2035	5 500	18 500	13 000	<b>37 000</b>

### 3 KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN

#### 3.1 Palveluverkon kehittämistavoitteet ja kaupan sijoittumisperiaatteet

Rauman kaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupan sijainninhajauksen tavoitteiden pohjalta on seuraavassa esitetty suosituksia kaupan palvelujen kehittämistavoitteista ja sijoittumisperiaatteista Raumalla.

Rauman vähittäiskaupan palveluverkon tulee vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa ja asemaa vaikutusalueensa kaupallisessa palveluverkossa sekä suhteessa Porin ja Turun maakuntakeskuksiin. Toisaalta Rauman vähittäiskaupan palveluverkon kehittämisellä tulee turvata olemassa olevien myymälöiden ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset.

Yleisiä kehittämistavoitteita ovat:

- alueellisesti tasapainoisen ja kestäväen palveluverkon kehittäminen,
- toimivan kilpailun edistäminen ja kaupan sijaintipaikkojen tarjonta pitkällä tähtäimellä,
- kaupan palveluiden saavutettavuuden ja kohtuullisten asiointimatkojen turvaaminen,
- liikkumistarpeen ja asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla,
- päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen,
- tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan vetovoiman vahvistaminen.

Rauman kaupallisen vetovoiman säilyttämisen ja vahvistamisen näkökulmasta valtaosa keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta tulisi keskittää Rauman keskustaan. Rauman uutta keskustaa tulisi kehittää yhdessä Vanhan Rauman kanssa kaupan pääkeskuksena, jonka palvelutarjontaa keskustan pohjoispuolella olevat hypermarketit ja pohjois- ja koillispuolella olevat tilaa vaativan erikoiskaupan alueet täydentävät. Tärkeää on kehittää Rauman uuden keskustan ja Vanhan Rauman kaupallista palvelutarjontaa niin, että ne tukevat toistensa kehitystä.

Kaupan sijoittumisperiaatteet Rauman keskeisellä alueella:

- päivittäistavarakaupan suuret yksiköt sijoittuvat keskusta-alueen reunoille. Pienemmät yksiköt keskustassa, keskustan asuntoalueilla sekä muualla Raumalla täydentävät päivittäistavarakaupan palveluverkkoa.
- keskustahakuisen erikoiskaupan uusi liikerakentaminen sijoittuu pääosin Rauman keskustaan, jonne sijoittuu monipuolisesti myös muun muassa kahvila- ja ravintolapalveluita, julkisia palveluita ja hallinnollisia palveluita sekä asumista ja työpaikkoja. Koska Vanhan Rauman alueella uuden liiketilan rakentamismahdollisuudet ovat vähäiset, valtaosa keskustahakuisen erikoiskaupan uudesta liikerakentamisesta tulisi sijoittaa Uuden keskustan alueelle.
- tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun keskustaan soveltumattoman kaupan suuret yksiköt sijoittuvat pääosin Papinhakaan sekä keskustan koillispuolella oleville tilaa vaativan erikoiskaupan alueille (Fere-Center, Kairakatu, Metallitie ja Vanhan Prisman alue). Pieniä tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä voi sijoittaa myös keskustaan. Tilaa vaativan erikoiskaupan alueille ei tulisi sallia päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista.

26.5.2016

### 3.2 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus toimialoittain ja alueittain

Kohdassa 2.3.5 on esitetty arvio ostovoiman ja laskennallisen liiketilatarpeen kehityksestä. Ostovoiman kehitys on sidoksissa väestömäärän ja yksityisen kulutuksen kehitykseen. Rauman oman väestön ostovoiman kehityksen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve on laskelmassa käytettävästä keskimääräisestä myyntitehokkuudesta (Rauman myyntitehokkuus - Satakunnan myyntitehokkuus) riippuen vuoteen 2025 mennessä noin 13 600 - 15 200 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 33 200 - 44 500 k-m<sup>2</sup>.

Rauma toimii vaikutusalueensa kaupan pääkeskuksena ja palvelee omaa kuntaa huomattavasti laajempaa aluetta, joten Rauman vähittäiskaupan mitoituksessa voidaan ottaa huomioon myös vaikutusalueelta tuleva ostovoima. Raumalla ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen päivittäistavarakaupassa (+8 %) ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa (+58 %) ja negatiivinen tilaa vaativassa erikoiskaupassa (-2 %) ja autokaupassa (-5 %). Tavoitteena voidaan pitää sitä, että päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan positiivinen ostovoiman siirtymä säilyy ja että tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa kysyntä ja tarjonta ovat vähintään tasapainossa. Tällöin Rauman laskennallinen liiketilan lisätarve on arvioinnissa käytettävästä keskimääräisestä myyntitehokkuudesta (Rauma - Satakunta) riippuen vuoteen 2025 mennessä noin 24 000 - 45 500 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 48 000 - 87 500 k-m<sup>2</sup>.

Taulukoissa 12 ja 13 on esitys Rauman oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymän pohjalta arvioidun liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain. Lähtökohtana esityksessä on, että keskustakaupan osuus säilyy vähintään nykyisellä tasolla.

Esityksen mukaan Uuden keskustan ja Vanhan Rauman alueille kohdistuu vuosien 2015-2025 liiketilan lisätarpeesta noin 13 000 - 23 500 k-m<sup>2</sup> ja vuosien 2015-2035 lisätarpeesta noin 27 500 - 48 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta on tarkoituksenmukaista kohdistaa valtaosa Uuden keskustan ja Vanhan Rauman alueille kuitenkin niin, että keskustahakuisen erikoiskaupan kehitysedellytykset säilyvät myös muualla Raumalla, esim. Lapin kirkonkylässä. Uuden keskustan ja Vanhan Rauman alueelle kohdistuu vuosien 2015-2025 keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta noin 9 000 - 16 000 k-m<sup>2</sup> ja vuosien 2015-2035 liiketilan lisätarpeesta noin 20 000 - 36 000 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 12. Esitys vuosien 2015-2025 liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain

LIIKETILAN LISÄTARVE 2015-2025, k-m <sup>2</sup>	Uusi keskusta ja Vanha-Rauma	Muut alueet	Alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	3 000 - 3 500	1 000 - 1 000	4 000 - 4 500
Muu erikoiskauppa	9 000 - 16 000	2 000 - 2 000	11 000 - 18 000
Tiva- ja autokauppa	1 000 - 4 000	8 000 - 19 000	9 000 - 23 000
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>13 000 - 23 500</b>	<b>11 000 - 22 000</b>	<b>24 000 - 45 500</b>

Taulukko 13. Esitys vuosien 2014-2035 liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain

LIIKETILAN LISÄTARVE 2015-2035, k-m <sup>2</sup>	Uusi keskusta ja Vanha-Rauma	Muut alueet	Alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	5 500 - 7 000	1 500 - 1 500	7 000 - 8 500
Muu erikoiskauppa	20 000 - 36 000	4 000 - 4 000	24 000 - 40 000
Tiva- ja autokauppa	2 000 - 5 000	15 000 - 34 000	17 000 - 39 000
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>27 500 - 48 000</b>	<b>20 500 - 39 500</b>	<b>48 000 - 87 500</b>

Taulukoiden esitys antaa pohjan liiketilan lisärakentamiselle alueittain. Laskelmalla ei kuitenkaan pystytä ennustamaan kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia. Ne voivat lisätä tai vähentää arvioitua lisärakentamistarvetta. Laskelma kertoo liiketilan lisätarpeen enimmäismäärän. Laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskennalliseen mitoitukseen verrattuna.



26.5.2016

### 3.3 Esitys Rauman kaupan palveluverkosta

Seuraavassa on esitetty Rauman tavoitteellinen kaupan palveluverkko edellisissä osioissa esitettyjen lähtötietojen pohjalta. Tavoitteellinen kaupan palveluverkko muodostuu seuraavista keskuksista ja kaupan alueista:



#### Pääkeskus - Rauman Uusi keskusta ja Vanha Rauma

Uusi keskusta ja Vanha Rauma muodostavat yhdessä kaupan pääkeskuksen. Alueet kehittyvät erityisesti keskustahakuiseen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ensisijaisina sijaintipaikkoina. Uudessa keskustassa ja Vanhassa Raumassa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavara- ja erikoiskauppa, pienet tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt, kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja liikuntapalvelut. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Pääkeskuksen kaupan merkitys on seudullinen ja pääkeskukseen voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan yksiköitä.



#### Alakeskus - Lapin kk

Lapin kirkonkylä kehittyy Rauman itäosien kaupan keskuksena. Lapin kirkonkylässä on päivittäistavara- ja erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan palveluja sekä kaupallisia palveluja. Alakeskuksen kaupan toimintaedellytyksiä voidaan parantaa esim. tiivistämällä ja täydennysrakentamalla kirkonkylän ja sen lähialueen asuntoalueita sekä keskittämällä erilaiset palvelut (julkiset ja kaupalliset) samaan rakennukseen tai lähelle toisiaan. Lapin kirkonkylän kaupan merkitys on alueellinen. Alueelle ei voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



#### Market-alue

Leikari-Lampolan alue toimii hypermarkettien sijaintialueena. Alueella toimivat K-Citymarket ja Prisma ja niiden yhteydessä muutamia erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Alueelle ei kohdistu merkittävää lisärakentamistarvetta, mutta nykyisten kaupan toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytykset tulee turvata. Alueen kaupan merkitys on seudullinen. Alue sijaitsee Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulla Rauman keskustatoimintojen alueelle.



#### Tilaa vaativan erikoiskaupan alueet

Papinhaka, Fere-Center, Kairakatu, Metallitie ja Vanha Prisma kehittyvät tilaa vaativan kaupan alueina. Fere-Center on osoitettu Satakunnan maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena (km). Valmisteilla olevassa Satakunnan 2. vaihemaakuntakaavassa Papinhaka, Kairakatu, Metallitie ja Vanha Prisma tullaan todennäköisesti osoittamaan merkitykseltään seudullisina tilaa vaativan kaupan vyöhykkeinä.



#### Kehittämisakselit

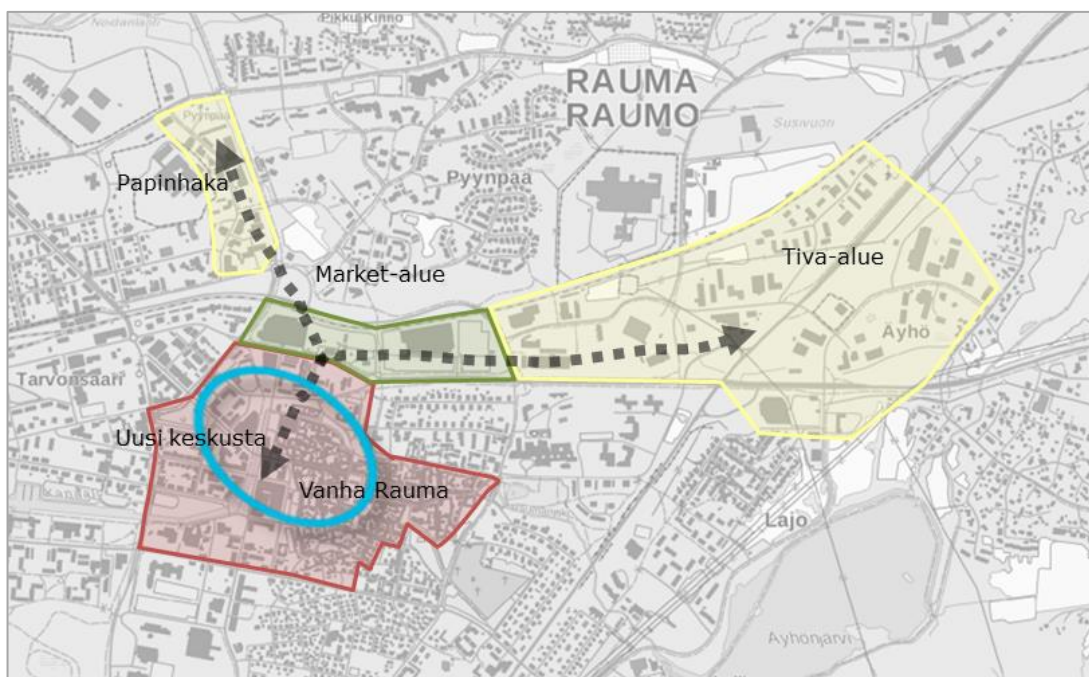
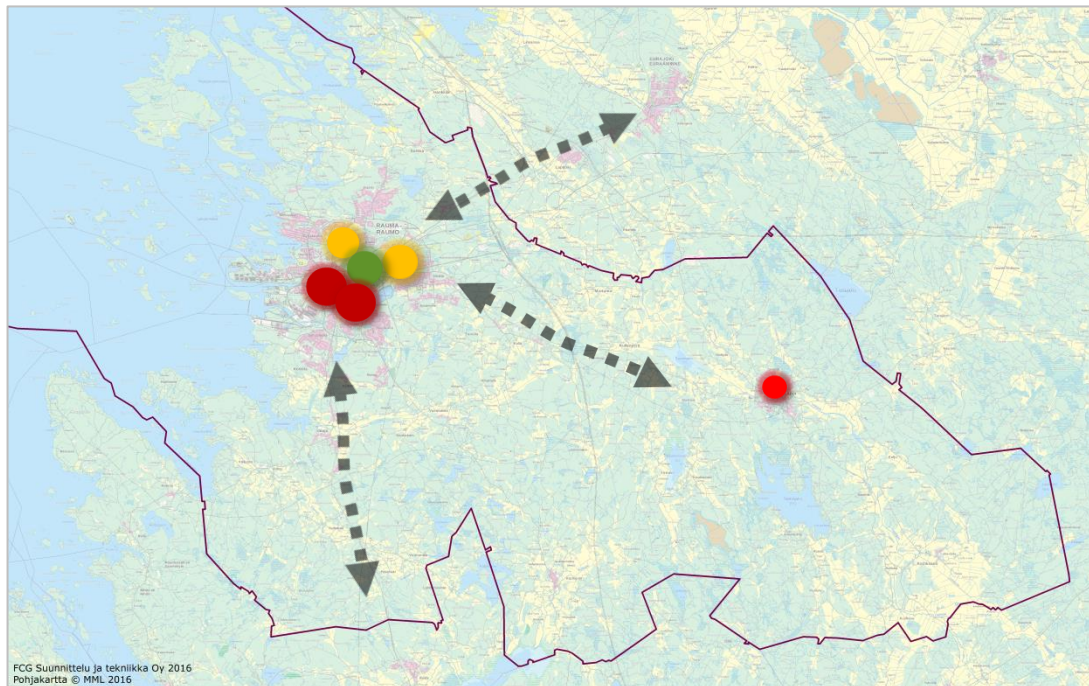
Rauman kaupallisten palvelujen kehittämisen ja saavutettavuuden kannalta pääväylät Raumalta Porin ja Turun suuntaan sekä Lapin kirkonkylän ja Euran suuntaan ovat keskeisiä.



#### Alue, jolla on toimintojen yhteensovittamisen tarvetta

Rauman Uuden keskustan ja Vanhan Rauman kaupallista palvelutarjontaa tulee kehittää niin, että ne täydentävät ja tukevat toistensa kehitystä. Myös market-alueen ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueiden kaupan kehittämisessä tulee ottaa huomioon ja turvata Uuden keskustan ja Vanhan Rauman kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.

26.5.2016



Kuva 18. Kaupan sijainnihjauksen strategiakartta

26.5.2016

## 3.4 Esityksen mukaisen kaupan palveluverkon arviointi

### 3.4.1 Kaupan ja palvelurakenteen kehitys

Rauman kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten kaupan yksiköiden jatkuvaa uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Mikäli uutta liiketilaa ei rakenneta, Rauman kaupallinen vetovoima suhteessa Porin ja Turun maakuntakeskuksiin todennäköisesti heikkenee. Uusille kaupan yksiköille tulee olla riittävästi vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja, mutta myös nykyisten kaupan yksiköiden kehitymis- ja laajennusmahdollisuudet tulee turvata.

Uuden keskustan ja Vanhan Rauman kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen turvaa parhaiten kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoisen kehityksen maakunta- ja seututasolla. Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ohjaaminen pääosin Uuden keskustan ja Vanhan Rauman alueelle vahvistaa Rauman keskustan asemaa palveluverkossa ja kaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain ja kaupan sijainninhjauksen tavoitteiden mukaisesti.

Market-alue ja tilaa vaativan kaupan alueet täydentävät Rauman kaupan palveluverkkoa. Alueiden kehittäminen vahvistaa omalta osaltaan Rauman kaupallista vetovoimaa. Alueet tarjoavat hyvän sijaintipaikan keskustan välittömästä läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan tai muun erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskustan alueelle. Mikäli alueita kehitetään pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan alueina, ei alueiden kaupallisella kehittämisellä ole merkittävää haitallista vaikutusta Rauman keskustan ja Vanhan Rauman kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Rauman oman väestön ostovoiman mahdollistama keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2025 mennessä noin 3 900 - 4 100 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 12 800 - 13 400 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tavoitteena pidetään Rauman kaupallisen vetovoiman säilyttämistä, voidaan liiketilan mitoituksessa ottaa huomioon Rauman oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Raumalle suuntautuva ostovoima (matkailijat, loma-asukkaat, Raumalla työssäkäyvät). Rauman oman väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2025 mennessä noin 11 000 - 18 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 24 000 - 40 000 k-m<sup>2</sup>.

Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve on tarkoituksenmukaista kohdistaa lähes kokonaisuudessaan Uuden keskustan ja Vanhan Rauman alueelle. Koska Vanhan Rauman alueella mahdollisuudet uuden liiketilan rakentamiseen ovat rajalliset, valtaosa uudesta keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilasta tulisi toteuttaa Uuden keskustan alueelle. Mikäli uuden liiketilan mitoitus perustuu Rauman ja sen vaikutusalueen kysyntään, ei uuden liiketilan rakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Todennäköistä on, että palvelutarjonnan monipuolistuminen ja keskustan vetovoiman lisääntyminen tuo uusia asiakkaita myös nykyisille myymälöille ja parantaa näin myös nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

### 3.4.2 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Rauman keskeiset kaupan alueet (keskusta, market-alue ja tilaa vaativan kaupan alueet) sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eikä alueiden kehittämisellä ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Kaupan palvelujen lisääminen Uudessa keskustassa ja Vanhassa Raumassa, market-alueella ja tilaa vaativan kaupan alueilla tukee Rauman nykyistä palveluverkkoa ja parantaa samalla Rauman kaupallista vetovoimaa ja kaupan toimintaedellytyksiä sekä kaupan palvelujen saavutettavuutta.

Rauman Uusi keskusta ja Vanha Rauma muodostavat Rauman kaupallisen pääkeskuksen, joten niiden vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana on tärkeää koko kaupungin kaupallisen vetovoiman säilymisen ja vahvistamisen kannalta. Uutta keskustaa ja Vanhaa Raumaa tulee jatkossakin kehittää erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana.

26.5.2016

---

Rauman kaupan alueet (keskusta, market-alue ja tilaa vaativan kaupan alueet) mahdollistavat merkitykseltään paikallisen ja seudullisen vähittäiskaupan sijoittumisen hyvin saavutettaville sijaintipaikoille olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Tämä vahvistaa Rauman nykyistä palveluverkkoa.

### 3.4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi tärkeimmistä asioista on erityisesti päivittäistavarakaupan, mutta myös erikoiskaupan palvelujen hyvä saavutettavuus. Rauman päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sijoittuvat tällä hetkellä pääosin Rauman keskustaan ja sen lähialueille. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Rauman keskustasta asui vuonna 2014 noin 23 800 asukasta, joka on noin 60 % Rauman väestöstä. Valtaosalle Rauman asukkaista kaupalliset palvelut ovat tällä hetkellä hyvin saavutettavissa.

Keskustaan sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä, koska keskusta on myös Rauman merkittävin väestökeskittymä ja koska keskustassa kevyen liikenteen yhteydet ovat kunnossa. Rauman keskustaan sijoittuva kaupan liikerakentaminen monipuolistaa kaupan palvelutarjontaa ja lisää asukkaiden valintamahdollisuuksia, mikä parantaa osaltaan kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta. Palvelutarjonnan monipuolistuminen vähentää tarvetta asioida Porissa ja Turussa, jolloin tietyillä toimialoilla myös kaupan palvelujen fyysinen saavutettavuus paranee ja asiointimatkat lyhenevät.

Rauman keskustaan sijoittuva kauppa lisää kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia asiointimatkoilla, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupan sijainnin ohjauksen keskeinen tavoite.

### 3.4.4 Toimivan kilpailun edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Yleispiirteisellä maankäytön suunnittelulla luodaan lähtökohdat ja puitteet toimivalle kilpailulle. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, jolloin myös uusilla kaupan toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Myös kaavamääräysten joustavuudella luodaan edellytyksiä toimivalle kilpailulle.

Esitys liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain (taulukot 12 ja 13) mahdollistaa Rauman Uuden keskustan ja Vanhan Rauman, market-alueen ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueiden palvelutarjonnan kehittämisen ja luo edellytykset myös toimivalle kilpailulle tarjoamalla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Uuden keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan rakentaminen Rauman keskustaan edistää toimivan kilpailun toteutumista mahdollistamalla uusien ja sellaisten kaupan toimijoiden sijoittumisen, jotka tällä hetkellä puuttuvat Raumalta. Ilman uuden liiketilan rakentamista uusilla toimijoilla on varsin heikot mahdollisuudet sijoittua Raumalle, mikä omalta osaltaan vahvistaa nykyisten kaupan toimijoiden asemaa toimivan kilpailun kustannuksella.

26.5.2016

## 4 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Seuraavassa on esitetty yhteenveto selvityksen keskeisistä tuloksista:

- Rauman päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan palvelutarjonta suhteessa väestöpohjaan on hyvä. Tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan palvelutarjonta sen sijaa vastaa varsin heikosti kysyntään. Rauman vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonasta valtaosa sijoittuu Rauman keskusta ja sen lähialueille.
- Rauman oman väestön ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2025 mennessä on yhteensä noin 13 600 - 15 200 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 33 200 - 44 500 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tavoitteena pidetään Rauman kaupallisen vetovoiman säilyttämistä, voidaan liiketilan mitoituksessa ottaa huomioon Rauman oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Raumalle suuntautuva ostovoima (matkailijat, loma-asukkaat, Raumalla työssäkäyvät). Rauman oman väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve on vuoteen 2025 mennessä yhteensä noin 24 000 - 45 500 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä noin 48 000 - 87 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2025 mennessä 4 000 - 4 500 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä 7 000 - 8 500 k-m<sup>2</sup>. Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2025 mennessä noin 11 000 - 18 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä 24 000 - 40 000 k-m<sup>2</sup>. Tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2025 mennessä noin 9 000 - 23 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2035 mennessä 17 000 - 39 000 k-m<sup>2</sup>.
- Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että keskustahakuisen erikoiskaupan lisärakentaminen sijoittuu pääosin Uuden keskustan ja Vanhan Rauman alueelle ja tilaa vaativan erikoiskaupan lisärakentaminen pääosin keskustan pohjois- ja koillispuolella sijaitseville tilaa vaativan erikoiskaupan alueille. Päivittäistavarakaupan lisärakentaminen tulisi mahdollistaa Rauman keskustassa, asuinalueilla sekä pienemmissä taajamissa, kuten Lapin kirkonkylässä.
- Mikäli uuden liiketilan mitoitus perustuu Rauman ja sen vaikutusalueen kysyntään, ei uuden liiketilan rakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Todennäköistä on, että palvelutarjonnan monipuolistuminen ja keskustan vetovoiman lisääntyminen tuo uusia asiakkaita myös nykyisille myymälöille ja parantaa näin nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
- Rauman Uusi keskusta ja Vanha Rauma muodostavat Rauman kaupallisen pääkeskuksen, joten niiden vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana on tärkeää koko kaupungin kaupallisen vetovoiman säilymisen ja vahvistamisen kannalta. Rauman kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten kaupan yksiköiden jatkuvaa uudistumista, mutta myös uuden liiketilan rakentamista. Mikäli uudistumista ei tapahdu, Rauman kaupallinen vetovoima suhteessa Porin ja Turun maakuntakeskuksiin todennäköisesti heikkenee.
- Rauman keskustaa ja Vanhaa Raumaa tulee jatkossakin kehittää erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana. Uuden keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan rakentaminen Rauman keskustaan edistää toimivan kilpailun toteutumista mahdollistamalla uusien ja sellaisten kaupan toimijoiden sijoittumisen Raumalle, jotka tällä hetkellä puuttuvat Raumalta. Ilman uuden liiketilan rakentamista uusien toimijoiden mahdollisuudet sijoittua Raumalle kilpailukykyisille liikepaikoille on varsin heikot, mikä vahvistaa nykyisten toimijoiden asema ja heikentää toimivan kilpailun edellytyksiä.
- Yleis- ja asemakaavoituksella tulee osoittaa erityisesti Rauman keskustaan riittävästi vetovoimaisia ja kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja uusille kaupan toimijoille, mutta samalla myös nykyisten kaupan toimijoiden kehittymis- ja laajentumismahdollisuudet tulee turvata.



