



Rauman tilaa vaativan kaupan alue

Kaupallisen selvityksen päivitys

25.6.2014

Sisällysluettelo

1	Johdanto	2
2	Kaupan markkinoiden kehitys	3
3	Liiketilän lisätarve vuoteen 2020 ja 2030	5
4	Kaupan alueiden mitoitus	7
5	Johtopäätökset	11

1 Johdanto

Raumalla on tehty tilaa vaativan kaupan alueista selvitys (Santasalo Ky 2012). Selvityksessä tutkittiin kaupan markkinatilannetta ja markkinoiden kehitysnäkymiä vuoden 2010 tasolla. Markkinoiden kehitysnäkymien pohjalta laskettiin tiva-alueelle kaupallinen mitoitus. Päivitystyössä on tarkoitus tutkia kaupan kehitys tilastoaineiston avulla vuoden 2012 tasolle ja päivittää alueen ostovoimatiedot (markkinoiden arvo). Niiden avulla saadaan kokonaiskuva markkinoiden kehityksestä ja nykytilanteesta. Tilaa vaativan kaupan alueita ei kartoitettu tätä päivitystä varten uudelleen, koska muutokset palvelurakenteessa tapahtuvat yleensä hitaasti, eikä uusia liikerakennuksia ole kaupan alueille rakentunut.

Päivityksen pohjalta korjataan tarpeen mukaan kaupan mitoituslaskelmia ja suunnataan mitoitusta eri alueille.

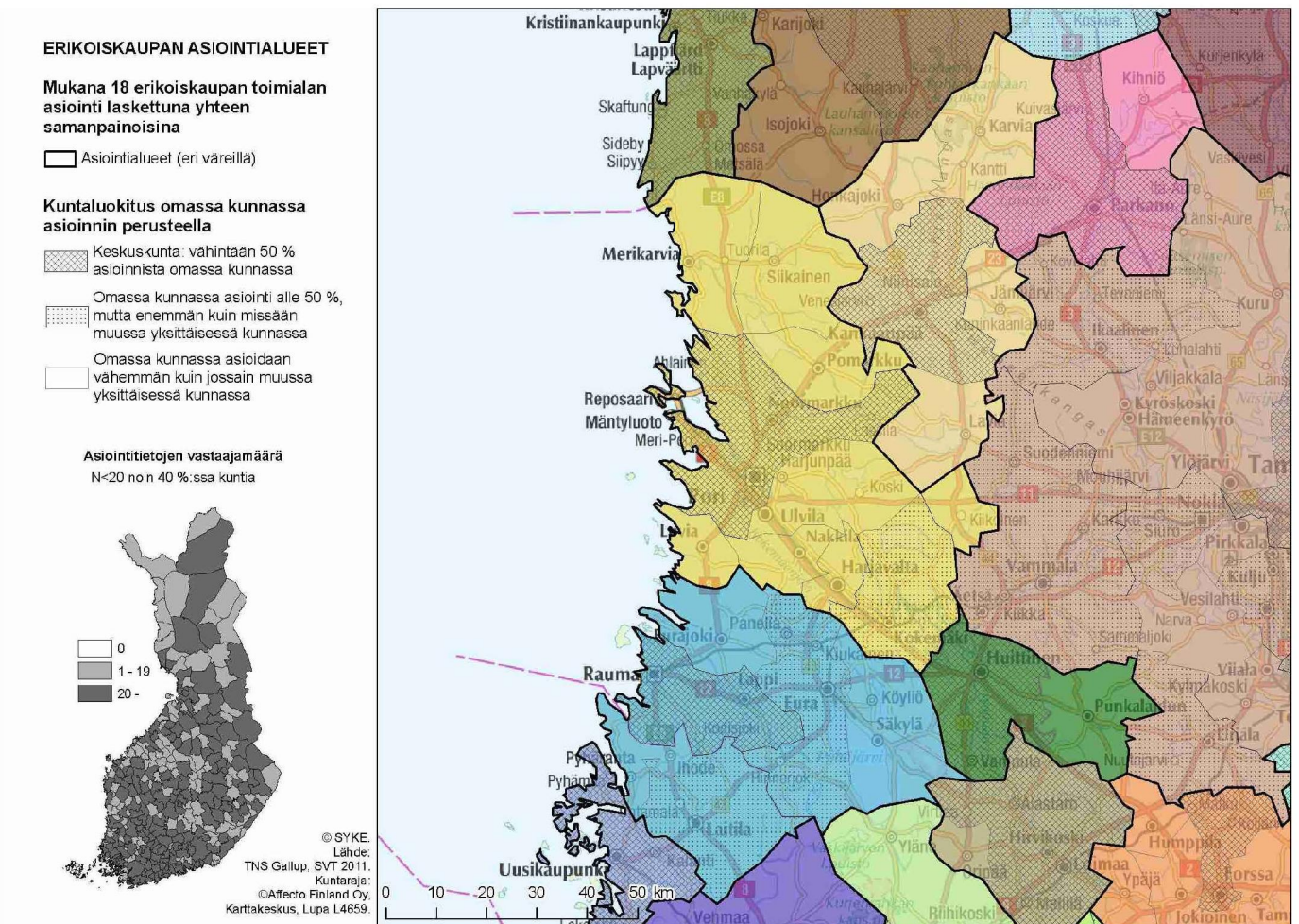
Rauman tilaa vaativan kaupan alueiden kaupallisen selvityksen päivityksen on tilannut Rauman kaupunki. Selvityksen on laatinut konsulttityönä WSP Finland Oy. Selvityksestä vastaavat tutkijat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela.

2 Kaupan markkinoiden kehitys

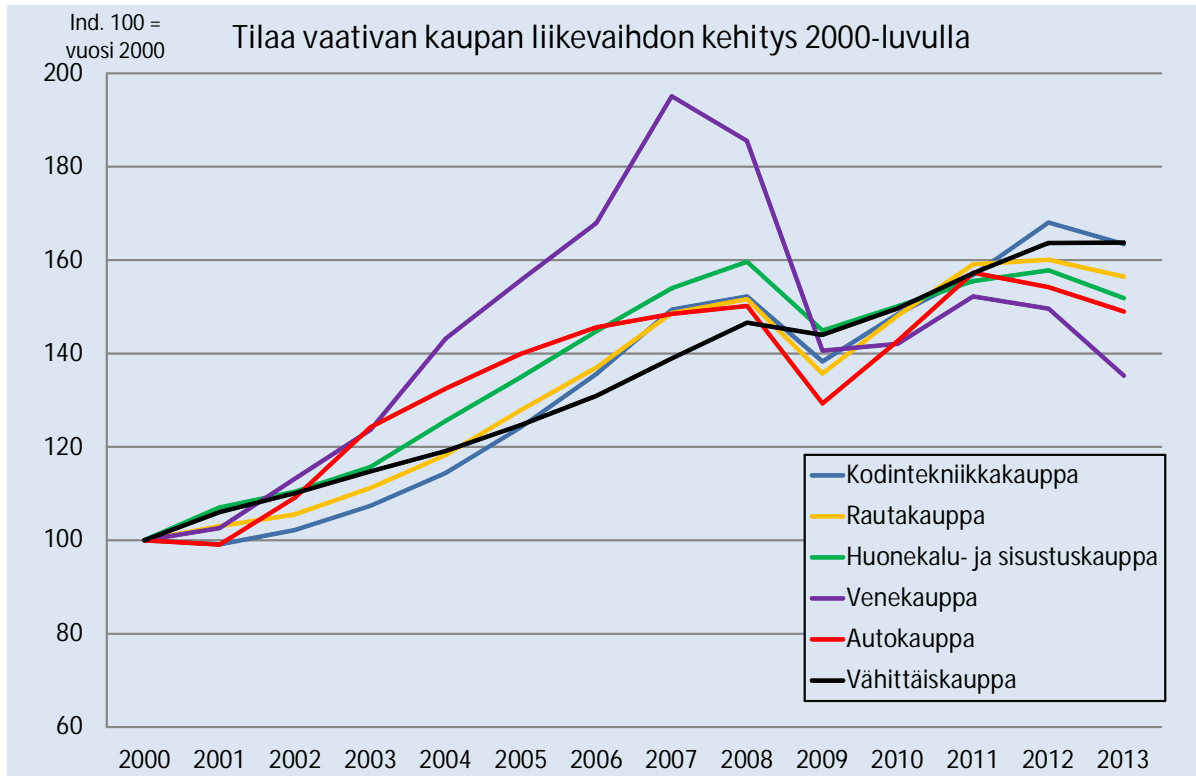
TNS Gallup Oy:n uuden Suuren vaikutusalue tutkimuksen mukaan Rauman erikoiskaupan asiointialueeseen kuuluvat Rauman lisäksi Pyhäranta, Eurajoki, Eura, Säkylä, Köyliö ja Laitila. Laitilassa ja Eurassa asioidaan kuitenkin vielä enemmän omassa kunnassa kuin Raumalla. Verrattuna edelliseen tilaa vaativan kaupan selvitykseen on markkina-alue laajempi, sillä erikoiskaupan asiointialueeseen kuuluu tutkimuksen mukaan myös Laitila.

I-markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi edellisten selvitysten tavoin Rauma, Eurajoki ja Pyhäranta. Tältä alueelta pääosa erikoiskaupan ostoksista tehdään Raumalla. Eura, Säkylä, Köyliö ja Laitila kuuluvat II-markkina-alueeseen. Laitilassa ja Eurassa asioidaan merkittävästi myös omassa kunnassa. Köyliössä ja Säkylässä vastaavasti on oma tarjonta heikompaa.

Rauma on markkina-alueensa pääkeskus. Muita tärkeitä paikalliskeskuksia ovat alueella mm. Laitila ja Eura. Kokonaisuudessaan markkina-alueelta, myös Raumalta, suuntautuu asiointia myös mm. Poriin ja Turun seudulle.



Tilaa vaativa kauppa on viime vuosina kehittynyt varsin vaisusti. 2000-luvun alussa tilaa vaativan kaupan kasvu oli hyvin voimakasta. Vuonna 2009 tilaa vaativan kaupan liikevaihto laski rajusti ja tämän jälkeen kasvu on ollut vaisua. Parin viimeisen vuoden aikana liikevaihto on jälleen laskenut. Koko vähittäiskaupan kehitys on ollut tasaisempaa kuin tilaa vaativan kaupan kehitys.



3 Liiketilän lisätarve vuoteen 2020 ja 2030

Ostovoiman kasvun ennustepohjana on vähittäiskaupan toimialojen mennyt kehitys. Koska tilaa vaativa kauppa on kehittynyt varsin heikosti viime vuosina on ostovoiman kasvuodotukset alhaisempia kuin aikaisemmin.

Liiketilän laskennallinen lisätilantarve pohjautuu ostovoiman kasvuun. Ostovoiman kasvu on laskettu Rauman kaupallisessa selvityksessä (Rauman kaupallisen selvityksen päivitys, Kanalin Länsirannan asemakaavamuutosta varten; Santasalo Ky 2014). Tavoitteena on, että asukasmäärä Raumalla säilyy nykyisellä tasollaan. Kaupan selvityksessä laskettiin myös liiketilän laskennallinen lisätilantarve, jota käytetään tässä pohjana tilaa vaativan kaupan alueiden mitoituksessa.

Rauman kaupan selvityksessä laskettiin sekä vähimmäis- että enimmäistarve. Yleiskaavan mitoitusta varten enimmäistarve on luontevampi lähtökohta. Enimmäistarvelaskelmassa koko ostovoiman kasvu on suhteutettu uudeksi pinta-alaksi ja se asettaa rajat, mihin ostovoiman kasvu laskennallisesti riittää. Vähimmäistarvelaskelman käyttäminen voisi rajoittaa kaupan kasvua turhaan, koska kaavoihin tulee saada joustavuutta. Kaikki kaavojen luomat mahdollisuudet eivät toteudu täysmääräisinä. Kaupalle tulee luoda myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Osa toteutuu osittain, osa jää toteutumatta kokonaan. Koska enimmäistarve on lähtökohtana yleiskaavallisessa mitoituksessa, esitetään tässä selvityksessä vain enimmäistarvelaskelma.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Raumalla 2012-2020

Rauman tavoite: väestön kehitys 0%/vuosi

Enimmäistarve k-m ²	Rauma				Yhteensä
	Rauma	Muut I-alueen kunnat*	II-markkina-alue**	Matkailijat**	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 000	100	100	200	2 400
Erikoiskauppa ja palvelut	8 600	800	1 200	800	11 400
Tiva ja autokauppa	5 500	500	800	600	7 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	16 100	1 400	2 100	1 600	21 200

Vähittäiskaupan lisätilantarve Raumalla 2012-2030

Rauman tavoite: väestön kehitys 0%/vuosi

Enimmäistarve k-m ²	Rauma				Yhteensä
	Rauma	Muut I-alueen kunnat*	II-markkina-alue**	Matkailijat**	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 700	100	200	500	5 500
Erikoiskauppa ja palvelut	21 200	2 200	3 400	2 100	28 900
Tiva ja autokauppa	13 600	1 400	2 200	1 400	18 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	39 500	3 700	5 800	4 000	53 000

* Liiketilatarpeesta 20-66 % lasketaan suuntautuvan Raumalle

** Liiketilatarpeesta 10-33 % lasketaan suuntautuvan Raumalle

*** Matkailijoiden lisäpotentiaali - 10 %

Lähde: Santasalo Ky, ostovoimatutkimus

Laskennallinen liiketilän lisätarve jaetaan keskustatoimintoihin ja muiden alueiden eli lähinnä tilaa vaativan kaupan ja liikenneasema-alueiden toimintoihin. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa erikoiskaupan tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan liiketilatarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille ja vastaavasti erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa muille alueille. Jako alueisiin on vain suuntaa-antava.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Raumalla 2012-2020

Enimmäistarve k-m ²	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavara- kauppa ja Alko	2 200	200
Erikoiskauppa ja palvelut	9 100	2 300
Tiva ja autokauppa	500	6 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	11 800	9 400

Vähittäiskaupan lisätilantarve Raumalla 2012-2030

Enimmäistarve k-m ²	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavara- kauppa ja Alko	5 000	600
Erikoiskauppa ja palvelut	23 100	5 800
Tiva ja autokauppa	1 200	17 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	29 300	23 800

Lähde: Santasalo Ky, ostovoimatutkimus

Verrattuna edelliseen tilaa vaativan kaupan selvitykseen, on muiden alueiden laskennallinen tarve hieman pienentynyt. Tämä johtuu osin tilaa vaativan kaupan ostovoimaennusteiden laskusta. Lisäksi laskennassa käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus on kasvanut, mikä vähentää pinta-alaravetta. Tarkastelujakso on myös lyhentynyt parilla vuodella, mikä pienentää laskennallista lisäpinta-alan tarvetta. Päivittäistavara-kaupan lisätarpeen osalta tavoitteellinen suuntaaminen keskustaan on kasvanut 80 %:sta 90 %:iin, mikä vähentää pinta-alan tarvetta keskustojen ulkopuolisilla alueilla.

4 Kaupan alueiden mitoitus

Rauman tilaa vaativan kaupan alueiden kaupan selvityksessä tarkasteltiin pääosin Kairakatu-Metallitien aluetta, mutta mitoitusta suunnattiin myös vähittäiskaupan suuryksikköalueelle eli Citymarketin ja Prisman kortteleihin sekä Papinhakaan.

Tilaa vaativan kaupan selvityksessä osoitettiin suuryksikköalueille eli Citymarketin ja Prisman kortteleille uutta kauppaa 10.000 k-m², josta 3000 k-m² voi toteutua muuna kuin tilaa vaativana kauppana eli esimerkiksi erilaisina oheispalveluina, alueelle soveltuvina erikoiskauppoina tai laajan tavaravalikoiman myymälän laajennuksena. Suuryksikköalueella on tällä hetkellä käyttämätöntä rakennusoikeutta asemakaavan mukaan yhteensä noin 15.800 kerrosneliometriä. Sekä Prisman että Citymarketin asemakaavoissa on rajoituksia erikoiskaupan sijoittamisesta alueelle, siten että suurin osa rakennusoikeudesta on suunnattu suuryksikkökaupalle tai tilaa vaativalle kaupalle. Papinhaan laajennusvaraksi on osoitettu edellisessä selvityksessä 5000 kerrosneliometriä tilaa vaativaa kauppaa.

Kairakatu-Metallitien alueelle suunnattiin edellisessä tiva-selvityksessä uutta kauppaa lähes 20.000 k-m². Tästä 500 k-m² suunnattiin liikennemyymälätyyppiselle päivittäistavarakaupalle ja 3000 k-m² alueelle soveltuvalla erikoiskaupalla. Tilaa vaativan kaupan mitoitus alueella oli 15.000 k-m².

Tilaa vaativan kaupan selvityksessä osoitettu kaupan alueiden mitoitus

K-m ²	Suuryksikkö- alue*	Papinhaka	Kairakatu- Metallitie
Päivittäistavarakauppa ja Alko			500
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	3 000		3 000
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	7 000	5 000	15 000
Liiketilat yhteensä	10 000	5 000	18 500

* Prisman ja Citymarketin alue

K-m ²	Yhteensä	Ylimitoitus/joustovara
Päivittäistavarakauppa ja Alko	500	-1 000
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	6 000	400 7 %
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	27 000	2 000 7 %
Liiketilat yhteensä	33 500	1 400 4 %

Lähde: Tauman tilaa vaativan kaupan alue, Kaupallinen selvitys; Santasalo Ky 2012

Kokonaisuudessaan keskustan ulkopuolisille alueille suunnattu uusi liiketila ylitti edellisessä selvityksessä lasketun liiketilan lisätarpeen. Tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan tarpeen ylitys oli kuitenkin niin vähäinen, ettei sillä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkkoon. Selvityksessä todettiin, että tilaa vaativan kaupan osalta mitoitus voisi olla esitettyä suurempikin.

Kaupan alueiden mitoitusta hahmotetaan tässä alustavasti vanhan selvityksen pohjalta. Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan mitoitus alueilla voi hyvin olla vastaavan suuruinen kuin edellisessä selvityksessä alueille osoitettiin, koska mitoitus on hyvä suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Mikäli tiva-alueiden tilaa vaativan kaupan mitoitus jätetään edellisessä selvityksessä osoitetulle tasolle, on mitoituksessa ylimitoitusta kolmannes.

Vähittäiskaupan lisätilarive keskuatan ulkopuolisilla alueilla Raumalla 2012 - 2030

K-m ²	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	600
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	5 800
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	17 400
Liiketilatarve yhteensä	23 800

Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen eri kaupan alueille

I-vaihtoehto: Vanhan selvityksen mukainen mitoitus

K-m ²	Suuryksikkö- alue*	Papinhaka	Kairakatu- Metallitie
Päivittäistavarakauppa ja Alko			500
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	3 000		3 000
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	7 000	5 000	15 000
Liiketilät yhteensä	10 000	5 000	18 500

* Prisman ja Citymarketin alue

K-m ²	Yhteensä	Ylimitoitus/joustovara
Päivittäistavarakauppa ja Alko	500	-100
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	6 000	200
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	27 000	9 600
Liiketilät yhteensä	33 500	9 700
		29 %

Tilaa vaativan kaupan mitoitus voi kuitenkin olla suurempi kuin laskennallinen liiketilän lisätarve. Maakunta- ja yleiskaavojen palveluverkkoselvityksessä esitetään usein mitoituksen joustovaraksi 30 %. Näin kaupan alueiden kehittämiseen tulee joustoa. Tilaa vaativaa kaupaa ei juurikaan sijoitu keskustoihin, ja näin ollen tilaa vaativan kaupan sijoittuminen keskuatan ulkopuolelle ei vaikuta haitallisesti keskuataan tai sen kehittämiseen. Joustovara tuo vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja kaupunkiin. Jos joku kortteli/tontti jää toteutumatta, voi kaupaa kehittää toisaalla. Usein kaavat toteutuvat vain osittain.

Mikäli kaupan alueita halutaan mitoittaa tiukemmin kuin mitä edellä esitettiin ja niin että mitoitus olisi lähempänä liiketilän laskennallista lisätarvetta, voidaan tiva-kaupan mitoitusta hieman laskea edellä esitetystä. II-vaihtoehdossa laskettiin vain varsinaisen tarkastelun kohteena olevien tilaa vaativan kaupan alueiden mitoitusta. Eli suuryksikköalueelle ja Papinhakaan suunnattu mitoitus jätettiin ennalleen.

Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen eri kaupan alueille

II-vaihtoehto

K-m ²	Suuryksikkö- alue*	Papinhaka	Kairakatu- Metallitie
Päivittäistavarakauppa ja Alko			500
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	3 000		3 000
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	7 000	5 000	10 000
Liiketilät yhteensä	10 000	5 000	13 500

* Prisman ja Citymarketin alue

K-m ²	Yhteensä	Ylimitoitus/joustovara
Päivittäistavarakauppa ja Alko	500	-100
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	6 000	200
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	22 000	4 600
Liiketilät yhteensä	28 500	4 700
		16 %

Vaihtoehdossa III laskettiin kaikkien alueiden mitoitusta. Sekä suuryksikköalueelle että Papinhakaan suunnatun uuden liiketilan määrää laskettiin 1000 k-m²:llä ja Kairakatu-Metallitien alueen mitoitusta 2000 k-m²:llä. Yhteensä tiva-mitoitus alueilla olisi näin ollen 23.000 k-m², jossa ylimitoitusta noin neljännes. Jotta tilaa vaativan kaupan kehitykselle luotaisiin riittävät edellytykset Raumalla on tämän suuruinen ylimitoitus/joustonvara hyvin hyväksyttävissä. Raumalla tarvitaan vaihtoehtoisia uusia kaupan sijoituspaikkoja.

Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen eri kaupan alueille

III-vaihtoehto

K-m ²	Suuryksikkö- alue*		Kairakatu- Metallitie
	Papinhaka		
Päivittäistavara- ja Alko			500
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	3 000		3 000
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	6 000	4 000	13 000
Liiketilät yhteensä	9 000	4 000	16 500

* Prisman ja Citymarketin alue

K-m ²	Yhteensä	Ylimitoitus/joustonvara
Päivittäistavara- ja Alko	500	-100
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	6 000	200
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	23 000	5 600
Liiketilät yhteensä	29 500	5 700

Edellä esitetyt tiva-alueiden mitoitusvaihtoehdot ovat suuntaa-antavia. Kunkin alueen mitoitus riippuu osin siitä, mitä muilla alueilla tapahtuu. Mikäli esimerkiksi kaupan tarjonta Papinhaassa ei kehity odotetulla tavalla, voidaan Kairakadun - Metallitien alueelle suunnata jonkin verran arvioitua enemmän kauppaa. Esitetyt alueet ovat hyvin luonteisia vaihtoehtoja tilaa vaativan kaupan sijoituspaikoiksi Raumalla.

Kairakatu-Metallitien alueen mitoitus vaihtelee vaihtoehdoissa 13.500 - 18.500 k-m²:n välillä. Kairakadun alku- ja keskiosa ovat kaupan kehittämisen kannalta ensisijaisia kaupan alueita, joten näiden mitoitus on kaikissa vaihtoehdoissa jätetty ennalleen. Metallitien mitoitus vaihtoehdoissa vaihtelee. Kairakadun loppuosa toimii tiva-alueiden laajennusalueena, kun muut alueet alkavat täyttyä.

Liiketilatarpeen suuntaaminen Kairakatu - Metallitien alueella

I-vaihtoehto

K-m ²	Kairakatu		
	Kairakatu- Metallitie	alku- ja keskiosa	Metallitie
Päivittäistavara- ja Alko	500		
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	3 000	3 000	
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	15 000	7 000	7 000
Liiketilät yhteensä	18 500	10 000	7 000

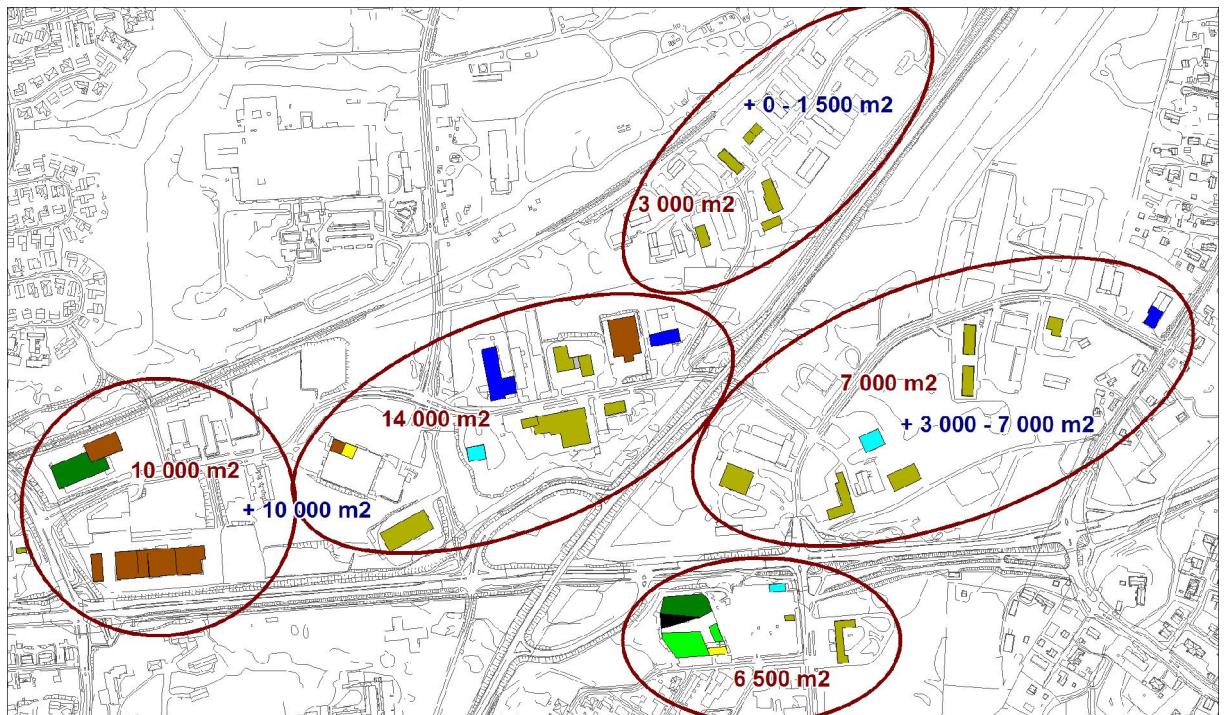
II-vaihtoehto

K-m ²	Kairakatu		
	Kairakatu- Metallitie	alku- ja keskiosa	Metallitie
Päivittäistavara- ja Alko	500		
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	3 000	3 000	
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	10 000	7 000	3 000
Liiketilät yhteensä	13 500	10 000	3 000

III-vaihtoehto

K-m ²	Kairakatu		
	Kairakatu- Metallitie	alku- ja keskiosa	Metallitie
Päivittäistavara- ja Alko	500		
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	3 000	3 000	
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	13 000	7 000	5 000
Liiketilät yhteensä	16 500	10 000	5 000

Edellä esitetyt kaupan alueiden mitoitusvaihtoehdot antavat rajat kaupan alueiden mitoitukselle. Mitoitus on suuntaa-antava ja se voi joustaa kaupan erilaisten konseptien mukaan.



Rauman tilaa vaativan kaupan alueiden mitoitus, nykytila ja uudet liiketilat

Yllä olevaan karttaan on merkitty punaisella nykyiset kaupan käytössä olevat pinta-ala alueella. Karttaan on viitteellisesti merkitty sinisellä uuden liiketilan lisäysmahdollisuudet. Pääosa eli yli 80 % uudesta liiketilasta tulee olla tilaa vaativaa kauppaa ja muu toiminta lähinnä alueen palveluita tukevaa kauppaa tai palveluyrityksiä. Tarkastelualueelle soveltuvat huonosti keskustahakuiset erikoiskaupat ja palvelut.

Tilaa vaativan kaupan alueiden luonnetta kuvailtiin tarkemmin Rauman tilaa vaativan kaupan selvityksessä. Kairakadun - Metallitien aluetta kehitetään tilaa vaativan kaupan alueena. Muuta erikoiskauppaa sijoitetaan ensisijaisesti vain Kairakadun alku- tai keskiosaan. Muille alueille sijoitetaan pääosin tilaa vaativaa kauppaa tai toimialaan kiinteästi liittyvää palvelutoimintaa (esim. Ivi-alan palvelut, keittiökalustesuunnittelu, konevuokraamo). Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavara kauppaa esim. liikenneaseman yhteyteen johonkin tienristeykseen. Liikenneaseman sijoituspaikkaa ei tässä tarkemmin ole tutkittu.

Kauppaa suositellaan ensisijaisesti sijoitettavan Kairakadun alku- ja keskiosaan sekä Metallitien alueelle. Kun kauppaa sijoittuu tiiviisti alku- ja keskiosaan, kaupalliset palvelut jatkuvat katkotta keskustasta suuryksikköalueelle ja täältä vielä tilaa vaativan kaupan alueelle.

Kairakadun alku- ja keskiosaa kehitetään pääosin korkeatasoisena liikekeskusmaisena tilaa vaativan kaupan alueena, kun taas Metallitien aluetta autokaupan alueena. Kairakadun loppuosa toimii laajennusalueena sekä hallityyppisenä kaupan ja palveluiden alueena.

5 Johtopäätökset

Tilaa vaativa kauppa on kehittynyt hitaasti viime vuosina. Kasvu on ollut hitaampaa kuin muussa vähittäiskaupassa. Tilaa vaativalle kaupalle ei viime vuosina ole rakennettu juurikaan uutta liiketilaa Raumalla, kuten ei muuallakaan Suomessa. 2000-luvun alussa tiva-kauppa kehittyi vastaavasti hyvin vauhdikkaasti ja toimialalle rakennettiin merkittävä määrä uutta liiketilaa ympäri Suomen. Myynnin hiljentymisen ja liikerakentamisen suuri määrä 2000-luvun alussa on viime vuosina vaikuttanut toimialan varovaisuuteen uuden rakentamisen suhteen.

Pitkällä tähtäimellä uudelle liikerakentamiselle on kysyntää. Kysyntää kasvattaa myös kaupan kehittämistarpeet. Liiketilosta halutaan nykyistä toimivampia ja kuluttajaystävällisimpiä. Huonoilla paikoilla sijaitsevien vanhoihin hallitiloihin rakennettujen liiketilojen sijaan halutaan modernimpia sekä tulevaisuuden kuluttajan vaatimukset täyttäviä tiloja. Tilaa vaativan kaupan konseptit kehittyvät ja toimialalle tulee uusia myymälätyyppejä, jotka tarvitsevat eri tavalla tilaa kuin nykyiset toimijat. Esimerkiksi Autokaupassa on käynnissä toimintamuutos. Käytettyjen autojen myynti siirtyy myyntipihoilta sisätiloihin, mikä kasvattaa liiketilatarvetta nopeammin kuin ostovoiman kasvu. Autokaupassa myyntipinta-ala kasvaa, vaikkei myynti samassa suhteessa kasvaisi.

Tässä selvityksessä tehty arvio liiketilan lisätarpeesta on jonkin verran alhaisempi kuin aikaisemmin tehty arvio. Näin ollen myös kaupan alueiden mitoitusta on tarkasteltu uudelleen. Liiketilan lisätarpeen sekä edellisen selvityksen pohjalta on tehty kolme vaihtoehtoista mitoituskalkelmaan tilaa vaativan kaupan alueille Raumalla. Tilaa vaativan kaupan alueille osoitettu mitoitus on suuntaa-antava ja siinä on joustavuutta.

Tilaa vaativan kaupan alueille suunnataan pääosin autokauppaa ja muuta tilaa vaativaa kauppaa, mutta myös jonkin verran muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Muun erikoiskaupan tulee olla eri tyyppistä kuin keskusta-alueella eli erikoiskaupan tulee olla sellaista, ettei se kilpaile keskustakaupan kanssa. Alueelle soveltuvat mm. lastentarvikeliikkeet, eläinkaupat, pyöräliikkeet ja hyvin erikoistuneet erikoiskaupat esim. metsästys- ja kalastusliikkeet sekä kumi- ja muovitarvikeliikkeet, joita jo tällä hetkellä on tarkasteltavalla alueella. Yksittäisten erikoiskaupan myymälöiden sijoittuminen keskusta-alueen ulkopuolelle ei ole uhka keskustalle. Sen sijaan uhkana voidaan pitää kauppakeskusmaista rakennetta keskustan ulkopuolella.

Osa erikoiskaupasta voi toteutua sellaisissa laajantavaravalikoiman myymälöissä, joiden tuotevalikoiman pääpaino on tilaa vaativassa kaupassa. Suuryksikköalueella muu erikoiskauppa voi olla hypermarketin yhteydessä olevaa käyttötavaraa. Muotikaupan erikoisliikkeitä ei hypermarkettien yhteyteen ole hyvä sijoittaa. Alueelle ei myöskään suositella sijoitettavan sellaisia urheiluliikkeitä, joissa painopiste on urheilumuotikaupassa. Muotikaupan ensisijainen sijaintipaikka on keskusta.

Muun kuin tilaa vaativan kaupan osalta suunniteltu mitoitus on sama kuin edellisessä tilaa vaativan kaupan selvityksessä, koska päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan laskennallinen tarve ei juurikaan ole edellisestä selvityksestä muuttunut. Päivittäistavarakaupan tarvetta on edellistä selvitystä enemmän suunnattu keskustatyyppisille alueille, mutta liikenneasematyyppiselle kaupalle on tiva-alueella mahdollisuuksia.

Mitointuvaihtoehdoissa tilaa vaativan kaupan mitoitus on laskennallista liiketilan lisätarvetta suurempi. Mitoitus voi olla suurempi, koska alueille suunnataan pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Tilaa vaativa kauppa ei kilpaile keskustakaupan kanssa eikä näin ollen vaikuta haitallisesti keskustan kehittämiseen. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu omille alueilleen eikä ylimitoitus vaikuta haitallisesti kaupan palveluverkkoon. Tilaa vaativan kaupan alueet ovat vaihtoehtoisia kaupan

sijoittumisalueita. Osa kauppapaikoista jää toteutumatta ja osa toteutuu väljemmin kuin mitä on kaavoitettu. Ylimitoitus antaa joustoa laskennan epävarmuuteen kuten siihen, että kauppa kasvaakin nyt arvioitua nopeammin. Lisäksi se tuo joustoa siihen, että uudet kaupan konseptit tarvitsevat eri tavalla tilaa kuin nykyiset myymälät.

Mitoituksessa on joustavuutta myös sen takia, että Raumalle ei ole lähi vuosina rakentunut juurikaan uutta tilaa vaativaa kauppaa. Kauppa voi siten kasvaa arvioitua enemmän, jos viime vuosien aikana on toteutumaton tarve realisoituisi takautuvasti. Länsirannan kauppakeskuksen toteutuminen keskustassa voi myös edesauttaa tilaa vaativan kaupan kysynnän kasvua Raumalla. Kun keskustakauppa vilkastuu, ja asiointi mm. Turkuun tai Poriin vähenee. Myös tilaa vaativan kaupan asiointia voi jäädä nykyistä enemmän Raumalle, jos tarjonta Raumalla on riittävän monipuolista.