

Rauman keskustan kauppakatuja luonteen ja elinvoiman analyysi



4.10.2023

wsp

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	3
2.	Rauman keskustan kaupallinen rakenne.....	4
2.1.	Keskustan kaupallinen rakenne.....	4
2.2.	Vanhan Rauman kaupalliset vahvuudet.....	6
2.3.	Nykyisten kauppakeskusten kaupalliset vahvuudet.....	8
2.4.	Suunnitellun Rauman kauppakeskuksen vahvuudet.....	8
2.5.	Kauppakatuja ja kauppakeskusten kaupallinen luonne.....	9
3.	Kauppakatuja kaupallinen profiili.....	12
3.1.	Kaupallisen toimivuuden mittaristo.....	14
3.2.	Kuninkaankatu.....	15
3.3.	Savilankatu - Kauppakatu.....	16
3.4.	Valtakatu	17
3.5.	Nortamonkatu	18
3.6.	Kauppatori.....	19
3.7.	Kauppakeskus Wänni ja Potkur	20
3.8.	Uusi kauppakeskus keskustaa yhdistävänä tekijänä.....	21
4.	Rauman ydinkeskustan asiakasvirrat	23
5.	Vanhan Rauman elinvoimaisuus	25

Liitteet

Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

1. JOHDANTO

Asemakaavoitusta varten laaditussa Rauman kauppa ja palvelut 2022 -selvityksessä (29.3.2022) tutkittiin muun muassa Rauman keskustassa ja vanhassa kaupungissa tapahtuneita kaupan ja palveluiden rakenteellisia muutoksia. Tämän työn tuloksia käytettiin Länsirannan kauppakeskuksen HIA selvityksessä (HIA *Heritage impact assessment* selvitys 2023) eli Rauman Länsirannan asemakaavan vaikutukset maailmanperintöarvoihin. HIA selvityksen yhteydessä nousi esiin kysymys siitä, onko nähtävissä kehitystä, jossa Vanhan Rauman liiketoimintoja siirtyisi hypermarkettien etumyymälöihin.

Aiheesta tehtiin erillinen selvitys analysoimalla kartoitusaineistosta hypermarkettien etumyymälöiden myymäläkehitystä. Vuoden 2022 huhtikuun tilannetta vertailtiin kartoitusaineistoon vuodelta 2010. Kyseisen selvityksen mukaan hypermarkettien etumyymälöiden myymäläkehitys ei ole heikentänyt Vanhan Rauman liiketilojen elinvoimaa.

HIA-selvitystä varten kaivattiin vielä yhteenvetoa siitä, mikä on Vanhan Rauman liiketoimintojen elinvoimaisuus, ja mitkä ovat Vanhan Rauman liiketilojen vahvuudet. Sitä varten kokosimme jo tehdyistä selvityksistä tämän analyysin Rauman keskustan kauppakatujen luonteesta ja elinvoimasta. Selvityksessä vertailemme Vanhan Rauman ja muun ydinkeskustan kauppakatuja ja kauppakeskuksia keskenään ja analysoimme elinvoimaa ja kaupallista rakennetta.

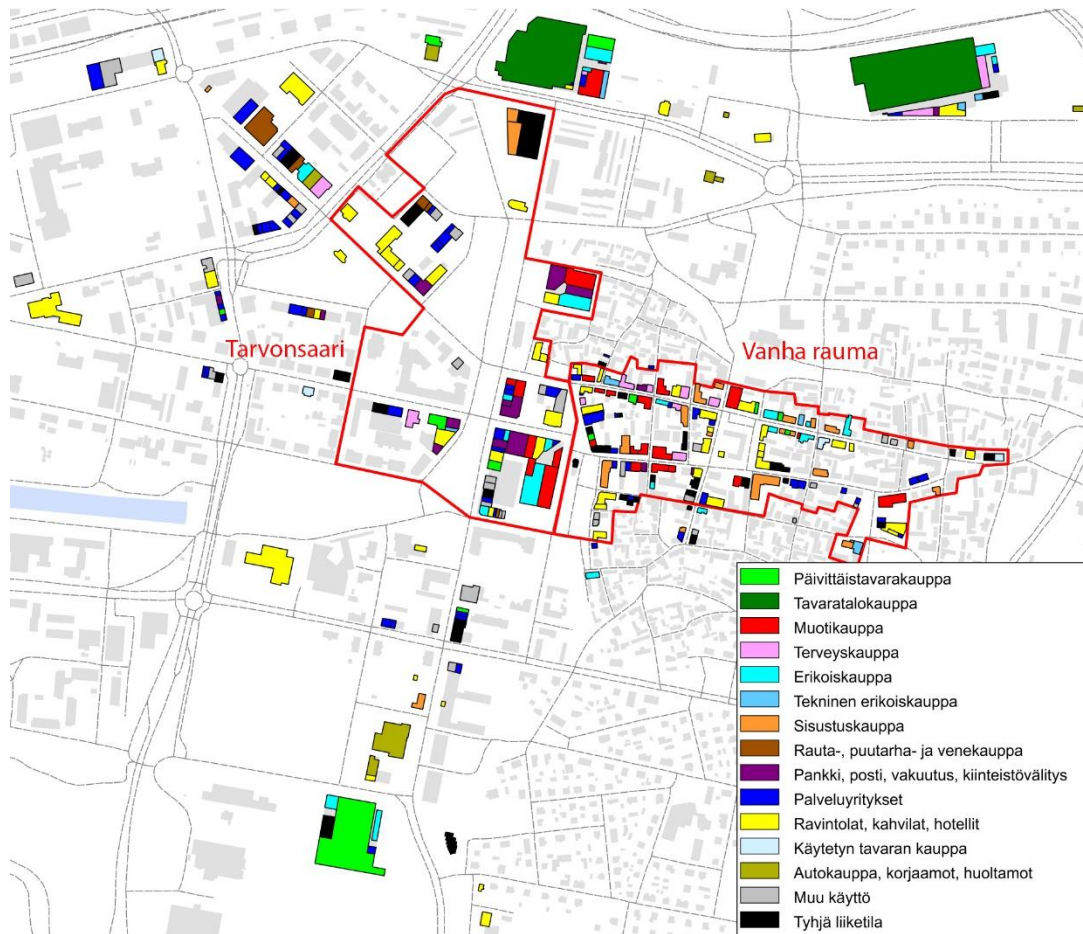
Rauman keskustan kaupallisen selvityksen lisätyön on tilannut Rauman kaupungin kaavoitusyksiköstä kaavoitusjohtaja Juha Eskolin. Selvitystyöstä vastaavat projektin vetäjänä Tuomas Santasalo ja avustavana tutkijana Krista Pihlava WSP:n kaupunkiarkkitehtuurin yksiköstä.

2. RAUMAN KESKUSTAN KAUPALLINEN RAKENNE

Rauman keskustan kauppaa ja palveluita on tarkasteltu 2000-luvun alusta alkaen niin yleiskaavaa kuin asemakaavojakin varten. Kaupankäynti on lähtenyt laajentumaan Vanhasta Raumasta Tarvonsaareen ja sittemmin keskustan pohjoispuolelle marketrakentamisen myötä. Raumalle ei ole muodostunut kaupungin keskustan ulkopuolelle merkittäviä kaupan keskittymiä tai kauppakeskuksia, vaan kauppa ja palvelut ovat säilyneet varsin tiiviinä keskittymänä kaupungin keskustassa.

2.1. Keskustan kaupallinen rakenne

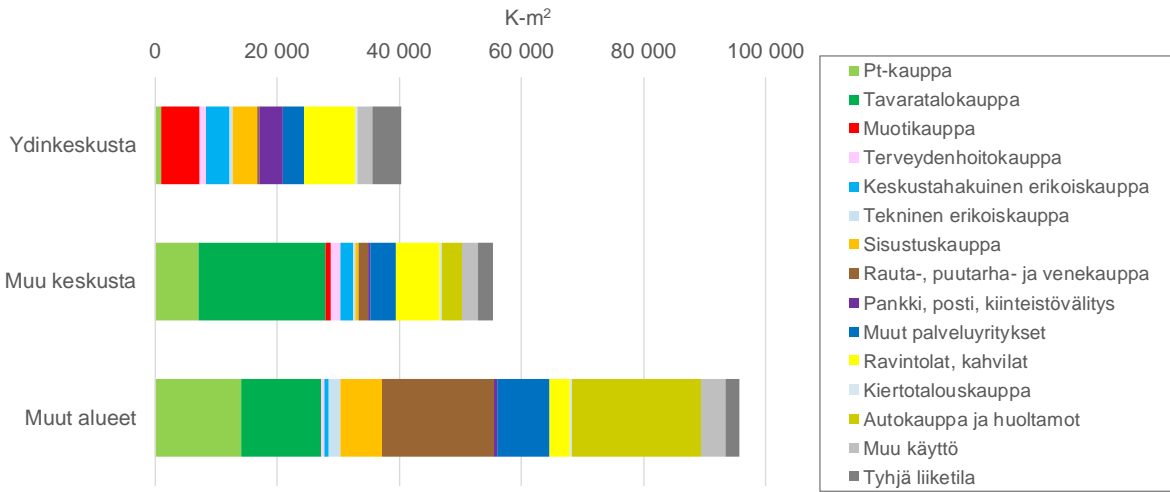
Keskustan kaupallista rakennetta on tarkasteltu myös Keskustan osayleiskaavan aluerajauksen mukaisesti siten, että ydinkeskustaan kuuluvat keskustatoimintojen alue (C) sekä keskustatoimintojen alue, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (CSR). Muuhun keskustaan on tässä selvityksessä luokiteltu kuuluvan muu Tarvonsaaren alue sekä hypermarket-alue.



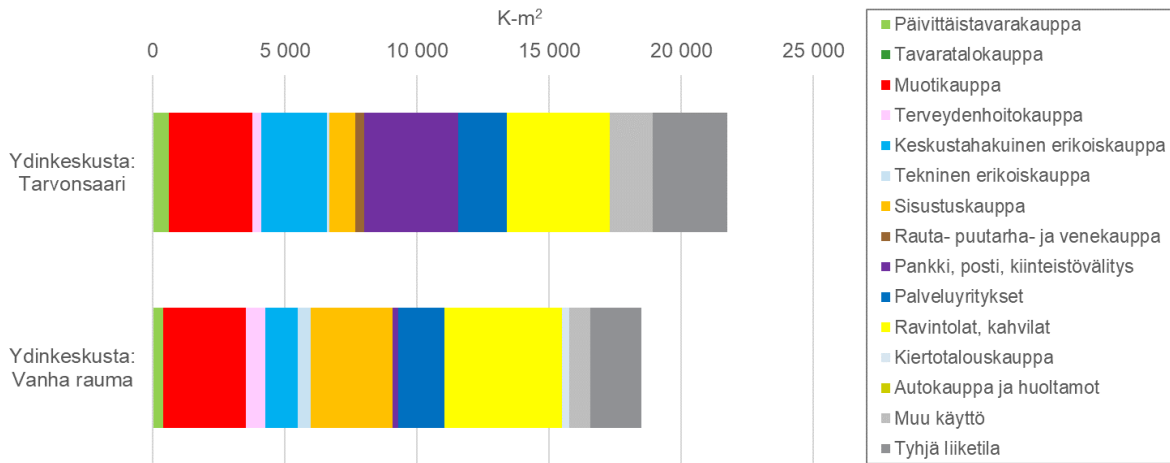
Keskustan kaupallinen rakenne 2022, ydinkeskusta rajattu punaisella

Lähde: WSP kartoitukset

Pohjakartta: Maamittauslaitos 03/2022



Rauman kaupungin kaupallisten keskustojen kaupallinen rakenne vuonna 2022



Rauman ydinkeskustan kaupallinen rakenne Tarvonsaarella ja Vanhassa Raumassa. Vanha Rauma on vahvemmin painottunut kauppaan ja ravintolapalveluihin.

Ydinkeskustan kaupallinen rakenne painottuu keskustahakuiseen erikoiskauppaan, ravintola- ja kahvilapalveluihin, pankkipalveluihin ja muihin kaupallisiin palveluihin. Muualla keskustassa kaupan painopiste on päivittäistavara- ja tavaratalokaupassa ja keskustahakuista erikoiskauppaa on vain vähän.

Ravintola- ja kahvilapalvelut ovat tasaisesti levittäytyneet sekä ydinkeskustaan että muualle keskusta-alueella. Ravintolapalveluita on myös keskustan ulkopuolella mm. lähialueiden sekä liikennepalveluasemien yhteydessä.

Keskustan ulkopuolisilla alueilla kaupan ja palveluiden rakenne on oman tyyppisensä. Keskustan ulkopuolelle hakeutuu suurempia myymälätiloja edellyttävä kauppa. Palvelut sen sijaan ovat tyypillisesti pieniä hyvinvointipalveluita, jotka tarjoavat lähialueilla.

Tarvonsaaren ja Vanhan Rauman kaupan rakenne on hyvin samantapainen, mutta Vanhasta Raumasta puuttuu pankkitoiminta. Vanhan Rauman toiminnot ovat myös painottuneet enemmän kauppaan ja ravintolatoimintaan.

2.2. Vanhan Rauman kaupalliset vahvuudet

Vanha Rauma on kaupungin tiivis ja intensiivinen kaupallinen ydin. Sen elinvoima ja vahvuus perustuvat tiheään liikepaikkaverkostoon ja pienimuotoiseen vanhan kaupungin idylliin, jota korostavat pieteteillä tehdyt vanhojen rakennusten kunnostukset. Vanhan kaupungin luonne on säilynyt hyvin ja kaupallinen toiminta pitää kaupunginosan elävänä. Kaduilla on sellaista luonnetta ja asiointiympäristöä, joka tukee alueen liiketoimintoja. Miljöö on yksi vahvimmista kilpailueduista, joita Vanhalla Raumalla on. Maailmanperintökohteen status on tärkeä kilpailuedun säilyttäjä.

Vanhassa Raumassa liiketilat sijoittuvat alueen keskiosaan ulottuen läntisestä reunasta aina itäreunaan asti. Alue muodostaa tiiviin ja yhtenäisen liiketilojen sarjan, mikä yhdessä ainutlaatuisen ympäristön kanssa tekee Vanhasta Raumasta vetovoimaisen kauppapaikan. Vanhan Rauman yritykset edustavat hyvin erilaisia liiketoiminta-aloja, mutta pääosa alueen toiminoista on kauppaa ja ravitsemuspalveluita.

Koska Vanhan Rauman liiketilat ovat pieniä, yritykset eivät toiminnallaan saa volyymietuja. Tällöin yritykset eivät voi rakentaa liiketoimintaansa myyntivolyymien varaan, vaan muiden tekijöiden merkitys korostuu kilpailussa. Vanhan Rauman liiketoimintojen vahvuus ja elinvoima perustuukin hyvin moninaiseen tarjontaan ja palveluihin sekä kokonaisuuden synnyttämään vetovoimaan.

Kaavoitusarkkitehtien Mervi Tammen ja Henri Raition (2023) mukaan yrittäjät ja kiinteistönomistajat pitävät tärkeänä, että Vanha Rauma säilyy liikekeskustana. Pääosa yrittäjistä pitää kauppakatuja ovat vetovoimaisina kauppapaikkoina ja uskoo niiden vahvuuteen. Heillä on myös vahva usko alueen tulevaisuuteen. Kilpailutilanne market-alueen liiketoimintojen kanssa kuitenkin huolettaa yrittäjiä. Liiketilojen muuttaminen asunnoiksi ei saa merkittävää hyväksyntää yrittäjien ja kiinteistönomistajien keskuudessa. (Tammi & Raitio 2023). Raportin perusteella vaikuttaisikin siltä, että yrittäjät pitävät tärkeänä sitä, että nykyinen tiivis liikekanta säilyy yhtenäisenä ja sitä kehitetään toimivammaksi.

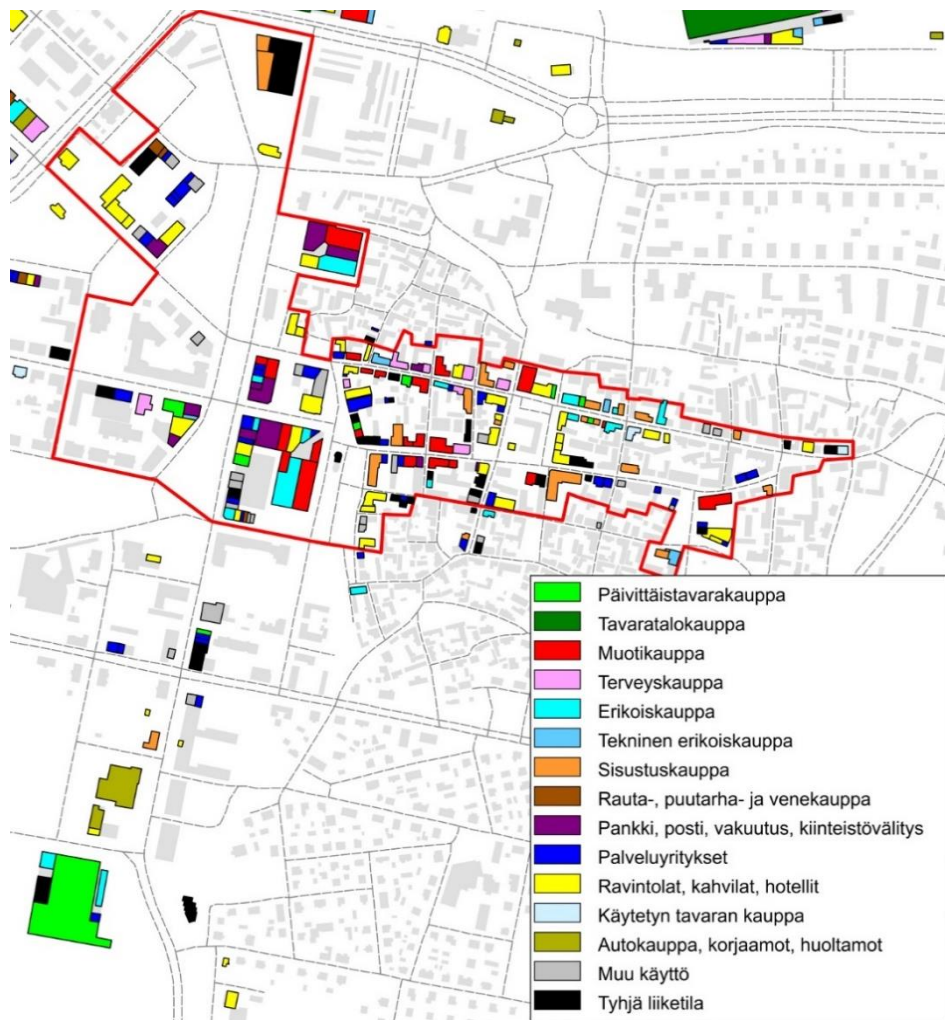
(Lähde: Tammi, M. & Raitio, H. 2023. Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102, Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 27.1.2023 päivättyä asemakaavakarttaa, s. 39-40.)



Alueen liiketilojen toimivuus ja niiden ylläpito ovat edellytys Vanhan Rauman kaupalliselle elinvoimalle. Säilyessään olemassa oleva liiketilakanta mahdollistaa kaupallisen vetovoiman vaalimisen Vanhassa Raumassa. Tämän vuoksi Vanhassa Raumassa on tärkeää kehittää olemassa olevia liiketiloja, vaikka ne hetkellisesti olisivatkin muussa käytössä.

Liiketilat säilyvät nykyisen kaltaisena niin kauan, kun alue säilyttää kaupallisen vetovoimansa. Matkailu vahvistaa liiketoimintoja Vanhassa Raumassa, koska yritykset saavat merkittävästi lisää asiakkaita matkailijoista. Vetovoima säilyy, kun alueen liiketilat ovat tiiviinä kokonaisuutena, tyhjien liiketilojen määrä ei alueella kasva merkittävästi ja asiantyöympäristöä kehitetään viihtyisänä. Onkin tärkeää varmistaa kannattavan yritystoiminnan edellytykset Vanhassa Raumassa.

Liiketilat Vanhassa Raumassa ei voi oleellisesti kasvaa, koska alueelle ei voi juurikaan rakentaa uusia rakennuksia. Siksi on tärkeää, että olemassa oleva liiketilakanta säilyy eikä tilojen käyttötarkoitusta muuteta. Vanhan Rauman kaupallisessa kehittämisessä on siis kyse pikemminkin liikepaikkojen toiminnallisesta muutoksesta kuin uusista neliöistä.



Rauman ydinkeskustan ja sen itäosan eli Vanhan Rauman liiketilat käyttötarkoituksen mukaisesti keväällä 2022.

Lähde: Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP 2022

2.3. Nykyisten kauppakeskusten kaupalliset vahvuudet

Raumalla on nykyisin kaksi liikerakennusta, joita voidaan pitää kauppakeskuksina. Keskustan entisistä markettien tiloista on kunnostettu kauppakeskukset Potkur ja Wänni. Kummatkin ovat kauppakeskuksina pieniä, mutta ne täyttävät kauppakeskuksen määritelmän. Kummankin tarjonnan painopiste on kaupassa ja ravintolapalveluissa, mutta molemmilta puuttuu päivittäistavarakauppa vetovoimaa lisäävänä tekijänä.

Kummankin kauppakeskuksen vahvuutena voidaan pitää sitä, että ne pystyvät tarjoamaan suurempia ja uudenaikaisia liiketiloja erityisesti ketjuliikkeille. Kun nämä kauppakeskukset sijaitsevat vielä ydinkeskustassa, ne vahvistavat ydinkeskustan vetovoimaa ja tuovat asiakkaita keskusta.

2.4. Suunnitellun Rauman kauppakeskuksen vahvuudet

Kanaalin Länsirannalle entiselle Tarvontorin ja nykyään tyhjänä olevalle tontille suunnitellaan Rauman kauppakeskusta. Kortteliin on mahdollista asemakaavan mukaan rakentaa liiketilaa 16 500 kerrosneliometriä ja niihin liittyviä käytävä-, aula- ja porrashuonetoiloja 3 350 kerrosneliometriä. Kauppakeskuksen saa toteuttaa vaiheittain. Viimeisimpien suunnitelmien mukaan ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan tontin eteläpää, toisessa vaiheessa pohjoisosaan. Kolmannessa vaiheessa tontin keksiosaan rakennetaan loput liiketilat. (Lähde: Rauman kauppa ja palvelut 2022)



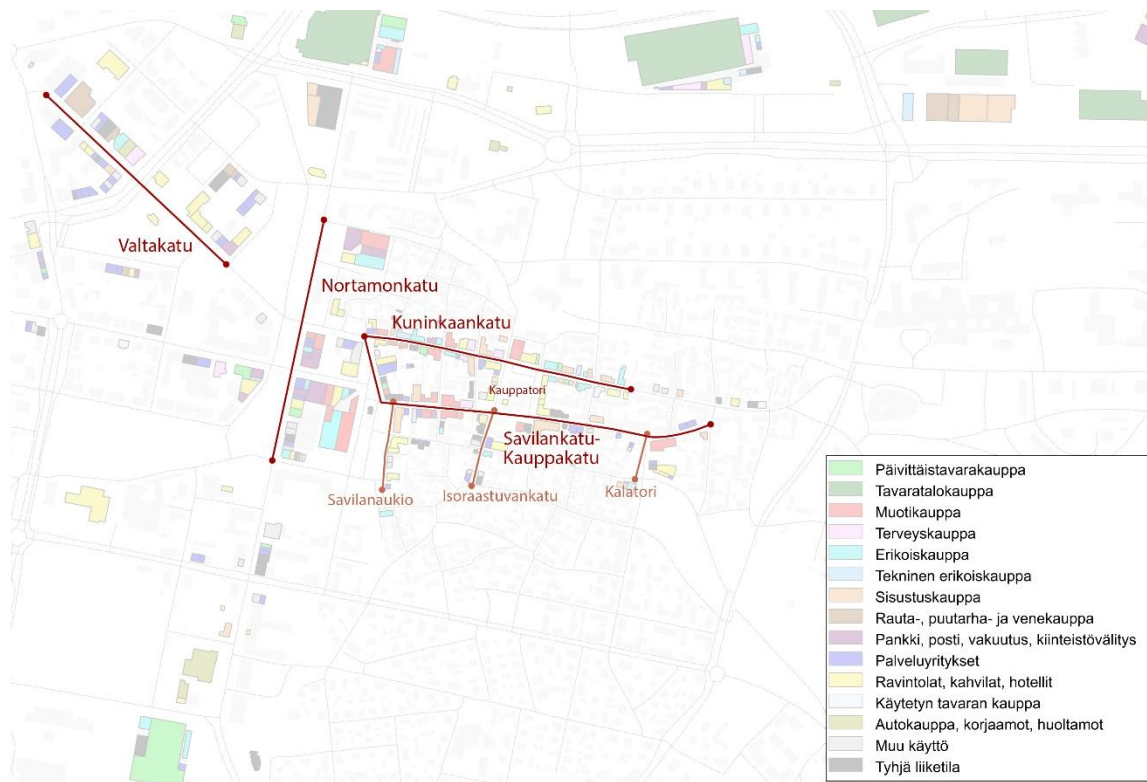
Rauman kauppakeskuksen luonnoksessa liiketiloja on esitetty vain katutasoon. Keskusten toiseen kerrokseen tulee toimisto- ja palveluyritysten toimitilaa. Kaksikerroksisena liikerakennuksena kauppakeskus poikkeaa selvästi nykyisistä kauppakeskuksista, mikä olisi omaleimainen ja vahvuus Raumalla. Havainnekuva Sigge Arkkitehdit 2022

Jo ensimmäinen suunniteltu rakennusvaihe vahvistaa Rauman keskustan kaupallista vetovoimaa ja täydentää ydinkeskustan tarjontaa.

Nykyisen suunnitelman mukaan liiketilat avautuvat kauppakäytävälle, mutta Kanaalinrannan puolelta ainakin ravintolat ja kahvilat avautuvat myös ulkotilaan. Ratkaisu tekee kauppakeskuksesta ennemminkin liikekorttelin kuin tyyppillisen kauppakeskuksen. Tämä on toiminnallisesti hyvä ratkaisu kauppakeskuksen kaupunkirakenteellisessa sijainnissa. Ratkaisu aktivoi kaupunkitilaa ja houkuttelee asiakkaita liikkumaan korttelin ympäristössä erityisesti Vanhan Rauman suuntaan.

Rauman kauppakeskuksen vahvuutena on, että se tuo suurempia liiketiloja aivan ydinkeskustaan ja lisäksi se tuo paljon asiakkaita ydinkeskustaan. Keskustan kasvavat asiakasvirrat hyödyttävät myös muita keskustan liiketoimintoja. Kauppakeskus tuo myös sellaisia liiketoimintoja keskustaan, joita siellä ei viime aikoina ole ollut. Esimerkiksi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa tarjoaa vaihtoehdon asioida keskustassa pohjoisempaan sijaitsevien hypermarkettien sijaan.

2.5. Kauppatiejä ja kauppakeskusten kaupallinen luonne

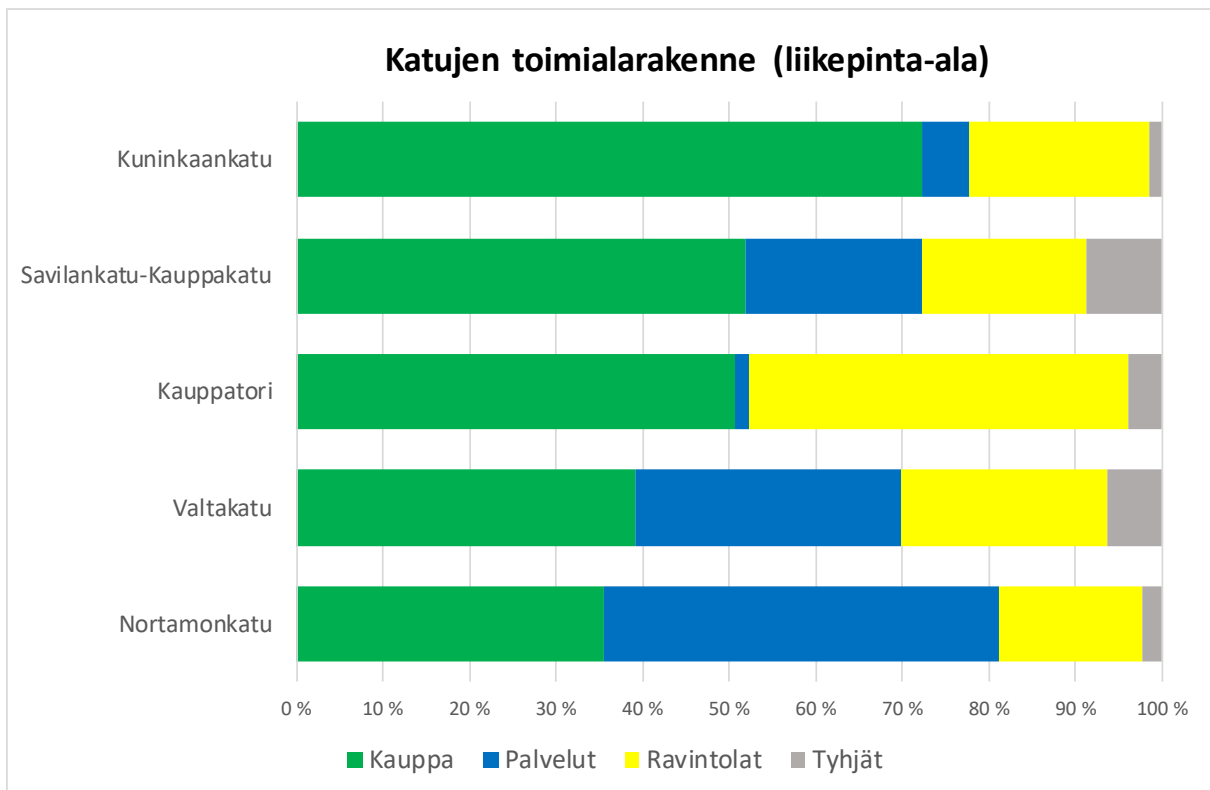


Rauman keskustan tärkeimmät kauppatiejä, joita tarkasteltiin kaupalliselta luonteeltaan ja toimivuudeltaan: Kuninkaankatu, Savilankatu-Kauppakatu, Kauppatori sekä Tarvonsaaresta Nortamonkatu ja Valtakatu. Lisäksi tarkasteltiin kauppatiejä poikkikatujä Savilanaukiota, Isoraastuvankatua ja Kalatoria niiden kaupalliselta luonteeltaan.

Kadun vetovoimaisuus on suurempi, kun sillä on selkeä kaupallinen luonne. Tällöin myymälät ja palvelut tukevat saumattomasti toisiaan. Kuluttajan kannalta asiointi on mutkattomampaa ja miellyttävämpää, kun kokonaisuus on selkeästi tunnistettavissa.

Keskustan tärkeimpien kauppakatuja ja kaupakäytävien luonnetta analysoitiin niiden kaupallisen tarjonnan osalta. Katujen luonteen tarkasteluun mukaan otettiin vain katuun rajoittuvat liiketilat eli katutaso myymälät. Niistä tarkasteltiin katujen kokonaisilmettä ja kaupallista toimivuutta sekä aktiviteetteja, jotka antavat kadulle tietyn kaupallisen luonteen.

Kauppakaduille määritetty kaupallinen luonne siellä olevan tarjonnan painopisteen mukaan. Kauppakadut voidaan karkeasti jakaa *kauppakaduiksi*, *ravintolakaduiksi* ja *palveluiden kaduiksi* niistä löytyvän tarjonnan suhteellisen osuuden mukaan. Kauppa- ja ravintolakatut selvemmin aktivoivat kaupunkitilaa, kun taas palvelut keräävät vähemmän asiakkaita ympäristöönsä.

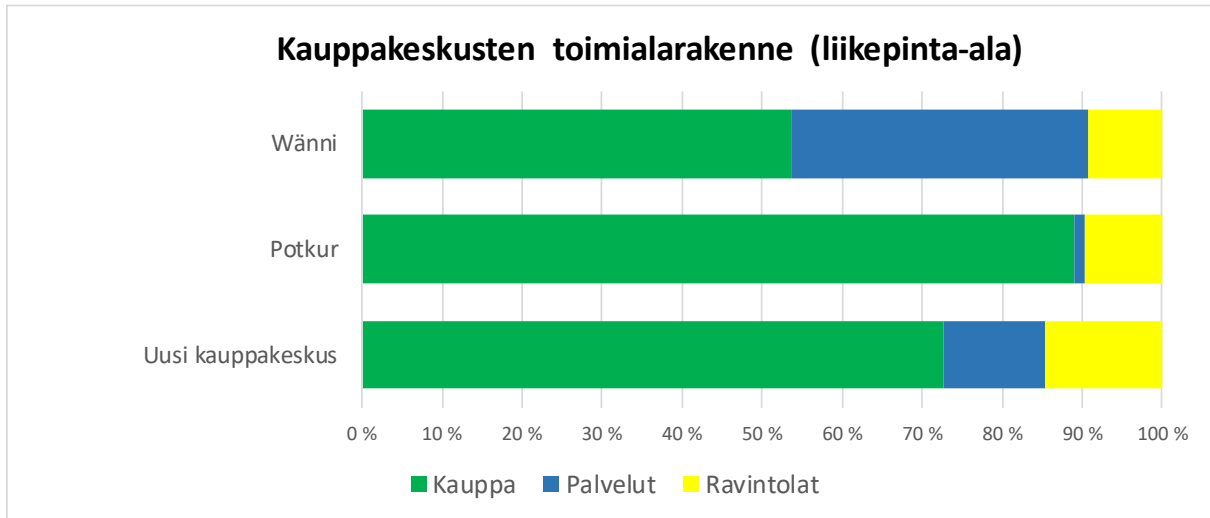


Rauman keskustan kaduista suurin osa on kauppakatuja. Kauppatori on enemmän ravintolakatu ja palvelukatuja ovat vahvemmin Tarvonsaaren puolella olevat Nortamonkatu ja Valtakatu.

Kauppakatuja luonne määriteltiin ensin puhtaasti kauppojen, palveluliikkeiden ja ravitsemispalveluiden suhteellisella osuudella. Vanhan Rauman kauppakadut ovat selkeästi *kauppakatuja*. Niissä kaupan osuus on yli 50 % liikepinta-alasta. Ravintoloiden osuus on noin 20 % tarjonnasta. Kauppatorin ympäristö on luonteeltaan vahvemmin *ravintolakatu*. Siinä kaupaa ja ravintoloita on lähes yhtä paljon. Kauppatorin torimyynti ei ole mukana tarkastelussa, mikä nostaisi sen kaupallista arvoa.

Kauppakadun sivukatuja luonne poikkeaa selkeästi Rauman keskustan kauppakatuja luonteesta. Savilankatu on selkeästi ravintolatuilla ja palveluissa. Kaupan osuus jää selvästi vähäiseksi, mutta katu identifioituu selkeästi ravintolakatuna. Isoraastuvankadulla on lähinnä palveluyrityksiä ja toimistoja, mutta se on poikkeuksellisen idyllinen ja kuvauksellinen kauppakatu, jossa julkisivut ovat säilyneet vanhassa asussa. Kalatori on luonteeltaan kaupan ja palveluiden katu, jota hotelli ravintoloihin vahvasti tukee ja identifioi sen ravintolakaduksi.

Rauman ydinkeskustan muut kauppakadut, Nortamonkatu ja Valtakatu, ovat vahvemmin *palveluiden katuja*. Niissä ravintoloiden ja palveluiden yhteenlaskettu osuus tarjonnasta on selvästi suurempi kuin kaupan tarjonta. Kaupan osuus näillä kaduilla jää alle 40 % tarjonnasta.



Rauman kauppakeskusten kaupan rakenne. Rauman kauppakeskuksen (suunnitteilla) rakenne on enemmän konsultin arvaus, koska hankesuunnitelman mukaista alustavaa suunnitelmaa ei saatu käyttöön.

Kauppakeskukset ovat toiminnallisesti vahvasti kauppaa. Kauppakeskus Wänni poikkeaa hieman tyypillisestä kauppakeskuksesta, koska sen palveluista lähes puolet on palveluita. Kauppakeskukset nojautuvat myös merkittävästi ravintolatoimintaan, mutta koska kaupan tilantarpeet kauppakeskuksissa ovat suurempia, ravintoloiden osuus tarjonnasta jää liikepinta-alassa mitattuna 20 – 30 %:iin.

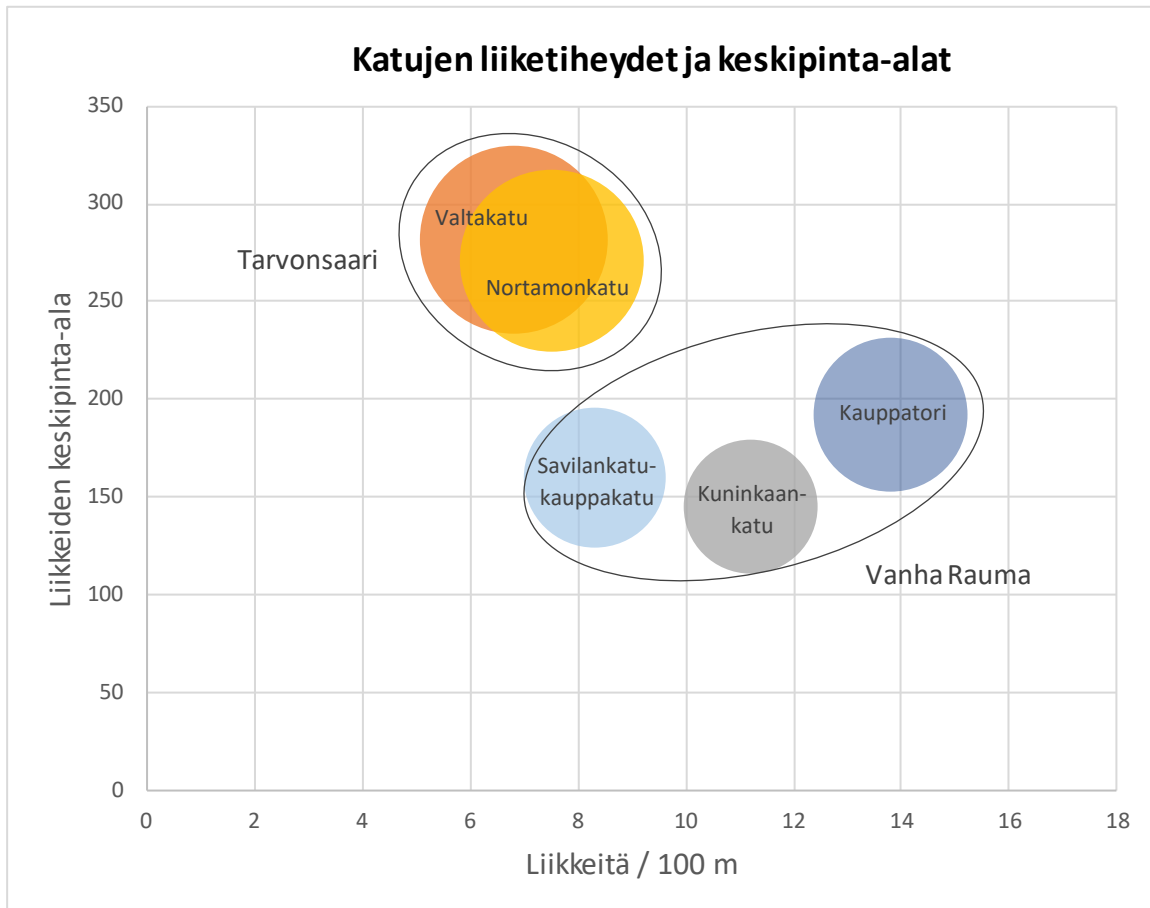
Uuden kauppakeskuksen toimialarakenteesta ei saatu vielä tarkempaa tietoa, joten suunnitelman pohjakuvan avulla arvioitiin Rauman Kauppakeskuksen todennäköinen toimialajakauma. Isot liiketilat kaupan toiminnolle vahvistavat sen luonteen kauppakeskuksena. Mukana on myös päivittäistavarakauppa, joka vahvistaa keskuksen vetovoimaa ja asiakasmäärää. Luonteeltaan uusi kauppakeskus tulee olemaan hyvin tyypillinen keskustan kauppakeskus, joka vahvasti kytkeytyy keskustan muuhun rakenteeseen.

3. KAUPPAKATUJEN KAUPALLINEN PROFIIILI

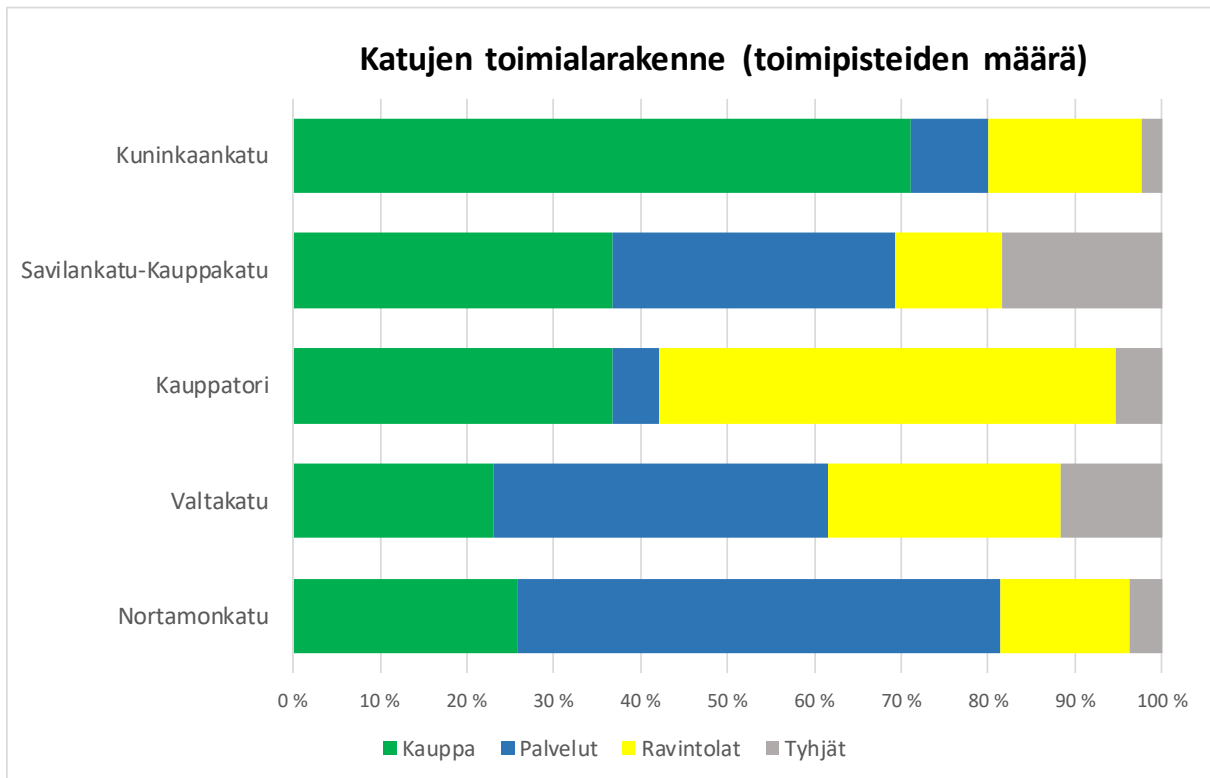
Kaupallinen toimivuus vaihtelee kaduittain ja kauppakeskuksittain. Toimivuuteen vaikuttaa suuresti liikepaikkatiheys. Mitä tiheämmin kadulta löytyy liiketoimintaa, sen toimivampi ja elinvoimaisempi katu lähtökohtaisesti on. Lisäksi liiketoiminnan sisältö, sen kiinnostavuus ja tarjonnan muoto vaikuttavat kadun toimivuuteen, mutta erityisesti myös kadun rakenne, kunto ja asiointiympäristön laatu.

Analysoimme Vanhan Rauman kauppakatuja ja kauppakeskusten kaupallista toimivuutta liikkeiden tiheyden ja liiketilojen koon perusteella. Tämä selvästi jakaa kauppakadut kahteen ryhmään. Tarvonsaarella liikkeiden koko on suuri ja liikepaikkojen tiheys pieni. Vanhassa Raumassa liiketilat ovat pieniä ja liiketiheys suuri, lähes suurin mahdollinen.

Asiakkaiden kannalta parhaimpina asiointikatuina voidaan pitää Vanhan Rauman kauppakatuja ja torin ympäristöä. Niissä on tiheimmin liiketiloja ja tarjonta on monipuolista.



Rauman keskustan kauppakatuja sijoittuminen keskipinta-alan ja liiketiheyden akselille.

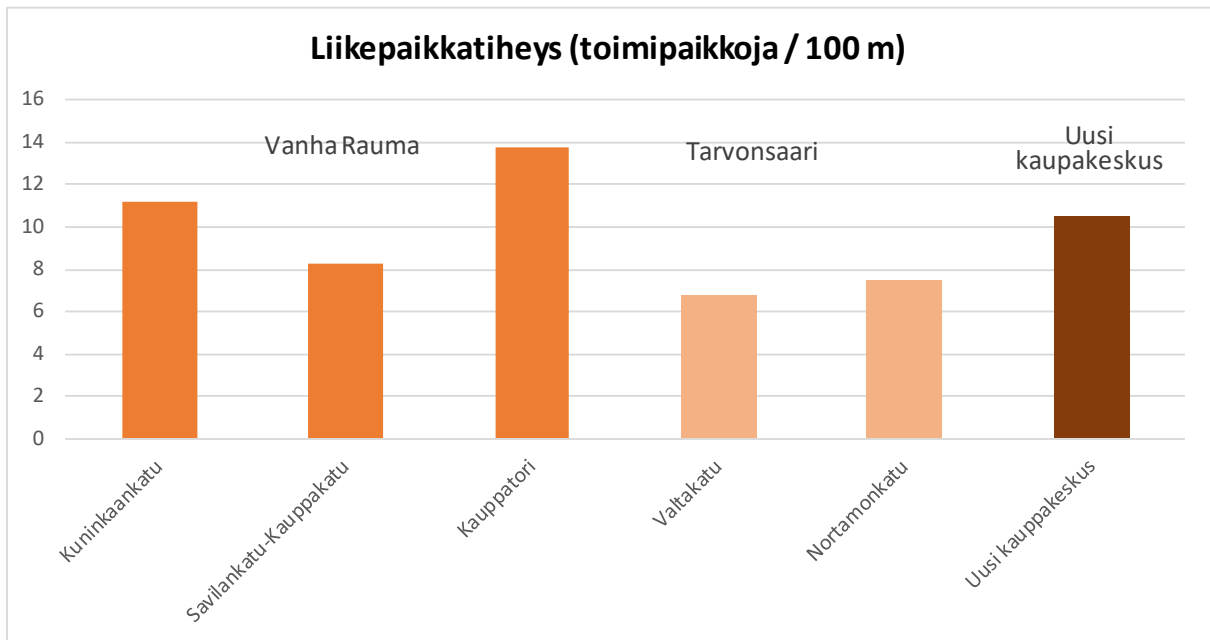


Rauman kauppakatuja kaupallinen luonne toimipaikkamäärän mukaan. Tarvonsaaren kauppakaduilla on vähiten kauppaa. Pääpaino näillä kaduilla on palveluissa.

Rauman keskustan kauppakaduista vain Kuninkaankadulla valtaosa liikkeistä on kauppaa. Savilankadun-Kauppakadun osuudella ja kauppatorilla kauppaa on vain kolmannes tarjonnasta. Tarvonsaaren puolella kauppakaduilla vain neljännes liiketiloista on kauppaa. Niissä palveluiden osuus on hallitseva.

Kaupparajonnan merkitys kauppakaduilla on suuri, sillä ne vetävät eniten asiakkaita puoleensa. Kun kauppoja on paljon ja tiheästi, niin se lisää kadun elinvoimaisuutta. Kauppojen vaikutus elinvoimaisuuteen on merkittävä, koska asiakasviipymä on pienin eli kaupassa asioidaan tiheästi. Ravintolapalvelut ovat myös elinvoimaisuuden kannalta merkittäviä, mutta niissä viipymä on selvästi pidempi kuin kaupoissa. Muissa palveluissa, joihin myös toimistot laskeaan, viipymät ovat yleensä pitkiä, jolloin yritykset pystyvät palvelemaan pientä joukkoa asiakkaita päivässä. Näillä mittareilla mitattuna Kuninkaankadun, Kauppakadun ja Kauppatorin kaupallinen elinvoima on vahvimmillaan.

Elinvoiman arvioinnissa hyvä mittari on myös liikepaikkatiheys. Liikkeiden läheisyys toisiinsa nähden vahvistaa elinvoimaa, koska tällöin toiminnot sijaitsevat asiointin kannalta käytännöllisesti. Toisin sanoen, mitä enemmän on ovia kauppakadulla, sitä paremmin se palvelee asiakkaita. Siksi pienet liiketilat kaupunkirakenteessa vahvistavat kaupungin elinvoimaisuutta. Seuraavassa diagrammissa tarkastellaan kauppakatuja ja uuden kauppakeskuksen elinvoimaa liikepaikkatiheyden kautta.



Rauman kauppakeskusten ja kauppakatuojen liikepaikkatiheydet 100 metrillä katupituutta tai kauppakäytävän pituutta kohden. Vertailuluku kertoo liikepaikkatiheyden kadun kummallakin puolella.

Kauppakatuojen toimivuuden arvioinnissa tarkastellaan, kuinka tiheästi kadulla on palveluita tarjolla. Liikepaikkatiheys lasketaan kummaltakin puolen katua. Jos kadulla on vain toisella puolella liiketiloja, niin palvelutiheys puolittuu eli kadun luonne kauppakatuna heikkenee.

Vanhan Rauman kauppakatuojen liikepaikkatiheydet nousevat korkeiksi, kun taas Tarvonsaaren kauppakatuilla liikepaikkatiheys jää selvästi alhaisemmaksi. Vanhan Rauman kauppakatuojen elinvoima nousee tältä osin korkeaksi ja se tulee säilymään niin kauan kuin liikepaikoissa on kaupallista toimintaa. Vanhan Rauman elinvoimaisuus heikkenee vasta kun liiketoiminnot kaduilla vähenevät, mikä ei liene oletettavaa, kun tyhjien liiketilojen määrä vilkkailla kauppakatuilla on edelleen pieni. Valtakadulla liikepaikkatiheys jää alhaiseksi, kun liikkeet ovat suurempia kuin Vanhan Rauman kaduilla ja kolmasosan matkaa katu kulkee puiston reunassa, jossa on vain yksi liiketila. Nortamonkadulla on vastaava tilanne, kun suurin osa liiketiloista on kadun itäreunalla ja sielläkin osa liiketiloista on suuria. Alhainen liikepaikkatiheys tekee Tarvonsaaren kauppakatuista hiljaisempia ja niiden elinvoimaisuus perustuu enemmän liiketoiminnan sisältöön ja tarjontaan kuin tiiviiseen kaupalliseen kaupunkirakenteeseen.

3.1. Kaupallisen toimivuuden mittaristo

Kävely- ja kauppakatuojen toimivuus perustuu tunnistettavaan kaupalliseen profiiliin sekä veto-voimaisiin toimijoihin. Kävely- ja kauppakadun miljööön tulisi olla viihtyisä ja puoleensavetävä niin, että se kutsuu kuluttamaan ja viettämään aikaa kerta toisensa jälkeen. Parhaimmassa tapauksessa kuluttaja näkee kadun olohuoneensa jatkeena: paikkana, johon on helppo tulla ja jossa on mukava olla. Tämä tukee kadulla sijaitsevien yritysten liiketoimintaa.

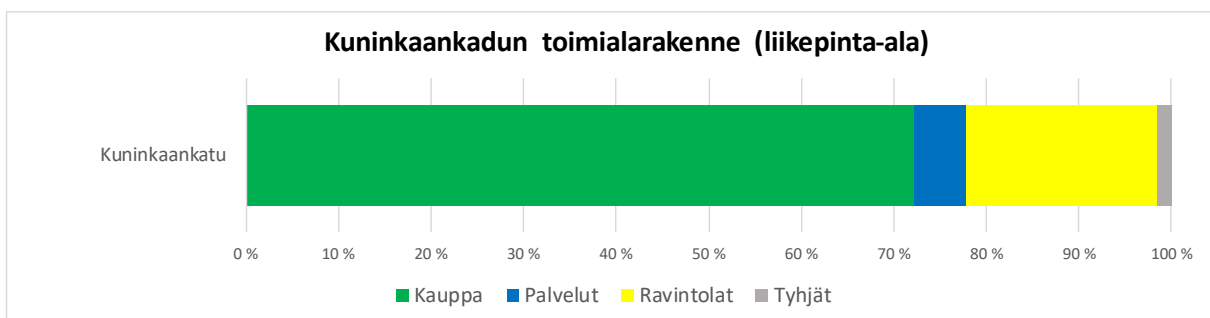
Tässä selvityksessä katujen ja kauppakeskusten kaupallista toimivuutta on tarkasteltu erityisesti WSP:n vuonna 2022 toteuttamaan kartoitukseen perustuvan tilastoaineiston valossa. Kauppakatuiksi on tunnistettu Valtakatu, Nortamonkatu, Kuninkaankatu sekä Savilankatu-

Kauppakatu. Analyysissä tarkastellaan myös Kauppatoria, kahta nykyistä kauppakeskusta eli Wänniä ja Potkuria, sekä suunnitteilla olevaa uutta kauppakeskusta.

Tutkittavat kadut ja kauppakeskukset ovat profiililtaan hyvin erilaisia. Niiden vahvuudet ja kehittämismahdollisuudet on saatu esiin kaupallisen rakenneanalyysin ja sen pohjalta tehdyn vertailun avulla. Analyysi perustuu katujen ominaisuuksia kuvaaviin tilastollisiin muuttujiin, kuten kadun pituuteen sekä kadulla olevien liiketilojen määrään, kokoon ja toimialaan.

3.2. Kuninkaankatu

Kuninkaankatu on Vanhan Rauman kaupallinen sydän, joka on toiminut jo vuosia keskustan keskeisenä kauppakatuna. Kadulla on ollut jo pitkään vahvoja kaupallisia toimijoita, mikä ylläpitää sen vetovoimaa. Kun kadun liikepaikkojen rakenne on tiivis, niin toimiva asiointikatu rakentuu niin ettei palveluiden välissä ole katkoksia.



Kuninkaankatu on kaikilta osiltaan vahva kauppakatu, jonka toimivuutta tukevat monipuolinen ravintola- ja kahvilatarjonta

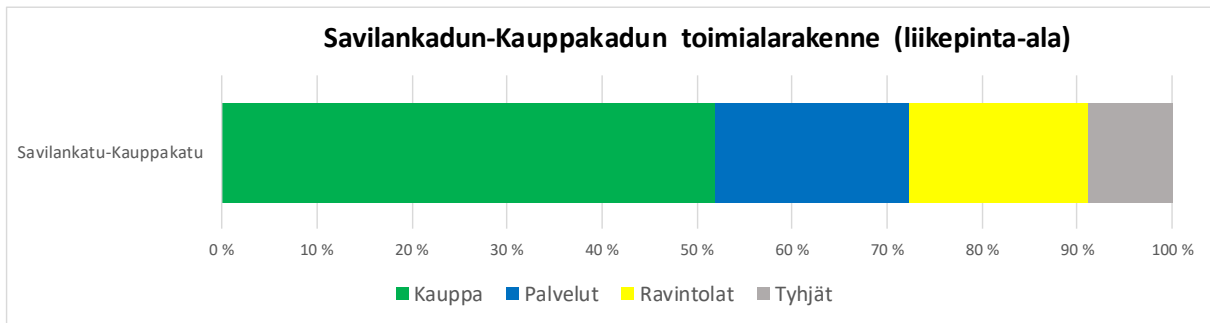
Kuninkaankadun keskivaiheella on tori vilkkaana ja hyvin tiiviinä kaupallisena kokonaisuutena. Torin itäpuolella Kuninkaankatu jatkuu edelleen tiiviinä kauppakatuna. Kuninkaankadun varrella yli 70 % liiketoiminnasta on kaupan toimintoja. Palveluyritysten määrä pieni ja ravintoloiden ja kahviloiden osuus on 20 % liiketiloista. Kuninkaankadun kaupallinen elinvoima on tällä hetkellä todella vahva ja kun liikkeiden lukumäärä on suuri, ei elinvoima nopeasti pääse muuttamaan.

3.3. Savilankatu - Kauppakatu

Savilankatu ja Kauppakatu muodostavat pitkän ja yhtenäisen toimivan kauppakadun. Kuninkaankadun tavoin sen liikepaikkarakenne on tiivis ja yhtenäinen. Yli puolet liiketiloista on kaupaa. Ravintoloita ja palveluita on viidennes liiketiloista. Tyhjiä liiketiloja on jonkin verran, mutta ei kokonaisuutta häiritsevästi. Kauppakadun kaupallisena vahvuutena on hyvät toimijat ja tiivis rakenne.



Kauppakadun itäpää on rakenteeltaan väljempi kuin Savilankadun ja Kauppakadun länsipää. Liiketilat ovat harvemmassa, mutta kuitenkin helposti saavutettavissa. Kauppakadun elinvoimaa heikentävät jonkin verran, mutta ei merkittävästi, tyhjät liiketilat. Kauppakadun vahvuutena on myös kaupunkikuva eli asiointiympäristön laatu sekä vahvat kaupalliset toimijat.

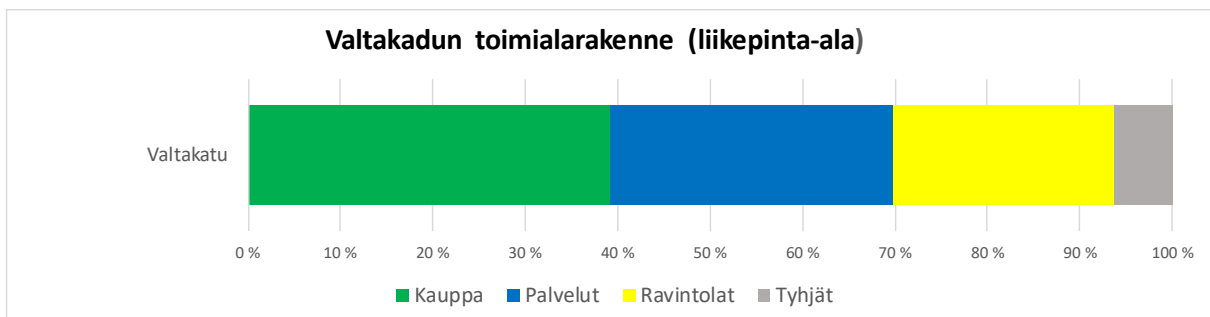


Savilankadun ja Kauppakadun kaupallinen luonne

Savilankadun ja Kauppakadun toiminnoista noin puolet on kauppaa. Palveluita ja ravintoloita kumpaakin on noin 20 % liikepinta-alasta. Kaupallinen elinvoima on varsin vahvaa ja sekin perustuu suureen määrään yrityksiä, joten nopeat muutokset elinvoimaan eivät ole todennäköisiä.

3.4. Valtakatu

Valtakatu on ydinkeskustan länsiosan vahvimpia kauppakatuja. Kadun länsipäässä on kummallakin puolella liiketiloja. Liiketilat ovat suurempia kuin Vanhassa Raumassa ja ne sijaitsevat uudemmissa rakennuksissa, joiden liiketilat on suunniteltu kaupan ja palveluiden käyttöön. Valtakatu on leveä puistokatu, jossa on mahdollistettu asiakaspysäköinti kadun reunaan.

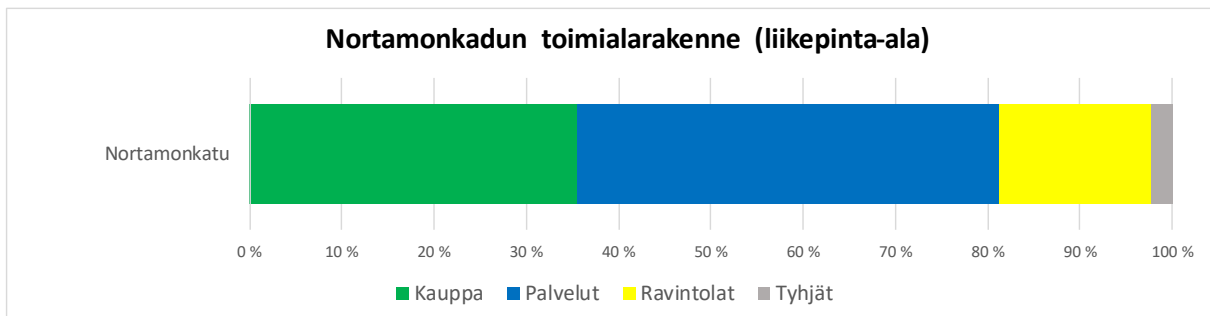


Valtakadun kaupallinen rakenne

Valtakadulla vajaa puolet liikepinta-alasta on kaupan käytössä. Palveluiden käytössä on 30 % tiloista ja ravintoloiden käytössä 25 %. Valtakadun vahvuutena on keskisuuret liiketilat ja katu-tilaan hyvin avautuvat myymälät. Valtakadun heikkoutena on, että se ei kytkeydy kunnolla keskustan muuhun kaupan rakenteeseen. Tätä korostaa nyt vielä tyhjä kauppakeskuksen tontti.

3.5. Nortamonkatu

Nortamonkatu on Rauman keskeisin pääkatu ydinkeskustassa. Kadun itäpuolella on useampi aktiivinen liikekortteli, mutta katu rajoittuu länsipuolelta kanavaan, mikä tekee siitä yksipuolisen kauppakadun. Keskeiset korttelit ovat olleet aina tärkeitä kauppapaikkoja. Nortamonkadun vahvuutena on vahvat kaupan ja palvelualan toimijat keskeisissä liikekorteilleissa. Nortamonkadun pohjoispää ulottuu Rauman market-alueelle ja kadun keskiosassa ovat isot liikekorttelit, joihin on keskittynyt kaupungin pankkitoiminta. Nyt pankkitoiminta on levittäytynyt myös Wännin kauppakeskuksen, jossa on nyt kaksi pankin toimipistettä.

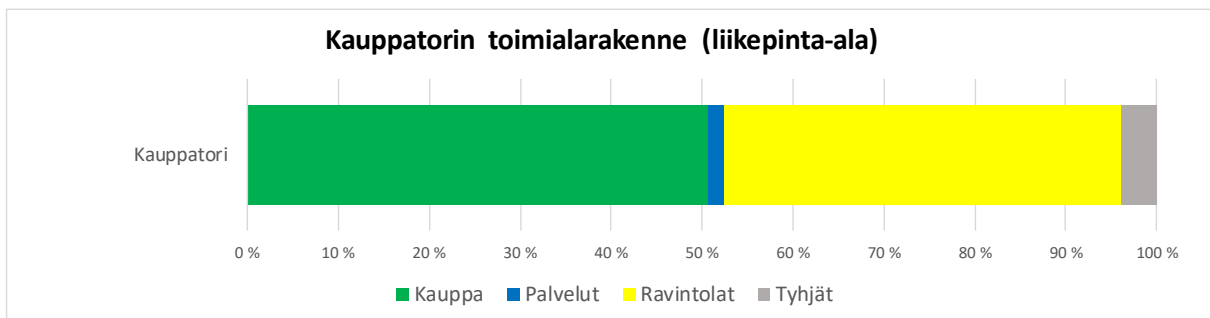


Nortamonkadun kaupalliset painopisteet

Nortamonkadulla 35 % liiketiloista on kaupan käytössä ja 45 % erilaisten palveluiden käytössä. Pankkien konttorit vievät ison osan liiketilojen pinta-alasta. Ravintoloiden osuus liiketiloista on vajaat 20 %. Kaupallinen tarjonta on palveluvaltainen, mutta muutoin Nortamonkatu on säilyttänyt keskeisen asemansa kauppakatuna. Tyhjät liiketilat eivät vaivaa Nortamonkadun kaupallista toimivuutta.

3.6. Kauppatori

Kauppatori on ollut koko Rauman kaupungin keskus eikä se ole menettänyt keskeistä asemaansa vuosien saatossa, vaikka toritoiminta on muuttunut. Kauppatorin ympärillä olevista liiketiloista puolet on kauppaa ja vajaat puolet ravintola- ja kahviloita. Tyhjillään olevaa liiketilaa torin ympäristössä on vähän, mikä kertoo torin elinvoimasta ja kauppapaikan erinomaisuudesta.



Kauppatorin ja Oksasenkadun kaupalliset painopisteet

Kauppatorin toritoiminta on lähes kokonaan kauppaa, mutta toritoimintaa ei ole sisällytetty toimialarakennetarkasteluun. Se lisää kauppatorin kaupallista painopistettä. Tori on kuitenkin elinvoimainen liikepaikka Raumalla ja kaupunki on vahvasti panostanut torin elinvoimaisuuteen. Torin ympärivuotisuutta tukemalla voitaisiin parantaa sen toimivuutta entisestään.

3.7. Kauppakeskus Wänni ja Potkur



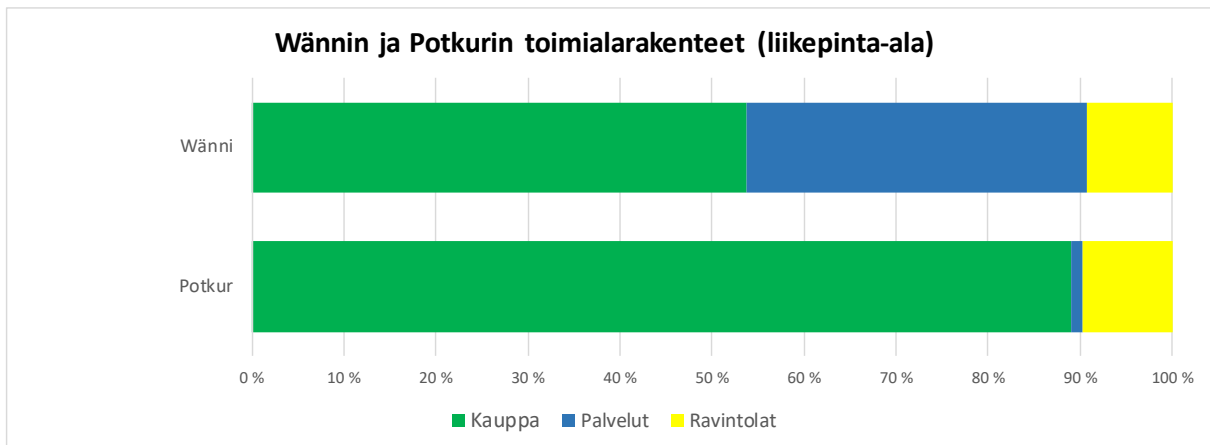
Kauppakeskus Wänni on uudehko rakennus Vanhan Rauman luoteispuolella

Kauppakeskus Wänni on Nortamonkadulla yksittäinen liikerakennus, joka on hieman irti Nortamonkadun muista liiketiloista ja Vanhan Rauman liikealueesta. Alkujaan Wännissä oli useampi muotikaupan myymälä, mutta nyt siellä on kauppoina vain Lindex ja Suomalainen Kirjakauppa. Pankeilla on siinä kaksi konttoria ja lisäksi Wännissä on lounasravintola. Wännin elinvoimaisuus perustuu vahvoihin toimijoihin, mutta pankkien toiminta pienentää asiakasvirtaa, mikä osaltaan vähentää kiinteistön vetovoimaa. Kaupan toimijat hyötyisivät enemmän, jos pankkitoiminnan sijasta kumppanit olisivat kauppaa.



Kauppakeskus Potkur on aivan Vanhan Rauman vieressä

Rauman toinen Kauppakeskus Potkur on rakentunut vanhaan Euromarketin kiinteistöön. Liikerakennuksessa toimi tarkasteluajankohtana vetovoimaisina liikkeinä urheiluliike, ketjuliikkeitä ja muita erikoisliikkeitä sekä ravintola. Kauppakeskuksessa ei ole enää päivittäistavara-kauppaa. Nyt kauppakeskuksen ketjuliikkeet ovat vaihtuneet ja kauppakeskuksen profiili siirtyy hieman päivittäisasiain suuntaan. Kauppakeskus Potkur on varsin keskeisellä paikalla ja osaltaan tukee Vanhaa Raumaa kaupallisena keskittymänä. Potkurin elinvoimaisuus on hyvä, mutta vanhaan rakennukseen on jo pidempään suunniteltu uudistusta.



Wännin ja Potkurin toimialarakenne liikepinta-alan mukaan

Kauppakeskuksista Potkuri on vahvasti kaupan nojautuva keskus. Siinä palveluita on vähän ja ravintolatoimintaa vain 10 % liiketiloista. Wännin kauppakeskuksesta noin puolet on kauppaa ja loput tilat palveluilla, joista ravintolan osuus on noin 10 % liiketiloista. Kummankin kauppakeskuksen heikkoutena on pienuus, jolloin niiden kaupallinen tarjonta on pientä ja asiakasvirrat jäävät siten pieniksi. Niiden elinvoimaisuus perustuu nyt siihen, että keskustasta ei löydy tällä hetkellä vastaavia kilpailevia liikepaikkoja hyvällä sijainnilla.

3.8. Uusi kauppakeskus keskustaa yhdistävänä tekijänä

Uuden kauppakeskuksen luonnetta ja vaikutusta Rauman keskustan kaupalliseen rakenteeseen on arvioitu WSP:n (2019) aikaisemmin tekemässä selvityksessä, jossa tutkittiin kauppakeskusten vaikutuksia keskustoissa. Selvityksessä todetaan: ”Raumalla kauppakeskus rakentuu ydinkeskustan kaupalliseen ytimeen. Se ei tule olennaisesti siirtämään keskustan painopistettä. Tarvontori on ollut jo aiemmin kaupallisen painopisteen keskellä”. Lisäksi todetaan, että kun vanha kauppakeskus purettiin, kaupan painopiste siirtyi hivenen Vanhan Rauman keskustaa kohden. Näin ollen ”uuden kauppakeskuksen rakentumisen myötä tapahtuvan painopisteen siirtyminen käytännössä vain palauttaisi aiemmin vallinneen tilanteen”. (WSP 2019.)

Selvityksessä (WSP 2019) todetaan myös seuraavasti: ”Kauppakeskuksen suunnittelussa sen lähtökohdaksi tulee olemaan ketjuliiketoimintaan perustuva keskus, niin kuin muutkin tämän ajan kauppakeskukset ovat. Tällöin liiketiloihin hakeutuvat ensisijaisesti Suomen markkinoilla menestyvät nykyiset ketjuliikkeet. Uusi kauppakeskus kiinnostaa myös toimijoita, jotka eivät vielä ole Rauman markkinoilla. Kuten Porvoossa ja Pietarsaaressa, johtavat uudet

ketjut todennäköisesti hakeutuvat markkinatyhjiöön, joka Raumalla nyt vallitsee. Jos ketjujen markkinatilanne mahdollistaa, niin ne todennäköisesti tulevat uuteen keskukseen”. (WSP 2019.)

”Lisäksi uudesta liikepaikasta tulevat olemaan kiinnostuneita Rauman keskustassa jo toimivat ketjuliikkeet. Vanhassa Raumassa niitä on vähän, mutta muualla keskustassa ja hypermarkettien yhteydessä on näitä ketjutoimijoita. Kauppakeskus pystyy tarjoamaan paremman kauppapaikan ketjuille kuin yksittäiset liikerakennukset tai hypermarkettien etumyymälät. Tämä tarkoittaa sitä, että hajallaan olevat ketjumyymälät suurella todennäköisyydellä tulevat hakeutumaan uuteen kauppakeskukseen. Koska Vanhassa Raumassa ketjuliikkeitä on hyvin vähän, kauppakeskus pystyy tarjoamaan vain pienelle joukolle vanhan Rauman yrityksistä vaihtoehtoisia liiketiloja. Todennäköisyys, että kauppakeskus tarjoaisi liiketiloja ketjuttomille yrityksille, on hyvin pieni ja kysyntä sillä puolella on myös pientä. Vertailukaupungeissa kauppakeskusten liikkeistä yli 90 % on ketjuliikkeitä”. (WSP 2019.)

”Kauppakeskuksilla on vaikutusta keskustojen kaupalliseen rakenteeseen. Kun kauppakeskukset rakentuvat kaupungin ydinkeskustaan, niiden vaikutus on osa keskustan luontevaa kehitystä paremmaksi markkinapaikaksi. Kauppakeskusrakentamisen pitää kuitenkin olla osa keskustan kehittämisprosessia eikä erillinen hanke. Silloin keskusta ja kauppakeskus kumpikin hyötyvät”. (WSP 2019.)

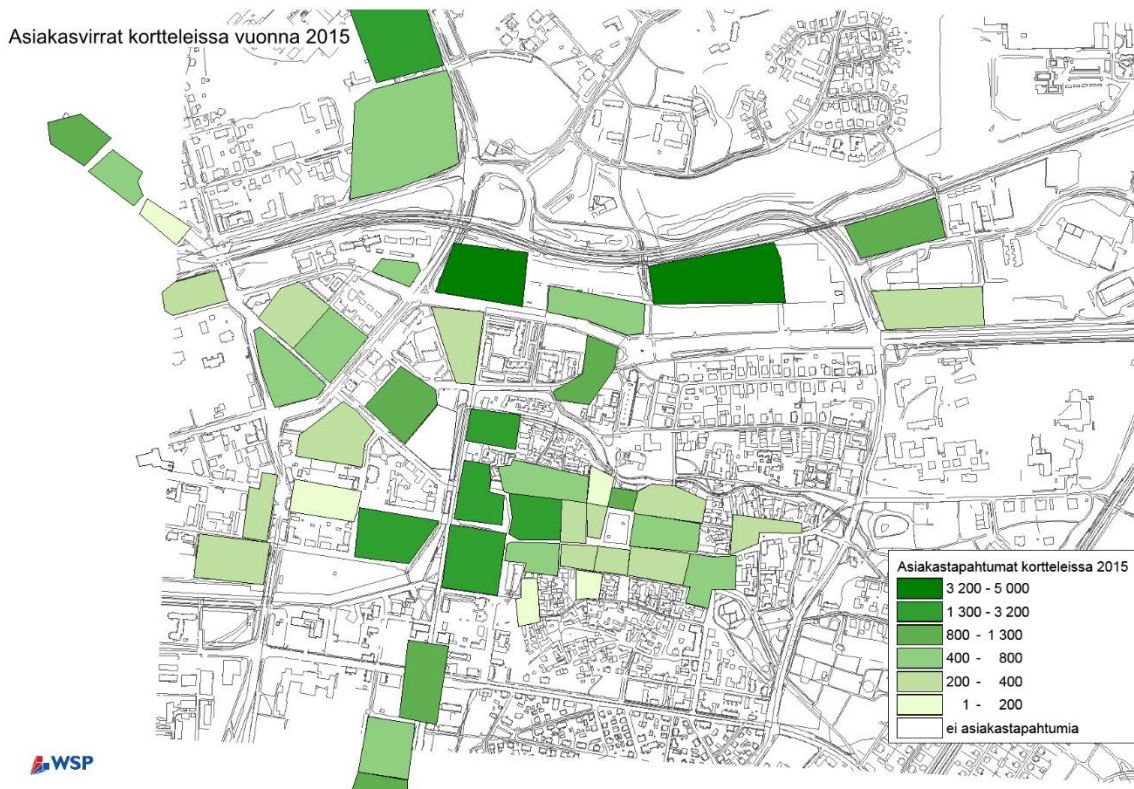
Kun uusi kauppakeskus sijoittuu Valtakadun itäpäähän ja Kuninkaankadun länsipään väliseen kaupunkitilaan, se yhdistää Vanhan Rauman ja Tarvonsaaren yhdeksi yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Samalla Nortamonkadun ja sen sivukatujen (jotka jäivät kauppakatutarkastelujen ulkopuolelle) merkitys keskustan kauppakatuina vahvistuu merkittävästi. Tarjonnan kasvu ja asiointiympäristön yhtenäisyys vahvistavat ydinkeskustan vetovoimaa ja elinvoimaisuutta kailta osin.

(Lähde: WSP 2019, ”Kauppakeskuksen rakentamisen vaikutukset keskustan kaupalliseen rakenteeseen ja kaupan toimintaedellytyksiin keskustassa”, laatineet Santasalo, Pakkanen ja Koskela.)

4. RAUMAN YDINKESKUSTAN ASIAKASVIRRAT

Rauman keskustan asiakasvirtoja tutkimme vuonna 2015 tehdyssä selvityksessä. Laskimme kunkin liikepaikan toimialakohtaiset päivittäiset asiakasmäärät ja tarkastelimme niitä korttelikohtaisesti, Tieto on suuntaa antava, mutta selkeästi kortteleittain näkyy missä volyymikauppa keskittyy ja missä asiointitiheys on vähäisempää. Vanhassa Raumassakin asiointiviikkaudella on selkeästi omat painopisteet tiettyihin kortteleihin.

Raumassa selkeästi näkyy se, että suurimmat asiointivolyymit ovat hypermarketeissa, mutta myös ydinkeskustassa Tarvonsaaren kortteleissa on suuria asiakasvirtoja. Koska Vanhan Rauman liiketoiminnot ovat pieniä, jäävät asiakasmäärät selvästi pienemmiksi. Vanhan Rauman kortteleista vain muutama pääsee selvästi suuriin asiakasviroihin. Tämä ei kerro koko totuutta Vanhan Rauman yritysten elinvoimaisuudesta, sillä pienet yritykset eivät aina tarvitse suuria asiakasvirtoja.

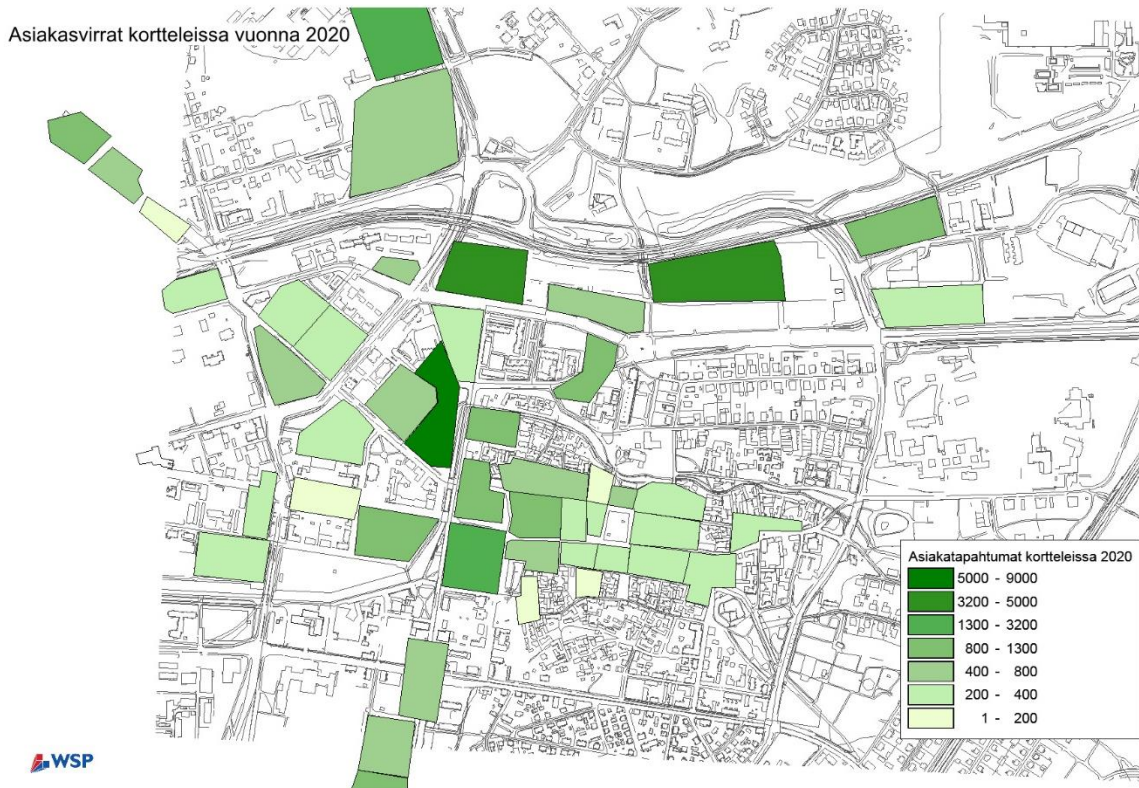


Rauman keskustan kaupan asiakasvirrat kortteleittain vuoden 2015 mukaisesti

Tutkimuksen keskeisenä tavoitteena oli simuloida mitä tapahtuu, kun Tarvonsaaren rakennetaan uusi kauppakeskus ja asiointi keskustassa muuttuu. Kauppakeskus vahvana kaupallisena yksikkönä vetää runsaasti asiakkaita. Kun kauppakeskus sisältää myös päivittäistavara-kaupan suuren yksikön, se nostaa asiakasmäärää merkittävästi.

Simuloidut asiakasvirrat laskettiin vuodelle 2020, jolloin kauppakeskuksen oletettiin valmistuvan. Simulointia voidaan edelleen tulkita suuntaa antavasti kauppakeskuksen tulevaan valmistumishetkeen. Kauppakeskuskorttelin asiointimäärät kasvavat lähelle hypermarkettien asiakasmääriä, mikä tarkoittaa sitä, että Rauman ydinkeskustaan tulee merkittävästi lisää asiakkaita. Jos ja kun kauppakeskus kytkeytyy hyvin muun keskustan asiointialueisiin, kasvanut

asiakasmäärä levittäytyy myös muualle keskustaan. Vanhan Rauman vetovoimaiset kauppakadut alueen länsipäässä hyötyvät eniten asiakasmäärän kasvusta.



Rauman keskustan kaupan asiakasvirrat kauppakeskuksen valmistuttua

Simulointimalli näyttää, että kortteleiden asiakasmäärät pysyvät lähinnä samalla tasolla tai jonkin verran laskevat, kun koko kaupungin asiakasmäärät jakautuvat uudelleen kortteleille. Nortamonkadun ja Vanhan Rauman länsiosan liikekortteleiden asiakasmäärät hivenen nousevat, mutta Vanhan Rauman itäosien kortteleiden asiakasmäärät hivenen laskevat tai pysyvät samassa.

Kauppakeskuskortteli tuo merkittävän lisäyksen keskustan asiakasmääriin, mikä heijastuu ainakin läheisempien kortteleiden asiakasmääriin nostavasti. Kun asiakasmäärät merkittävästi kasvavat keskustassa, se vahvistaa keskustan toimivuutta ja elinvoimaa.

5. VANHAN RAUMAN ELINVOIMAISSUUS

Rauman keskusta ja erityisesti Vanha Rauma ovat säilyneet vahvoina kauppapaikkoina, vaikka volyymikaupan painopiste on siirtynyt pohjoisemmaksi market-alueelle. Keskustassa ja erityisesti Vanhassa Raumassa suuri osa liiketoiminnoista on pieniä kaupan ja palvelualan yrityksiä. Vanha Rauma on tyypillinen pienten yritysten keskittymä, jonka yritysten elinvoimaisuus perustuu yritysten toimintaan markkinoilla, asiakasvirtoihin ja kaupungin tarjoamaan miljööhön eli asiointiympäristöön.

Vanhan Rauman kaupallinen elinvoima on ollut ja on edelleen vahva. Kun liiketoiminta on tiiviinä ja monimuotoisena kokonaisuutena keskittynyt, se on saavuttanut vahvan kilpailuedun muiden keskustan liikepaikkojen suhteen. Alueella toimivat yrittäjätkin näkevät liikepaikan arvonn kasvavan, vaikka kaupunkiin tulee uusi kauppakeskus ja se tuo keskustaan uusia liikepaikkoja.

Muiden kaupan keskittymien vahvuutena on volyymikauppa, mutta Vanhan Rauman vahvuutena ovat vanha miljöö ja tiivis kaupan rakenne sekä monipuolinen palvelurakenne. Niin kauan, kun Vanha Rauma pystyy kehittymään vahvuksiensa kautta, sen elinvoima säilyy vahvana. Kun yrityskehitys on pientä, niiden elinvoima kestää paremmin myös suhdannevaihteluita ja markkinoiden kilpailutilannetta.

LIITE 1 KARTOITUKSESSA KÄYTETTY TOIMIALALUOKITUS

Päivittäistavarakauppa ja Alko

Marketit
Lähikaupat
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot
kalakaupat, lihakaupat, karkkikaupat, etniset,
Alkot

Tavaratalokauppa

Tavaratalot
Hypermarketit
Erikoistavaratalot, halpamyymälät

Terveydenhoitokauppa

Apteekki
Luontaistuotekauppa
Terveydenhoitotarvikkeiden kauppa
Kosmetiikkakauppa
Optisen alan kauppa

Muotikauppa

Vaatekauppa
Kenkäkauppa
Laukka- ja kassakauppa

Tekninen erikoiskauppa

Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
Soittimien ja musiikkitarv. kauppa
Viihde-elektronikan vähittäiskauppa
Kodintekniikkakauppa
Valokuvaustarvikkeiden kauppa

Muu erikoiskauppa

Kirjakauppa
Paperi- ja taidetarvikekauppa
Lehtien vähittäiskauppa
Urheilukauppa, Retkeilykauppa
Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
Kukkakauppa
Kukkakioski
Eläinkauppa
Kulta- ja kellokauppa

Sisustuskauppa

Kankaiden vähittäiskauppa
Mattojen vähittäiskauppa
Huonekalukauppa
Sähkö- ja valaisinkauppa
Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
Taloustavaroiden vähittäiskauppa
Sisustus- ja lahjatavarakauppa
Taideliikkeet

Rauta- ja rakennustarvikekauppa

Rauta- ja rakennustarvikekauppa
Maalikauppa
Keittiökauppa
Muu rautakauppa
Lukkoseppä- ja avainliikkeet
Puutarhakauppa

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Käytetyn tavaran kauppa

Antiikkiliikkeet
Antikvariaattikauppa
Kirpputorit ja muu käytetty tavara

Muut palveluyritykset

Kampaamot
Parturi-kampaamot
Kauneudenhoitopalvelut
Hautaustoimistot
Luontaishoitola
SPA, hieronta, Solarium
Eläinlääkäriasemat
Autojen vuokraus
Videovuokraus
Pukuvuokraamo
Rakennuskonevuokraamot
Hautaustoimistot
Matkatoimistot
Ohjelmopalvelut, matkailutarjonta
Autokoulut