

Euran kaupan ja palveluiden kehittäminen 2025



10.6.2025

SANTASALO

Sisältö

1.	Johdanto.....	3
2.	Kaupan nykytila Eurassa.....	4
2.1.	Kaupan ja palveluiden kokonaiskuva	4
2.2.	Euran keskustan kaupallinen rakenne	6
2.3.	Kauttuan kaupallinen rakenne	9
2.4.	Palveluiden tarjonta ja keskustarakenne	11
2.5.	Kaupan ja palveluiden liikepaikat Eurassa	12
2.6.	Ketjuliiketoiminta Eurassa	13
3.	Liiketoiminnan toimintaedellytykset	15
3.1.	Väestö.....	16
3.2.	Markkina-alueen asiakasrakenne ja ostovoimapotentiali.....	18
3.3.	Kaupan ja palveluiden liiketilatarpeet Eurassa	22
3.4.	Kaupan ja palveluiden liiketilatarjonnan vertailu	24
3.5.	Kaupan ja palveluiden markkinoiden yleiset kehitystrendit.....	26
4.	Keskustojen rakenteen kehitys ja uuden liiketoiminnan mahdollisuudet	28
4.1.	Kauppapalveluiden rakenteen vahvistaminen ja uudet toiminnot.....	28
4.2.	Kaupan alueiden kehittämisen mahdollisuudet.....	29
4.3.	P-3 tontin kehittämisen mahdollisuudet.....	31
5.	Johtopäätökset	33

LIITE 1 Kaupan toimialoittaiset liiketilojen keskimääräiset kerrosalat

LIITE 2 Palveluiden toimialoittaiset liiketilojen keskimääräiset kerrosalat

LIITE 3 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

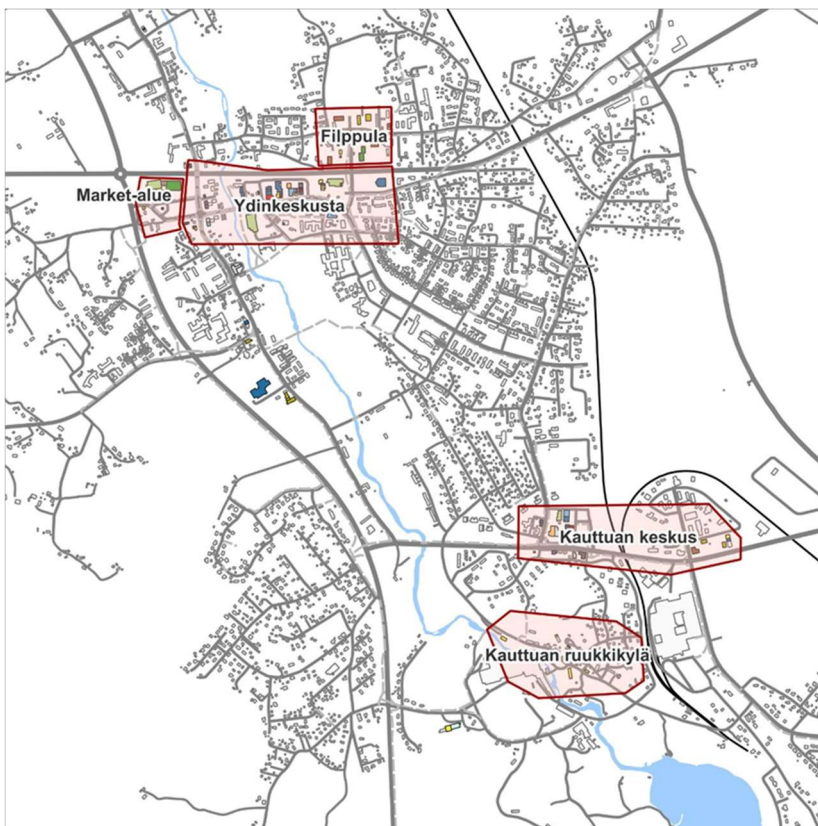
1. JOHDANTO

Euran keskustan kehittämiseksi on laadittu osayleiskaava, joka antaa suuntaa keskustan rakenteen kehittämiseksi. Nyt on tarve tarkistaa osayleiskaavan tarjoamia mahdollisuuksia parantaa kaupallisten toimintojen sijoittumista kuntakeskukseen ja muille liiketoimintaan varatuille alueille.

Maankäytön suunnittelun kannalta koettiin tarpeelliseksi tutkia kaupan ja palveluiden kokonaistilanne sekä miten sillä voitaisiin tukea keskustaajaman kehitystä. Euran keskusta nähdään keskeisenä paikkana vahvistaa kaupan ja palveluiden verkkoa ja tarjontaa kunnassa. Kaupan vahvistaminenkin tulee tapahtua hallitusti ja kunnan elinvoimaa vahvistaen.

Kauttuan ruukin alue on taas osa Euran matkailuarvon kehittämistä. Alueella on potentiaalia kehittyä tunnetuksi matkailukohteeksi. Kaupalle ja palveluille on Eurassa kysyntää, kun tarkastellaan markkina-alueen väestöpohjaa. Kunnan keskustan kehittymiselle on rajoitteena Rauman ja Huittisten suurempien keskusten läheisyys, mikä on johtanut siihen, että isoimmat kaupalliset toimijat sijoittuvat näihin suurempiin keskuksiin.

Euran kaupan ja palveluiden kehittämisen selvityksen kunta on tilannut Santasalo Ky:ltä. Työtä varten perustettiin ohjausryhmä, johon kuuluivat kunnanjohtaja Kari Kankaanranta, kaavoitus-päällikkö Juha Eskolin ja kaavoittaja Outi Virola. Työstä vastaa kaupan konsultti KTM Tuomas Santasalo SANTASALO Ky:stä ja alikonsulttina selvitystä on ollut laatimassa arkkitehti Krista Pihlava WSP Finland Oy:stä.



Työssä tarkasteltavat Euran kaupalliset alueet

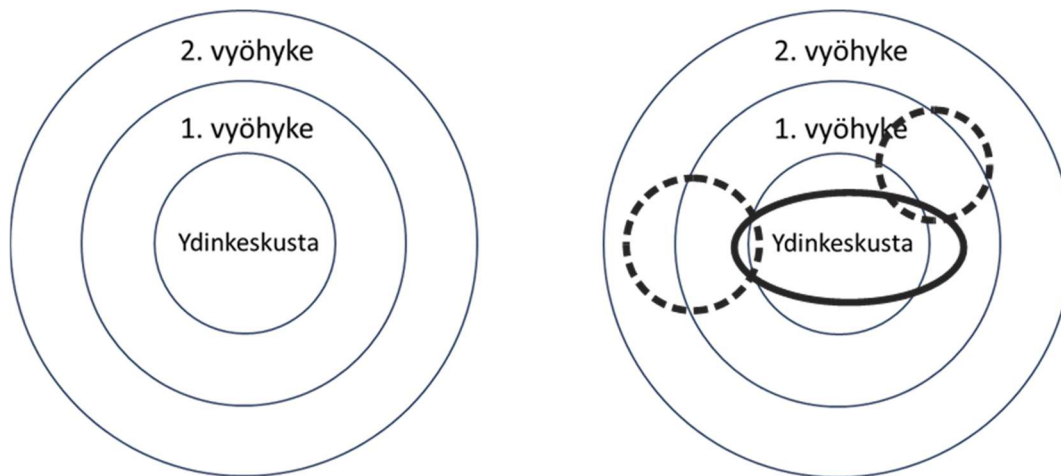
2. KAUPAN NYKYTILA EURASSA

Euran kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen ja liikepaikkakartoitusten pohjalta. Keskustan palvelurakenne tutkittiin kartoittamalla liiketiloittain nykyiset palvelut Eurassa. Tarkasteluun otettiin mukaan myös Kauttuan alakeskus, jossa on vanha ostoskeskus ja työpaikka-alueella muutamia erillisiä myymälöitä. Kauttuassa on myös ruukinalue joka on kehittynyt merkittäväksi matkailukohteeksi. Työn tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva Euran kaupan ja palveluiden tarjonnasta.

2.1. Kaupan ja palveluiden kokonaiskuva

Euran kaupallinen keskusta on hyvin tyypillinen suomalainen kuntakeskus. Kuntakeskuksen kaupallinen rakenne muodostuu usein niin, että tiiviin ytimen ympärille muodostuu erilaisia kaupallisia vyöhykkeitä itsenäisine toiminnan painotuksina.

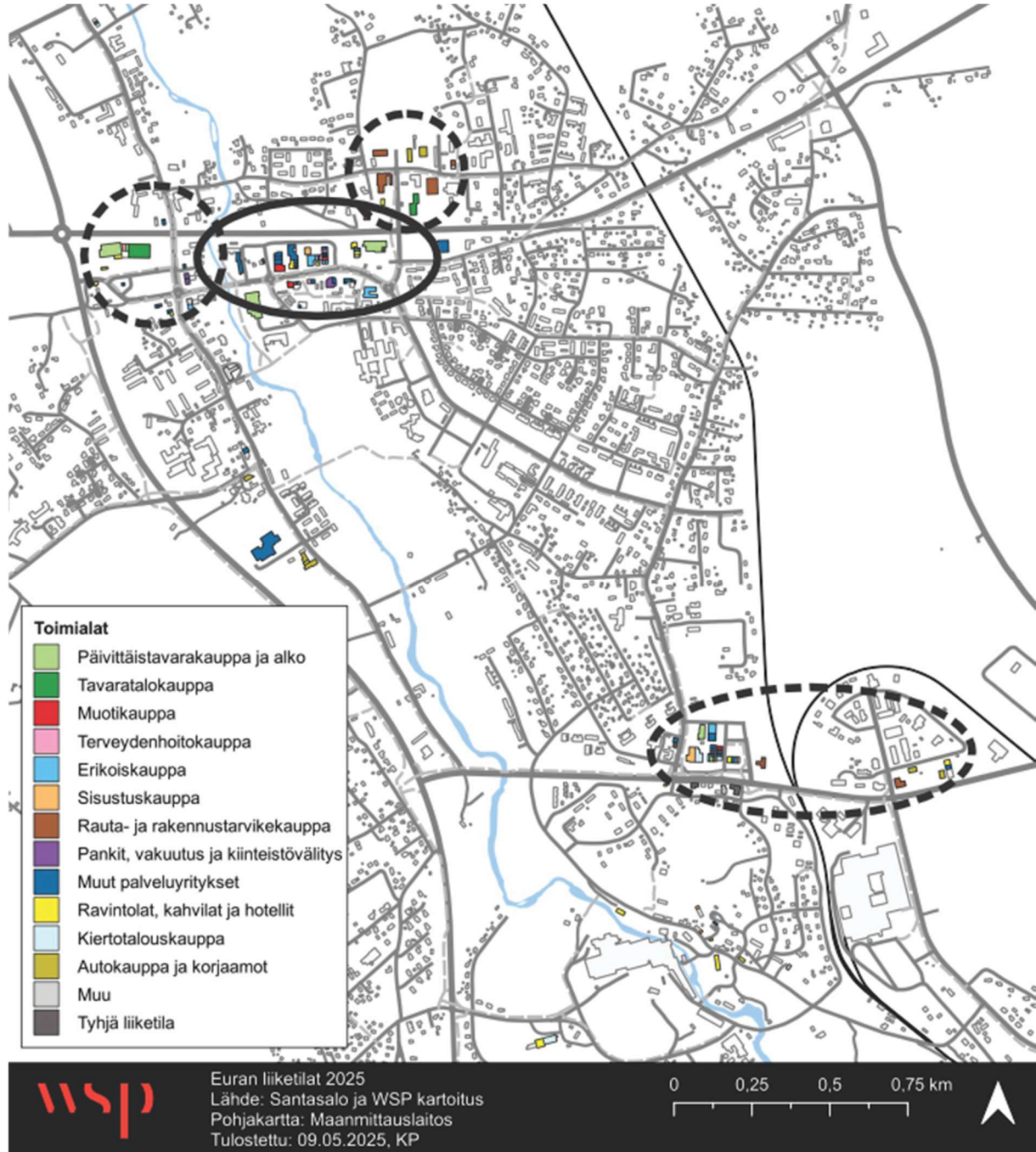
Eurassa kaupallinen ydinkeskusta muodostuu Satakunnankadun suoralle, johon on rakennettu liikerakennuksia kadun kummallekin puolelle. Kadun pohjoispuolella on useita 1970- ja 1980-luvun tyypillisiä liikekiinteistöjä, jotka tarjoavat liiketiloja pienille erikoisliikkeille ja palveluyrityksille. Ydinkeskustassa on myös kaksi suurempaa päivittäistavarakauppaa. Näin ydinkeskusta muodostaa melko tiiviin yhtenäisen palvelukokonaisuuden.



Kuvassa vasemmalla keskustan optimaalinen kaupallisten vyöhykkeiden perusrakenne ja oikealla Euran keskustan kaupalliset vyöhykkeet sijoitettuna vyöhykemalliin. Lähde: Erikoiskauppa kaavoituksessa, Santasalo Ky

Toimivan kaupallisen keskustan pitäisi tavoitella sisäkkäisten vyöhykkeiden muodostamaa rakennetta, jossa ydinkeskusta tiiviine palveluineen on rakenteen keskellä. Sitä ympäröivät vyöhykkeet, jotka tarjoavat erilaisia palvelukokonaisuuksia. Eurassa ydinkeskustan ympärille on muodostunut kaksi palvelualueita, joista läntiseen on sijoittunut market-alue eli suurmyymälät ja tavaratalo. Itäpäässä taas ovat Filppulan rakentamiseen ja raskaan tavarantoiminnan myyntiin erikoistuneet liikkeet ja tavaratalo. Lähtökohtaisesti Euran keskusta on nyt toimiva ja antaa hyvät mahdollisuudet laajentaa palvelutarjontaa.

Kauttuan vanha keskusta on muodostunut Eurassa alakeskukseksi. Nykyisin sen merkitys on enemmän toimia lähikeskuksena, joka tarjoaa Kauttuan asukkaille lähipalveluita. Kauttuan ruukinalue sijoittuu Kauttuan keskuksen eteläpuolelle.



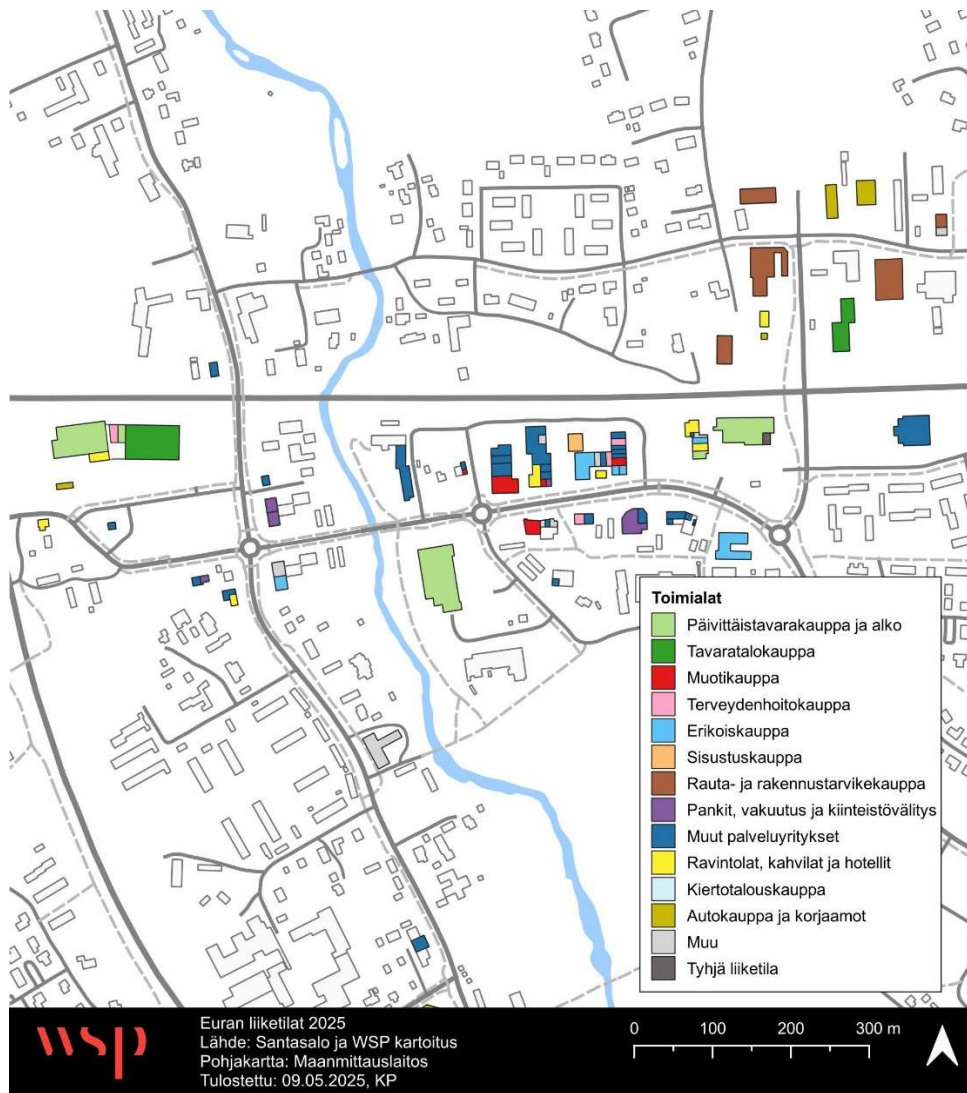
Euran keskukset ja niiden kaupalliset vyöhykkeet. Keskusta yhtenäisellä viivalla ja katkoviivalla alakeskukset ja keskustan laajentumisalueet

Euran keskustan kaupallinen kokonaisuus muodostaa varsin tasapainoisen kokonaisuuden. Ydinkeskusta muodostaa selkeän pienten liikkeiden kokonaisuuden ja suuret yksiköt ovat keskustan päädyissä. Keskustan läntinen pääty on varsin hajanainen, kun suuret yksiköt seisovat tonttien keskellä eivätkä muodosta kaupunkimaista tiivistä palvelukokonaisuutta.

2.2. Euran keskustan kaupallinen rakenne

Keskustan kauppa ja palveluyritykset ovat sijoittuneet suhteellisen tiiviisti Satakunnankadun varrelle noin kilometrin matkalle. Eurajoki synnyttää kauppakadun palveluverkkoon pienen katkoksen. Päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet keskustan pätyyn ja reunoille, jolloin ne ovat jättäneet keskustan yhtenäiseksi pienten palveluiden alueeksi. Keskustan länsipäähän on sijoittuneet kaksi suurmyymälää, jotka jättävät länsipään keskustarakenteeltaan väljäksi.

Ydinkeskustan erikoiskaupat ja palveluyritykset hyötyvät keskustan kahden päivittäistavara-kaupan asiakasvirroista. Keskustan tiivis rakenne turvaa palveluiden helpon saavutettavuuden ja kauppojen yhteydessä on riittävästi asiakaspaikkoja autoileville.



Euran ydinkeskustan liiketilat pääasiallisen käytön mukaan 2025

Euran keskustassa Satakunnankadun varteen on rakentunut varsin hyvä sarja pieniä liikekeskuksia. Ne tarjoavat erilaisille yrityksille toimivia liiketiloja. Liikerakennusten väliin on jäänyt tilaa pysäköinnille ja siten ne ovat varsin hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Keskustan rakenne on tyypillinen autokaupungin rakenne, joka perustuu autolla asiointiin.

Keskustan liiketoiminta-alue jatkuu Eurajoen länsipuolella, mutta jokisuisto aiheuttaa pienen katkoksen yhtenäiseen kauppakatumaiseen rakenteeseen. Joen länsipuolella on hajanainen kaupunkikuva. Tiiviimmin liiketoimintaa on vain Eurantien ja Satakunnankadun kiertoliittymän ympärillä. Valtatie 12 reunaan rakentunut kahden suurmyymälän liikekeskus sijaitsee yksinään tontilla. Varsin suuri pysäköintialue liikerakennuksen edessä luo avoimen tilan tuntua ja irrottaa liikekeskuksen keskustan urbaanista rakenteesta.



Euran keskustan kauppakatuna toimivia Satakunnankadun väljä rakenne ei anna kuvaa selkeästä kauppakadusta vaikka sen reunoille ovat keskittyneet ydinkeskustan tärkeimmät palvelut.

Kuva: Tuomas Santasalo

Liiketien ja Satakunnankadun välissä on tyhjä kenttä. Siinä on aikaisemmin ollut liikerakennus, joka tuhoutui tulipalossa. Satakunnankadun länsipääty saataisiin kytkettyä paremmin muuhun keskustan liikerakentamiseen tiivistämällä alueen liikerakentamista.

Kaksi kaupan suuryksiköä sijaitsevat varsin luontevasti ydinkeskustan länsireunassa muodostaen oman market-alueensa. Ne sijoittuvat kantatie 12 ja paikallistien 43 liittymään, jolloin kiinteistöillä on hyvä liikennesaavutettavuus. Alueen pienet palvelut ovat vähän irrallisina suuryksiköiden ympäröiminä.



S-Marketin ja Tokmannin liikekeskus keskustan länsipäässä on jäänyt irralliseksi Satakunnankadun muista liiketoiminnoista. Kuvan etualalla oleva tyhjä liiketontti vielä korostaa market-alueen irrallisuutta keskustasta.

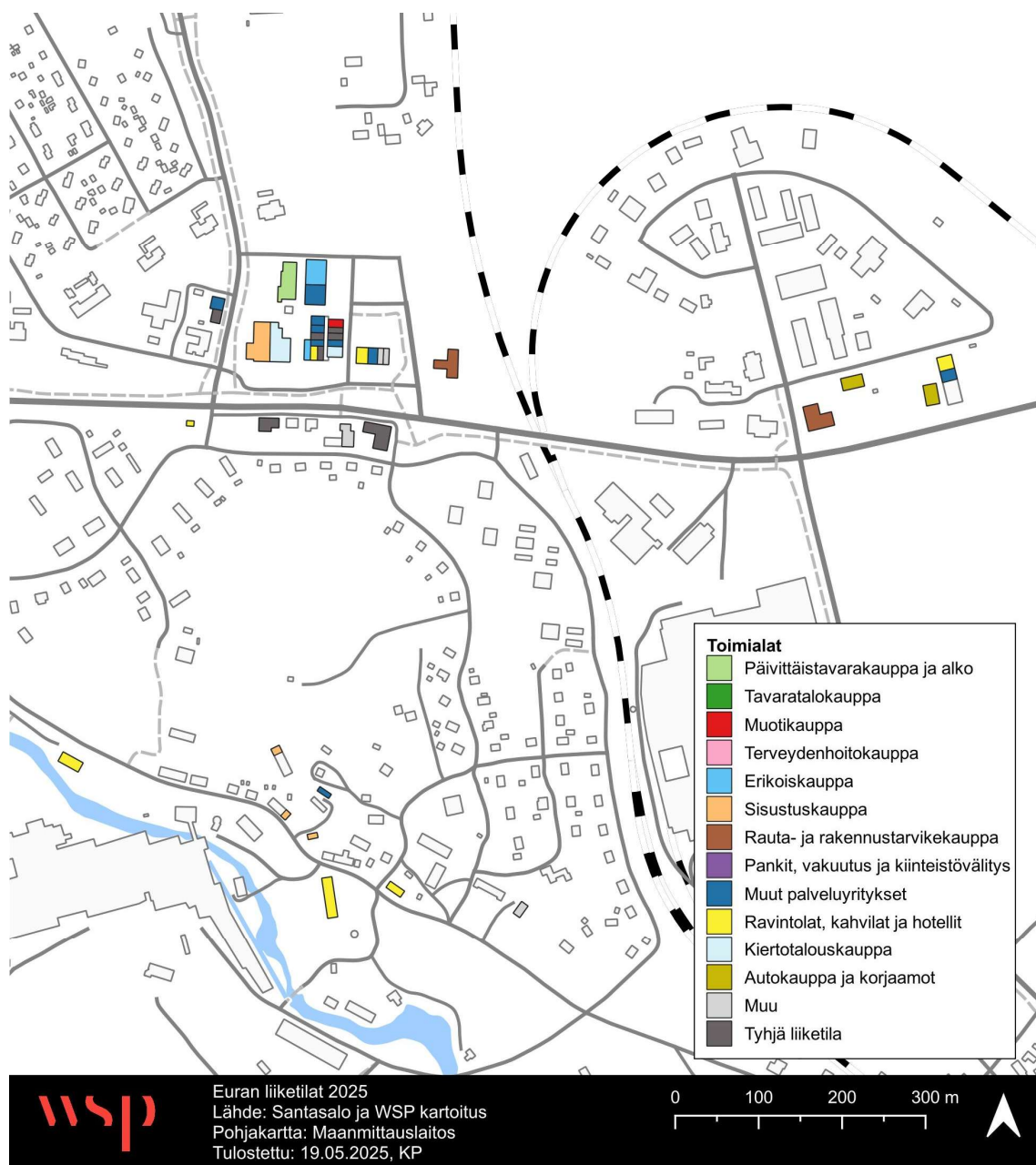
Kuva: Tuomas Santasalo

Keskustan länsipäähän muodostuneen market-alueen keskellä on S-Marketin ja Tokmannin liikekeskus, jossa toimii myös Alko ja apteekki. Liikekeskuksella on laaja pysäköintialue kiinteistön etupuolella, mikä lisää paikan avoimuutta kaupunkikuvassa. Tämä osaltaan rikkoo Satakunnankadun tiiviin palveluverkon, joka on selkeä vahvuus Euran keskustassa.

2.3. Kauttuan kaupallinen rakenne

Keskustan eteläpuolella sijaitsee Kauttuan keskusta, joka on toinen tärkeä kauppapaikka keskustan rinnalla. Sinne on aikojen saatossa rakentunut **Kauttuan liikekeskus**. Liikekeskukseen ovat sijoittuneet niin erikoisliikkeet kuin palvelut sekä ravintolat. Nykyisellään liikekeskus on tarjonnaltaan ja vetovoimaltaan heikko. Rakennus on huonokuntoinen ja osa liiketiloista on tyhjänä. Korttelin rakennuksista yhdessä sijaitsee Salen päivittäistavaramyymälä.

Liikekeskuksen eteläpuolella Turuntien varrella on joukko vanhoja liikerakennuksia, joista vain osa on liiketoimintojen käytössä. Tarkasteluhetkellä osa niistä oli korjauksen alaisena ja hake-massa uutta toimintamuotoa.



Kauttuan ja ruukin alueiden liiketoiminnot pääasiallisen käytön mukaan 2025

Lähde: Kartoitukset 2025 (Santasalo & WSP)

Ruukin alue Kauttuan eteläpuolella on matkailun kannalta merkittävä alue. Sinne ohjataan matkailijoita pääväyliltä opastein. Ruukin alueen palvelutarjonta on suuntautunut matkailijoille.



Kauttuan ruukinpuiston nähtävyydet ja palvelut opastaulun mukaan

Kuva: Krista Pihlava

Ruukinpuiston matkailupalvelut ovat enemmän majoitusta ja ravitsemispalveluita. Matkailukohteet ovat rakennuksia ja erilaisia tapahtumia, joita alueella järjestetään. Alueella on muutamia käsityöpajoja. Ruukinpuiston alue on hyvä lisä Euran keskustojen palveluverkossa.



Asuinrakennuksia Kauttuan ruukipuiston alueella. Osassa asunnoissa on työpajoja.

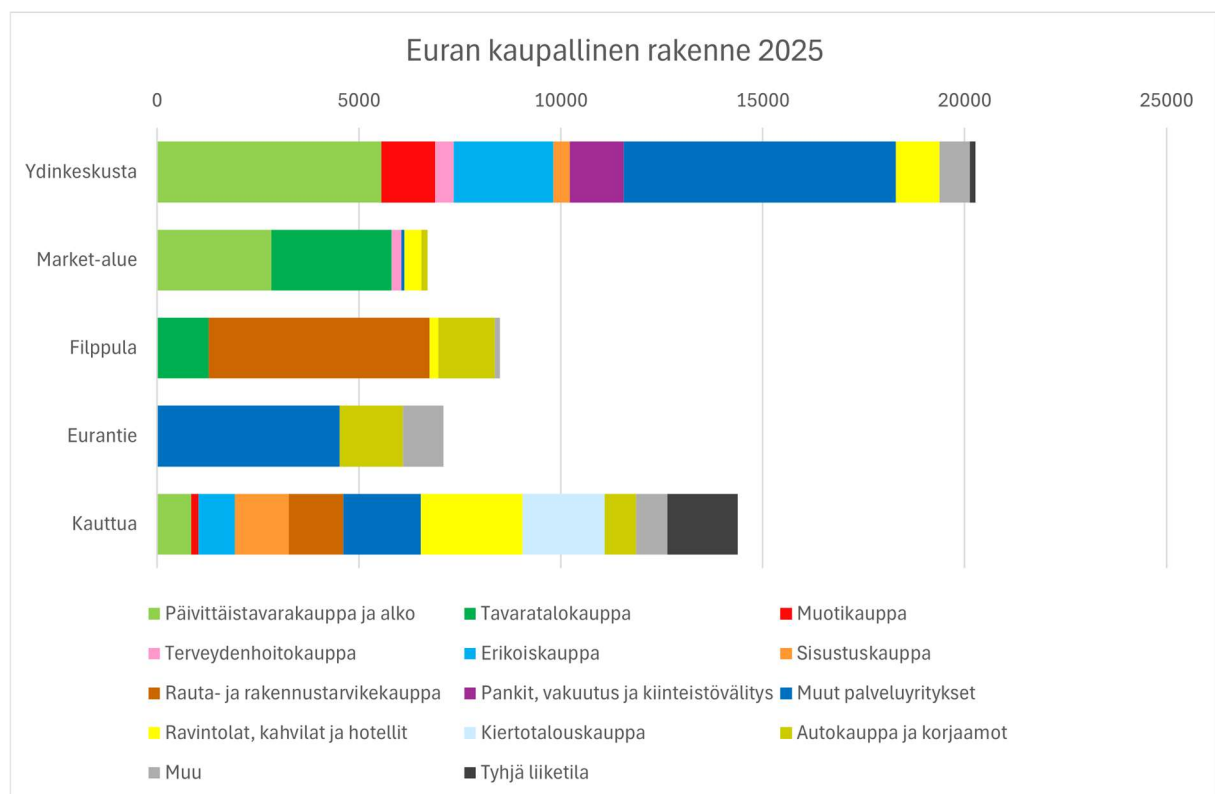
Kuva: Tuomas Santasalo

2.4. Palveluiden tarjonta ja keskustarakenne

Euran kaupan ja palveluiden tarjontaa tarkastellaan käytössä olevan liiketilan suhteessa koko kerrosalaan. Ydinkeskustan palvelurakenne on hyvin tavanomainen verrattuna muihin samankokoisiin kaupunki- ja kuntakeskuksiin. Päivittäistavarakaupan pinta-alaa on noin neljännes ja palveluyritysten käytössä olevaa pinta-alaa on yhteensä noin puolet koko liikepinta-alasta, mikä on hyvin tyypillistä nykyisissä keskuksissa. Erikoiskauppaa on nykyisin keskustoissa selvästi vähemmän kuin päivittäistavarakauppaa, mutta Eurassa on kiitettävän hyvä tarjonta. Positiivista on, että keskustasta löytyy hyvä tarjonta muotikaupasta. Ravintola- ja kahvilapalveluiden tarjonta on selvästi muita keskuksia vähäisempää.

Market-alue on rakenteeltaan hyvin tyypillinen. Ruokakauppa ja tavaratalo vievät suurimman osan palvelutilasta ja muut toiminnot täydentävät tarjontakokonaisuutta.

Filppulan alue on hyvin tyypillinen ”raskaan kaupan” alue, jossa on rauta- ja maatalouskauppaa sekä autoalan kauppaa ja korjaustoimintaa. Toimintojen keskittäminen pitää alueen veto-voimaisena ja elinkelpoisena.



Euran keskustan liiketilat pääasiallisen käytön mukaan 2025

Lähde: Kartoitus Santasalo & WSP

Euran keskustan väliin jää Eurantie, jonka varteen on sijoittunut muutamia yksittäisiä yrityksiä sekä iso urheiluhalli. Sitä on tässä tarkasteltu omana kaupallisena alueena, koska se ei luotavasti kytkeydy muihin osa-alueisiin.

Kauttuan alue näyttää rakenteeltaan hyvin monipuoliselta. Kauttuan keskuksen lisäksi siinä on mukanaan Ruukinpuiston liiketilat. Sen vuoksi siinä palveluliiketoiminnan osuus on varsin merkittävä. Ravintola ja hotellitoiminnan liiketilat ovat selvästi suurempia kuin Euran keskustassa. Kauttuan keskustan liiketiloissa päivittäistavarakaupan osuus on selvästi pieni verrattuna vastaaviin alakeskuksiin eli siellä on varsin vahvasti erikoiskauppaa. Kauttuan keskusta on myös ainoa Euran keskusta, jossa tyhjien liiketilojen osuus on suuri.

2.5. Kaupan ja palveluiden liikepaikat Eurassa

Kaupan ja palveluiden liikepaikkoja on Euran keskustoissa tällä hetkellä yhteensä 134 kpl, joista kaupan tiloja on 51 ja palveluyritysten käytössä 63 liiketilaa. Muussa käytössä tai tyhjinä on 20 liikepaikkaa. Kaupan käytössä on 33.500 k-m² eli melkein 60 % koko liiketilakannasta. Palveluiden osuus liiketilakannasta on vain kolmannes eli 18.900 k-m². Palveluyritykset toimivat selkeästi pienemmissä liiketiloissa, mikä selittää niiden pienempää osuutta liikepinta-alan käytöstä. Tyhjiä liiketiloja on vain 6 % liikepaikoista ja niissä on liikepinta-alaa vain 3 % koko liiketilakannasta. Eurassa on selvästi liian vähän tyhjiä liiketiloja, jotta yritykset voisivat vaihtaa liikepaikkoja oman kehittämisen kannalta. Kun tyhjätilat ovat suurelta osin hyvin pieniä tiloja, tilat eivät tarjoa tiloja hakeville yrityksille riittävän suuria liiketiloja.

	Toimipaikat 2025	Pinta-ala	Toimipaikkojen keskipinta-ala	Ketjujen osuus toimipaikoista	Ketjujen osuus pinta-alasta
Päivittäistavarakauppa	6	9200	1530	100 %	100 %
Tavaratalokauppa	2	4300	2150	100 %	100 %
Muotikauppa	6	1500	250	0 %	0 %
Apteekki ja terveystarvikauppa	4	700	180	75 %	81 %
Erikoiskauppa	8	3400	430	13 %	33 %
Sisustuskauppa	5	1700	340	20 %	63 %
Rauta- ja rakentamiskauppa	7	6800	970	43 %	50 %
Kiertotalouskauppa	3	2000	670	0 %	0 %
Autokauppa ja korjaus	10	3900	390	40 %	41 %
Vähittäiskauppa yhteensä	51	33500	660	39 %	63 %
Pankki, vakuutus ja kiinteistövälitys	5	1300	260	60 %	89 %
Muut palveluyritykset	42	13400	320	2 %	6 %
Ravintolat, kahvilat, hotellit	16	4200	260	6 %	6 %
Palveluyritykset yhteensä	63	18900	300	8 %	12 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	114	52500	460	22 %	45 %
Muu käyttö	12	2700	230	0 %	0 %
Tyhjät liiketilat	8	1900	240	0 %	0 %
Kaikki liikepaikat yhteensä	134	57000	430	19 %	41 %

Euran kaupan ja palveluiden toimipaikat sekä liikepinta-ala toimialoittain 2025. Ketjuuntuneiden myymälöiden osuus liikepaikoista ja niiden osuus pinta-alasta.

Lähde: Kartoitukset Santasalo Ky & WSP

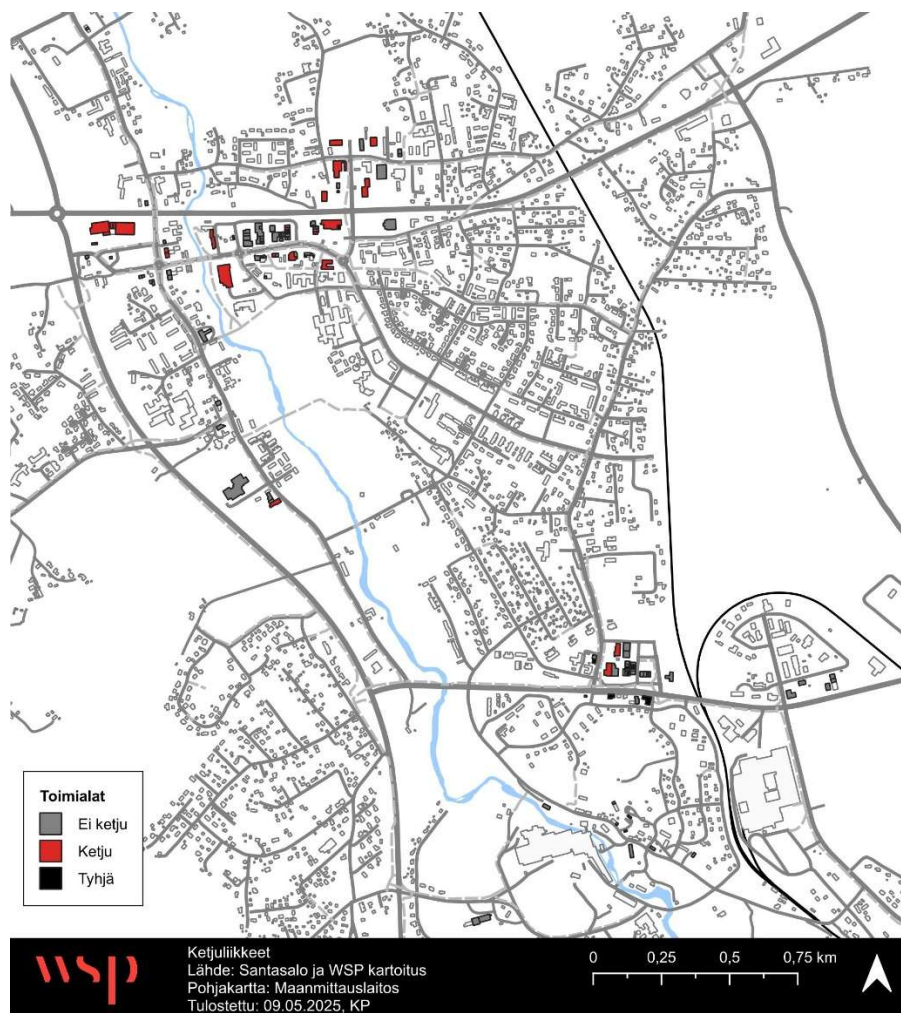
Kaupan palvelutarjonta on Eurassa hyvin lähellä keskimääräistä. Päivittäistavarakaupan tarjonta on lähellä nykyistä normaalia eli vain Lidlin yksikkö markkinoilta puuttuu. Tarjonta tältä osin on monipuolistumassa, kun Tokmanni on tuomassa Sparin osaksi konseptiaan. Tavaratalojen määrä Eurassa on melko hyvä. Käyttötavaraan painottuvat tavaratalot ovat viime vuosina kasvaneet pienissäkin keskuksissa, joten niilläkin voi olla kiinnostusta sijoittua Euraan.

Erikoiskaupan liikekanta on säilynyt varsin monipuolisena Eurassa. Niiden vahvuutena on ollut, että markkinat ovat olleet sen verran rajalliset, että ketjuliikkeet eivät ole tulleet suuressa määrin markkinoille. Erikoisliikkeiden tarjonta on säilynyt monipuolisena.

Palveluyrityksiä on Eurassa paljon ja niitä on sijoittunut kaikkiin Euran kaupallisiin keskuksiin. Ravintoloiden ja kahviloiden määrä on suhteellisen pieni, joten niiden osalta tarjontaa voisi kasvattaa nykyisestä.

2.6. Ketjuliiketoiminta Eurassa

Kaupan ja palveluiden liikepaikoista päivittäistavarakauppa ja tavaratalokauppa ovat täysin ketjuliikkeiden hallussa. Erikoiskaupassa ja palveluyrityksissä on varsin vähän ketjuliiketoimintaa. Ravintoloissakin on vähän ketjuliiketoimintaan perustuvia myymälöitä. Keskustojen liiketoiminta perustuukin yrittäjävetoiseen liiketoimintaan mikä mahdollistaa enemmän yksilöllisen tarjonnan kaupan ja palveluiden alalla.



Euran kaupan ja palveluiden toimipaikat, jotka toimivat ketjuliikkeinä. Euran keskustassa suurin osa toimipaikoista on yrittäjävetoisia paikallisia toimintoja.

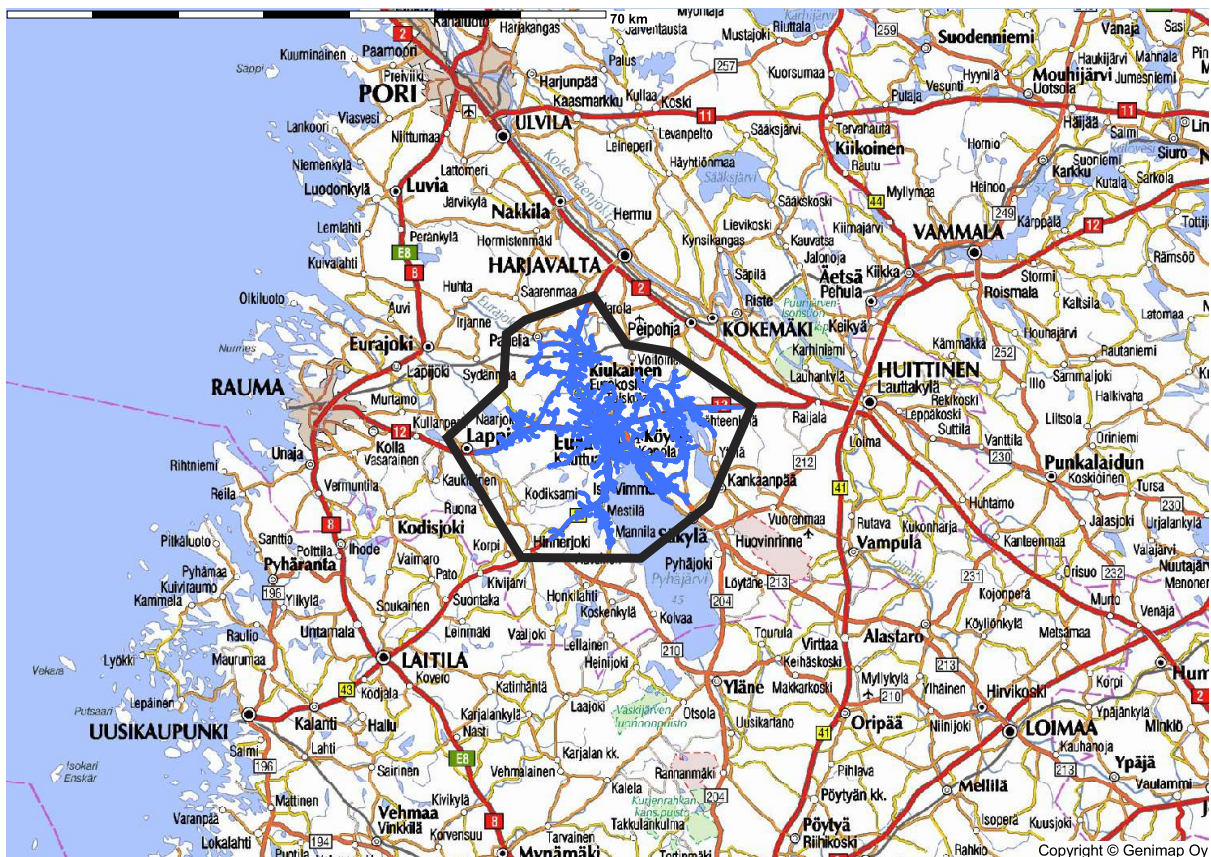
Euran keskusten vahvuutena voi pitää sitä, että suurin osa liiketoiminnoista on yrittäjävetoisia. Ketjuliikkeiden heikkoutena on, että tarjonta on vahvasti standardoitua ja rajattua. Yksityisillä yrittäjillä on paremmat mahdollisuudet mukauttaa tarjota asiakkaiden toiveiden mukaisilla yksilöllisiä tuotteita. Ketjuliikkeillä on tarve saada myyntiin suuremmat volyymit, jolloin niiden kiinnostus sijoittua Euran kokoisiin keskustoihin on pieni liikkeen toimialasta riippuen. Tämän vuoksi Euran keskusta on parempi liikepaikka yrittäjävetoisille erikoisliikkeille ja palveluille.

3. LIIKETOIMINNAN TOIMINTAEDELLYTYKSET

Edellisessä luvussa tarkasteltiin Euran vähittäiskaupan ja palveluiden markkinoita liikepaikkojen ja keskustan rakenteen näkökulmasta. Markkinoiden toimintaedellytykset ovat kuitenkin täysin sidoksissa siihen millainen kysyntä markkinoilla on ja miten se toteutuu kunnassa. Tässä luvussa markkinoita tarkastellaan kysyntään vaikuttavien tekijöiden kautta. Kysyntä syntyy asukkaista, matkailijoista ja vapaa-ajan asukkaista. Näiden ryhmien merkitys riippuu siitä, miten hyvin kunta pystyy tarjoamaan heille palveluitaan ja kuinka vetovoimaisia ne ovat.

Euran kunnan kaupan ja palveluyritysten markkinat muodostuvat laajemmasta alueesta ja asiakaskunnasta kuin kunnan oma väestö. Siksi markkinoiden tarjoamaa potentiaalia tarkastellaan kaupan ja palveluiden markkina-alueen kautta.

Euran markkina-alueeseen kuuluvat tässä tarkastelussa Eura, Säkylä, Köyliö ja Lappi Raumalta. Näiden lisäksi Euran keskusta palvelee loma-asutusta ja matkailijoita. Kokonaisuudessaan Eura kuuluu luoteisen Rauman, Huittisten ja Harjavallan asiointialueeseen ja siksi se menettää ison osan markkinoistaan ympäröiviin kaupunkikeskittyihin.

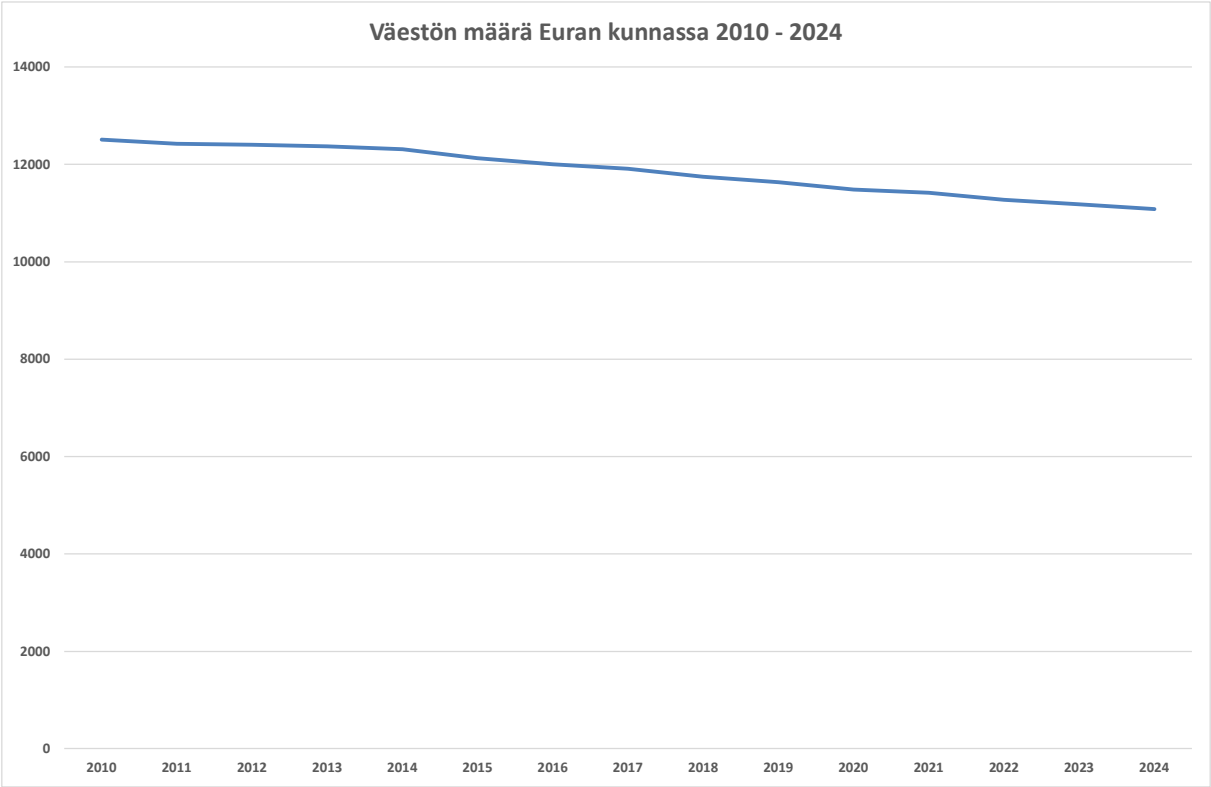


Euran reaalin markkina-alue muotoutuu käytännössä optimaalisesta asiointietäisyydestä. Kartalla on esitetty noin 10-15 min ajoetäisyydellä saavutettavat tieosuudet. Näin muodostuvaa aluetta voidaan pitää Euran lähimarkkina-alueena, joista asiakkaat pääosin suuntaavat asiointinsa Euraan. Lähde: Pohjakartta Genimaps Oy

Markkina-alueen tarkka määrittely on vaikeaa, koska kuluttajakäyttäytymiseen vaikuttavat hyvin yksilölliset tekijät. Käytännön elämässä etäisyystekijä on kuitenkin varsin merkittävä asiointiin vaikuttava tekijä. Vaikka lyhin etäisyyttä ei tietoisesti haeta, niin se monesti on käytännöllistä. Siksi etäisyydellä, matka-ajalla, mitattuna saadaan suhteellisen luotettava kuva siitä mikä on todennäköisin lähimarkkina-alue kuluttajille. Kun vaihtoehtoinen kauppapaikka on kauempana kuin oma keskusta, on oma keskusta todennäköisempi vaihtoehto.

3.1. Väestö

Eurassa on tällä hetkellä 11.084 asukasta. Lähtökohtaisesti nykyinen väestöpohja antaa hyvät mahdollisuudet monipuoliselle palvelutarjonnalle ja kasvulla voidaan vahvistaa olemassa olevan tarjonnan toimintaedellytyksiä.



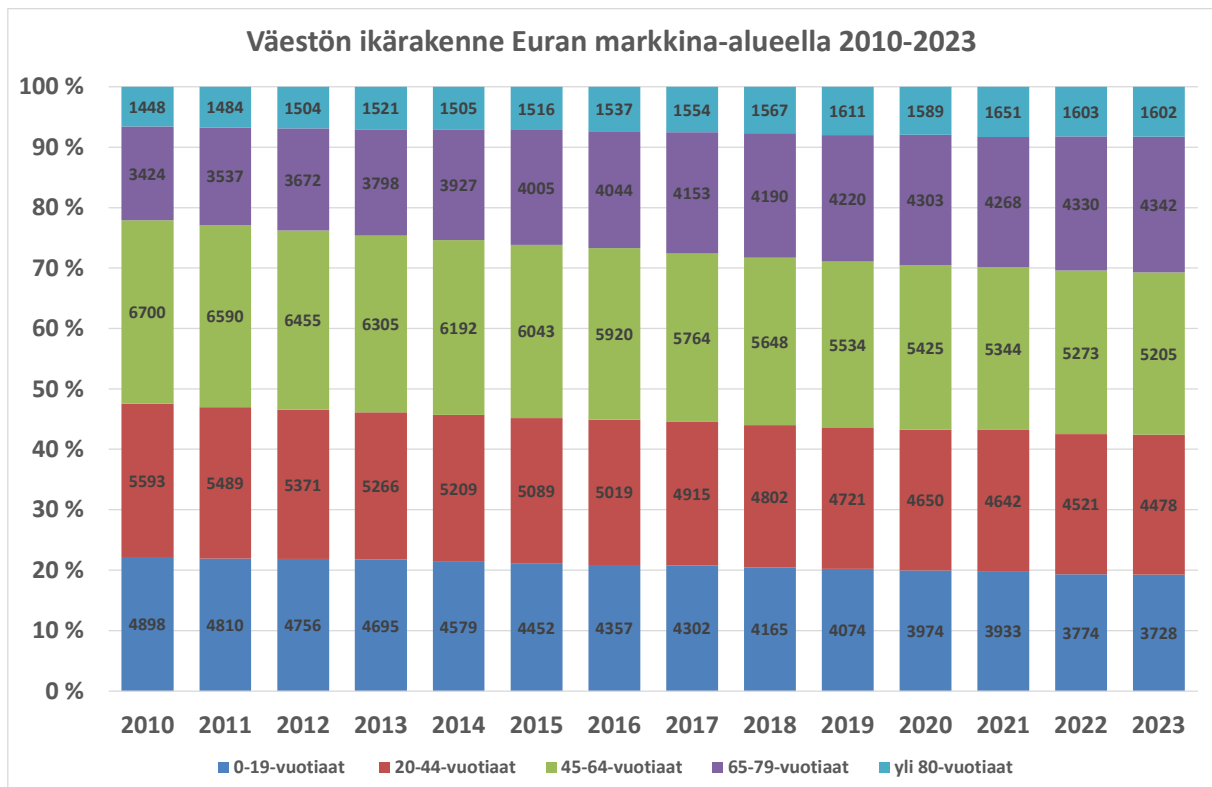
Euran väestökehitys on ollut kohtuullisen vakaa. Väestömäärän on tasaisesti laskenut vuodesta 2010. Väestön väheneminen näyttää jatkuvan. Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne

	2010	2015	2020	2024	2030	2040
Eura	12 507	12 128	11 483	11 084	10 474	9 826
Rauma	39 715	39 809	39 040	38 968	37 693	37 693
Säkylä	7 527	7 070	6 646	6 256	5 814	5 364

Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne, väestöennuste

Rauman seudun väestökehitys on ollut tasaisesti laskevaa. Tilastokeskuksen väestöennuste ei lupaa käännettä.

Kunnan väestönkasvu ei ole se ainoa tekijä, jolla tuetaan Euran keskustan palveluiden kehittymistä. Väestömäärän tasainen kehitys takaa sen, että kysyntä säilyy ja hallitusti kulutusrakenteen kasvun kautta. Kulutusrakenteen muutos on ollut jo pitkään kaupan ja palveluiden kasvun moottori. Väestön ikärakenteella on ollut suuri merkitys siihen, miten kulutus toteutuu kunnassa. Aktiivisimmat kuluttajat painottuvat nuorempiin ikäryhmiin ja perheellisiin kuluttajiin eli työikäiseen väestöön.



Euran markkina-alueen väestörakenne ikäluokittain 2010-2023. Vanhempien ikäluokkien osuus kasvaa. Kulutusaktiiviset ikäluokat (20-65 v.) supistuvat. Luvut pylväissä kertovan henkilömäärän.

Lähde: Tilastokeskus, Paavo-tietokanta

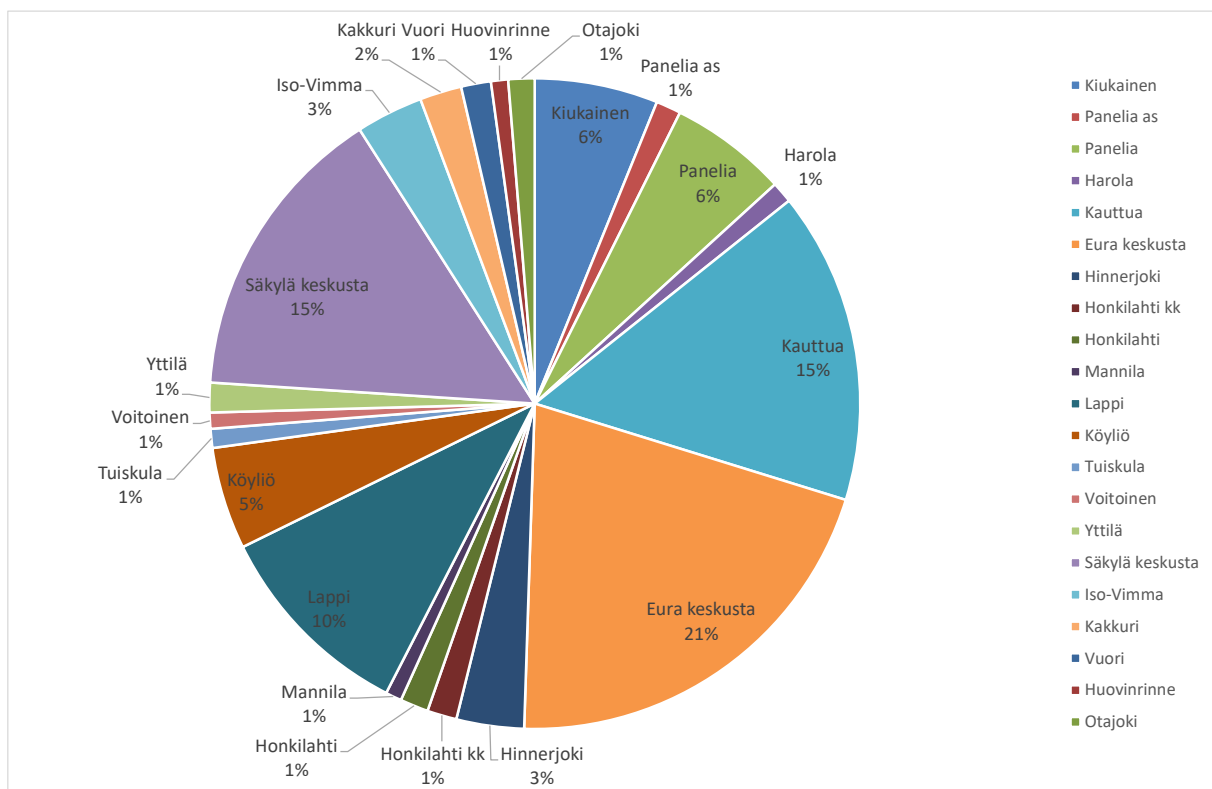
Väestön ikärakenteen kehityksessä Eurassa on sama suunta kuin yleensä Suomen kunnissa ja pienemmissä kaupungeissa, mutta ei yhtä voimakkaana kuin Itä- ja Pohjois-Suomen kunnissa. Kuluttamisen näkökulmasta tarkasteltuna tässä kehityksessä pienikulutteiset taloudet eli työelämästä väistyneet henkilöt voimakkaimmin kasvattavat osuuttaan. Mutta edelleenkin kulutusaktiiviset ikäluokat muodostavat valtaosan eli yli puolet väestöstä. Kulutuksen rakenne on sellainen, että työikäinen väestö tarvitsee kaikenlaista kulutustavaraa, mutta ikään-tyvän väestön kulutuksen painopiste on enemmän päivittäistavarassa ja hyvinvointipalveluissa.

3.2. Markkina-alueen asiakasrakenne ja ostovoimapotentialiaali

Euran kunnan osuus markkina-alueen väestöstä on lähes 60 %. Rauman suuntaan Lapin osa-alue vastaa noin 10 % osuudesta väestöstä. Loput noin 30 % markkina-alueen asiakkaista asuu Säkylässä ja Köyliössä.

Euran suurimmat taajamat ovat keskusta ja Kauttua. Hieman pienempiä keskuksia ovat Panelia ja Kiukainen. Lappi Rauman puolelta on myös potentiaalinen alue, jolle Euran keskustalla on luontevat yhteydet tarjota omia palveluitaan. Lapin keskustan palvelurakenne on ajan myötä supistunut.

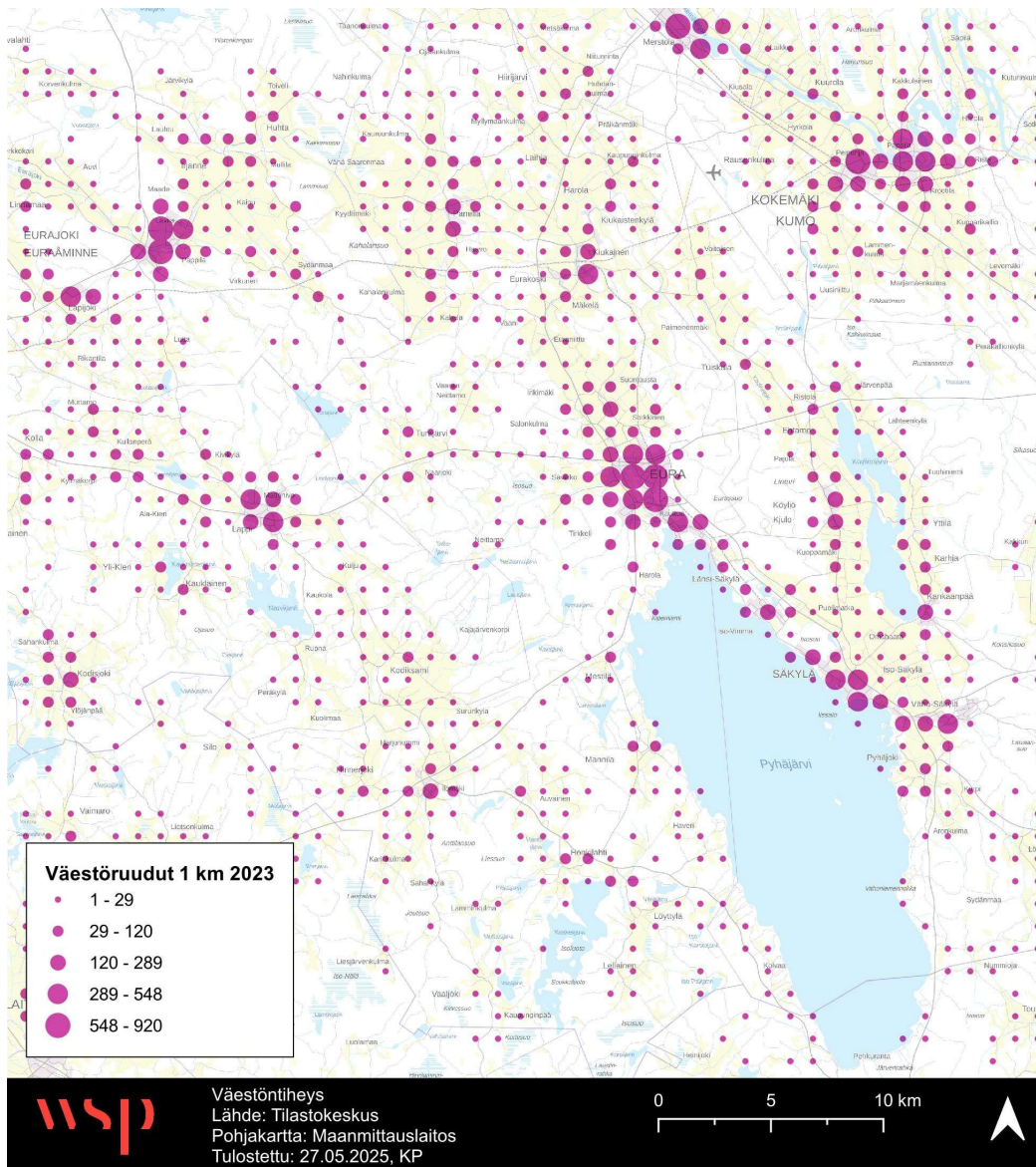
Säkylän kunta on Euran naapurikunta, joten Säkylän ja Köyliön keskukset kilpailevat alueen asukkaiden ostovoimasta. Säkylän ja Köyliön keskustojen kauppapalveluiden tarjonta on suurempi kuin Euran. Osa näiden kuntakeskusten asioinnista suuntautuu Euraan, joka on ajallisesti hyvin lähellä. Rauman Lapin keskusta on myös ajallisesti lähellä ja keskustan itäpuolelta suuntautuu asiointia Euraan.



Markkina-alueen väestö postinumeroalueittain vuonna 2023. Yhteensä 19.350 henkeä, joista Euran osuus oli 58 %, Lapin (Rauma) 10 % ja Säkylän 32 %. Lähde: Tilastokeskus, Paavo-tietokanta

Markkina-alueen väestön lisäksi asiakaspotentiaalia tulee alueen vapaa-ajan asukkaista. Heitä on Eurassa ja Säkylässä noin 5000 henkeä. Tämä asukasmäärä ei näy väestötilastoissa ja ruutuaineistossa. Eurassa vapaa-ajan asunnoista osa on sellaisia, että niiden omistaja asuu Eurassa. Tämä on hyvin tyypillistä lähes kaikissa Suomen kunnissa. Siksi mökkiläisiä ei voida täysimääräisesti laskea lisäkuluttajina paikkakunnalla. Mökeillä kuitenkin omistajan lisäksi yleensä vierailee muita sukulaisia ja ystäviä, mikä nostaa niiden merkitystä lisäkuluttajien tuojana kuntaan.

Vapaa-ajan asuntojen määrä Euran markkina-alueella on pysynyt vakaana. Vuonna 2023 markkina-alueella oli yhteensä 2380 vapaa-ajan asuntoa ja kun lasketaan, että niissä on keskimäärin 2,1 asukasta, niin vapaa-ajan asukkaita vuodessa on noin 5000 henkeä. Vapaa-ajan asukkaiden vuotuisesta ostovoimasta lasketaan kohdistuvan markkina-alueelle vain noin kuukauden kulutusosuus vuodessa.

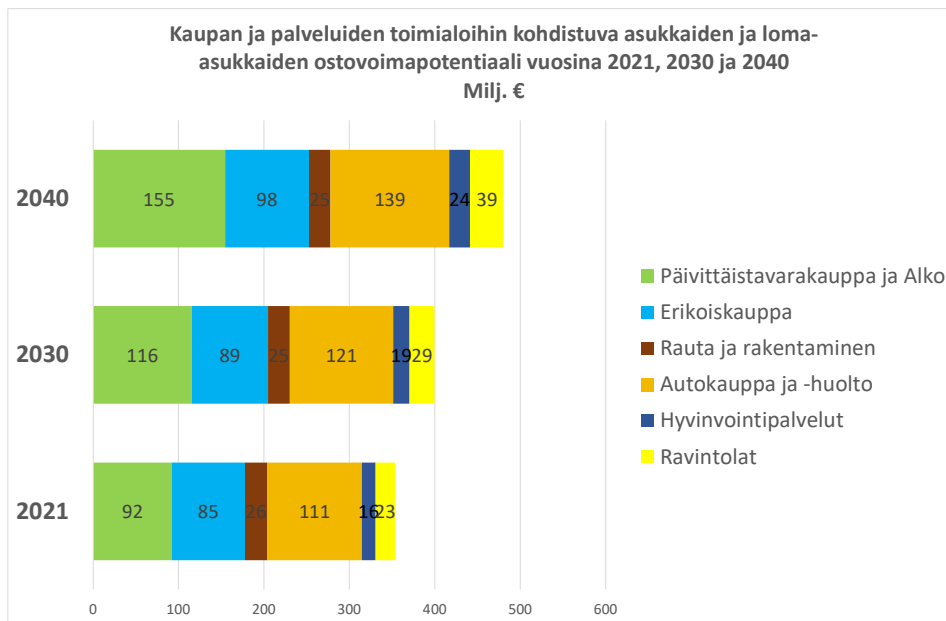


Markkina-alueen väestö 1 kilometrin ruutuaineistossa kuvattuna.

Lähde: Tilastokeskus

Väestötiheyskartassa näkyy tärkeimpien keskusten suuret asukaspotentiaalit. Väki on keskitynyt keskuksiin ja pienempiin kyliin. Haja-asutusalueella on paljon tyhjiä ruutuja, joissa ei asu ketään.

Euran markkina-alueen **potentiaalinen ostovoima** on laskettu postinumeroalueittain Eurasta ja ympäristökuntien osa-alueilta vuodelta 2021. Lisäksi ostovoimapotentiaaliin on laskettu vapaa-ajan asukkaiden kauppaan ja palveluihin kohdistama ostovoima. Ostovoimapotentiaalia tarkastellaan kaupan ja palveluiden toimialoittain. Ostovoima kertoo kuluttajien käyttämää rahamäärää kaupan ja palveluiden hankintoihin vuodessa. Ostovoimapotentiaali kertoo markkina-alueen markkinoiden kokonaisarvon rahassa mitattuna.



Vähittäiskaupan ja palveluiden toimialoihin kohdistuva asukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoimapotentiaali Euran markkina-alueella vuonna 2021 ja ennusteet vuosille 2030 ja 2040

Lähde: Santasalo Ky

Euran markkina-alueella kauppaan ja palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa on nykyisellään 350 Milj. €, josta pääosa kohdistuu kaupan alalle. Ostovoiman nähdään kehittyvän hyvin tasaisesti, koska Eurassa ja lähikunnissa väestömäärä pysyy lähes samana eikä vapaa-ajan asumisesakaan näytä tulevan suuria muutoksia. Ostovoiman kasvu perustuu väestön muutoksen lisäksi kulutuksen rakenteen ja painopisteen muutoksiin. Kulutuksen muutos on merkittävämpi tekijä kuin väestön muutos, koska kulutuksen muutoksen kautta ihmiset käyttävät enemmän rahaa tavaroihin ja palveluihin kuin aikaisemmin. Siksi laskennallinen ostovoima kasvaa, vaikka alueen väestö näyttäisi vähänevän.

Markkinoiden kokonaisarvo ostovoimalla mitattuna kasvaa 400 Milj. € vuoteen 2030 mennessä ja vajaaseen 500 Milj. € vuoteen 2040 mennessä. Tämä takaa tasaiset kasvumahdollisuudet nykyisen kaupan ja palveluiden verkolle. Vahvempi kaupan ja palveluiden tarjonta mahdollistaa suuremman osan ostovoimasta pysymään alueella.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoimapotentialiaali Euran markkina-alueella 2021

milj. euroa

	Eura	Säkylä	Lappi (Rauma)	Loma- asukkaat	Euran markkina- alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	50	30	9	3	92
Keskustan erikoiskauppa	45	28	8	4	85
Rauta ja rakentaminen	14	9	3	1	26
Autokauppa ja -huolto	60	37	11	3	111
Vähittäiskauppa yhteensä	170	103	31	11	315
Hyvinvointipalvelut	8	5	1	1	16
Ravintolat	12	7	2	2	23
Kauppa ja palvelut yhteensä	190	115	35	14	354
	54 %	33 %	10 %	4 %	100 %

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoimapotentialiaali Euran markkina-alueella 2030

milj. euroa

	Eura	Säkylä	Lappi (Rauma)	Loma- asukkaat	Euran markkina- alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	62	36	12	5	116
Keskustan erikoiskauppa	47	28	9	5	89
Rauta ja rakentaminen	14	8	3	1	25
Autokauppa ja -huolto	66	39	13	3	121
Vähittäiskauppa yhteensä	190	111	37	14	351
Hyvinvointipalvelut	10	6	2	2	19
Ravintolat	15	9	3	2	29
Kauppa ja palvelut yhteensä	214	125	42	18	400
	54 %	31 %	11 %	5 %	100 %

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoimapotentialiaali Euran markkina-alueella 2040

milj. euroa

	Eura	Säkylä	Lappi (Rauma)	Loma- asukkaat	Euran markkina- alue
Päivittäistavarakauppa ja Alko	83	48	17	7	155
Keskustan erikoiskauppa	52	30	11	6	98
Rauta ja rakentaminen	14	8	3	1	25
Autokauppa ja -huolto	76	44	15	4	139
Vähittäiskauppa yhteensä	224	129	46	18	417
Hyvinvointipalvelut	12	7	2	3	24
Ravintolat	20	11	4	3	39
Kauppa ja palvelut yhteensä	256	147	53	24	481
	53 %	31 %	11 %	5 %	100 %

Lähde: Santasalo Ky

Vähittäiskauppaan kohdistuva asukkaiden ostovoimapotentialiaali 2021 sekä ennuste vuosille 2030 ja 2040. Ostovoimapotentialiaali on asukkaiden koko ostovoima, jossa ei ole otettu kantaa siitä, missä se toteutuu kaupan ja palveluiden myynteinä.

Lähde: Santasalo Ky

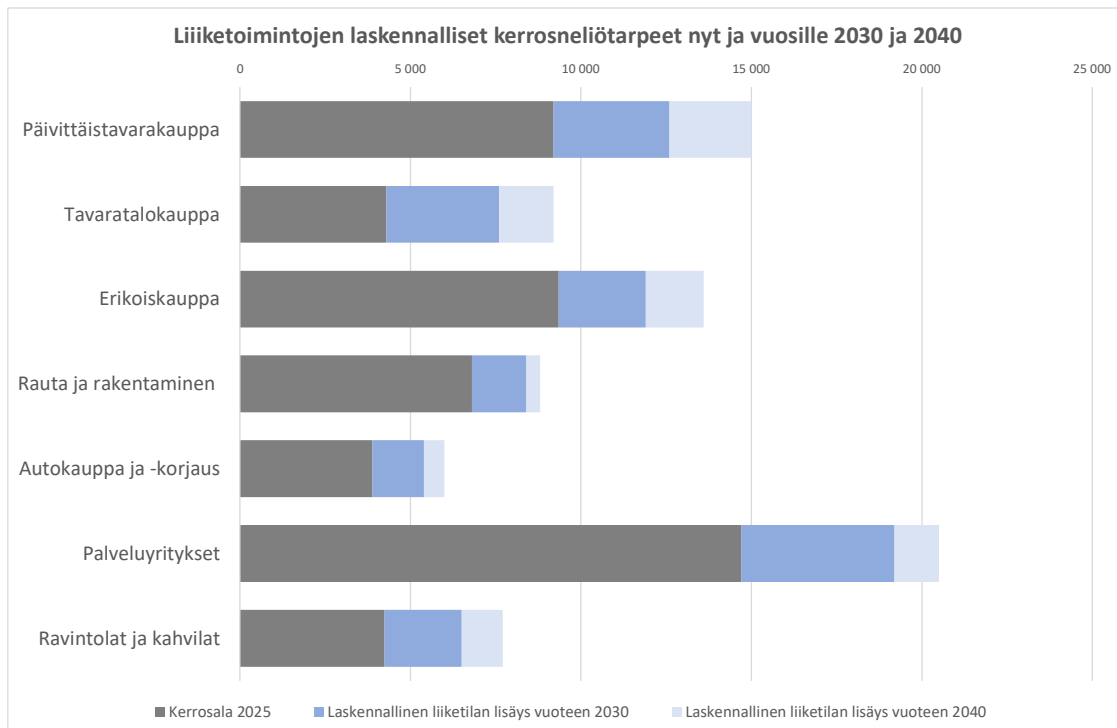
Markkinoiden toimivuutta kuvaa se, miten hyvin alueen palvelut pystyvät vastaamaan kuluttajien kysyntään ja toteuttamaan ostovoiman kaupan ja palveluiden myyntinä alueella. Peruspalveluiden osalta ostovoima pysyy hyvin alueella, mutta vaativien kulutustarpeiden kohdalla ostovoima siirtyy muualle. Eura on suurten kaupunkikeskustojen keskellä, joissa tarjontaa on selkeästi enemmän ja monipuolisesti. Siksi osa asioinnista siirtyy ympäröiviin keskuksiin.

Euralaiset asioivat peruspalveluissa ja -hankinnoissa Eurassa, mutta harvemmin ostettavien tuotteiden ja palveluiden kohdalla asiointi siirtyy kauemmaksi. Osasyynä on siinä, että Euran kaupan ja palveluiden tarjonta ei kaikilta osin vastaa kuluttajien kasvaneita vaatimuksia. Eurassa ei voida ylläpitää niin suurta ja monipuolista valikoimaa kuin mitä isommat keskuksat tarjoavat. Verkkokauppa eli etämyynti osittain vahvistaa tarjontaa Eurassa, mutta samalla se tarjoaa vaihtoehdon keskustan myymälöissä asioimiselle.

3.3. Kaupan ja palveluiden liiketilatarpeet Eurassa

Euran kaupan ja palveluiden kehittämisen näkökulmasta olemme analysoineet liiketilakantaa ja mahdollisuuksia uuden liiketoiminnan kehittämisestä Eurassa. Nykyinen tarjonta on osalla kaupan toimialoilla selvästi suppeampi kuin ostovoimapotentiaali mahdollistaisi. Markkinoiden pienuus ei kuitenkaan aina mahdollista toimintojen laajentamista liiketoiminnallisesti kannattavasti markkinoilla. Kauppa ja palveluyritykset kuitenkin tuovat uusia liiketoimintamalleja, joilla vastataan uudenlaisiin tarpeisiin kuluttajamarkkinoilla.

Olemme analysoineet ostovoimapotentiaalin ja markkinatilanteen avulla millä kaupan ja palveluiden alalla liiketoimintaa voisi syntyä lisää Euraan. Tämä lisäisi liikepaikkojen määrää ja myös liiketilan lisätarvetta. Uudet toimijat tarvitsevat yleensä suurempia liiketiloja kuin jo toimivat. Siksi arvioimme uudet tilat suuremmiksi kuin olemassa olevat.



Kaupan ja palveluiden toimialojen liiketilojen kerrosalat ja laskennalliset liiketilan lisäykset vuosille 2030 ja 2040. Lähde: Santasalo Ky

Nykyiset yritykset tarvitsevat lisää liiketilaa toimintansa kehittyessä tai laajentuessa. Siksi ei voida ainoastaan laskea, että uudet yritykset tarvitsevat tilaa. Uuden tilan tarve käytännössä määräytyy eri toimialojen liiketilatarpeesta. Liitteenä on yhteenveto kaupan ja palvelualojen keskimääräisistä liiketilapinta-aloista toimialoittain. Se antaa suuntaa siihen, minkä kokoisia eri toimialojen keskimääräiset tilantarpeet nykyisin ovat olleet. Suurempien yritysten kuten tavaratalojen ja päivittäistavara-kauppojen liiketilatarpeet perustuvat näiden toimijoiden konseptiliikkeiden tilantarpeisiin. Niitä saa tarkemmin määriteltynä yritysten liikepaikkasuunnittelujoilta.

Yleinen markkinatilanne kaupan ja palveluiden alaloilla ennakoii sitä, että uusia toimijoita tulee tavaratalokauppaan, palveluryityksiin ja ravintola-alaan. Erikoiskaupan toimintoihin uusia toimijoita tulee harvakseltaan, mutta sukupolvenvaihdokset ja yritys-kauppojen myötä tulee uudenlaista toimintaa. Myös ketjuliiketoiminnan myötä uusia yrityksiä tulee. Jos kuntaan ei kukaan rakenna kauppakeskusmaisia liikekokonaisuuksia, niin mitään suurta invaasiota uusista toimijoista ei ole odotettavissa.

	Toimi- paikat 2025	Kerrosala 2025	Toimi- paikat 2030 ennuste	Laskennal- linen liiketilän määrä 2030	Toimi- paikat 2040 ennuste	Laskennal- linen liiketilän määrä 2040
Päivittäistavara-kauppa	6	9 200	7	12 600	8	15 000
Tavaratalokauppa	2	4 300	3	7 600	4	9 200
Muotikauppa	6	1 510	6	1 700	6	1 800
Apteekki ja terveyskauppa	4	680	4	700	4	700
Erikoiskauppa	8	3 380	10	4 400	12	5 500
Sisustuskauppa	5	1 740	5	1 800	5	1 900
Rauta ja rakentaminen	7	6 800	7	8 400	7	8 800
Kiertotalouskauppa	3	2 040	4	3 300	5	3 700
Autokauppa ja korjaus	10	3 880	12	5 400	14	6 000
Vähittäiskauppa	51	33 500	58	45 900	65	52 600
Pankki, vakuutus, kiinteistövä.	5	1 330	5	1 500	5	1 500
Hyvinvointipalvelut	42	13 380	48	17 700	54	19 000
Ravintolat, kahvilat, hotellit	16	4 240	20	6 500	22	7 700
Palveluyritykset	63	18 900	73	25 700	81	28 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	114	52 500	131	71 600	146	80 800
Muu käyttö	12	2 670	12	2 600	12	2 600
Tyhjät liiketilat	8	1 880	8	1 900	8	1 900
Kaikki liiketilat	134	57 000	151	76 100	166	85 300

Kaupan ja palveluiden nykyiset toimipaikat ja ennusteet vuosille 2030 ja 2040. Niiden pohjalta on laskettu liiketilajen liiketilatarpeet vuosille 2030 ja 2040.

Lähde: Santasalo Ky

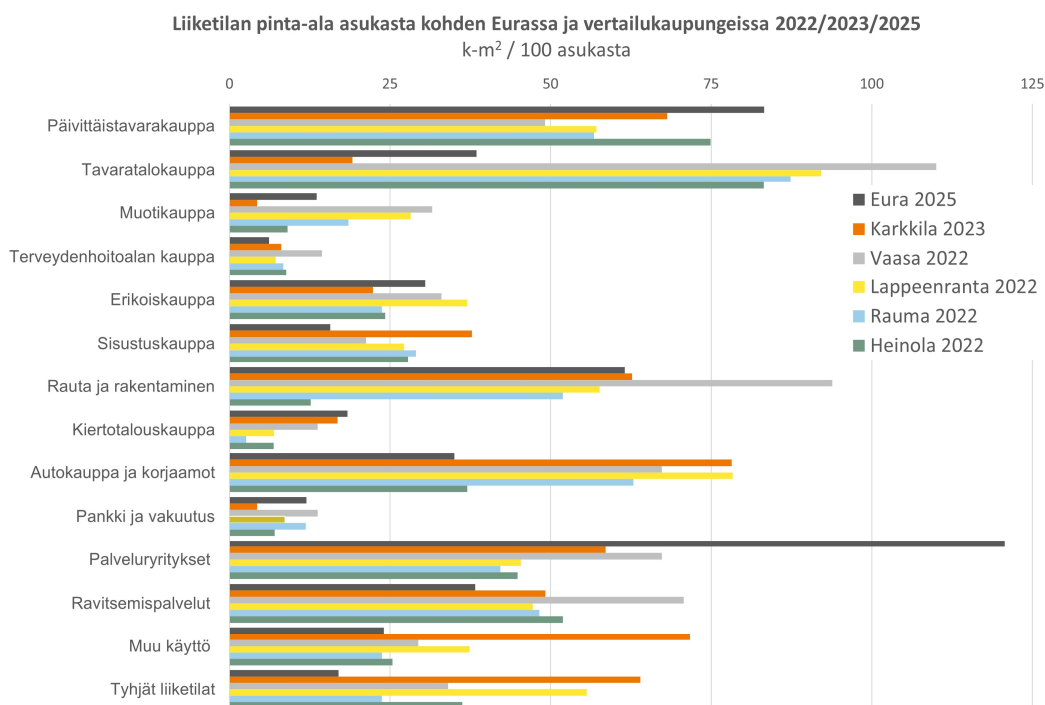
Yleisen markkinanäkymän mukaisesti arvioimme toimipaikkakehitystä Eurassa vuoteen 2030. Kaupan alalle voisi todennäköisesti tulla noin 7 uutta toimipaikkaa mikä tarkoittaisi noin 12.000 k-m² uutta liiketilaneliötä. Tästä suurimman osan tilatarpeesta menisi päivittäistavara-kauppaan ja tavarataloille. Palveluihin tulisi noin 10 uutta toimipaikkaa, jotka tarvitsisivat va-jaat 7000 k-m² uutta liiketilaa. Toimialoittain liiketilatarve vaihtelee, mutta tavoitteena tulisi

olla, että kunta pystyisi esittämään tämän suuntaisia liiketilain laajentamismahdollisuuksia kunnassa. Laskelmassa on esitetty myös viitteellisesti liiketilatarpeen arvio vuoteen 2040, mutta siinä kaupan ja palveluiden tilantarpeet ovat lähinnä suuntaa antavia. Keskeisenä oletuksena voidaan kuitenkin pitää, että kaupan ja palveluiden liiketilatarpeet kasvavat edelleen tulevaisuudessa.

Eurassa olevat tyhjät ja muussa käytössä olevat liiketilat eivät ratkaise liiketilatarvetta. Osa näistä tiloista ei sovellu sijaintinsa, koon tai kuntonsa puolesta tiloja hakevalle toiminnalle. Siksi kaavoissa tulee olla mahdollisuuksia rakentaa uusia liiketiloja ja -rakennuksia kaupan ja palveluiden käyttöön. Kaupunkisuunnittelulla voidaan vahvistaa keskustan palveluverkkoa sijoittamalla uutta palvelurakentamista keskustojen kehittyville alueilla ja nykyiseen ydinkeskustaan.

3.4. Kaupan ja palveluiden liiketilatarjonnan vertailu

Kaupallisten palveluiden tarjontaa voidaan mitata käytössä olevalla liikepinta-alalla eli kuinka paljon liiketilaa on asukasta kohden kunnassa. Liiketilain suhteellinen määrä (liikepinta-alaa/100 asukasta) vaihtelee suuresti kaupungissa tai kunnassa olevan tarjonnan mukaan, ei niinkään kaupungin koon mukaan. Poikkeamat johtuvat siitä, millaiset kaupan ja palveluiden markkinat ovat ja millaisilla myymäläkonsepteilla yritykset toimivat. Vahvoissa kauppakäytävissä liikepinta-alaa asukasta kohden voi olla keskimääräistä enemmän, sillä hyvien palveluiden vetovoima mahdollistaa useampia ja suurempia liiketiloja.



Liikepinta-ala 100 asukasta kohden Eurassa ja vertailukaupungeissa Karkkilassa, Vaasassa, Lappeenrannassa, Raumalla ja Heinolassa vuonna 2022/2023/2025

Liikepinta-alatarkasteluun valittiin Euran kannalta samankokoisia kaupunkeja kuten Heinola ja Karkkila, jossa kaupan ja palveluiden verkossa on hyvin saman tyyppisiä piirteitä. Lisäksi tarkastelussa on myös Vaasa ja Lappeenranta, jotka ovat vahvoja kauppakaupunkeja.

Eurassa on vahva päivittäistavarakaupan tarjonta, mikä johtuu siitä, että kaupungissa ei ole yhtään päivittäistavaraan painottuvaa hypermarkettia. Tällöin päivittäistavarakaupan muut yksiköt vastaavat koko tarjonnasta ja kasvattavatkin supermarketyksiköiden myymäläkokoa. Tämä näkyy vertailuluvussa niin Eurassa kuin Karkkilassa.

Pienissä kaupungeissa tavaratalojen tarjonta voi olla suhteellisesti suurempaa, mikä on seurausta siitä, että suuret myymälät tulevat markkinoille konseptimyymälöillään, jolloin myymälän koko ei pienene, vaikka markkinat olisivat pienemmät. Euran tavaratalokaupan vaje selittyy sillä, että kaupungissa on kaksi käyttötavarakauppaan keskittynyttä tavarataloa Tokmanni ja IKH. Kolmas tavaratalo oli, mutta sen liikerakennus tuhoutui. Tavaratalokaupalla olisi siten potentiaalia kasvattaa tarjontaansa Eurassa.

Erikoiskaupassa Euran tarjonta on lähellä muiden pienempien keskusten tarjontaa. Muoti-kaupan tarjonta on varsin hyvä. Verkkokaupan vahva asema muodin alalla nostaa kynnystä uusien muotikauppojen saamiseksi pieniin kaupunkeihin.

Muiden erikoiskauppojen kohdalla liiketilaa on varsin hyvin tarjolla Eurassa asukasta kohden. Suuria paineita tarjonnan kasvattamiseen ei ole. Myös kiertotalouskauppa eli antiikkiliikkeissä ja kirpputoreilla on liiketilaa selvästi enemmän kuin muissa vertailukaupungeissa.

Palveluyrityksissä liiketilaa asukasta kohden on paljon Eurassa, koska palvelutilojen pinta-alassa on mukana liikuntapalveluiden hallit. Siksi palveluliiketilaa on Eurassa enemmän asukasta kohden kuin muissa vertailukaupungeissa. Ravintoloiden kohdalla liiketilaa on keskimääräistä vähemmän asukasta kohden, mikä kertoo, että ravintola- ja kahvilatarjonnassa on ilmeistä vajausta Eurassa.

Tyhjien liiketilojen määrä on Eurassa pienempi kuin muissa vertailukaupungeissa samoin, kuin liiketilojen käyttö muussa kuin kaupassa ja palveluissa. Tämä heijastaakin sitä, että Euran olemassa olevassa liiketilakanassa ei kaikilta osin ole sijainniltaan tai kunnoltaan toimivaa tilaa kaupan ja palveluyritysten kannalta. Uusien toimijoiden sijoittuminen edellyttää siten uuden liiketilan rakentamista.

3.5. Kaupan ja palveluiden markkinoiden yleiset kehitystrendit

Euran keskustan kehittämiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden nykyiset kehitystrendit. Päivittäistavarakauppa on vahvistanut supermarket-myymäläverkkoa siellä missä hypermarkettien rakentaminen ei ole kaupan toiminnan kannalta järkevää. Pienten myymälöiden verkkoa on karsittu siellä missä niiden toiminta lähipalveluina ei ole enää kannattanut ja palvelutaso on saavutettavissa läheisillä suurilla myymälöillä. Pieniä myymälöitä edelleen perustetaan, mutta lähinnä uusille asuinalueille, jossa on riittävän suuri ja kasvava väestöpohja. Ruuan verkkokauppa on kasvanut nopeasti ennen kaikkea suurissa kaupungeissa, mutta senkin toiminta nojaa suuriin kaupan yksiköihin, joiden kautta tavarankeräys ja jakelu tapahtuu.

Tämä on vaikuttanut lähinnä kiinteiden kauppokoon kasvattamiseen nykyisestäään. Viime vuosina etnisten ruokakauppojen määrä markkinoilla on kasvanut nopeasti ja niiden myymäläkoko on myös selvästi kasvanut. Ne ovat tuoneet uusia vaihtoehtoja päivittäistavarakaupan tarjontaan. Etniset kaupat hakevat lähinnä olemassa olevia liiketiloja keskustoista. Toistaiseksi ne eivät ole hakeutuneet keskustojen ulkopuolelle. Pienillä paikkakunnilla, joissa on vähemmän ulkomaalaistaustaista väkeä, ei etnisillä myymälöillä ole riittäviä markkinoita.

Tavaratalojen kehityksessä Citymarketit ja Prismat ovat hallinneet hypermarkettien rakentamista. Keskustatavaratalot ovat jääneet suurten kaupunkien keskustoihin yksittäisinä yksiköinä. Pienemmät käyttötavaraan keskittyneet tavaratalot (Tokmanni, Biltema, Motonet, Puuilo, Rusta, Julia, ym.) ovat kasvattaneet voimakkaasti myymäläverkkoaan ja vieneet markkinaa erikoiskaupan pieniltä liikkeiltä keskustoista. Tällä on ollut merkittävä vaikutus erikoiskauppojen myymäläverkon harvenemiseen, kun niiden päätuotevalikoimaa on siirtynyt tavaratalojen hyllyille itsepalveluun. Tavaratalojen valikoimat ovat myös niiden verkkokaupoissa ja verkkokaupat toimivat myös myymälöiden tuotetietopankkina. Myymäläverkko on edelleenkin tavaratalojen tärkein myyntikanava.

Keskustahakuisten erikoiskauppojen markkinat ovat kasvaneet hitaasti ja myymäläkanta on viime vuosina supistunut. Erikoiskaupat keskittyvät nyt entistä voimakkaammin toimiviin keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Pienet kaupungit ja kuntakeskukset ovat menettäneet osan erikoiskaupeista, kun niiden tarjoamat markkinat ovat erikoiskaupeille liian pienet ja merkittävä osa markkinoista valuu tavarataloille ja hypermarkettien käyttötavaramyyntiin. Suuri osa erikoiskaupeista saa lisämyyntiä verkkokaupasta, mutta verkossa ne kilpailevat asiakkaista myös valtakunnallisten ja ulkomaisten verkkokauppojen kanssa.

Erikoiskauppaan on tullut viime vuosikymmenenä suuria "laatikkomyymälä" konsepteja. Nämä big box-konseptin myymälät sijoittuvat keskustojen reunoille sijaitseville kaupan alueille.

Verkkokauppa kaupan myyntikanavana kasvoi viime vuosina poikkeusolojen siivittämänä, mutta Kaupan liiton tutkimusten mukaan voimakas kasvu on viime vuosina hidastunut. Toissa vuonna verkkokaupan kasvu pysähtyi ensimmäistä kertaa. Verkkokaupan asiakaskunta on viime vuosina laajentunut myös vanhempiin ikäluokkiin, mikä on mahdollistanut kaupan myynnin kasvun. Kotimaisen verkkokaupan isoimmat kasvumahdollisuudet ovat nyt ulkomailla, koska kotimainen verkkokaupan suhteellinen markkinaosuus on vakiintumassa nykyiselle tasolle.

Verkkokaupan pullonkaulana on ollut sesonkiaikoina tavarankakelu kuluttajille. Jakeluyhtiöt ovat viime vuosina panostaneet jakeluun ja noutopisteisiin. Pakettijakelu on siirtynyt päivittäistavarakauppoihin, mikä on tarkoittanut niille varastotilojen kasvua sekä pakettiautomaateista johtuvia lisätilatarpeita.

Ravintola- ja kahvilapalveluiden tarjonta on koronavuosien taantumien jälkeen jälleen lähtenyt voimakkaaseen kasvuun. Kasvua hillitsee tällä hetkellä yrittäjä- ja työvoimapula. Kulutuskäyttäytymisen muutos on ollut suotuisa ravintoloissa ja kahviloissa asioimiselle, mikä on tarjonnut hyvät kasvuedellytykset kuntien keskustoissa. Kaupungeissa ja suuremmissa kuntakeskuksissa ketjuliiketoiminta on vallannut parhaat liikepaikat keskustoista ja ne hallitsevat paikallisia markkinoita. Pienempiin keskuksiin ketjuliikkeet eivät ole investoineet.

4. KESKUSTOJEN RAKENTEEN KEHITYS JA UUDEN LIIKETOIMINNAN MAHDOLLISUUDET

Edellä tarkasteltiin Euran vähittäiskaupan ja palveluiden markkinoiden nykytilannetta ja rakennetta kunnan keskustaan ja alakeskuksiin. Kunnan keskustan rakenne on säilynyt kaupan ja palveluiden kannalta tiiviinä ja toimivana. Rakennuskanta on suurelta osin melko nuorta ja hyväkuntoista. Euran markkina-alueen väestöpohja on riittävän suuri nykyisen palvelutarjonnan kasvuedellytyksille. Kunnan tuleekin varautua kaupan ja palveluiden tilantarpeen kasvuun. Kaavoittamalla riittävästi kauppaa Euran keskustaan kaupalle ja palveluille syntyy mahdollisuuksia rakentaa uutta keskustarakenteessa. Pitkäjänteisellä yhdyskuntasuunnittelulla on mahdollista tukea palveluverkon tasapainoista kehittymistä ja elinvoimaa.

4.1. Kauppapalveluiden rakenteen vahvistaminen ja uudet toiminnot

Euran keskustan kaupan ja palveluiden rakenne nykyisellään on varsin hyvässä kunnossa, joten rakenteen vahvistamisella parannetaan keskustan elinvoimaisuutta. Uusia toimijoita markkinoiden elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi tarvitaan. Pieniä toimijoita kuntaan voi tulla ja liiketiloja kierrättää, mutta uusille suuremmille toimijoille pitää pystyä osoittamaan liikepaikkoja niin, että ne osaltaan tukevat keskustojen toimivaa palveluverkkoa.

Euran ydinkeskustaan ja Kauttuan keskustaan on todennäköisesti tulossa lisää pieniä erikoisliikkeitä ja ennen kaikkea palveluliikkeitä. Osa niistä voi sijoittua olemassa olevaan liiketilakantaan. Tyhjen tilojen puutteesta johtuen uutta liiketilakantaa tulee myös näille yrityksille rakentaa. Sitä voidaan toteuttaa keskustan liiketilakantaa lisärakentamisella ja tiivistämällä. Kaavoituksella tulee mahdollistaa keskustojen tiivistäminen.

Kaupan verkon täydentämistä hakevat myös päivittäistavarakaupan toimijat ja suuremmat tavaratalo- ja erikoiskaupan toimijat. Niiden tilantarpeet ovat suurempia, mikä edellyttää uusien liikerakennusten rakentamista toimijoiden käyttöön. Tässä kaavoitus tulee keskeiseksi, koska uusien liikerakennusten sijoittaminen perustuu kunnan tahtotilaan. Tavaratalojen, päivittäistavara- ja laatikkomyymälöiden (big box) sijoittumista kunta ohjaa kaavoituksen avulla. Niiden sijainti tulee ohjata toimivan palveluverkon näkökulmasta.

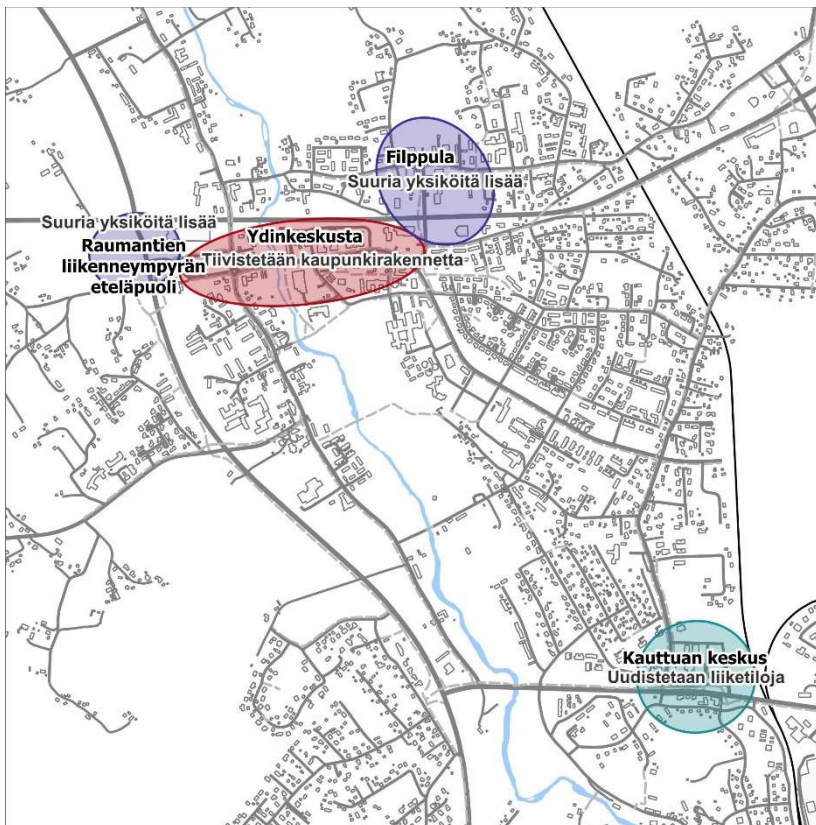
Käyttötavaraan painottuvat tavaratalot ovat viime vuosina voimakkaasti laajentaneet toimintaansa ja nykyisin hakeutuvat pienemmillekin markkinoille. Suurten toimijoiden kohdalla toteutukseen tarvitaan aina kaavallinen ratkaisu. Niiden konseptien mukaiset liiketilatarpeet ovat kokoluokkaa 1000 - 4000 k-m² ja ne tarvitsevat myös merkittävän autopaikkamäärän. Nykyisessä liiketilakannassa ei ole valmiita rakennuksia näille toimijoille.

Ravintola- ja kahvilaliiketoiminnassa näyttäisi nykyisessä markkinatilanteessa olevan vajausta ainakin Euran keskustassa. Nyt siellä ei ole soveltuvia liikepaikkoja, joten niille pitää saada uusia liikerakennuksia. Ravitsemisliiketoimintaa voi tulla lisää myös Kauttuan keskustaan ja Ruukinpuiston alueelle.

4.2. Kaupan alueiden kehittämisen mahdollisuudet

Keskustan toiminnallisuuden ja julkisen tilan parantaminen on palveluiden kehittämisen kannalta oleellista keskustan kehittämistä. Toiminnallisuus syntyy palveluiden tarjoajien ja kuluttajien kohtaamisesta. Asiointiympäristön kehittämisessä julkisen tilan parantaminen on ollut olennainen signaali myös keskustojen palveluiden kehittämiselle ja siten työkalu uusien palveluiden saamiseksi kuntaan.

Euran kaupallisten keskustien kehittämistä varten raportissa on tunnistettu keskeisimmät kehittämisen alueet sekä näiden kehittämissuunnat.



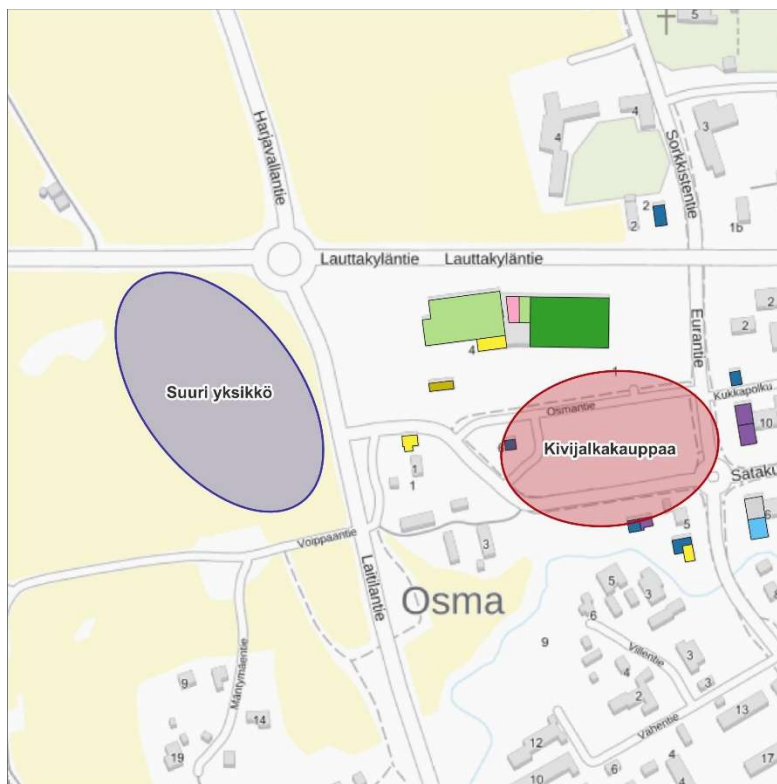
Keskustan kehittämisen painopisteet ja kaupallisen kehittämisen kohteet

Keskeisiä kehittämisen alueita ovat ydinkeskusta, Filppula, Raumantien liikenneympyrän eteläpuoli sekä Kauttuan keskus. Raportissa on tunnistettu ensisijaisiksi keskustan kehittämisen sijainneiksi Raumantien eteläpuolinen - Laitilantien länsipuolinen peltoalue (P-3) sekä markket-alueen eteläpuolinen tontti, jolla on aiemmin sijainnut liikerakennus on tuhoutunut tulipalossa.

Ydinkeskustan rakennetta kannattaa tiivistää alueen saavutettavuutta ylläpitäen. Tiivistäminen on edellytyksenä sille, että Euran keskustaan saadaan kysyntään nähden riittävästi kauppoja ja palveluita eikä keskustan rakenne hajaudu uusien palveluiden myötä.

Palaneen liikerakennuksen tontille tulee rakentaa riittävästi liiketiloja, jotka yhdistäisivät market-alueen ja ydinkeskustan toisiinsa. Liiketilojen kokohaitarin tulisi olla riittävän laaja, jotta erilaisille yrityksille soveltuvien liiketilojen tarjontaa alueella saadaan kasvatettua. Osa liiketiloista tulee kaavoittaa ravintoloille soveltuviksi, sillä ravintoloita ydinkeskustassa on verrokki-kaupunkeihin nähden vähän. Suurten yksittäisten yksiköiden (ns. big box -kauppojen) kaa-voittamista tontille kannattaa välttää, sillä ne erottaisivat market-alueen entistä voimakkaammin mittakaavaltaan ja kaupunkikuvaltaan kutsuvammasta ydinkeskustasta.

Kauppakadun jatkuvuutta Eurajoen kohdalla olisi hyvä vahvistaa paitsi katusuunnittelun, myös mahdollisen täydennysrakentamisen keinoin. Alueen elinvoimaa voisi vahvistaa myös kehittämällä Satakunnankadusta houkuttelevaa jalankulkuympäristöä, joka kutsuu viettämään aikaa keskustassa. Erityisesti kannattaa keskittyä Satakunnankadun pohjoispuolelle, sillä puolella sijaitsee kauppoja ja ravintoloita, kun taas eteläpuoli on profiloitunut voimakkaammin palveluyrityksiin.



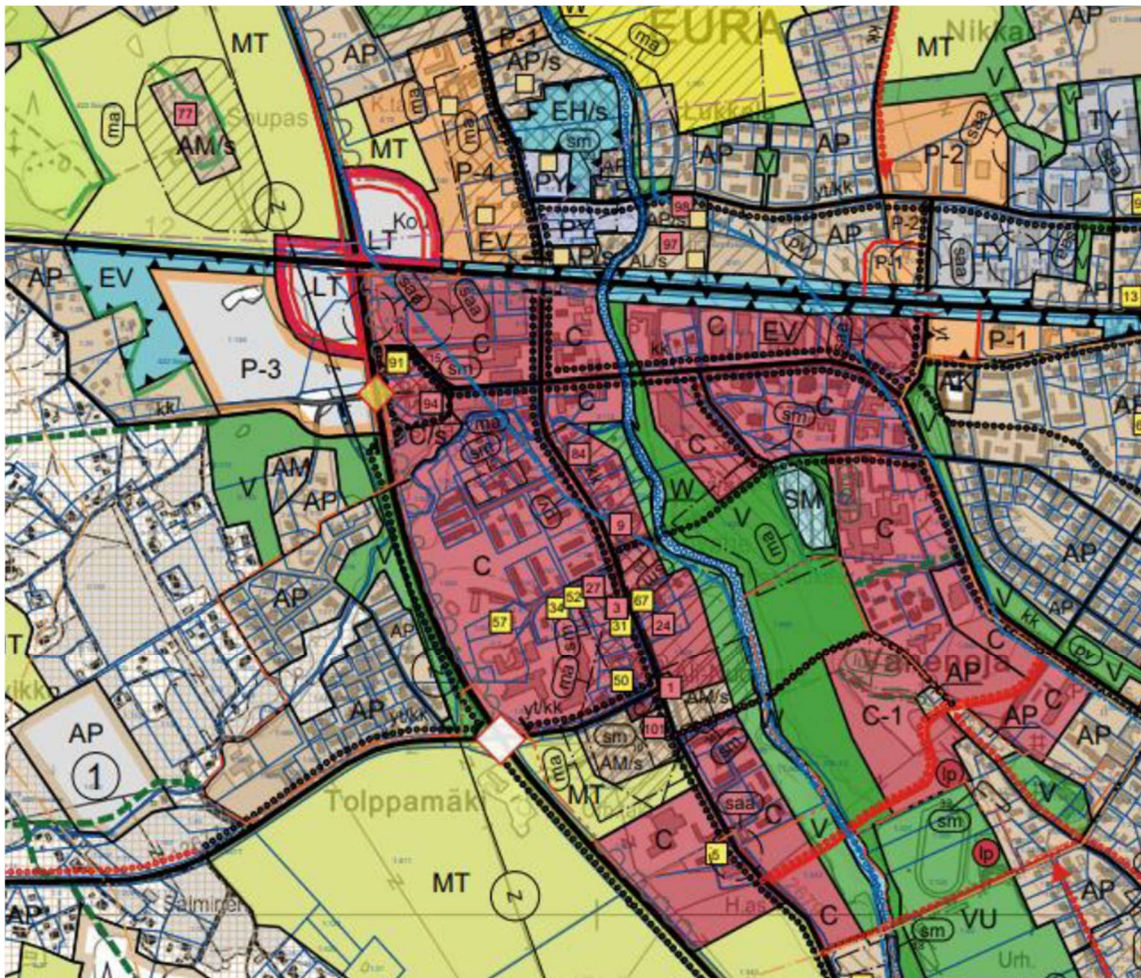
Keskustan kehittämisen suurimmat kehittämiskohteet

Filppula ja Raumantien liikenneympyrän eteläpuolet soveltuvat suurten kaupan yksiköille. Tätä etäisemmät sijainnit hajauttavat kapunkirakennetta, mikä voi vaikuttaa heikentävästi Euran keskustan elinvoimaan. Viime vuosina erityisen voimakkaasti ovat toimintaansa kasvattaneet käyttötavarakauppaan erikoistuneet tavaratalokaupat. Ne tarvitsevat juuri

tämän tyyppisiä rakennuspaikkoja. Nämä kauppamuodot ovat saaneet vahvan aseman markkinoilla ja siksi ne laajentavat toimintaansa myös pienempiin keskuksiin.

Kauttuan keskus hyötyisi keskustan ilmeen kohottamisesta ja erityisesti rakennusten kunnostamisesta. Kauttuan kehittämisen lähtökohtana on, että alakeskus säilyy kauttualaisten lähipalvelukeskuksena riittävine palveluineen.

4.3. P-3 tontin kehittämisen mahdollisuudet



Euran keskustan osayleiskaavan mukainen maankäyttö

Lähde: Euran kunta

P-3**PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.**

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tarpeisiin. P-3 alueella päivittäistavarakaupan pinta-alan tulee olla alle 2 000 k-m². Osayleiskaavan P-1 ja P-3 alueille saa sijoittaa vähittäiskaupan tiloja yhteensä enintään 15 000 k-m², josta enintään 3 500 k-m² voi olla päivittäistavarakauppaa. Kerrosalan tarkempi jakautuminen tulee tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota yhtenäiseen rakentamistapaan ja piha-alueiden järjestelyihin mm. kevyen liikenteen yhteyksien, pysäköinnin, huoltoliikenteen ja ulkoarastoinnin sijoittelua ohjaamalla. Rajaa rakennetun ja avoimen maisematilan välillä tulee pehmentää suojaistutuksilla. Aluetta ei tule ottaa käyttöön ennen kuin sitä koskevat liikenneverkon parantamistoimenpiteet kantatielelle 43 on suoritettu.

Euran keskustan osayleiskaavan P-3 alueiden kaavamääräykset

Lähde: Euran kunta

Euran keskustan länsipäässä on osayleiskaavassa P-3–merkinnällä varustettu alue, joka soveltuu hyvin vähittäiskaupan kehittämiseen. Osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu ensisijaisesti päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tarpeisiin. Päivittäistavarakaupan pinta-ala on yleiskaavassa rajoitettu 2000 k-m²:een. Lisäksi P-3- ja P-1–alueille sijoitettavan vähittäistavarakaupan määrä on rajoitettu yhteensä enintään 15000 k-m²:een siten, että päivittäistavarakauppaa voi olla yhteensä 3500 kerrosneliömetriä. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä (yli 4000 k-m²). Kerrosalan tarkempi jakautuminen tulee tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Voimassa olevan Alueidenkäyttölain (ent. maankäyttölaki MRL) mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskeva sääntely koskee myös vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää (AKL 71 d §). Alueidenkäyttölain 71 § a:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 k-m² suuruista vähittäiskaupan myymälää. AKL:n 71 d §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen (C-alue) ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

P-3–alueelle voidaan siis rakentaa alle 4000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä. Rakentamisesta yhteensä enintään 2000 kerrosneliömetriä saa olla päivittäistavarakauppaa. Myymäläkeskittymä voi alueella olla kooltaan yli 4000 kerrosneliömetriä, kunhan se ei ole vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksiköihin verrattavaa eikä P-1- ja P-3–alueiden yhteenlaskettu vähittäiskaupan kerrosala ole yli 15 000 kerrosneliömetriä.

Euran P-3 alueelle voidaan rakentaa alle 4000 k-m² kokoisia vähittäiskaupan yksittäisiä suurmyymälöitä, esimerkiksi tavaratalokauppoja tai muita vähittäiskaupan suuria yksiköitä. Tyypillisesti tällaisille alueille on rakennettu erikoiskaupan laatikkomyymälöitä (big box) tai pienempiä kokonaisuuksia kuten liikennemyymälä. Tästä ei vielä synny myymäläkeskittymää, jota voisi tulkita kauppakeskukseksi tai vähittäiskaupan suuryksikköjen kokonaisuudeksi. Lisäksi rajoittavana tekijänä on, että päivittäistavarakaupan osuutta myymäläpinta-alasta saa olla enintään 2000 k-m² koko alueen rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan toiminnot voivat jakautua useamman toimijan kesken.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Euran kaupan ja palveluiden tarjonta on tasapainoinen kunnan kokoon nähden. Keskusta on toimiva ja peruspalveluiden rinnalla on kattava erikoisliikkeiden tarjonta. Hyvinvointipalveluiden tarjonta on monipuolinen ja keskustasijainnilla hyvin saavutettavissa. Euran kauppapalvelut näyttävät toimivalta kokonaisuudelta, joka mahdollistaa tarjonnan kehittämisen. Kaupallisessa selvityksessä ei ole tarkasteltu yritysten liiketoiminnallista menestystä, mutta tyhjien tilojen vähyys osaltaan kertoo, että kun pääosa yrityksistä ovat toimineet pitkään ja ovat edelleen markkinoilla, niin toiminta edelleen on kannattavaa. Kauttuan alakeskuksessa liiketoiminnan harjoittaminen näyttää olevan haasteellisempaa kuin Euran keskustassa.

Toimiva keskusta houkuttelee myös uusia toimintoja kuntaan, kun markkinatilanne kehittyy yleisen kehityksen tahdissa. Uusien toimijoiden saaminen Euran keskustaan voi toteutua vain viiveellä, sillä tyhjiä liiketiloja ei juuri ole tarjolla, jotta yritykset voisivat heti sijoittua keskustaan. Liikepaikoiksi sopivilla tonteilla ei ole halutun toiminnan kannalta voimassa olevia asemakaavoja. Kunnan tulee saattaa asemakaavat toimijoiden tarpeita vastaaviksi, jotta uutta liiketoimintaa saadaan kuntaan.

Keskustan osayleiskaava mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen, mutta osayleiskaava edellyttää asemakaavoilta tarkennuksia maankäytöstä. Maankäytön ajanmukainen ohjaus kaupallisessa kehittämisessä on merkittävä kunnan elinvoimaisuuden turvaamisessa.

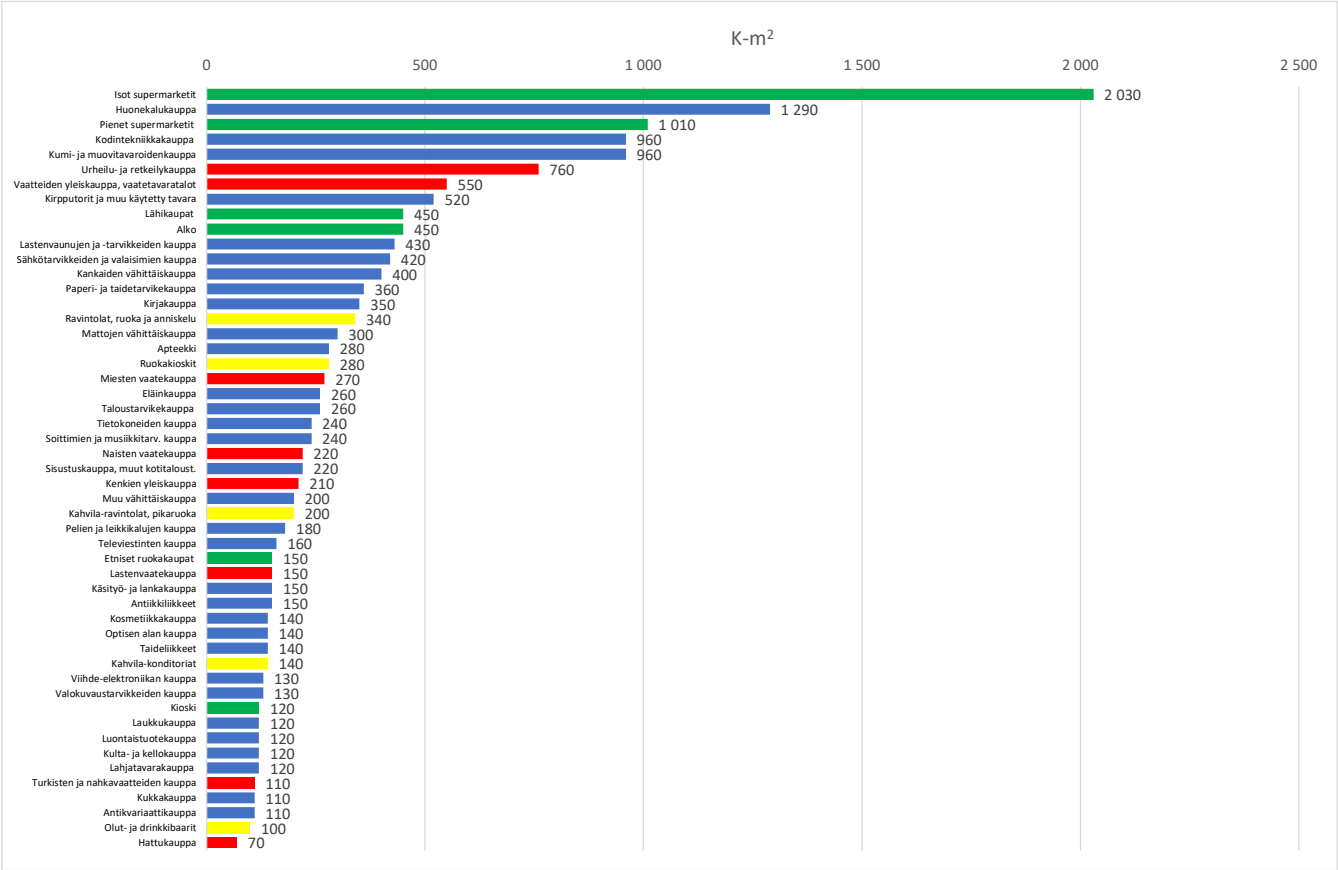
Kuntakeskuksessa on esimerkiksi asuinliiketontti, jossa on ollut liiketila, joka on tuhoutunut. Tontin käyttötarkoitusta olisi kuitenkin aiheellista muuttaa asemakaavalla, koska asuntorakentaminen tontille tai tontinosalle ei ole realistista, mutta realismia olisi pelkän liiketoiminnan harjoittaminen tontilla. Asemakaavaa muuttamalla mahdollistuisi yritystoiminta.

Osayleiskaavassa on Raumantien ja Eurantien kiertoliittymän eteläpuolella rakentamaton palveluiden ja hallinnon tontti (P-3), johon voidaan sijoittaa vähittäiskaupan toimintoja. Tontti on osayleiskaavassa tarkoitettu suuremille kaupan yksiköille ja siinä riittää rakennusoikeutta useammallekin toimijalla. Voimassa olevan alueidenkäyttölain mukaan on mahdollista rakentaa yksittäisiä alle 4000 k-m² liikerakennuksia. Päivittäistavarakauppaa kaava-alueella kuitenkin ei saa olla yli 2000 k-m². Kaava-alue tulisi kunnan asemakaavoittaa edellä kuvatuilla rajauksilla, jotta se mahdollistaisi yritysten sijoittumisen Euran keskustaan, mikä vahvistaisi Euran keskustan palvelutarjontaa ja sitä kautta elinvoimaa.

Kaupallisessa selvityksessä selvisi, että tietyillä kaupan ja palveluiden osa-alueilla on tarvetta vahvistaa tarjontaa. Tämä ilmeni eri kaupunkien ja kuntien palvelun tarjonnan vertailussa sekä myös näiden toimialojen yritysten kiinnostuksessa sijoittua Euraan. Markkina-alueen asukkaiden ostovoimaassakin on potentiaalia turvata nykyisten ja uusien yritysten mahdollisuudet toimintaan, jos ostovoiman siirtymää voidaan kotiuttaa Euran kauppoihin ja palveluyrityksiin. Se voi tapahtua vain tarjontaa lisäämällä ja monipuolistamalla.

Kauttuan keskustan ja ruukinpuiston kehittämistä voidaan edistää ilman suurempia asemakaavallisia tarkistuksia. Näiden alueiden kehittäminen on enemmän rakennusten saneeraamisesta ja teknisestä kehittämistä. Sitä kautta saadaan alueelle myös uusia toimijoita.

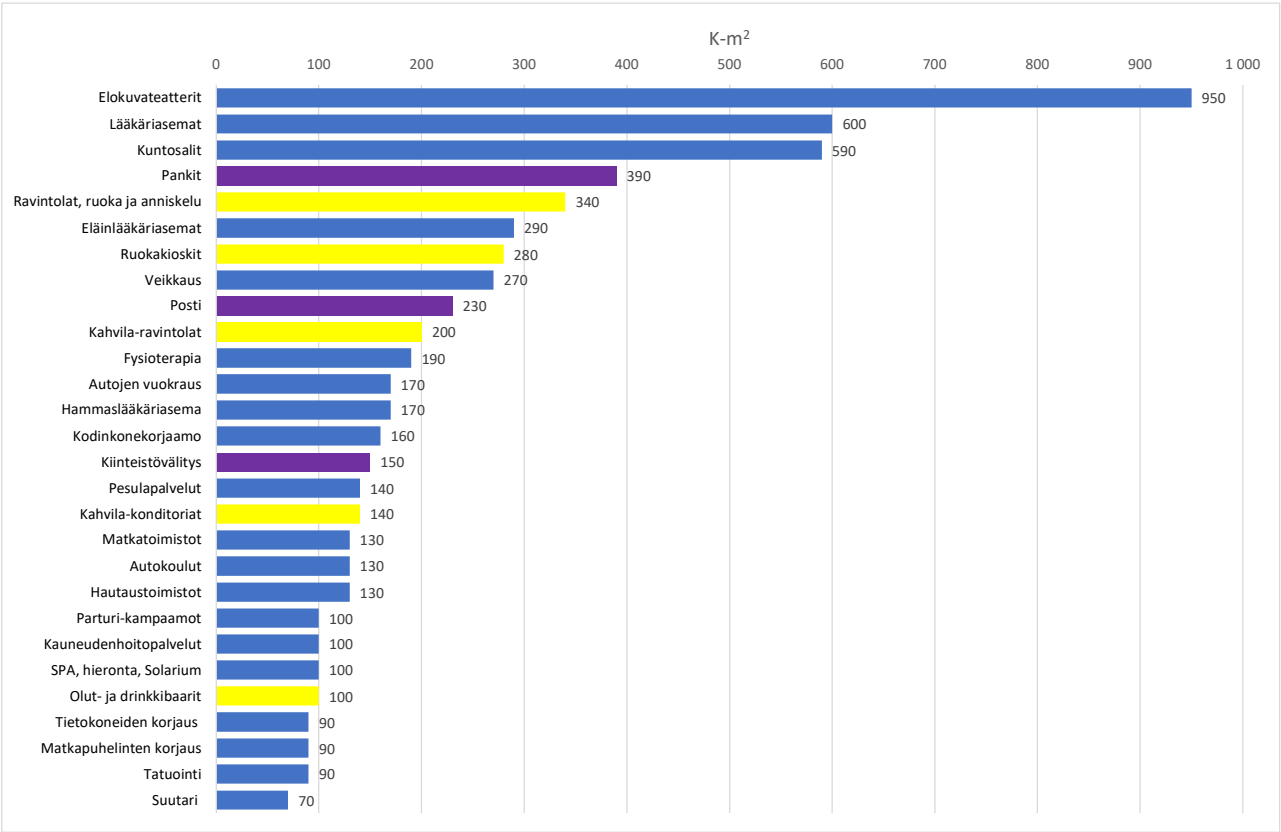
LIITE 1 Kaupan toimialoittaiset liiketilojen keskimääräiset kerrosalat



Kaupan liiketilojen keskimääräiset kerrosalat tarkemmalla toimialaluokituksella Suomessa

Lähde: Santasalo Ky, Kaupan ja palveluiden liiketilat kaupunkikeskustoissa 2025

LIITE 2 Palveluiden toimialoittaiset liiketilojen keskimääräiset kerrosalat



Palveluryitysten liiketilojen keskimääräiset kerrosalat tarkemmalla toimialaluokituksella Suomessa

Lähde: Santasalo Ky, Kaupan ja palveluiden liiketilat kaupunkikeskustoissa 2025

LIITE 3 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakauppa ja Alko

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

Tavaratalokauppa

Tavaratalot
Hypermarketit
Erikoistavaratalot, halpamyymälät

Terveystarvikauppa

Apteekki
Luontaistuotekauppa
Terveystarvikkeiden kauppa
Kosmetiikkakauppa
Optisen alan kauppa

Muotikauppa

Vaatekauppa
Kenkäkauppa
Laukkukauppa

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 muovitarvikkeiden 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
Kauneushoitopalvelut
Hautaustoimistot
Luontaishoitola
SPA, hieronta, Solarium
Eläinlääkäriasemat
Autojen vuokraus
Videovuokraus
Pukuvuokraamo
Rakennuskonevuokraamot
Hautaustoimistot
Matkatoimistot
Ohjelmapalvelut, matkailutarjonta
Autokoulut