



2

Kalatataman keskuksen kaupallinen selvitys

**KALASATAMAN KESKUS**  
Asemakaavan muutoksen nro 12070 selvitys



**KALASATAMAN KESKUS**  
**Asemakaavan muutoksen nro 12070 selvitys**

---

**2**

**Kalatataman keskuksen kaupallinen selvitys**

## Kalasadaman keskuksen kaupallinen selvitys

### Kauppakeskuksen suunnitelma

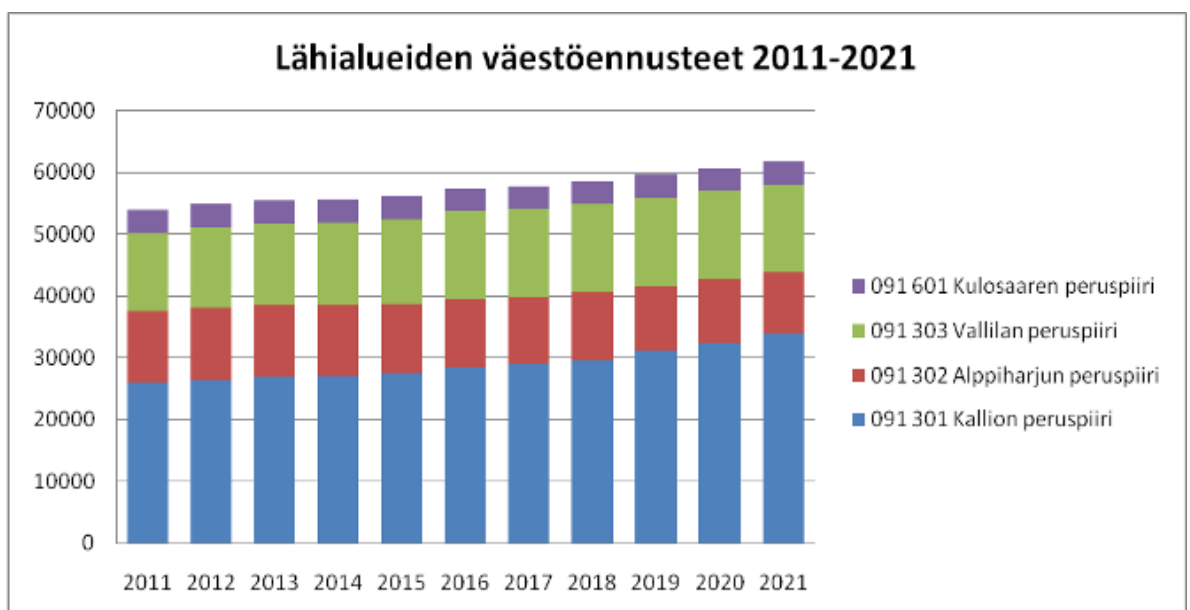
Kalasadaman keskuksen metrokortteleihin on suunnitteilla 38 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kauppakeskus. Päivittäistavaramyymälät sijoittuvat pohjakerrokseen, jossa liiketilaa on suunnitelman mukaan yhteensä 6745 k-m<sup>2</sup>. Kauppakeskukseen tavoitellaan kahta pientä hypermarketia, jotka molemmat ovat kooltansa noin 2900-3500 k-m<sup>2</sup> (myyntialat n. 2800 ja 2300 m<sup>2</sup>).

Keskuksen on suunniteltu kaupan palvelujen lisäksi myös mm. hotelli, terveys- ja sosiaaliasema sekä mm. elokuvakeskus. Lähialueella on myös Kulttuurikeskus Suvilahti sekä kaupungin Tukutori, josta suunnitellaan hyvän ruuan keskusta. Kalasatamasta tulee myös kävelysilta Mustikkamaalle ja samalla hyvät yhteydet Korkeasaareen.

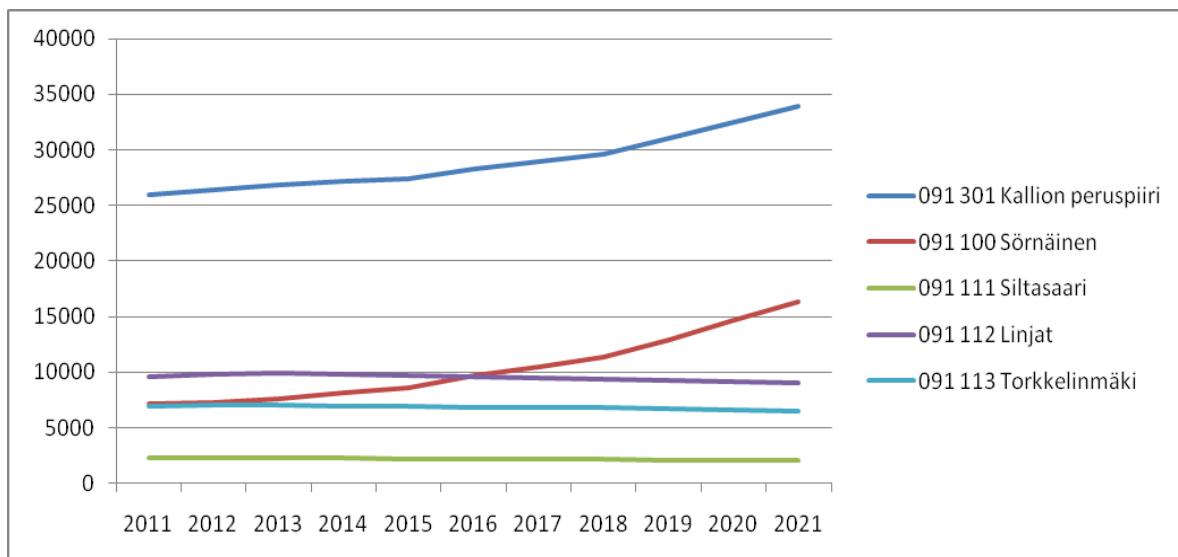
### Alueen väestö ja työpaikat

Tulevaisuudessa Kalasadaman rakennuttua alueella asuu noin 20 000 asukasta ja työpaikkoja arvioidaan tulevan n. 8000. Kalasadaman alueen on arvioitu rakentuvan kokonaisuudessaan vuoteen 2035 mennessä ja vuosittainen väestönkasvu on ennusteen mukaan noin 200-1200 henkilöä (Pekka Vuori 2009.). Väestöennusteen mukaan 30-64 -vuotaiden ikäryhmä muodostaa väestöstä noin 50 % ja 19-29-vuotiaat noin 20 %. Siten työikäisen aikuisväestön osuuden on arvioitu olevan varsin suuri.

Nykyisellään Sörnäisten osa-alueella, johon Kalasadama kuuluu, on asukkaita 7100. Väestöennusteen mukaan Sörnäisten väkimäärä kasvaa vuoteen 2021 mennessä noin 16 400 henkilöön Kalasadaman rakentumisen myötä. Väkiluvun kasvu jatkuu tämän jälkeen vielä noin kymmenen vuotta alueen edelleen rakentuessa.



Kuvio 1. Kalasadaman lähialueiden väestöennusteet vuoteen 2021.

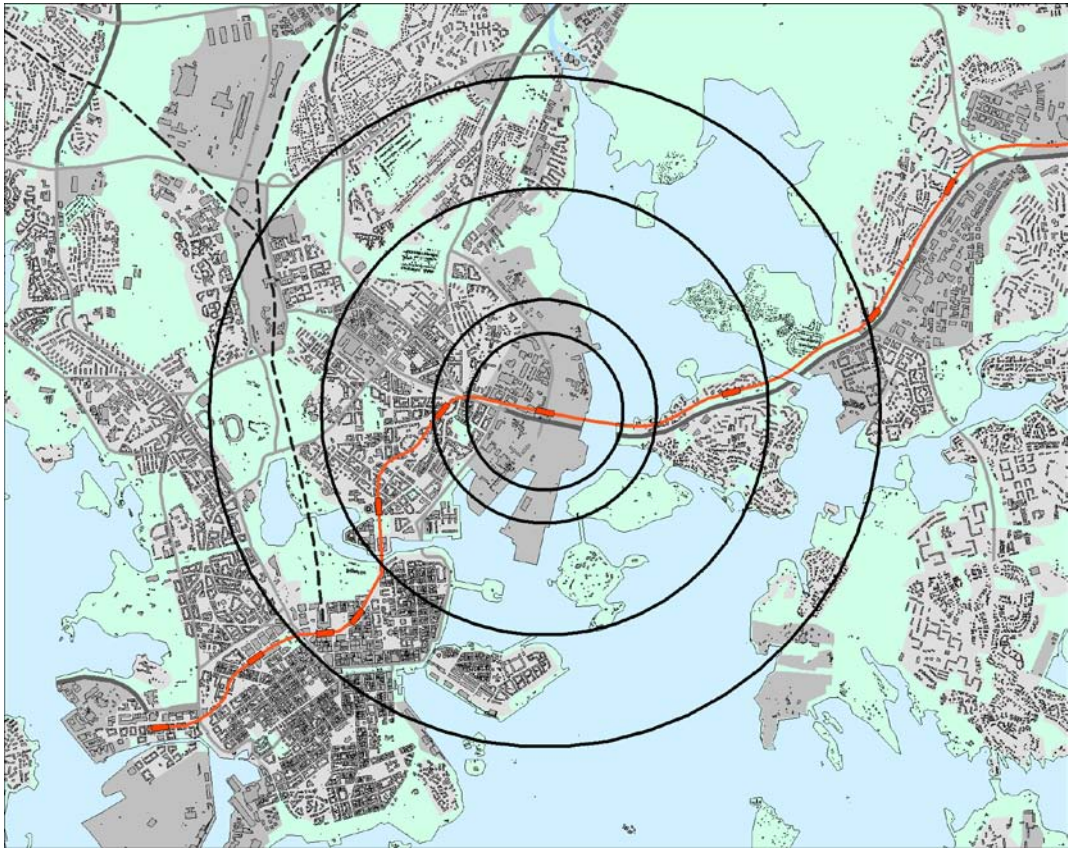


Kuvio 2. Kallion peruspiirin väestöennuste vuoteen 2021.

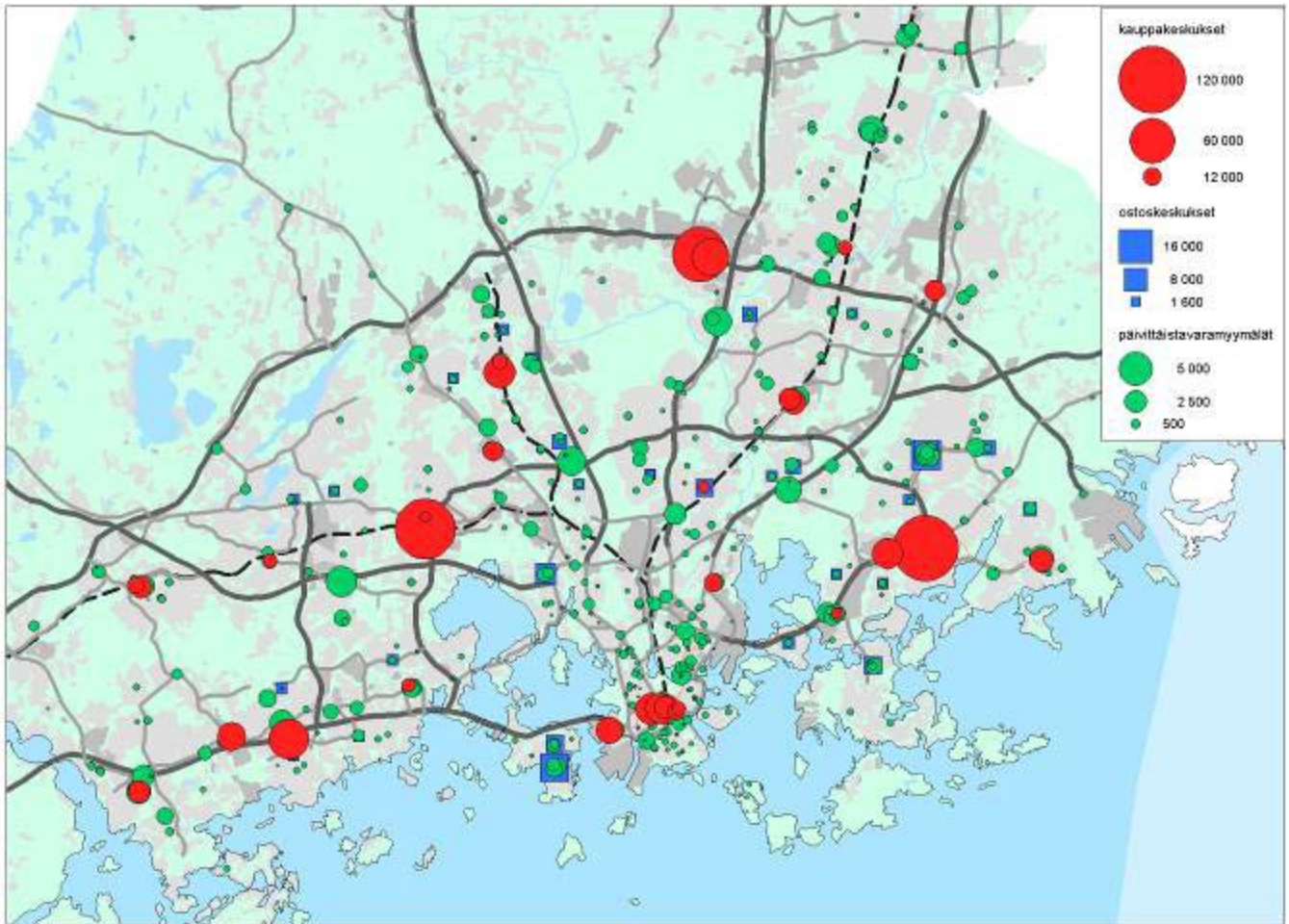
Vaikka Kalasataman alueella ei vielä ole asutusta, on alue jo nyt osa merkittävää työpaikkakeskittymä Helsingissä. Kävelyetäisyydellä (700 m) Kalasataman metroasemasta ja tulevasta kauppakeskuksesta asuu nykyisellään vain reilu 2 000 asukasta. Työpaikkoja tällä samalla etäisyydellä on kuitenkin jo 9 400. Kilometrin säteellä asukkaita on jo lähes 8 800 ja työpaikkoja 12 500. Kahden kilometrin säteellä asukasmäärä on jo 54 600 ja työpaikkamäärä yli 48 000.

| Etäisyys (lennuntietä) | Asukkaita 2010 | Työpaikkoja 2010 |
|------------------------|----------------|------------------|
| 700 m                  | 2 045          | 9 411            |
| 1 km                   | 8 759          | 12 512           |
| 2 km                   | 54 598         | 48 221           |
| 3 km                   | 87 260         | 120 971          |

Taulukko 1. Asukkaat ja työpaikat vuonna 2010 eri etäisyyksillä Kalasataman keskustasta.



Kartta 1. Kalasataman keskus, 700 m:n, 1 km:n, 2 km:n ja 3 km:n etäisyysvyöhykkeet.

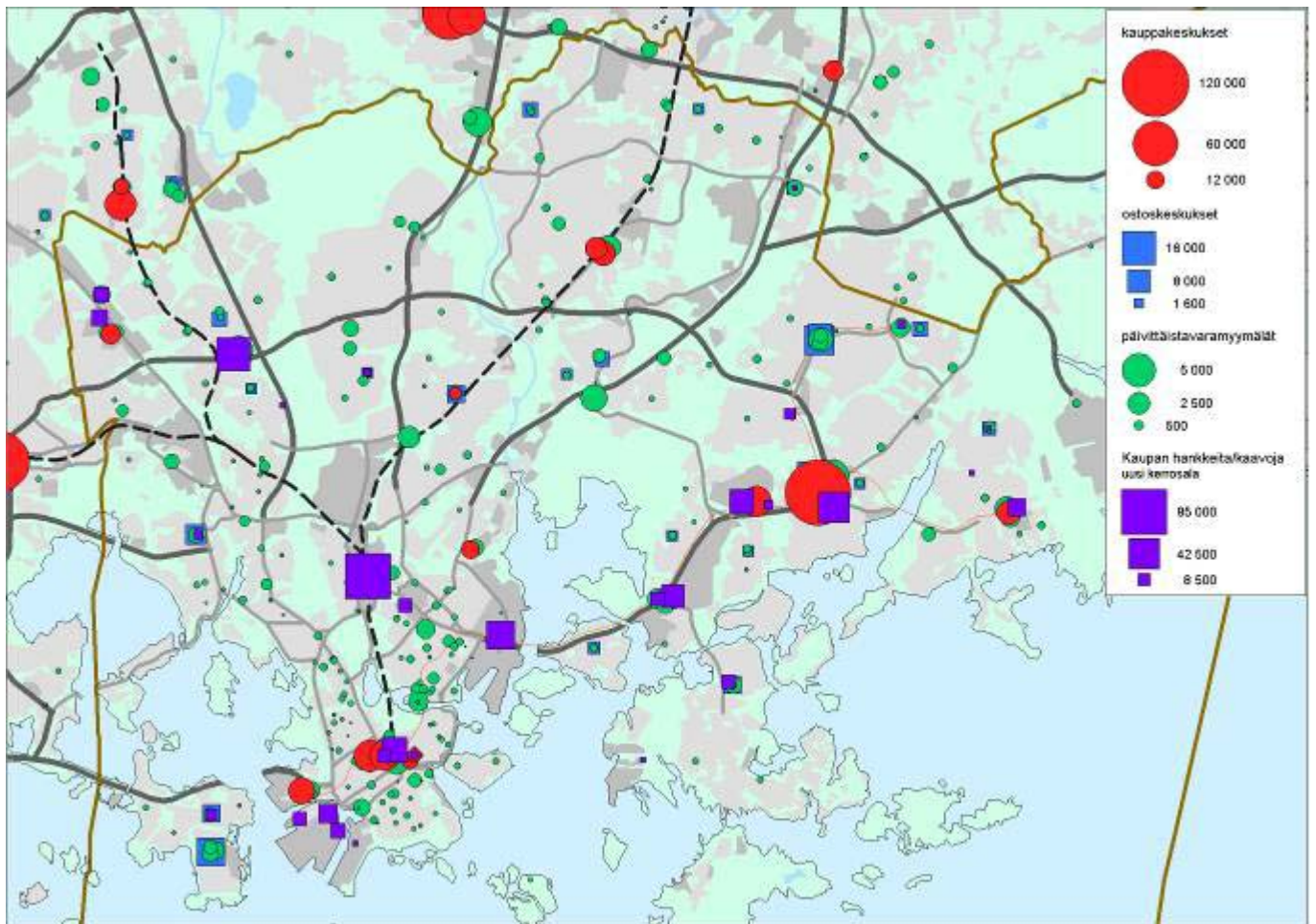


Kartta 2. Kaupan myymäläverkko pääkaupunkiseudulla 2010.

### Lähialueen kaupan tarjonta ja uusia hankkeita

Kalasatama sijoittuu metron varrelle tiheästi asutun kantakaupunkimaisen Kallion kylkeen. Nykyisellään alueella ei ole vielä kaupan palveluja, lukuun ottamatta pieniä huoltoasemamyymälöitä ABC-Deli Sörnäinen ja K-market Neste Hermanni. Lähimmät kaupan palvelut ja keskittymät löytyvät nykyisellään Hakaniemestä, Sörnäisistä sekä Herttoniemestä, Arabiasta, Viikistä ja tulevaisuudessa Pasilasta ja Vallilasta. Kalasatama sijaitsee koko seudun suurimpien kaupallisten keskittymien, Helsingin keskustan ja Itäkeskuksen välissä.

Helsingissä on vireillä useita kaupan hankkeita ja osa niistä sijoittuu myös Kalasataman lähialueille. Suurimpia ovat Keski-Pasilaan suunniteltu kauppakeskus sekä Herttoniemen Megahertsin laajennus. Lähellä on myös Vallilan Konepajan alueen mahdollinen kaupan hanke. Myös keskustan kauppakeskuksissa on rakenteilla tai vireillä liiketilan laajennuksia ja Jätkäsaaren alueelle suunnitellaan merkittävä määrä liiketilaa, josta osa sijoittuneee kadunvarsitiloihin keskusta-alueen jatkumona. Lisäksi Helsingissä on useampia tilaa vaativan erikoiskaupan hankkeita tai kaavallisia mahdollisuuksia Konalassa ja Roihupellossa. Myös Kannelmäen Prismakeskus laajenee kauppakeskukseksi, jossa on yhteensä noin 45 000 m<sup>2</sup> liikealaa. Pienempiä paikallisia ostoskeskushankkeita eri vaiheissaan on mm. Myllypurossa, Laajasalossa, Vuosaarella ja Lauttasaarella. Kalasatamaa lähimpänä sijaitsevia hankkeita näistä ovat Keski-Pasila, Vallila ja Herttoniemen Megahertsit.



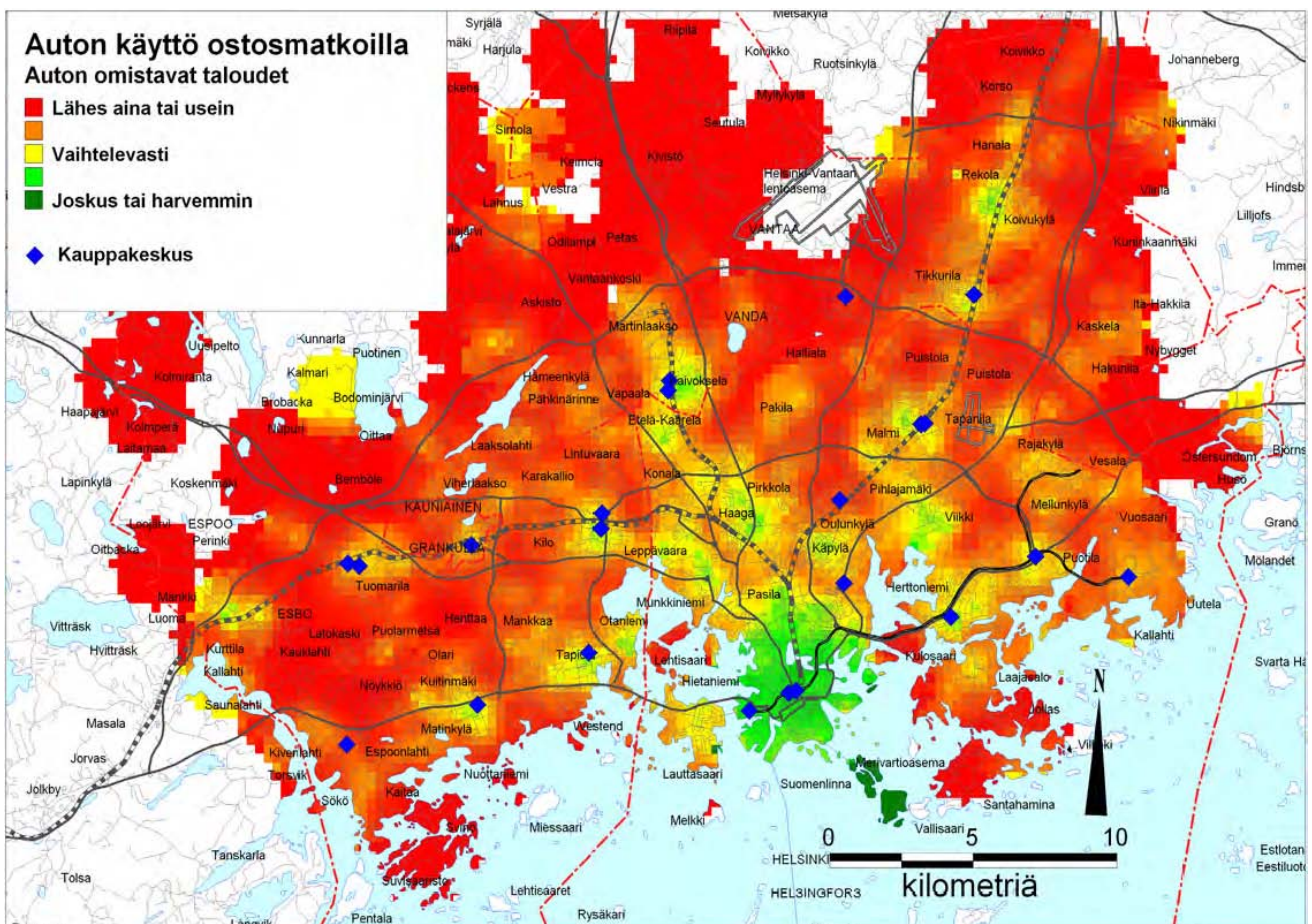
Kartta 3. Kaupan rakenne ja uusia kaupan kaavahankkeita Helsingissä 2011.

| Kauppakeskus                               | uusi liiketila (k-m <sup>2</sup> )                               | toteutusvaihe                                       | kaupan laatu                                       |
|--|--|---|--|
| Kalasadama                                 | 38 000   | kaavoitus vireillä                                  | kauppakeskus                                       |
| Herttoniemi, Megahertsi (Gigahertsi)       | 26 000 (olemassa olevaa n. 4400)                                 | kaavoitus vireillä                                  | kauppakeskus                                       |
| Keski-Pasila                               | 85 000   | kaavoitus vireillä                                  | kauppakeskus                                       |
| Vallilan Konepaja                          | 10 000   | kaavoitus vireillä                                  | erikoiskauppaa, ei päivittäistavaran suuryksiköitä |
| Keskusta, Makkaratalo ja Hermes, laajennus | 31 900   | rakenteilla   | erikoiskauppaa ja ravintoloita                     |
| Keskusta, Kluuvin kauppakeskus, laajennus  | 4000   | rakenteilla   | erikoiskauppaa ja ravintoloita                     |
| Keskusta, Forumin laajennus                | 10 000   | kaavoitus vireillä                                  | kauppakeskus, erikoiskauppaa                       |
| Jätkäsaari                                 | n. 10 000-20000 + kadunvarsiliiketilaa + Verkko-kauppa n. 13 000 | kaavoitus vireillä, Verkko-kauppa avaa 2011 lopussa | paikalliskeskus ja keskustan laajenemisaalue       |
| Itäkeskus (Citymarket)                     | 43 800   | kaavoitus vireillä                                  | hypermarket, erikoiskauppaa                        |
| Roihupelto                                 | 30 000   | kaavallinen valmius olemassa                        | tilaa vaativaa erikoiskauppaa                      |
| Kannelmäen kauppakeskus, 3. vaihe          | n. 20 000 (3.vaihe, olemassa olevaa n. 30 000)                   | arvioitu valmistumisen 2013                         | erikoiskauppa, ravintolat                          |

Kauppakeskushankkeita ja laajennuksia Helsingissä.

## Alueen saavutettavuus ja todennäköinen kulkutapa

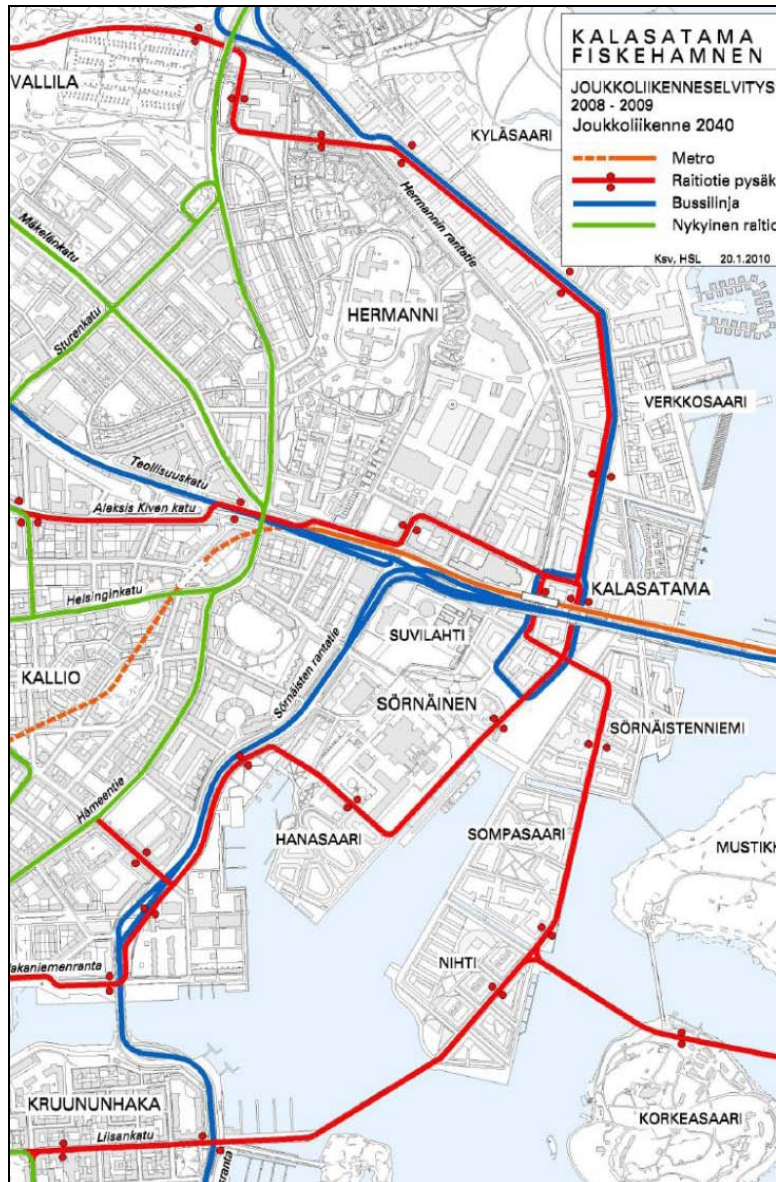
Kalasadaman keskus on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä (metro, bussit, tulevaisuudessa myös raitioliikenne). Alue kuuluu jo nyt joukkoliikennevyöhykkeeseen, joka muuntuu tulevaisuudessa jalankulku- ja raitiovaunuvyöhykkeeksi. Auton käyttö ostosmatkoilla erityisesti kauppakeskuksiin on vähäistä, jos kauppakeskus sijaitsee kävelyetäisyydellä tai hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Asiointimatkoista kauppakeskuksiin tehdään jalankulkuvyöhykkeellä Helsingin seudulla 50 % jalan ja 30 % joukkoliikenteellä. Henkilöautolla asiointimatkoja kauppakeskuksiin jalankulkuvyöhykkeellä tehdään keskimäärin vain 17 %. (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa 2008.) Auton käyttöä ostosmatkoilla on selvitetty myös YTK:n tutkimushankkeessa vuonna 2010, jonka tulokset ovat samansuuntaiset.



Kartta 4. Auton käyttö ostosmatkoilla (YTK 2010; Kauppakeskukset osana kestävästä kulutuksesta ja kaupunkirakennetta).

Arviolta noin puolelle Kalasadaman tulevista asukkaista kauppakeskus on saavutettavissa jalankulkuetäisyydellä, noin 700 metrin säteellä. Noin puolet asukkaista tulee sijoittumaan tätä kauemmalle etäisyydelle, pohjoisimmalta ja eteläisimmältä osalta on noin 1,4 kilometrin etäisyys keskustakortteliin linnuntietä. Katuverkossa matka on hieman pitempi. Alueet ovat kuitenkin raitiotieyhteyden varrella Kalasadaman keskukseen.

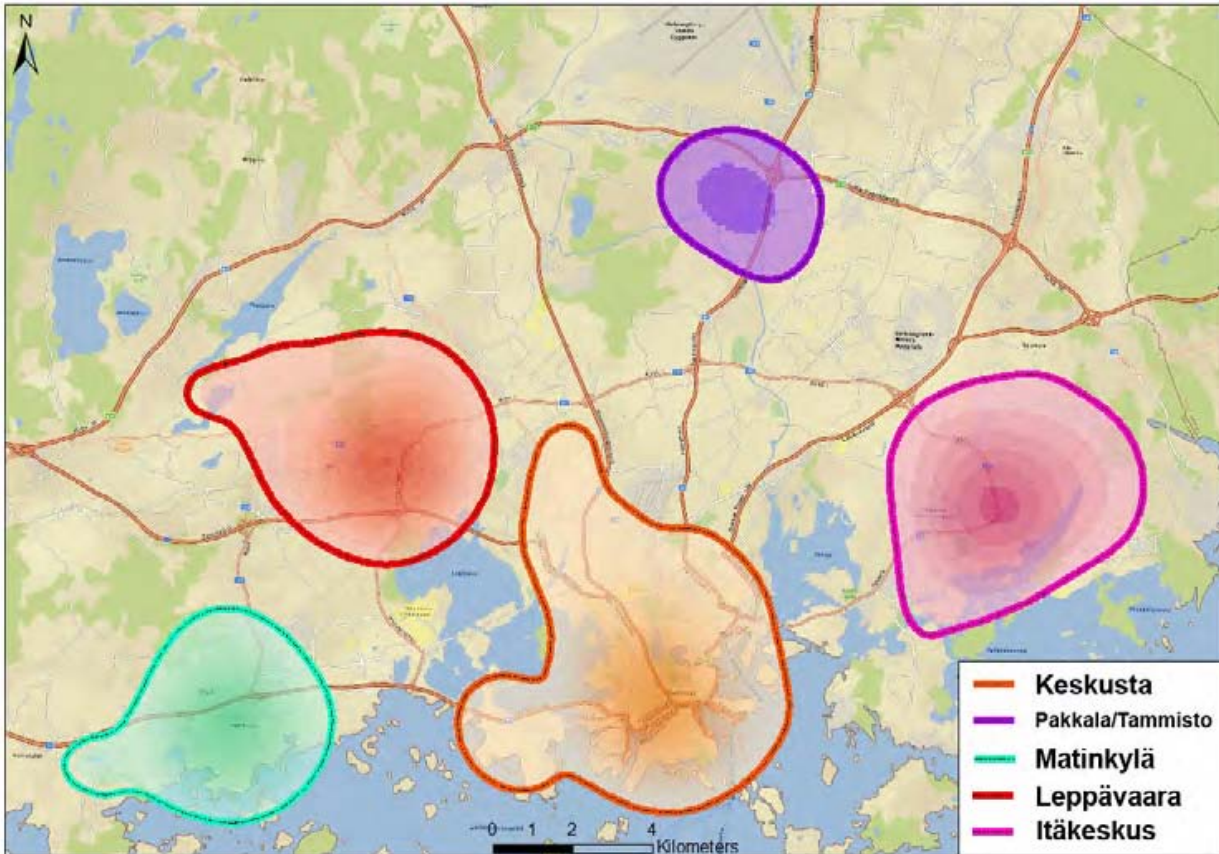




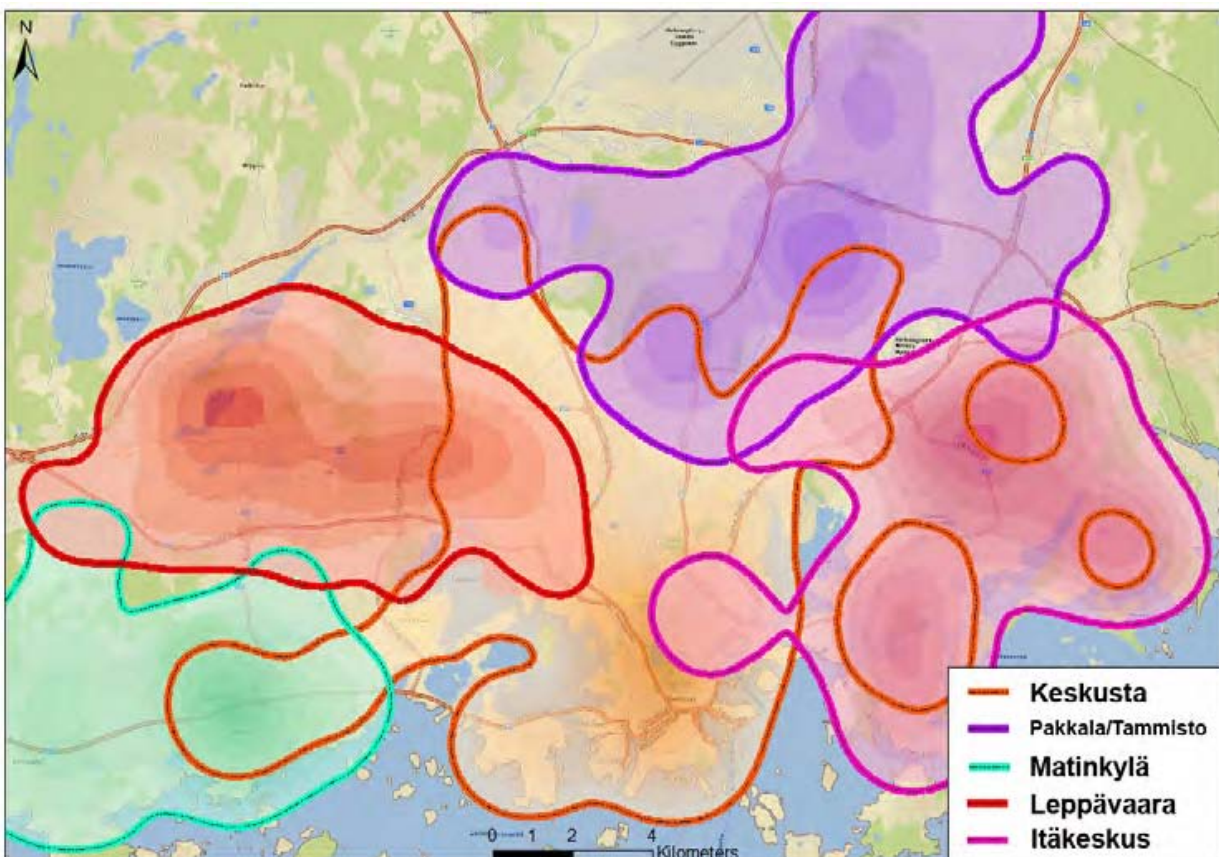
Kartta 5. Kalasataman joukkoliikenneverkosto 2040.

### Arvioitu vaikutusalue ja ostovoima

Pääkaupunkiseudun kaupallisilla keskittymillä on päivittäisessä asiointissa aika selkeät, omat asiointialueensa. Kuluttajien ostoskäyttäytyminen vaihtelee kuitenkin arkisin ja viikonloppuisin. Viikottainen asiointialue on laajempi kaikilla keskittymillä ja erityisesti Helsingin keskustan osuus korostuu pääkaupunkiseudulla. (YTK 2010 /KOKKKA)



Kartta 6. Viiden kaupallisen keskittymän päivittäinen vaikutusalue. (YTK 2010; Kauppakeskukset osana kestävästä kulutuksesta ja kaupunkirakennetta.)



Kartta 7. Viiden kaupallisen keskittymän viikottainen vaikutusalue. (YTK 2010; Kauppakeskukset osana kestävästä kulutuksesta ja kaupunkirakennetta.)

Kalasadaman vaikutusalue koostuu pääasiallisesti lähialueensa väestöstä ja vastaavasti, kuten muillakin kaupallisilla keskittymillä, laajempi vaikutusalue muodostunee etenkin metron varren vyöhykkeestä keskustaan ja itään päin sekä raitiovaunulinjojen myötä pohjoiseen Arabian rannan, Pasilan ja Hakaniemen suuntaan painottuen. Nykyisellään Kallion alueelta asioidaan erikoiskauppojen osalta pääasiallisesti keskustaan ja omalle alueelle sekä Itäkeskukseen.

Päivittäistavarakaupan osalta kysyntä muodostunee ensisijaisesti oman alueen ostovoimasta, erikoiskaupan osalta vaikutusalue on laajempi. Kalasadaman tuleva väestö (20 000 hlö) ja työpaikat (8000) luovat kysyntää noin 6900 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan alalle sekä noin 11 000 k-m<sup>2</sup> erikoiskaupalle. Lisäksi muille kaupallisille palveluille, kuten ravintolat, parturi-kampaamot, pankit tms. alueen uusi väestömäärä luo kysyntää muutamalle tuhannelle kerrosneliölle (n. 6000 k-m<sup>2</sup>). Työpaikkojen runsas määrä alueella lisää etenkin ravintolapalvelujen kysyntää ja muodostaa samalla palveluiden kysyntää eri vuorokauden aikoina kuin asuminen.

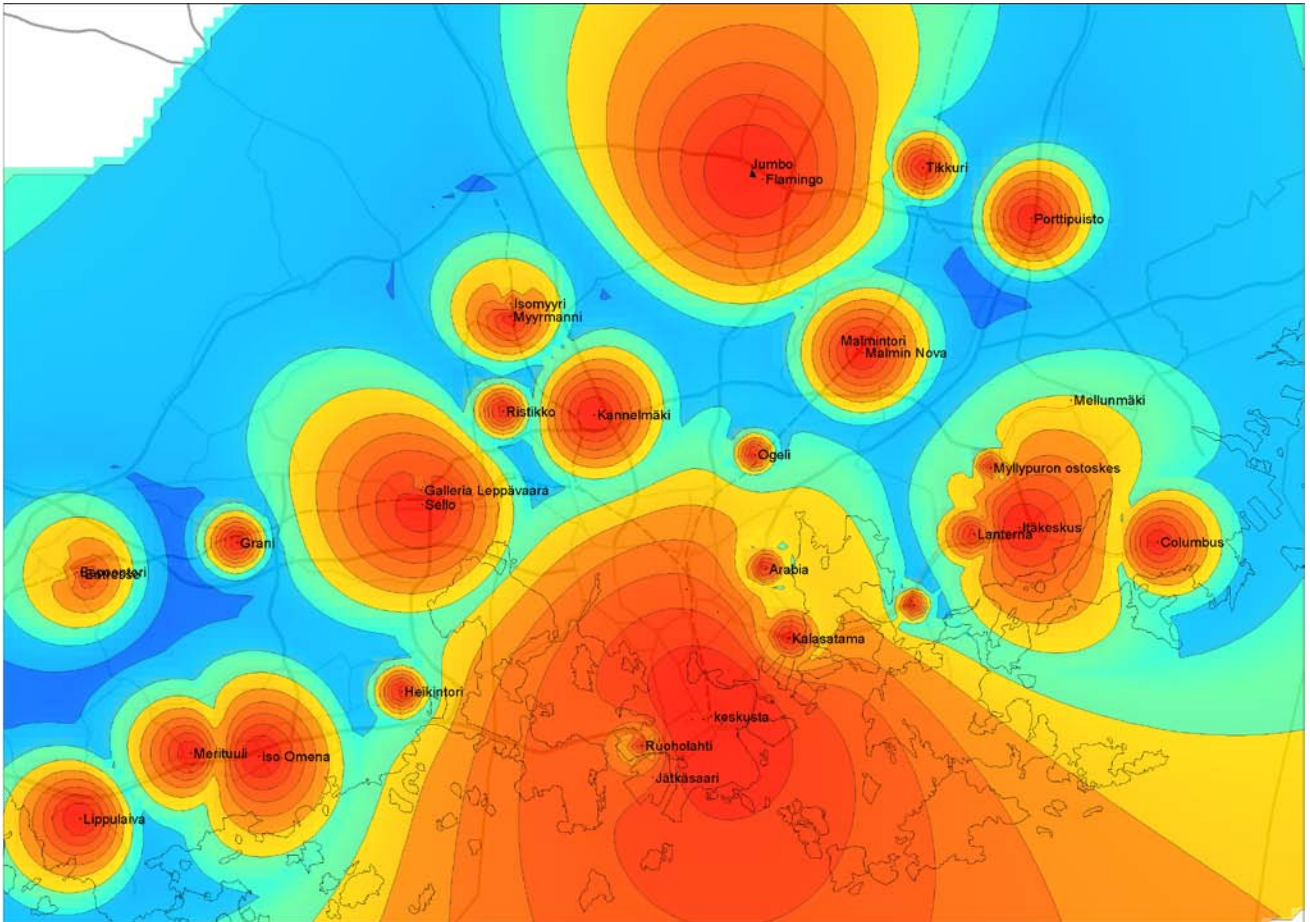
Kalasadaman tuleva keskus on tiheään asutun Kallion kyljessä, jossa on jo nyt 1 km:n säteellä asukkaita 8 700 ja työpaikkoja 12 000. Vastaavasti 2 km:n säteellä asukkaita on jo nyt lähes 55 000 ja työpaikkoja 48 000. Tulevaisuudessa Kalasadaman alueen rakennuttua kilometrin säteellä asukkaita on arviolta noin 22 000 ja kahden kilometrin säteellä noin 75 000. Mikäli tästä 1-2 km:n säteellä olevasta ostovoimasta tulevaan Kalasadaman keskuksen virtaa erikoiskaupan ostovoimasta 10-15%, luo se kysyntää yhteensä alueen oman väestön ja työpaikkojen kanssa noin 42 000 k-m<sup>2</sup>:lle liiketilaa. Tästä pääosa keskittyy Kalasadaman kauppakeskukseen ja pienessä määrin alueen mahdollisiin muihin kadunvarsitiloihin.

Laskennallisessa tilantarvearviossa on käytetty päivittäistavarakaupan myyntitehokkuutena 10 000 €/m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan osalta 3500 €/m<sup>2</sup>. Ostovoimana on käytetty Uudenmaan keskimääräistä vuoden 2010 ostovoimaa asukasta kohden, jonka on arvioitu kasvavan 0,5 % vuosittain päivittäistavarakaupan osalta ja 1 % erikoiskaupan osalta vuoteen 2030 saakka. Myyntialat on muutettu kerrosalaksi kertoimella 1,25. Oman alueen lähiostovoimasta päivittäistavarakaupan on oletettu saavuttavan 75 %, työssäkäyvien ostovoimasta 15 % ja kauempana asuvien ostovoimasta 15-30% vyöhykkeittäin. Erikoiskaupan ostovoimasta 10-20 % on oletettu kohdistuvan Kalasadaman keskuksen, osuuden vähetessä kun etäisyys kasvaa.

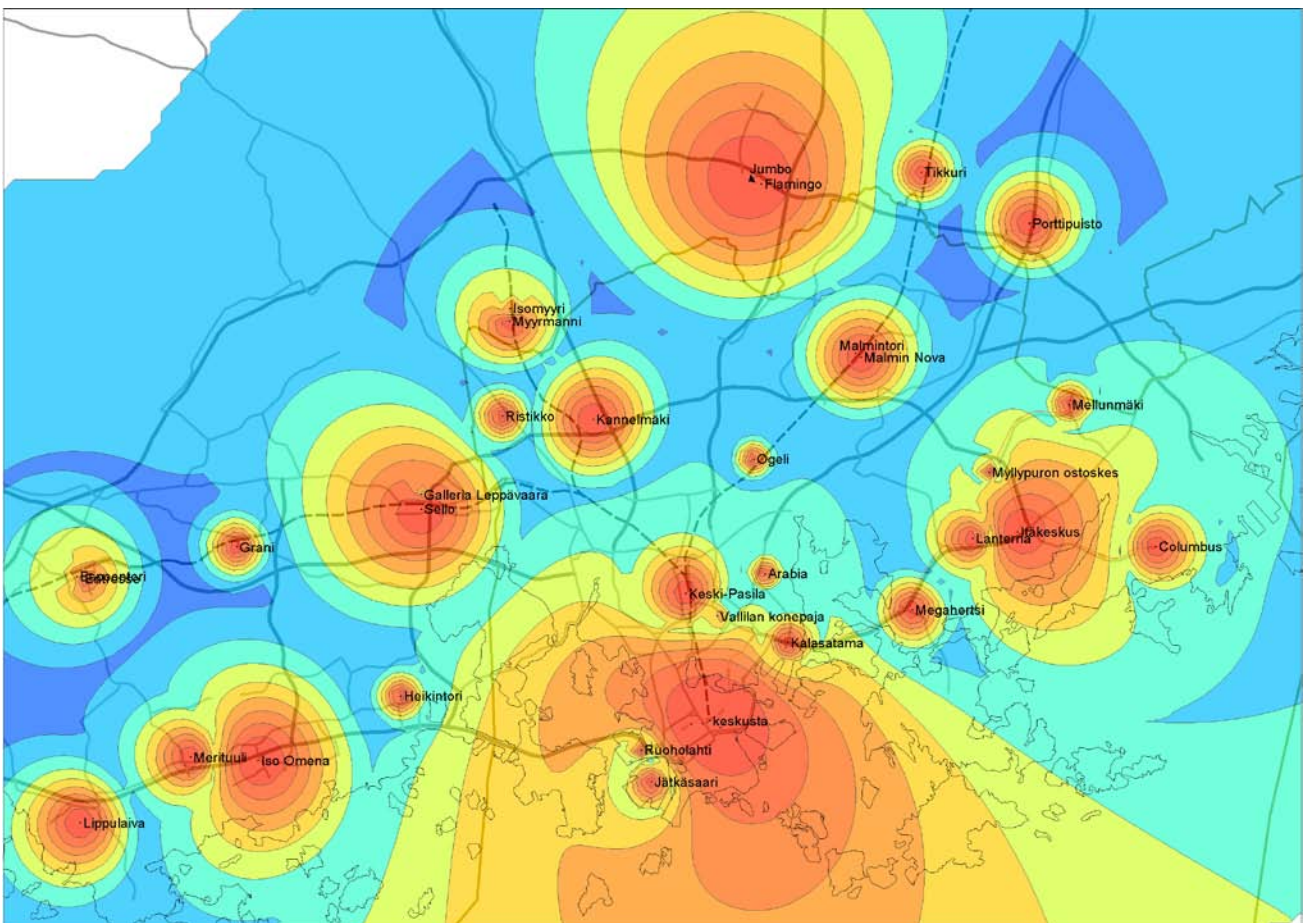
Suunnitelmien mukaan Kalasadaman alueelle tulee päivittäistavarakauppoja lisäksi vain Sörnäisten rantatien huoltoaseman yhteyteen, kuten nykyisinkin. Se palvelee lähinnä ohikulkevaa autoliikennettä sekä Hanasaaren asukkaita. Alueen oman väestön päivittäistavarakaupan asiointit kohdistunevat siten pääasiallisesti Kalasadaman keskuksen. Alueen pohjoisosan asukkaat (Kyläsaaresta) asioivat todennäköisesti myös Arabian kauppakeskuksessa ja eteläosasta virrannee ostovoimaa raitiotieyhteyksien myötä Helsingin keskustaa kohti. Erikoiskaupan ja muiden palvelujen kysyntä sen sijaan hajautuu oman alueen ohella huomattavasti enemmän osin Helsingin keskustaan ja muihin kaupallisiin keskittymiin, osin internet-kauppaan ja pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Asiakkaat valitsevat ostospaikkansa kulloisenkin tarjonnan ja tilanteen mukaan.

Pääasiallisen vaikutusalueen Kalasadaman keskukselle voidaan kuitenkin arvioida muodostuvan sen omasta alueesta ja toissijainen vaikutusalue ulottunee noin 2 km:n säteelle tulevasta keskukselta. Pääasiallinen vaikutusalue on vain osin päällekkäinen Herttoniemeeseen suunnitellun kauppakeskuksen kanssa. Pasilalla on puolestaan enemmän seudullisen keskustan kaltainen rooli ja sen vaikutusalue on oletettavasti enemmän Helsingin keskustan kaltainen, eli Kalasadamaa laajempi ja seudullisempi.





Kartta 9. Vetovoimamalli, kun Kalasataman kauppakeskus lisätty kauppakeskusverkkoon.



Kartta 10. Vetovoimamalli, kun vireillä olevat uudet kauppakeskushankkeet ja laajennukset lisätty nykyverkkoon.

## Vaikutusarvioita

Kalasadaman kauppakeskus tukee paikallisia tavoitteita luoda monipuoliset lähipalvelut tuleville asukkaille. Samalla se tukee tavoitetta monikeskuksisesta verkostokaupungista, joka muodostuu useista pienemmistä keskuksista. Kalasadaman kauppakeskus mahdollistaa asukkaiden asiointin omalla alueella ja vahvistaa alueellisia palvelutoimintoja. Sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella puoltaa palvelujen monipuolista saavutettavuutta.

Kalasadaman kauppakeskuksen tuleva pääasiallinen vaikutusalue on suhteellisen paikallinen. Pääasiallinen ostovoima tulee päivittäistavarakaupan osalta omalta alueelta ja erikoiskaupan osalta oman alueen lisäksi lähiympäristöstä. Hankkeen mitoitust vastaa alueen tulevan asukasmäärän ja työpaikkojen luomaan kaupallisten palvelujen kysynnän tilantarpeisiin. Tulevaisuudessa Kalasadaman oman alueen ja toissijaisesti lähialueen ostovoima mahdollistaa suunnitellun kokoluokan kauppakeskuksen, joten sillä ei ole nähtävissä merkittävää vaikutusta läheisiin olemassa oleviin kaupallisiin keskuksiin. Laskennallisesti riittävä ostovoima löytyy noin 2 km:n säteellä. Mitoitusta voidaan pitää paikallisena.

Suunnitteilla olevista muista kauppakeskuksista Keski-Pasilalla on enemmän seudullinen ja seudullisen keskustan kaltainen rooli, se tulee suunnitelmien mukaan olemaan myös huomattavasti suurempi kuin Kalasadaman keskus. Herttoniemi on puolestaan paikallisempi kauppakeskus, kokoluokaltansa Kalasadamaa hieman pienempi. Herttoniemenkin keskus perustuu pääasiassa oman ostovoiman varaan, mutta erikoiskaupan osalta voi olla kilpailutilannetta riippuen kauppakeskusten konsepteista ja tarjonnasta.

Arabia Kalasadaman pohjoispuolella on puolestaan pienehkö paikallinen keskus, joka on painottunut päivittäistavarakauppaan. Arabian kauppakeskus tulee palvelemaan Kalasadaman pohjoisen osan asukkaita. Hakaniemi-Kallion alue on puolestaan tiivistä kantakaupunkimaista aluetta kadunvarsiliiketiloihin, jonka myymälät muodostuvat pääasiassa suhteellisen pienistä yksiköistä. Hakaniemessä on monipuolinen ja oma-aimainen kaupallisten palvelujen tarjonta eikä tarjonta kokonaisuudessaan kilpaile kauppakeskusmaisen konseptin kanssa. Osin alueelta tulee virtaamaan ostovoimaa Kalasadamaan, mutta vastaavasti Kalasadamasta myös Hakaniemeen.

Mahdollista Vallilaan esillä ollutta Konepajan kaupallista keskittymää voi sen sijaan olla vaikeaa saada Pasilan ja Kalasadaman suurempien keskusten välille. Vallilan Konepajan alue ei kuitenkaan ole yleiskaavan keskustatoimintojen aluetta eikä samalla tavalla monipuolinen keskus kuin tuleva Kalasadama tai Keski-Pasila. Tilanne riippuu myös hankkeiden ajallisesta järjestyksestä ja rakentumisesta.

Kalasadaman kauppakeskus täydentää tulevaisuuden kaupan verkkoa sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan osalta. Päivittäistavarakaupan painotus ei ole kauppakeskuksessa kovin suuri, ensisijaisesti se palvelee oman alueen kysyntää. Erikoiskaupan osalta vaikutusalue on laajempi, mutta Kalasadaman sijainti keskellä kaupunkirakennetta hyvin saavutettavassa sijainnissa monipuolisine toimintoineen tukee palveluverkon kehittymistä. Alueelle tullaan myös muualta sekä töihin että tapahtumiin ja Kalasadama toimii myös liikenteellisenä solmuna. Yhteydet Korkeasaareen tuo myös matkailijoita alueelle.

KALASATAMAN KESKUS, ASEMAKAAVAN nro 12070 SELVITYKSET:

- 1 Kalasataman keskuksen toteutussopimus
- 2 Kalasataman keskuksen kaupallinen selvitys
- 3 Korkea rakentaminen Helsingissä
- 4 Kalasataman keskuksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
- 5 Kalasataman keskuksen varjostus selvitys
- 6 Kalasataman joukkoliikenneselvitys 2011
- 7 Kalasataman korkeiden rakennusten vaikutukset lintuihin, erityisesti Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustoon
- 8 Kalasataman keskuksen palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin
- 9 Kalasataman keskuksen tuulisuusselvitys
- 10 Kalasataman keskuksen sosiaali- ja terveysaseman tärinä- ja runkomeluselvitys
- 11 Kalasataman keskuksen asemakaavan meluselvitys
- 12 Kalasataman kaava-alueelle suunnitellun viherkannen ympäristön liikenteen ja pysäköintilaitoksen ilmanlaatuvaikutukset
- 13 Helsingin Energian Hanasaaren B-voimalaitoksen ja huippulämpökeskuksen päästöjen leviämismalliselvitys
- 14 Kalasataman keskuksen toteutuksen kestävä kehittäminen
- 15 Kalasataman keskus - Ekotehokkuuden arviointi
- 16 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
- 17 Kalasataman keskus, Maaperän kunnostussuunnitelman täydennys
- 18 Kalasataman keskus, Pohjaveden tila, raportti 1

