

An architectural rendering of a modern residential building complex. The buildings are multi-story, white, and feature a grid-like facade with large windows and balconies. Some balconies have glass railings, while others are open. The buildings are arranged around a central courtyard area with a paved walkway and several trees. In the foreground, a group of people is walking on a path. The sky is a clear, light blue. The overall style is clean and contemporary.

SRV

Lapinmäentie 1 – Konseptitarkastelu ja
selvitykset

2.11.2018

Käsiteltävät aiheet

- Tausta ja lähtökohdat
- Hyvinvoinnin ja terveyden konsepti
- Liikenneselvitys (Ramboll)
- Kaupalliset vaikutukset (Nortecon)
- Konseptin työllistävät vaikutukset (Ailecon)



A-tornin kehittämisen tausta ja lähtökohdat

SRV on ollut kehittämässä Lapinmäentie 1:n kokonaisuutta usean vuoden ajan. Aivan asemakaavoituksen ja arkkitehtuurikilpailun alusta alkaen tavoitteena oli luoda moderni, urbaani ja erityisen toimiva hybridikortteli, joka palvelee sekä lähiympäristöä että kortteliin muuttavia uusia asukkaita. Hyvänä esimerkkinä kokonaiskonseptin ulottuvuuksista on päiväkotia, joka on ollut suunnitelmaluonnoksissa alusta alkaen tuoden lapsiperheille tärkeän palvelun omaan kortteliin.

A-tornin käyttötarkoitus on aiemmin ollut puhtaasti toimistokäyttö. Arkkitehtiluonnoksissa A-torniin on sovitettu myös hotellia, huoneistohotellia ja erityyppisiä palveluita. Toimistomarkkina on ollut erittäin haastavassa tilanteessa usean vuoden ajan ja toimistojen vajaakäyttöaste on talouden elpymisestä huolimatta edelleen todella korkea. Työpaikat ovat hakeutuneet metro- sekä lähijunayhteyksien äärelle ja samalla tilatehokkuus on kasvanut muuttuneiden työtapojen seurauksena. Tämä on luonut erityisiä haasteita vanhoille toimistorakennuksille, joita usein on jouduttu purkamaan tai muuttamaan täysin muuhun pääkäyttötarkoitukseen.

SRV:llä on pitkään ollut kumppanina yksi Suomen johtavia toimitilavuokrauskonsultteja vuokraamassa A-tornin tiloja toimistokäyttöön, mutta aiesopimuksia tai sitovia vuokrasopimuksia ei ole solmittu, eikä kiinnostus kohdetta kohtaan ole ollut riittävää.

Alusta alkaen on ollut tavoitteena, että Lapinmäentie 1:n kortteliin tulevien uusien asukkaiden (yli 1.000 henkilöä) pitää saada riittävät lähipalvelut ja hyöty myös A-tornista käyttäjineen.





Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteesiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

A-tornin hyvinvoinnin ja terveyden konsepti

Terveyteen, hyvinvointiin ja aktiiviseen elämään perustuva konsepti on ollut seurausta paitsi markkinoilta tulleen kysynnän tarpeista myös korttelin asukkaille luotavan kattavan lähipalvelukonseptin lähtökohdista. Monipuolinen ja monimuotoinen käyttäjäkunta ja palvelutarjonta antavat korttelille hyvät elinedellytykset ja mahdollisuuden kehittyä myös jatkossa.

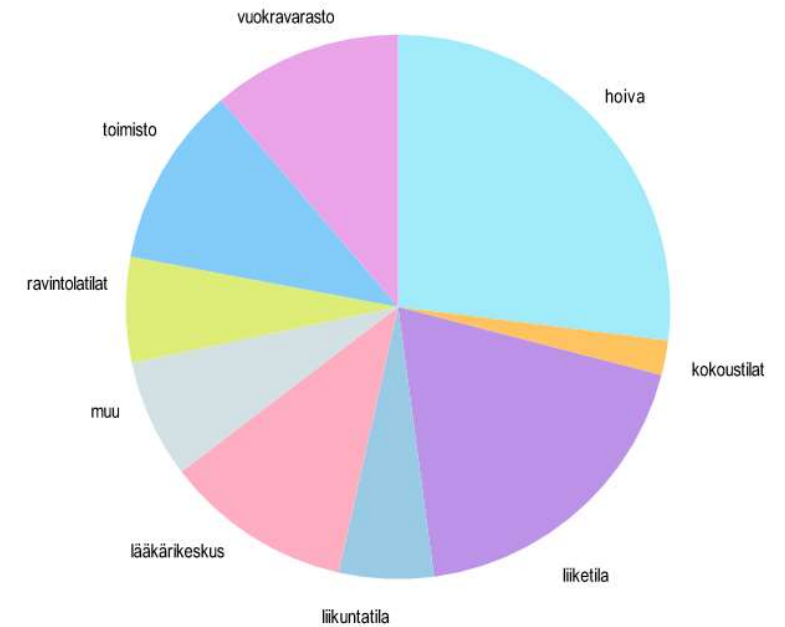
Hoivapalvelut korttelissa konseptin mukaan painottuvat eniten työvoimaa vaativiin toimintoihin. Hoivapalveluiden työllistävä vaikutus on merkittävä ja ne luovat pohjaa myös korttelin muun palvelutarjonnan kehittymiselle, jota tukee myös korttelin ja lähialueen asukkaiden ostovoima. Hoivapalveluiden osuuden (kerrokset 4-8) lisäksi korttelissa on runsaasti tilaa myös toimistotyölle.

Konseptiin yhtenä merkittävänä osana on lääkärikeskus, joka voi tarjota myös kuntoutus- ja työterveyspalveluita perinteisten lääkäriasemapalveluiden lisäksi. Yhteys hoivapalveluihin on saumaton ja alueen asukkaan saavat arvostettua lähipalvelua.

Pienemmissä yksiköissä on tiloja esimerkiksi fysioterapiaan ja hierontaan, joten kokonaisuus luo pohjan myös pienille yrityksille hyödyntää ison kokonaisuuden etuja ja yhteistyötä. Pienyritysten kynnystä liiketoiminnan perustamiselle ja kehittämiseksi on konseptissa pyritty madaltamaan isompiin toimijoihin tukeutuen.

Keskusteluissa hoivatoimijoiden ja –sijoittajien kanssa A-tornin hyvinvoinnin ja terveyden konsepti on saanut erittäin positiivisen vastaanoton. Alueella on kysyntää näille palveluille ja toimijat uskovat vahvasti konseptiin ja sen mahdollisuuksiin.

TONTTI 3, KERROSALAJAKAUMA



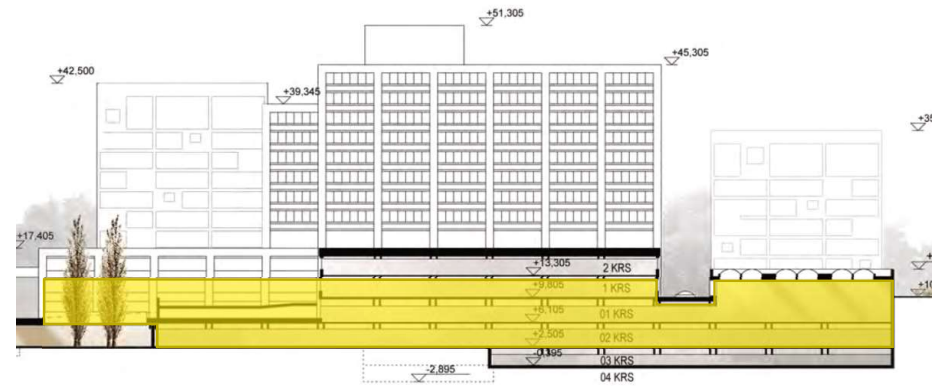
A-tornin jalustan päivittäistavarakauppa ja kaupan tilat

Jalustan tilat hyvine yhteyksineen korttelin läpi aina puistoon saakka luovat potentiaalisen sijoittumispaikan paitsi kaupalle, myös esimerkiksi co-working –tyyppisille tilaratkaisuille, joita myös korttelin asukkaat voivat hyödyntää. Pienemmät liiketilat tarjoavat konseptin mukaisesti laajan kirjon erilaisia kaupan palveluita, jota poikkeuksellisen ostovoimainen lähialue voi hyödyntää.

Päivittäistavarakauppa on kaupan tiloista merkittävin. Sen laadukas tarjonta takaa arkisten askareiden sujumisen. Päivittäistavarakauppojen keskikoko on vuosi vuodelta kasvanut ja market-kokoisista (200 – 600 m²) kaupoista on tullut suppean alueen ja valikoiman täydennysostopaikkoja, jotka usein sijaitsevat kerrostalojen katutasossa. Eniten kasvava päivittäistavarakaupan kokoluokka on supermarketit (1.000 – 3.500 m²), joilla on laaja valikoima, mutta ne kuitenkin toimivat rajatulla vaikutusalueella.

Munkkiniemi, Munkkivuori ja Niemenmäki ovat ostovoimalla mitattuna vaurasta aluetta ja verrattuna kaupan palvelutarjontaan ostovoimaa valuu alueen ulkopuolelle runsaasti. Supermarket-kokoluokan kauppa Lapinmäentie 1:n sijainnissa palvelee pääsääntöisesti lähialueen asukkaita, jotka usein liikkuvat jalan tai kevyenliikenteen välineillä. Lapinmäentie 1 sijaintinsa ja pysäköinnin rakenteensa puolesta ei juurikaan houkuttele ohi ajavaa autoliikennettä poikkeamaan päivittäistavarakaupassa pidemmän siirtymän aikana. Vaikka työmatka liikenne pääkaupunkiseudulla kulkee useiden kauppojen ohi, päivittäistavaraostot tehdään edelleen tutkimusten mukaan lähellä kotia.

Päivittäistavarakaupan generoima ajoneuvoliikenne kortteliin on vähäistä verrattuna tilanteeseen, jossa koko A-torni olisi toimistokäytössä.



Kuvassa keltaisella korostettu jalustan kerrokset 02-1.

- K2. kerroksessa on pääosin aputiloja sekä varastotiloja
- K1. kerroksessa sijaitsevat liikuntatilat (n. 2.000 m²) sekä päivittäistavarakauppa (myymäläala n. 2.000 m²)
- 1. Kerroksessa on laajojen aulatilojen lisäksi työtiloja, liiketiloja, ravintola ja auditorio

Yleistä

- Matkatuotosten arviointi perustuu *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -julkaisuun (Ympäristöministeriö 2008).
 - Kertoimina on käytetty Helsingin seudun joukkoliikennevyöhykkeen lukuja
- Matkatuotoksina arvioituina merkittävimpiä toimintoja ovat asuminen ja alueelle suunnitellut palvelut, päivittäistavarakaupan autoliikennekysyntää rajoittaa pysäköintipaikkatarjonta
 - Terveyspalvelut (lääkäriasema ja hoivapalvelut) on laskettu lääkäriaseman tuotosluvuilla, mikä antaa mahdollisesti hieman todellista korkeamman matkamäärän, mikäli toiminta painottuu hoivapalveluihin
 - Liikuntapalvelut on laskettu matkatuotosoppaan kertoimilla, mutta esimerkiksi viereisessä Talin urheilukeskuksessa tehdyssä tutkimuksessa (Ramboll 2018) kävelyn ja pyöräilyn osuus oli hieman korkeampi
 - Ravintolapalveluiden käyttäjistä osa on todennäköisesti korttelin työntekijöitä ja asukkaita, jolloin autoliikenteen tuotos voi jäädä keskiarvoa pienemmäksi
 - Mikäli A-tornin pääkäyttötarkoitus on palvelut, on toimistojen ja vuokravarastojen matkatuotos melko pieni. Mikäli pääkäyttötarkoitus puolestaan on toimisto, on A-tornin matkatuotos merkittävä. Postin jakelupalvelujen matkatuotos olisi merkittävä aamuhuipputunnin aikana riippumatta muusta käytöstä.

Päivittäistavarakaupan liikenne

- Päivittäistavarakaupan osalta on huomioitu sijainti tiiviisti asutun korttelin yhteydessä ja kaupan käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen rajallinen määrä
 - Näillä perusteilla pelkästään päivittäistavarakauppaan suuntautuvien henkilöautomatkojen määräksi on arvioitu 60 henkilöautokäyntiä iltahuipputunnin aikana. Aamuhuipputunnin aikana henkilöautoliikenne on vähäistä.
 - Henkilöautojen kulkutapaosuudeksi on valittu 35 %, mikä on joukkoliikennevyöhykkeen ja jalankulkuvyöhykkeen ominaiskulkutapaosuuksien puolivälistä valittu luku.
- Mikäli päivittäistavarakaupoille olisi korttelialueella kysyntää vastaava määrä pysäköintipaikkoja, aiheuttaisi asemakaavapoikkeaman mukainen päivittäistavarakaupan laajuuden lisääntyminen iltahuipputunnin aikana matkatuotoskertoimien mukaisesti arvioituna noin 170 saapuvaa ja lähtevää ajoneuvoa.
- Koska autopaikkamäärämitoituksessa noudatetaan edelleen k-m2 -pohjaisia asemakaavamääräyksiä, ei huipputunnin liikennemäärä kuitenkaan käytännössä ylitä 60-80 ajoneuvoa tunnissa (rajattu autopaikkamäärä). Liittymien kapasiteetti riittää tällöin kaikissa skenaarioissa.

Liikenteen suuntautuminen ajoyhteyksien välillä

- Eri toimintojen liikenteen on arvioitu jakautuvan liittymien välillä seuraavasti:

	Asuminen	Toimisto + kokoustilat	Pt-kauppa	Ravintolat + liiketilat	Lääkäri + hoiva	Liikunta
Lapinmäentie	50 %	70 %	90 %	90 %	30 %	30 %
Huopalahdentie	50 %	30 %	10 %	10 %	70 %	70 %

- Mikäli toinen ajoyhteyksistä muodostuu liikenteellisesti toista yhteyttä huomattavasti sujuvammaksi, siirtyy liikennettä (erityisesti asuminen) todennäköisesti vastaavasti liittymien välillä.
- Liikennettä voidaan myös tarvittaessa aktiivisin toimin ohjata Huopalahdentien liittymään.
- Postin jakeluautojen käyttämiä reittejä rajoittaa kaluston koko ja pysäköintihallin ajoyhteyksien mataluus.

Liikennemäärät tonttiliittymissä

- Skenaario 1: A-tornin pääkäyttötarkoitus on palvelut ja Postin jakelukeskus

	Aamuhuipputunti		Iltahuipputunti	
	Sisään	Ulos	Sisään	Ulos
Lapinmäentie	120	122	112	118
Huopalahdentie	57	56	76	92

- Skenaario 2: A-tornin pääkäyttötarkoitus on palvelut

	Aamuhuipputunti		Iltahuipputunti	
	Sisään	Ulos	Sisään	Ulos
Lapinmäentie	51	47	112	123
Huopalahdentie	57	56	76	92

- Skenaario 3: A-tornin pääkäyttötarkoitus on toimisto

	Aamuhuipputunti		Iltahuipputunti	
	Sisään	Ulos	Sisään	Ulos
Lapinmäentie	79	36	86	132
Huopalahdentie	75	32	36	82

Lainvoimaisen kaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä arvioidut liikennemäärät (A-tornin pääkäyttötarkoitus oli toimisto, pt-kaupan laajuus 800 k-m²):

	Aamuhuipputunti		Iltahuipputunti	
	Sisään	Ulos	Sisään	Ulos
Lapinmäentie	74	25	81	123
Huopalahdentie	80	69	75	101

Liittymien kuormittuneisuus näkyy huipputuntien aikana korttelista lähtevän liikenteen jonoina ja viivytyksinä.

Liikennemäärät Lähialueen liikenneverkolla

- Lähialueen liikenneverkon liittymistä erityisesti Lapinmäentien – Niemenmäentien, sekä Huopalahdentien – Lapinmäentien – Ulvilantien liittymät ovat jo nykytilanteessa ruuhka-aikoina hyvin kuormittuneita, mikä näkyy pitkinä jonoina ja korkeina viivytyksinä.
- Millään tutkituista skenaarioista ei ole merkittävää vaikutusta Huopalahdentien – Lapinmäentien – Ulvilantien liittymän toimivuuteen verrattuna lainvoimaisen asemakaavan mukaiseen tilanteeseen.



Kuva 4. Maksimijonopituudet sekä keskimääräiset viivytykset Huopalahdentien–Lapinmäentien–Ulvilantien liittymässä ennustevuoden 2035 aamu- (vasen kuva) sekä iltahuipputuntina (oikea kuva).

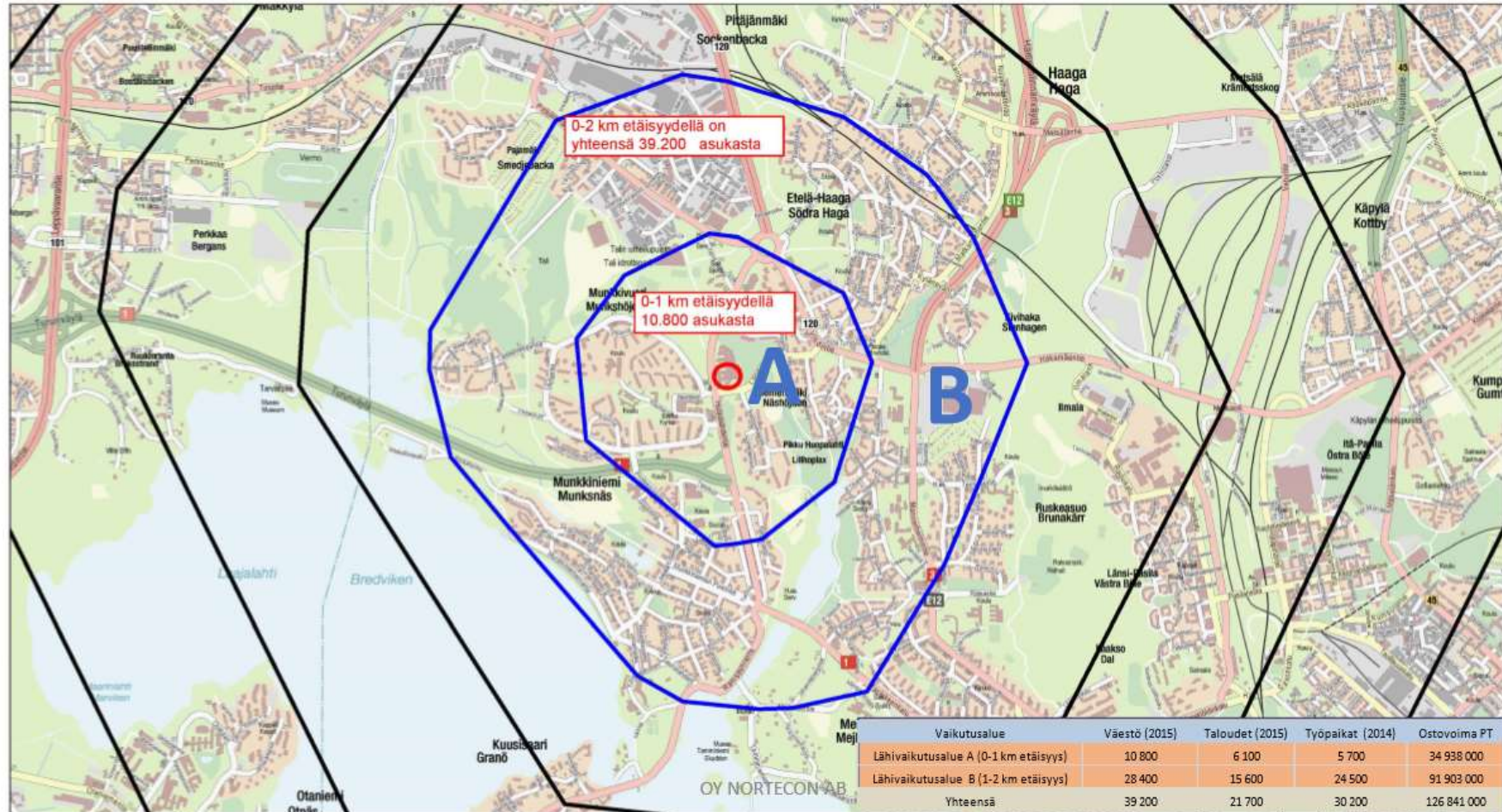
Yhteenveto ja johtopäätökset

- Edellä tutkituilla skenaarioilla 1 ja 2 ei ole suurta vaikutusta lähialueen liikenteen toimivuuteen verrattuna lainvoimaisen asemakaavan mukaiseen maankäyttöön, sillä liikenneverkkoa kuormittavin pääkäyttötarkoitus on toimisto (skenaario 3).
- Huipputuntien liikennemäärät eivät tarkastelualueella voi merkittävästi kasvaa ilman kaistamäärien lisäämistä. Kasvat liikennemäärät jakautuvat tällöin pidemmälle aikavälille, mikä voi näkyä ruuhkahuippujen pituuksien kasvamisena.
- Lapinmäentiellä lännen suunnan liikennemääriä voi olla tarpeen säätää liikennevalo-ohjauksella, jotta pysäköintihallin rampilta pääsee yhden kiertoajan aikana kaikki jonossa olevat autot kääntymään oikealle Lapinmäentielle (ei synnytetä tahallisesti ruuhkaa pysäköintihallin rampille tai 1. kellarikerrokseen)
 - Käytännössä se tarkoittaa vihreän vaiheen lyhentämistä / punaisen vaiheen pidentämistä länteen päin Lapinmäentien ja Vihdintien liittymässä ja / tai Lapinmäentien ja Niemenmäentien liittymässä.
 - Tällöin syntyisi välille Niemenmäentien liittymä – Huopalahdentien liittymä uutta vapaata kapasiteettia vastaanottamaan tontilta tulevat liikennemäärät

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN KILPAILUTILANNE MUNKKIVUORESSA JA LÄHIALUEILLA (1-3 km)

- Munkkivuorella toimii kaksi pt-kauppaa: S-Market Munkkivuori ja K-Supermarket Munkki
- Munkkiniemessä toimii neljä pt-kauppaa: Alepa Solnantiellä, Lähikauppa Elvo Kartanonttiellä, Alepa Munkkiniemen Puistotiellä ja K-Market Huopalahdentiellä
- Etelä-Haagassa toimii neljä tähän vaikutusalueeseen sisältyvää kauppaa: kaksi K-Markettia, yksi K-Supermarket ja yksi Alepa
- Pitäjänmäessä toimii yksi Lidl ja yksi S-market
- Kauppakeskuryhmittäin tarkasteltuna koko vaikutusalueella toimii:
 - 11 kpl K-ryhmän myymälää.
 - 9 kpl S-ryhmän myymälää
 - 6 yksityistä myymälää
 - 1 Lidlin myymälä
- Myymälöiden vuosimyynti vuonna 2016 oli yhteensä noin 111 milj.€ (Lähde: A.C.Nielsen Myymälärekisteri 2016)
- Ostovoimaa tällä alueella on yhteensä 126,8 milj.€
- Munkkivuoren myymälöiden myyntiteho €/m²/v ylittää reilusti lähialueen keskiarvotohon (Lähde: A.C.Nielsen Myymälärekisteri 2016)

LAPINMÄENTIE 1:n SAAVUTETTAVUUSALUEIDEN VÄESTÖMÄÄRÄ



Munkkivuoren ostoskeskus

- Perinteikäs hyvä kauppapaikka vuodesta 1959
- Asiakaskunnalla korkea ostouskollisuus
- Uudistettu melko hyvin myymälä kerrallaan
- Monipuolinen tarjonta - yli 30 myymälää ja palvelua
- Erinomainen saavutettavuus
 - Julkinen liikenne
 - Yksityisautoliikenne ja pysäköinti
 - Kevyt liikenne
- Vahva asema markkinoilla – korkea myyntiteho
- Kestää hyvin kilpailua eikä tule häviämään siinä vaan hyötyy Lapinmäentien hankkeen vetovoimasta

OY NORTECON AB

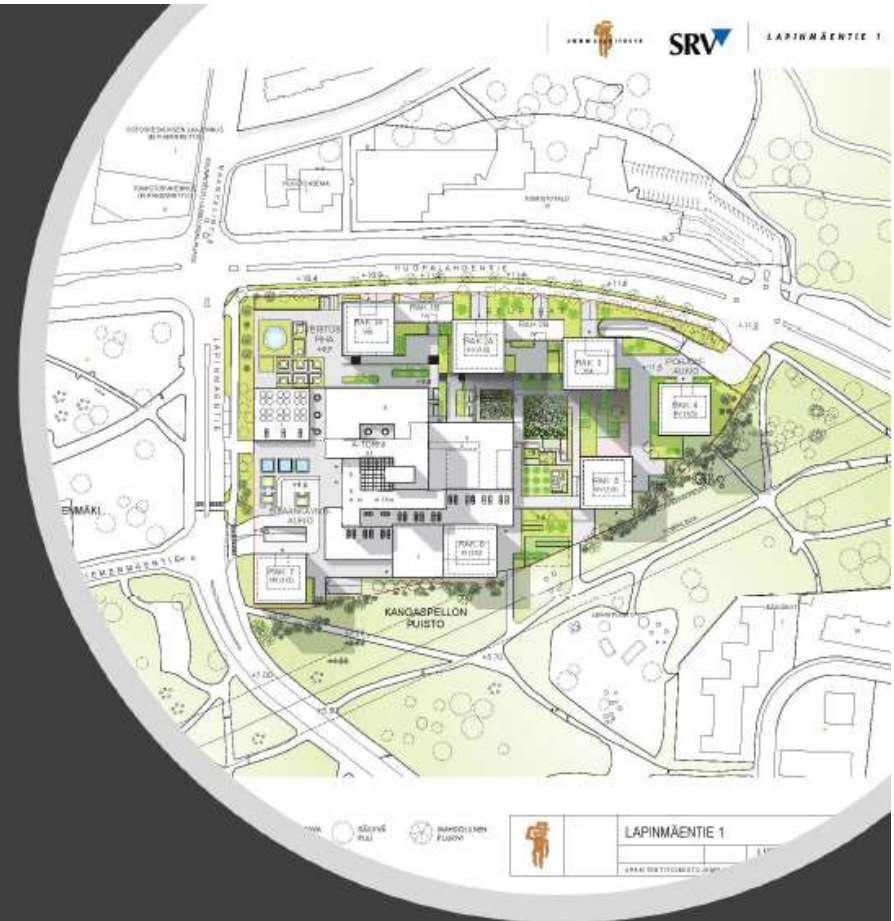


Lapinmäentie 1

Hankkeen PT-myymäälä, ravintola ja kuntosali palvelevat ensisijaisesti:

- Korttelin 700 uuden asunnon 1000 asukasta sekä korttelissa työskentelevää väestöä sekä korttelin terveys- ja hoivapalveluja käyttäviä asiakkaita ja asukkaita
- Lähialueiden lähes 40.000 asukasta ja alueilla työssä käyvää 30.000 ja samalla potentiaalista asiakasta
- Myös vilkas kohdetta sivuava liikennevirta tuo osan uusista asiakkaista alueelle
- Nykyinen asemakaava ei mahdollista kilpailukykyisen ja nykyajan kuluttajan edellyttämän tarjonnan saamista estää hankkeen osalta riittävän hyvän palvelusisällön toteuttamisen

→ Hanke ei mielestämme vaaranna lähialueiden yritysten kilpailukykyä vaan täydentää Munkkivuoren palvelutarjontaa uusilla ja alueelta vielä puuttuvilla palveluilla ja konsepteilla



OY NORTECON AB

Konseptin työllistävät vaikutukset

Lapinmäentien hoivaan perustuvan konseptin työllistävää vaikutusta on käyty läpi sekä Ailecon Oy edustaja Anna-Maija Grandyn kanssa, että Päiväkummun toimitusjohtajan Anne Kankaan kanssa. He arvioivat, että Lapinmäentielle ehdotetun konseptiratkaisun työllistävä vaikutus hoivaan liittyen on noin 80-100 henkilötyövuotta. Lisäksi lääkäriasema työllistää noin 60 henkilöä.

Päivittäistavarakaupan, ravintolan, kuntosalin ja palvelutilojen arvioitu työllistävä vaikutus on noin 80 henkilötyövuotta.

Konseptiin kuuluvat toimisto- ja co-working -tilat mahdollistavat noin 250 työpistettä kokonaisuuteen.

Postin mahdollisen alueellisen lajittelukeskuksen sijoittuminen kellarikerrokseen työllistäisi noin 100 henkilöä.

YHTEENSÄ noin 550-600 työpaikkaa.

