

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 49

§ 49

**Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet, asemakaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat kaupunkisuunnittelulautakunnalle linjattavaksi, 33. kaupunginosa Soukka, pöydälle 3.3.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hokkanen Mervi  
Otranen Patrik  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.  
hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Soukan keskustan kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämisellä vahvistetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen ostoskeskuksen sijaintia Soukan keskustana. Alueelle keskitetään pääosa Soukan palveluista ja asuinrakentamista lisätään. Soukanraitti säilyy jatkossakin keskeisenä palveluiden akselina ja Soukan eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Täydennysrakentamisen paikat sijoittuvat pääosin nykyisille pysäköintialueille ja nykyisten kortteleiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen.

Olevia julkisia ulkotiloja kehitetään ja uusia luodaan keskustan raittiverkostoon tukeutuen. Raittien yhteydessä olevat puistot säilytetään ja niitä kehitetään virkistykseen näkökulmasta. Yhteyksiä Soukan keskustaa kiertävälle viherkehälle kehitetään.

1.2

Kaupunkikuva

Soukan uusi rakentaminen huomioi Soukan alkuperäisiä ominaispiirteitä, joita ovat: nykyinen koordinaatisto, avoimet korttelirakenteet, rakentamisen keskikorkea ja kerrosluvultaan vaihteleva mittakaava, luonnonmukaiset pihatilat, kaupunkimaiset raitit ja aukiot, sekä arkkitehtuurin vaaleus ja selkeys ovat jatkossakin tunnusomaisia piirteitä ja toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktivoimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina.

Soukantorista ja Soukanraitista kehitetään vihreää, toiminnallisesti

monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa.

Soukkalaisia maisemaelementtejä, avokallioalueita ja olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa.

### 1.3

#### Palvelut

Soukan keskustaan mahdollistetaan sijoitettavaksi riittävät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Niiden sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja toiminnallisesti keskeisille vyöhykkeille metroaseman läheisyydessä. Laajemmassa palvelutarjonnassa alue tukeutuu myös Espoonlahden aluekeskukseen.

Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa.

Soukan seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen elä ja asu-konseptin mukaisena ratkaisuna mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Alueella huomioidaan myös muun erityisasumisen tarpeet ja vammaispalvelut.

Soukan keskustan suunnittelualueelle varataan riittävät tilat päiväkodille.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Soukantorin ympäristössä, Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

### 1.4

#### Liikenne

Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Keskustan tasonvaihtoa, jalankulun sujuvuutta ja esteettömyyttä kehitetään siten, että esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan rakennushankkeiden yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa varataan tilat 50 metron liityntäautopaikalle. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetysti rakenteellisena pysäköintinä. Alueelle varataan riittävästi paikkoja julkiseen tarpeeseen ja asiointia palvelemaan pysäköintiin. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

### 1.5

#### Kestävä kehitys

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävä kehityksen strategioiden toteuttaminen niiltä osin, kun se asemakaavoituksiin liittyy. Näitä tavoitteita täydentämään tulevissa asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla.

### 1.6

Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien kanssa.

### 1.7

Asiasta järjestetään asukastilaisuus. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee asukastilaisuuden puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättäneen muuttaa päätöskohdan 1.3 kuulumaan seuraavasti: "Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa. LISÄYS: Soukan kirjaston sijoittuminen alueelle selvitetään."

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "1.4 "riittävästi paikkoja" muutetaan muotoon "normin mukaiset yleiset pysäköintipaikat" Tämä täsmennys siitä syystä, että alueelta puuttuu nyt yleisiä pysäköintipaikkoja."

Saramäki Eerolan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "1.6 Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden [LISÄYS: , yrittäjien] ja kiinteistöjen omistajien kanssa."

Lisäksi keskustelun aikana Kirsi Åkerlund ilmoitti halukkuutensa toimia järjestettävän tiedotus- ja asukastilaisuuden puheenjohtajaksi. Eerola kannatti Åkerlundin valintaa tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kolme (3) kannatettua muutosehdotusta sekä kannatettu ehdotus asukastilaisuuden puheenjohtajasta, joten puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen yksimielisesti Nevanlinnan, Saramäen ja puheenjohtajan muutosehdotukset ja ehdotuksen asukastilaisuuden puheenjohtajaksi.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

### Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.  
hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Soukan keskustan kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 1.1

##### Kaupunkirakenne

Soukan keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämisellä vahvistetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen ostoskeskuksen sijaintia Soukan keskustana. Alueelle keskitetään pääosa Soukan palveluista ja asuinrakentamista lisätään. Soukanraitti säilyy jatkossakin keskeisenä palveluiden akselina ja Soukan eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Täydennysrakentamisen paikat sijoittuvat pääosin nykyisille pysäköintialueille ja nykyisten kortteleiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen.

Olevia julkisia ulkotiloja kehitetään ja uusia luodaan keskustan raittiverkostoon tukeutuen. Raittien yhteydessä olevat puistot säilytetään ja

niitä kehitetään virkistykseen näkökulmasta. Yhteyksiä Soukan keskustaa kiertävälle viherkehälle kehitetään.

## 1.2

### Kaupunkikuva

Soukan uusi rakentaminen huomioi Soukan alkuperäisiä ominaispiirteitä, joita ovat: nykyinen koordinaatisto, avoimet korttelirakenteet, rakentamisen keskikorkea ja kerrosluvultaan vaihteleva mittakaava, luonnonmukaiset pihatilat, kaupunkimaiset raitit ja aukiot, sekä arkkitehtuurin vaaleus ja selkeys ovat jatkossakin tunnusomaisia piirteitä ja toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktivoimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina.

Soukantorista ja Soukanraitista kehitetään vihreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa.

Soukkalaisia maisemaelementtejä, avokallioalueita ja olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa.

## 1.3

### Palvelut

Soukan keskustaan mahdollistetaan sijoitettavaksi riittävät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Niiden sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja toiminnallisesti keskeisille vyöhykkeille metroaseman läheisyydessä. Laajemmassa palvelutarjonnassa alue tukeutuu myös Espoonlahden aluekeskukseen.

Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa. Soukan kirjaston sijoittuminen alueelle selvitetään.

Soukan seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen elä ja asu-konseptin mukaisena ratkaisuna mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Alueella huomioidaan myös muun erityisasumisen tarpeet ja vammaispalvelut.

Soukan keskustan suunnittelualueelle varataan riittävät tilat päiväkodille.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Soukantorin ympäristössä, Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

## 1.4

### Liikenne

Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Keskustan tasonvaihtoa, jalankulun sujuvuutta ja esteettömyyttä kehitetään siten, että esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan rakennushankkeiden yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa varataan tilat 50 metron liityntäautopaikalle. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetysti rakenteellisena pysäköintinä. Alueelle varataan normin mukaiset yleiset pysäköintipaikat julkiseen tarpeeseen ja asiointia palvelemaan pysäköintiin. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat

suunnitteluratkaisussa.

#### 1.5

##### Kestävä kehitys

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävä kehityksen strategioiden toteuttaminen niiltä osin, kun se asemakaavoituksiin liittyy. Näitä tavoitteita täydentämään tulevilla asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla.

#### 1.6

Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden, yrittäjien ja kiinteistöjen omistajien kanssa.

#### 1.7

Asiasta järjestetään asukastilaisuus. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kirsi Åkerlundin.

## Selostus

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteilla halutaan tukea kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti yhtenäisen Soukan keskusta-alueen kehittymistä. Soukka on ilmeeltään yhtenäinen ja omaleimainen 1970-luvun alun kaupunginosa, joka metron myötä tulee olemaan osa Meri-Espoon tiivistyvää nauhakaupunkia. Tämä muutos halutaan tehdä Soukan identiteettiä korostaen, alueen palveluja kehittäen ja asukkaiden tavoitteita huomioiden.

Tavoitteissa on huomioitu Soukan täydennysrakentamisen vision ja yleissuunnitelman näkemys metroaseman ympäristön voimakkaasta täydennysrakentamisesta, kävelykeskustan kehittämisestä ja lähipalvelujen vahvistamisesta. Täydennysrakentamisen visio on muodostettu alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa käydyn vuorovaikutusprosessin aikana. Tavoitteiden taustalla vaikuttavat myös maanomistajien kanssa käydyt keskustelut alueen kehittämisestä. Soukan keskusta-alueita kehitetään jatkossa yhdessä alueen maanomistajien eli soukkalaisten asukkaiden kanssa.

Soukan keskusta-alueen asemakaavoitus tulee tapahtumaan osissa. Tämän vuoksi on tärkeää luoda kehys ja suunnittelun periaatteet, joita asemakaavoittain tarkennetaan. Tavoitteiden yhteydessä tunnistetaan myös alueen haasteet, joita kaikkien osapuolien tulee yhdessä olla ratkaisemassa.

Yhteisten tavoitteiden rinnalla kehitetään yhteistyömalleja suunnittelualueen osapuolien kanssa, tukien informaation välitystä ja yhteisten tavoitteiden saavuttamista.

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet huomioivat yleiskaavalliset tavoitteet noin 5 600 uudesta asukkaasta ja noin 500 uudesta työpaikasta metroaseman 0 - 600 metrin ydinvyöhykkeellä. Tavoitteet huomioivat vuonna 2018 laaditun Soukan täydennysrakentamisen vision ja yleissuunnitelman (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2018). Työssä etsittiin yhteistyössä asukkaiden kanssa täydennysrakentamiselle soveltuvia paikkoja. Soukan keskusta nousi esiin kehittämistä kaipaavana kohteena. Viheralueet ja Soukanraitti taas korostuivat tärkeinä säilytettävänä kohteina.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### **Soukan keskustan kehittämisen aluerajaus**

Soukan keskustan kehittämisaalue painottuu Espoon eteläosien yleiskaavan keskustatoimintojen alueen (C) sekä tulevan metroaseman ympärille. Kehittämisyöhyke rajautuu osittain myös Yläkartanontien pohjoispuolelle, Yläkartanonkujan ja -aukion ympärille sekä kortteliin 33006 Soukantien itäpuolelle. Etelässä alue rajautuu Soukankaareen ja lännessä Kaskilaaksontiehen.

### **Alueen nykytila**

Soukan keskustan kehittämisaalueen koko on noin 12,3 hehtaaria. Suunnittelualaue on rakennettu vuosien 1969 - 74 välillä, pois lukien Soukan senioritalo ja Yläkartanontien varrella oleva liiketalo, jotka valmistuivat 1980-luvun lopussa. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Rakentamisen ja maiseman suhde on harkittu. Alueen rakennusten massoittelu korostaa maastoa. Rakennusten kerrosluku on vaihtelevaa ja ne on suunnattu alueen pääkoordinaatiston mukaisesti. Alueen rakennusten typologia on pääosaksi kapearunkoisia matalia lamellitaloja sekä korkeita kytkettyjä pistetaloja. Korkeiden rakennusten julkisivut on jäsennelly pystysuuntaisesti. asuinrakennusten väri on vaaleaa ja niissä on lisäksi käytetty korostusväriä.

Soukan yleisluonne muodostuu kallioisista selänteistä, joiden päälle korkeammat rakennusmassat asettuvat sekä niiden välisistä alavammista alueista, jotka on enimmäkseen säästetty virkistysalueiksi. Alueen rakennukset ovat yleisväriykseltään vaaleita ja muotokieleltään suorakulmaisia ja korttelit ovat rakenteeltaan avoimia tai puoliavoimia. Soukan keskustan pihatilat ovat vehreitä, puistomaisia ja pääsääntöisesti aitaamattomia ja niille on jätetty alueelle ominaisia maisemaelementtejä kuten kallioita ja rakentamisaikana säästettyä puustoa, joka on nyt täysikasvuista.

Keskustan ympärille asettuu luonnonmukaisten viheralueiden ja niitä halkovien reittien verkosto. Kortteleiden ulkopuolella ympäristö on luonnonpuistomainen ja luonto muodostaa vahvan osan asuinympäristöä. Alueen avokallioita ja lakialueita on jätetty rakentamatta. Alueen leikkipaikat on sijoitettu pienilmastollisesti otollisiin paikkoihin ja hyvin saavutettavasti.

Koko Soukan alue nivoutuu pääasiallisesti yhtenäiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon.

Soukan keskustan kehittämisalueen ytimen muodostaa Soukan ostoskeskus keskeisine aukioineen ja raitteineen. Ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä on rakenteilla metron sisäänkäynnit. Kehittämisalueella risteävät Soukan kaksi pääkatua Yläkartanontie ja Soukantie. Ostoskeskuksen ja liiketilojen lisäksi kehittämisalueella on asuinkortteleita. Pysäköinti on ratkaistu pysäköintikentillä, jotka sijaitsevat kehittämisalueen keskeisillä ja näkyvillä paikoilla.

Soukan ostoskeskus, jossa paikalliskeskuksen nykyiset palvelut sijaitsevat suurimmaksi osaksi, sijaitsee Soukantorin ja Soukanraitin äärellä. Soukanraitti on alueen keskeinen etelä-pohjoissuuntainen kävelyn, pyöräilyn ja palveluiden akseli, joka alkaa Yläkartanontieltä ja päättyy noin 600 metrin päässä etelässä Kastevuorenraittiin, jonka yhteydessä on pienempi palvelukeskittymä, jossa toimii mm. Soukan kirjasto ja pieni päivittäistavarakauppa. Kaupallisten toimintojen välillä raitin keskivaiheilla on Soukan kappeli ja Soukan ala-asteen koulu leikkipaikkoineen sekä urheilukenttä. Soukanraitilta on lyhyt, noin 150 metrin matka Soukan asukaspuistoon (Soukan puropuisto).

Kehittämisalueen rajauksen sisäpuolella oleva asemakaavan mahdollistama kerrosala on nykyisin 66 033 k-m<sup>2</sup>, josta asumista mahdollistavaa ja suurimmaksi toteutunutta kerrosalaa on 55 075 k-m<sup>2</sup>.

### **Maanomistus**

Alueen maanomistus on hajanaista. Alueella on 12 eri yksityistä maanomistajatahoa 17 kiinteistössä.

Kaupungin maanomistus rajoittuu Soukantorin metroaseman määräalaan, palvelutalon tonttiin (YS) ja kahteen yleiseen pysäköintialueeseen sekä puisto- ja katualueisiin.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.



Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet.

Uusimaa 2050-kaavan Helsingin seudun vaihekaavassa Soukka on kokonaisuudessaan merkinnällä Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke, joka kattaa koko Länsimetron linjauksen vyöhykkeen. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 93 mukaisesti alueen kunnissa.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) Soukan nykyinen keskusta Yläkartanontien, Soukantien, Soukankaaren ja Soukanraitin rajaama alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Muilta osin alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat Espoon eteläosien yleiskaavan mukaisia.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Ylä-Soukka A, (alue 411100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO2), korttelin 31088 (AOR2) sekä katu- ja puistoaluetta.
- Ylä-Soukka A, muutos (alue 411101), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982.

## **Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet**

### **1.1**

#### **Kaupunkirakenne**

Soukan keskusta on toteutunut pitkälti alkuperäisen asemakaavan ja 1970-lukuisten suunnitteluperiaatteiden mukaisena vuosien 1969 - 1974 välillä. Kaupunkirakenteessa kadut, raitit ja puistot muodostavat ruudukkomaisen verkoston, jossa auto- ja kevyt liikenne on eroteltu toisistaan. Pysäköinti ja tonttikadut on järjestetty ulkosyötteisesti.

Soukan kehitettävä paikalliskeskus sijoittuu kahden metrosisäänkäynnin väliselle vyöhykkeelle nykyisen ostoskeskuksen ja Soukantorin yhteyteen. Aluetta kehitetään siten että paikalliskeskuksen palvelut sijoittuvat hyvin saavutettavasti molempien metroaseman sisäänkäyntien yhteyteen. Palveluiden painopiste sijoittuu pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Myös Yläkartanontien molempia reunoja kehitetään kaupan ja palveluiden alueena toimivan ja riittävän laajan keskustakokonaisuuden muodostumiseksi molempien metroaseman sisäänkäyntien yhteydessä.

Palveluiden yhteyteen lisätään asumista. Rakentamisen paikat sijoittuvat pääosin oleville pysäköintialueille tai korvaavalla uudisrakentamisella vanhojen korttelialueiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Uudet korttelit suunnitellaan ja olevia täydennetään Soukan ominaispiirteitä kunnioittaen.

Soukanraitti säilytetään ja siihen liittyviä aukiotiloja ja raittien risteyspaikkoja kehitetään siten, että Soukanraitti toimii osana nopeaa ja

viihtyisää jalankulku- ja polkupyöräilyreittiä metroasemalle ja Soukan keskustakortteleiden palveluille. Myös Yläkartanonpolkua ja Kaskivuorenraittia kehitetään. Kaskivuorenpuisto säilytetään ja sitä kehitetään virkistyksen näkökulmasta. Soukan keskustaa kiertävän viherkehän jatkuvuudesta huolehditaan.

Nykyistä haasteellista tasonvaihtoa Soukantorin ja -raitin ja Yläkartanon tien maaston perustasojen välillä kehitetään suunnitelmassa siten, että yhteydet paranevat ja esteettömyys toteutuu osana alueen kokonaisvaltaista kehittämistä.

## **1.2 Kaupunkikuva**

Alueen kaupunkikuvalliset arvot perustuvat vaihtelevaan kerroslukuun ja jalankulkuympäristön luontevaan ihmisläheiseen mittakaavaan. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina, Soukantorin ja -raitin ympäristön liikealueella on kaupunkikuvallista ja paikallishistoriallista arvoa. Alueen vehreät korttelipihat ovat vehreitä ja puistomaisia. Kortteleiden ulkopuolella ympäristö on luonnonpuistomainen ja luonto muodostaa vahvan osan asuinympäristöstä. Alueen avokallioita ja lakialueita on jätetty rakentamatta. Alueen leikkipaikat on sijoitettu pienilmastollisesti otollisiin paikkoihin ja hyvin saavutettavasti.

Alueen nykyisten ominaispiirteiden huomioiminen alueen kehittämisen yhteydessä luo kerroksellista ja hallitusti muuttuvaa ympäristöä ja säilyttää ja vahvistaa Soukan identiteettiä.

Soukan keskustakortteleita metroaseman läheisyydessä kehitetään edelleen tehokkaina kaupunkikortteleina. Rakentamisen mittakaava on keskikorkeaa ja alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvaa. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktiivisella sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella.

Soukan keskustan kehittämisessä hyödynnetään soveltaen alueen olevia kaupunkirakenteellisia ja maisemallisia elementtejä sekä rakennustypologian periaatteita ja rakentamisen mittakaavaa. Alueella yhdistyy luontevalla tavalla matala, keskikorkea ja korkea rakentaminen. Uusi rakentaminen jää pääsääntöisesti nykyisiä korkeimpia rakennuksia matalammiksi ja mukautuu Soukan suurmaisemaan ja alkuperäisen asemakaavan koordinaatistoon. Olevat maamerkki- ja kiintopisterakennukset säilyttävät keskeisen asemansa keskustan kaupunkikuvassa. Soukanraitin ja Soukantorin yhteydessä julkista tilaa reunustavat rakennusten osat ovat myös jatkossa matalia ja ihmisen mittakaavaa korostavia. Korttelit ovat rakenteeltaan avoimia tai puoliavoimia, niin että pihatilat ja julkiset ulkotilat limittyvät luontevasti toisiinsa. Maanvaraisia ja luonnonmukaisen kaltaisia alkuperäisiä pihatiloja sekä avokallioalueita ja olevaa puustoa julkisilla alueilla säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa. Pääraittien ja katujen varsilla kiinnitetään erityistä huomioita kaupunkikuvan laatuun ja vehreyteen. Julkisia ulkotiloja kehitetään olevan raittiverkoston varrella niin, että olevia aukiotiloja säilyttämällä ja uusia julkisia ulkotiloja luomalla muodostuu luonteva pienten aukiotilojen sarja ja kulkijalle viihtyisää kaupunkiympäristöä.

## **1.3**

## Palvelut

Päivittäistavaran kaupan sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C). Alueelle mahdollistetaan metrojatkeen osalta laaditun kaupallisen selvityksen mukaisesti tilanvaraukset ainakin kahdelle supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalle sekä runsaasti keskusta-alueelle soveltuvaa erikoistavaran kauppaa ja palveluita. Ensisijainen suuren päivittäistavarakaupan sijainti osoitetaan nykyisen ostoskeskuksen paikalle. Täydentävän kaupan paikka voidaan sijoittaa myös Yläkartanontien pohjoispuolelle, Soukan keskustan kaupunkirakennetta luontevasti kehittäen. Yläkartanontien katutilaa kehitetään Soukanraitin/-sillan yhteydessä kaupunkimaiseksi Soukan keskustakortteleita täydentävin kivijalkapalveluin.

Muut täydentävät kivijalkapalvelut ohjataan yleiskaavan mukaisesti Soukanraitin ja -torin varrelle sekä Soukansillan molemmin puolin Yläkartanontien varrelle. Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa. Olevan liike-, työpaikkarakennuksen mahdollisen purkamisen myötä, alueen suunnittelussa tavoitellaan poistuville toiminnoille uudet ja toimintaan tarkoituksen mukaiset ja monikäyttöiset tilat uudisrakentamisen yhteydessä.

Espoonlahden alueella tarve ikääntyneiden erityisasumiselle kasvaa ikääntyneen väestön määrän kasvaessa voimakkaasti. Etenkin Soukanmäellä asuu paljon enemmän ikääntyneitä ihmisiä suhteessa alueen väestöön kuin Espoossa keskimäärin, ja tämä kehitys tulee jatkumaan. Tarve huomioidaan mahdollistamalla Soukan elä ja asu -seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Seniorikeskuksen yhteyteen toivotaan liittyvän muitakin keskusta-alueen palvelutoimintoja, palvelun koko alueen senioriväestöä. Palveluvarausten mitoituksesta ja tilanvarauksista tulevaisuudessa keskustellaan kaupungin toimialojen kesken. Palvelutalon tarveselvitys tehdään myöhemmin sosiaali- ja terveystoimen toimesta.

Alueen nykyiset monipuoliset ja suositut nuorisotilat ja -toiminnot säilyvät alueella ja niille vartaan suunnitelmassa tarkoituksen mukaiset tilat.

Kaavoituksen yhteydessä keskustellaan nuorisotoimen tulevaisuuden tavoitteista laadukkaiden ja monipuolisten nuorisotilojen kehittämisestä Soukan keskustan alueella.

Soukan keskustan suunnittelualueelle tarvitaan vähintään yksi päiväkotij ja sen tarpeita palveleva laadukas piha-alue, joiden laajuus ja toteutus joko integroituna muuhun rakentamiseen tai omatonttisena ratkaisuna tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta oleilun ja pysähtymisen paikkoina. Keskusta-alueelle, Soukantorin ja Soukanraitin yhteyteen kehitetään mahdollisesti uusi lähiliikuntapiste. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

### 1.4 Liikenne

Soukan alkuperäisen asemakaavan toteutuneen liikennejärjestelmän periaatteena on jalankulun ja pyöräilyn vahva erottaminen ajoneuvoliikenteestä. Jalankulkuraittien ja katujen risteyskohdissa ajoneuvoliikenne on eritasossa jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa. Katujen varsilla on jalkakäytäviä, mutta tärkeimmät reitit kulkevat korttelialueiden keskellä etelä-pohjoissuuntaisella Soukanraitilla ja keskustakortteleita ympäröivillä puistoalueilla. Alueella on joitain pysäköintikansiratkaisuja, mutta pääosin sekä asukas- että vieraspysäköinti on toteutettu maantasossa usein laajoillakin pysäköintikentillä.

Alueen liikennemuodot erottava kaksitasoratkaisu on tarkoitus jatkossakin säilyttää. Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Kun keskustan aluetta suunnitellaan kokonaisuutena, on kaksitasoratkaisua mahdollista kehittää esteettömyyden ja pyöräilyn kannalta. Metroaseman ympäristössä kaupunkirakennetta eheytetään Yläkartanontien molemmin puolin siten, että alueen nykyistä heikkoa esteettömyyden palvelutasoa parannetaan. Keskustan nykyiset porrasyhteydet eivät täytä esteettömyyden ja sujuvan pyöräilyn vaatimuksia. Esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan lähtökohtaisesti alueen rakennushankkeiden yhteydessä/niihin integroituna. Tärkeimmillä reiteillä tutkitaan mahdollisuutta erotella jalankulu ja pyöräily toisistaan.

Suunnitteluratkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttöä. Korostetaan sujuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä metroasemille ja bussipysäkeille.

Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan tarve metron liityntäpysäköinnille. Sekä autojen että polkupyöräiden liityntäpysäköinti suunnitellaan sujuvaksi ja tarkoituksenmukaiseksi. Tavoiteltu liityntäautopaikkojen määrä on 50 ap, jotka suunnitellaan uudistuvien keskustakortteleiden yhteyteen. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetyissä, mahdollisesti usean kiinteistön pysäköintikokonaisuuksissa. Autoliikenne ja pysäköintiin ajon ratkaisut tulee toteuttaa siten, että jalankulku- ja polkupyöräilyn edellytyksiä, turvallisuutta, laatutasoa ja esteettömyyttä voidaan edistää. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisuissa.

## **1.5**

### **Kestävän kehityksen huomioiminen**

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteutuminen niiltä osin, kun se asemakaavoitukseen liittyy.

Soukan keskustan kehittäminen edistää kestävän kehityksen tavoitteita täydennysrakentamalla ja paikallisia palveluja tukemalla olevassa kaupunkirakenteessa hyvien joukkoliikenne yhteyksien varrella. Alueella rakenteilla oleva metro ja sinne suunnitellut jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukevat molemmat kestävien liikkumismuotojen edistämistä. Näitä tavoitteita täydentämään tulevaisuudessa asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla ja vihreän ympäristön ratkaisuilla.

### **Päätökset suunnittelun taustalla**

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle on viety tiedoksi Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma 16.5.2018.

### **Muut suunnitelmat ja selvitykset**

Asemakaavoituksen tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Soukan keskeisten alueiden inventointi (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 6/2017)
- Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2018)
- Länsimetron jatkeen kaupallinen selvitys (Espoon kaupunki/Ramboll, 2017)
- Länsimetron jatkeen liikenne-ennusteen päivitys (Espoon kaupunki/Ramboll, 2016).
- Liito-oravaselvitys Espoon Kartanonkallion asemakaavamuutosta varten vuonna 2020 (Faunatica, 2020)

Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- tarvittavat luontoselvitykset
- liikennemeluselvitykset
- tarvittavat tuulisuusselvitykset
- varjostustarkastelut
- hulevesien hallintasuunnitelmat
- kunnallisteknisen yleissuunnitelman päivitys (tarvittaessa)

Alueelle on tehty laajaa kunnallisteknistä suunnittelua vuosina 2018 - 2020. Suunnitelmia päivitetään tarvittaessa erityisesti esteettömyyden suunnittelun osalta.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 42

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.  
hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Soukan keskustan kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämisellä vahvistetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen ostoskeskuksen sijaintia Soukan keskustana. Alueelle keskitetään pääosa Soukan palveluista ja asuinrakentamista lisätään. Soukanraitti säilyy jatkossakin keskeisenä palveluiden akselina ja Soukan eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Täydennysrakentamisen paikat sijoittuvat pääosin nykyisille pysäköintialueille ja nykyisten kortteleiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen.

Olevia julkisia ulkotiloja kehitetään ja uusia luodaan keskustan raittiverkostoon tukeutuen. Raittien yhteydessä olevat puistot säilytetään ja

niitä kehitetään virkistykseen näkökulmasta. Yhteyksiä Soukan keskustaa kiertävälle viherkehälle kehitetään.

## 1.2

### Kaupunkikuva

Soukan uusi rakentaminen huomioi Soukan alkuperäisiä ominaispiirteitä, joita ovat: nykyinen koordinaatisto, avoimet korttelirakenteet, rakentamisen keskikorkea ja kerrosluvultaan vaihteleva mittakaava, luonnonmukaiset pihatilat, kaupunkimaiset raitit ja aukiot, sekä arkkitehtuurin vaaleus ja selkeys ovat jatkossakin tunnusomaisia piirteitä ja toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktivoimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina.

Soukantorista ja Soukanraitista kehitetään vihreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa.

Soukkalaisia maisemaelementtejä, avokallioalueita ja olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa.

## 1.3

### Palvelut

Soukan keskustaan mahdollistetaan sijoitettavaksi riittävät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Niiden sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja toiminnallisesti keskeisille vyöhykkeille metroaseman läheisyydessä. Laajemmassa palvelutarjonnassa alue tukeutuu myös Espoonlahden aluekeskukseen.

Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa.

Soukan seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen elä ja asu-konseptin mukaisena ratkaisuna mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Alueella huomioidaan myös muun erityisasumisen tarpeet ja vammaispalvelut.

Soukan keskustan suunnittelualueelle varataan riittävät tilat päiväkodille.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Soukantorin ympäristössä, Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

## 1.4

### Liikenne

Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Keskustan tasonvaihtoa, jalankulun sujuvuutta ja esteettömyyttä kehitetään siten, että esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan rakennushankkeiden yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa varataan tilat 50 metron liityntäautopaikalle. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetysti rakenteellisena pysäköintinä. Alueelle varataan riittävästi paikkoja julkiseen tarpeeseen ja asiointia palvelemaan pysäköintiin. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

### 1.5

#### Kestävä kehitys

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteuttaminen niiltä osin, kun se asemakaavoituksiin liittyy. Näitä tavoitteita täydentämään tulevilla asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla.

### 1.6

Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien kanssa.

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

#### **Päätöshistoria**