



Asianumero 946/10.02.03/2024

Aluenumero 330204

Olarin koulu

Asemakaavan muutos

Kaupunginosan rajan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa
Osa korttelia 21031, katu- ja virkistysalueet

Muodostuu uudet korttelit 21098 ja 21099

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 330200

Aluenro 330201

Aluenro 330203

Asemakaavan muutoksen selostus

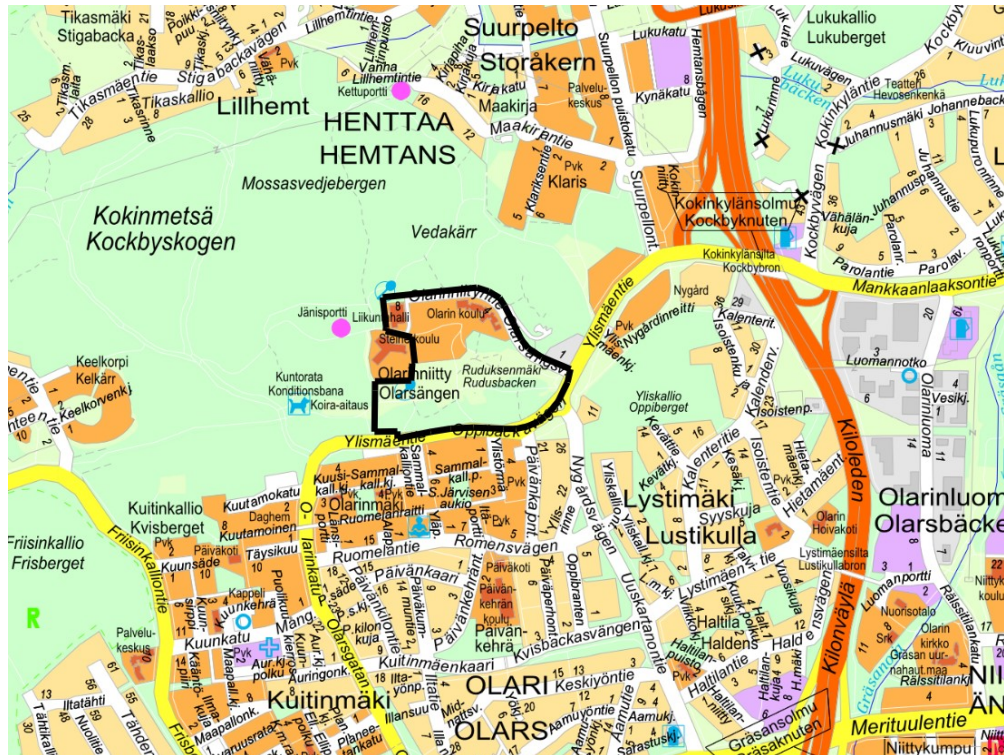
Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7567.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Henttaalla, Suurpellon ja Olarin asuinalueiden välissä, Olarinniityntien varressa. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Olarin koulun tontti, viereinen yleinen pysäköintialue, liikuntahallin tontti, liikuntapuiston alue ja katualueita.

Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu Olarinniityntiehen ja sen pohjoispuoliseen Keskuspuisto I osayleiskaavan virkistysalueeseen (Kokinmetsä). Alueen länsipuolella on Espoon Steinerkoulu ja virkistysaluetta sekä pieneläinten hautausmaa. Etelässä alue rajautuu Ylismäentiehen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 8.3.2024 kirjatulla ja 14.11.2025 täydennetyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.6.2025.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Tuuli Hietämäki Puh. +358 40 639 3085

Salla Mäkelä Puh. +358 40 636 9068

Mari Soini Puh. +358 40 636 9844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	8
1.3	Suunnittelun vaiheet	9
2	Lähtökohdat	10
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	10
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	10
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	10
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	11
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	11
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	11
2.2	Maakuntakaava	12
2.3	Yleiskaava	13
2.4	Asemakaava	14
2.5	Rakennusjärjestys	15
2.6	Tonttijako	15
2.7	Rakennuskiellot	15
2.8	Pohjakartta	15
2.9	Maanomistus	16
2.10	Maaperä	16
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	16
2.12	Rakennettu ympäristö	18
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	18
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	18
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	23
2.12.4	Palvelut	23
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	24
2.13	Liikenne	25
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	25
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	26
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	28
2.13.4	Joukkoliikenne	30
2.13.5	Liikenneturvallisuus	31
2.14	Luonnonolosuhteet	31
2.15	Suojelukohteet	35
2.16	Ympäristön häiriötekijät	35
3	Asemakaavan tavoitteet	36
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	36
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	37
4.1	Yleisperustelut	37
4.2	Mitoitus	37
4.3	Maankäyttö	37
4.3.1	Korttelialueet	37

4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	39
4.3.3	Muut alueet.....	39
4.3.4	Palvelut.....	40
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	40
4.4	Liikenne.....	40
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	40
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	41
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	42
4.4.4	Joukkoliikenne.....	44
4.4.5	Esteettömyys.....	45
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	46
4.6	Luonnonympäristö.....	47
4.7	Suojelukohteet.....	47
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	48
4.9	Nimistö.....	49
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	50
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	50
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	51
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	52
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	52
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	53
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	53
6	Asemakaavan toteutus.....	54
6.1	Rakentamisaikataulu.....	54
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	54
6.3	Toteutuksen seuranta.....	54
6.4	Sopimukset.....	54
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	54
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	55
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	55
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	57
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	57
7.2	Kaavaehdotus.....	58
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	58
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	60
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	60
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	60
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	60
7.5	Käsittelyvaiheet.....	61

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Viherkerroin-tuloskortti

Liite 3, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Olarin koulu, aluenumero 330204.

Selvitykset

- Korttelisuunnitelma, NRT Arkkitehdit / Sitowise 24.2.2026
- Rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo Oy 25.10.2024
- Kuntotutkimus, Etelä-Suomen rakennuskonsultit Oy 12.1.2026
- Liikennemeluselvitys, A-insinöörit 28.10.2025
- Historiaselvitys ja pohjavesitutkimus, EnviPro Oy 3.9.2025
- Luontoselvitykset Olarinniityn alueella Espoossa vuonna 2025, Faunatica Oy, 22.10.2025

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Olarin ja Suurpellon asuinalueiden ja keskuspuiston välisellä laaksoalueella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Olarin koulun tontti, viereinen yleinen pysäköintialue, liikuntahallin tontti, liikuntapuiston alue ja katualueita.

Kaava-alueen merkittävin rakennus on Olarin koulun rakennus, jossa opiskelee noin 500 oppilasta. Alun perin Olarin yläkouluksi ja lukioksi suunniteltu rakennus on arkkitehtitoimisto Pekka Salminen Ky:n suunnittelema ja se on valmistunut 1993. Rakennus on kerrosalaltaan 5 740 k-m². Kaupunginmuseon arvion mukaan merkittävän arkkitehtitoimiston suunnittelema monimuotoinen, tielinjauksen mukaan kaartuva rakennus on poikkeuksellisen edustava esimerkki aikakautensa arkkitehtuurista. Koulurakennus on tyyliltään hillityn postmodernistinen ja muodostuu neljästä toisiinsa ketjumaaisesti linkitetystä rakennusmassasta. Rakennuksen julkisivut ovat vaaleankeltaista tiililaattaa, sinisiksi maalatuin ikkunaväleihin, mikä korostaa rakennuksen horisontaalia ilmettä.

Koulurakennuksen eteläpuolella on koulun välitunti-alue. Pihan länsiosassa on metsäinen kallioinen kukkula. Muilta osin pääosin asfalttipintainen piha laskee loivasti porrastellen kaakkoon. Pihan näkyvimpiä osia ovat alkuperäisen sommitelman betoniportaikko ja betonikaiteet sekä uudempi sinisellä turva-alustalla päällystetty leikki-alue. Koulun pääsisäänkäynnit sijaitsevat etelässä koulupihan puolella, joka on ollut rakennuksen toteutusaikana oppilaiden pääasiallinen saapumissuunta (Olari). Tällä hetkellä yli puolet koulun oppilaista saapuu kuitenkin pohjoisen suunnasta, Suurpellon alueelta, ja painotuksen odotetaan vahvistuvan Suurpellon kasvamisen myötä.



Kuva: Koulu välitunti-alueen puolelta kuvattuna. (Lähde: Rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo 2024)

Koulun länsipuolella on yleisen pysäköinnin alue, jonka laajuus on noin 110 autopaikkaa. Pysäköintialue palvelee pääasiallisesti liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä, mutta sille on sijoitettu myös koulujen pysäköintiä. Pysäköintialueen länsipuolelle on valmistunut vuonna 2011 tennishalli, jonka laajuus on 2 228 k-m². Tennishallin eteläpuolella on Espoon Steinerkoulu, joka on valmistunut vuonna 2005 ja jonka laajuus on 4 594 k-m².



Kuva: Steinerkoulu ja Olarinniitynkenttä kuvattuna Ruduksenmäeltä. (KSK 2025)

Koulun eteläpuolella on Olarinniityn liikuntapuisto. Alueella on yksi suuri tekonurmikenttä, kaksi tenniskenttää sekä joitakin vähemmän tilaa vieviä toimintoja. Tekonurmikentän itäpuolella on kaksi täyttömäkeä, Ruduksenmäki ja Uusrinne. Ruduksenmäellä on cyclocrossrata. Mäkeä käytetään talvisin yleisesti myös pulkkailuun.

Suunnittelualueen läpi kulkee useita tärkeitä virkistysreittejä keskuspuiston, koulun, liikuntapuiston ja viereisten asuinalueiden välillä.

Alueelta on tehty luontoselvityksiä useampana vuonna. Selvityksissä ole tunnistettu korttelialueilta maankäytön suunnittelussa huomioitavia lajisto- tai elinympäristökohteita. Koulujen ja liikuntapuiston pohjois- ja länsipuolelta sekä Vanbronojan puroympäristöstä tunnetaan suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja. Liito-oravahavaintoja on aiempina vuosina tehty kouluja ympäröivistä metsistä. Alue sijaitsee Gräsanojan tulvaherkällä vesistöalueella.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rakennusoikeus nostetaan 14 000 k-m²:iin ja korttelialueen rajat tarkistetaan. Olarinniityntietä jatketaan nykyisen Steinerkoulun kulmalle ja sen päätyyn varataan tila käänöpaikalle. Yleinen pysäköintialuetta (LP) laajennetaan ja se muutetaan auto-paikkojen korttelialueeksi (LPA), koska se palvelee ensisijaisesti ympäröiviä

korttelialueita. Pysäköintialueella on myös jatkossa yleistä pysäköintiä virkistysalueiden ja liikuntapuiston käyttäjiä varten, erityisesti iltaisin ja viikonloppuisin. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU) kapenee ja määräykset ajanmukaistetaan. Nykyisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) luontoarvoja sisältävä rinneinen eteläreuna muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL/s-1). VU-alueen reitistöt päivitetään vastaamaan nykytilannetta.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 14,2 hehtaaria. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 16 800 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 6 300 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Valtuuston neuvottelukunta on pyytänyt kiirehtimään hanketta 20.11.2023 tehdyn pöytäkirjamerkinnän mukaan.

Olarin koulua ja viereistä pysäköintialuetta koskeva kaavahakemus saapui 8.3.2024. Hakemusta täydennettiin koskemaan tennishallin tonttia 14.11.2025.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.12.2024 § 115 Olarin koulun hankkeelle investointimäärärahan.

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi 26.3.2025 § 46 Olarin koulun peruskorjaus ja laajennus/uudisrakennus -hankkeen tarveselvityksen. Lautakunta edellyttää, että hyvän oppimisympäristön tavoitteet ja mitoitukset huomioidaan suunnittelussa ja että koulusta laaditaan pedagoginen suunnitelma yhteistyössä käyttäjän kanssa. Lautakunta päätti myös, että jo suunnittelun alussa huomioidaan tilojen esteettömyys, saavutettavuus, saattoliikenne ja liikennejärjestelyjen turvallisuus. Koulun laajennustarve pohjautuu Suurpellon alueen oppilasmäärien nopeaan kasvuun. Nykyiset Olarin ja Opinmäen koulurakennukset eivät ole riittävän suuria vastaamaan kasvavaan tarpeeseen ja esimerkiksi Opinmäen kansainvälisen koulun oppilasmäärä on jouduttu rajoittamaan suomenkielisen opetuksen kiireellisen tilatarpeen vuoksi. Opinmäen kampuksen laajentaminen on alueen perustamisolosuhteiden vuoksi hyvin kallista ja nykyinen uudehko rakennus huomioiden myös tilallisesti haastavaa. Olarin koulu taas sijaitsee väljemmällä, paremmin rakennettavissa olevalla tontilla ja koulu on peruskorjauksen tarpeessa.

Liikuntalautakunta linjasi 24.4.2025 päätöksessään § 17, että Olarinniityn liikuntapuisto tulee ottaa kaavoituksessa huomioon. Liikuntapuistoa on tarkoitus laajentaa ja toteuttaa mm. lähiliikunta-alue sekä toinen liikuntakenttä, joka toimii myös tekojäällä. Liikuntapuiston puku- ja huoltotilat sekä pysäköinti tulee ratkaista. Investointitarve on arvioitu vuodelle 2031.

Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti 26.5.2025 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja siihen liittyvän valmisteluaineiston nähtäville. Aineisto oli nähtävillä 9.6.-8.7.2025.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Seuraaviin lukuihin on ensin siteerattu niitä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, joihin asemakaavan muutoksella vastataan, ja sen jälkeen avattu, millä tavoin asemakaavan muutos toteuttaa tavoitteita.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavamuutos tukeutuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen laajentamalla nykyistä koulurakennusta. Laajennus palvelee ensisijaisesti kävelyetäisyydellä rakentumassa olevaa Suurpellon asuinaluea ja tukee siten kestävien kulkutapamuotojen käyttöä.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaavamuutoksella sujuvoitetaan alueen sisäistä liikennettä. Alue tukeutuu tulevaisuudessa kaava-alueen eteläpuolitse kulkevaksi suunniteltuun pikaraitiotiehen.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Kaavalla parannetaan alueen liikenneturvallisuutta. Melun huomioinnista on määrätty erillisin kaavamääräyksiin ja koulu on sijoitettu tonttikadun varteen kauas pääliikenneväylistä. Liikuntapuiston laajentaminen tukee asukkaiden terveellistä elämäntapaa.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Kaavamuutoksella suojellaan arvokkaita luontokohteita, kuten noroja ja lähteikköjä sekä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaavaratkaisuilla turvataan alueen eteläreuna osana laajemman alueen ekologista verkostoa ja sillä sijaitseva liito-oravien kulkuyhteys. Kaava mahdollistaa nykyisen rakennuksen säilyttämisen alueella ja uudisrakentamisen puusta.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

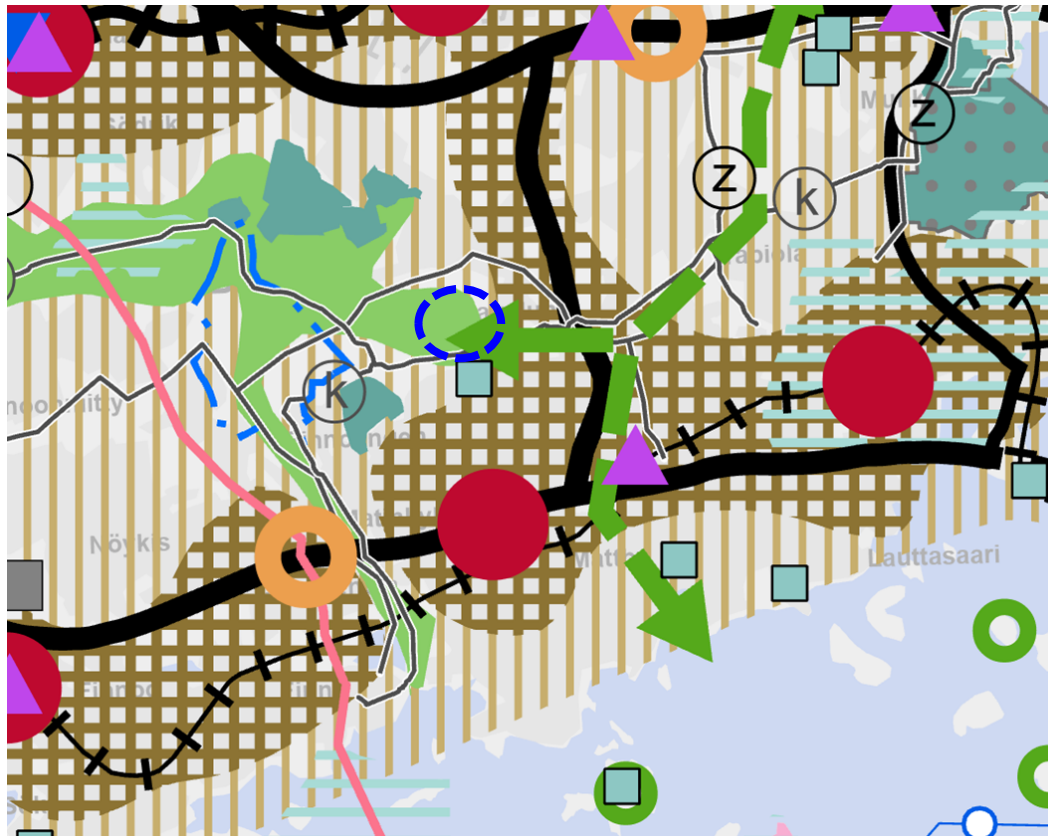
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

Kaavassa on huomioitu alueen läpi kulkeva runkokaasulinja ja sen suojavyöhykkeet. Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi, joka sijaitsee lähellä taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunaa. Alueen kohdalle on merkitty viheryh-teystarve ja maakaasun runkoputki.

Vireillä oleva:

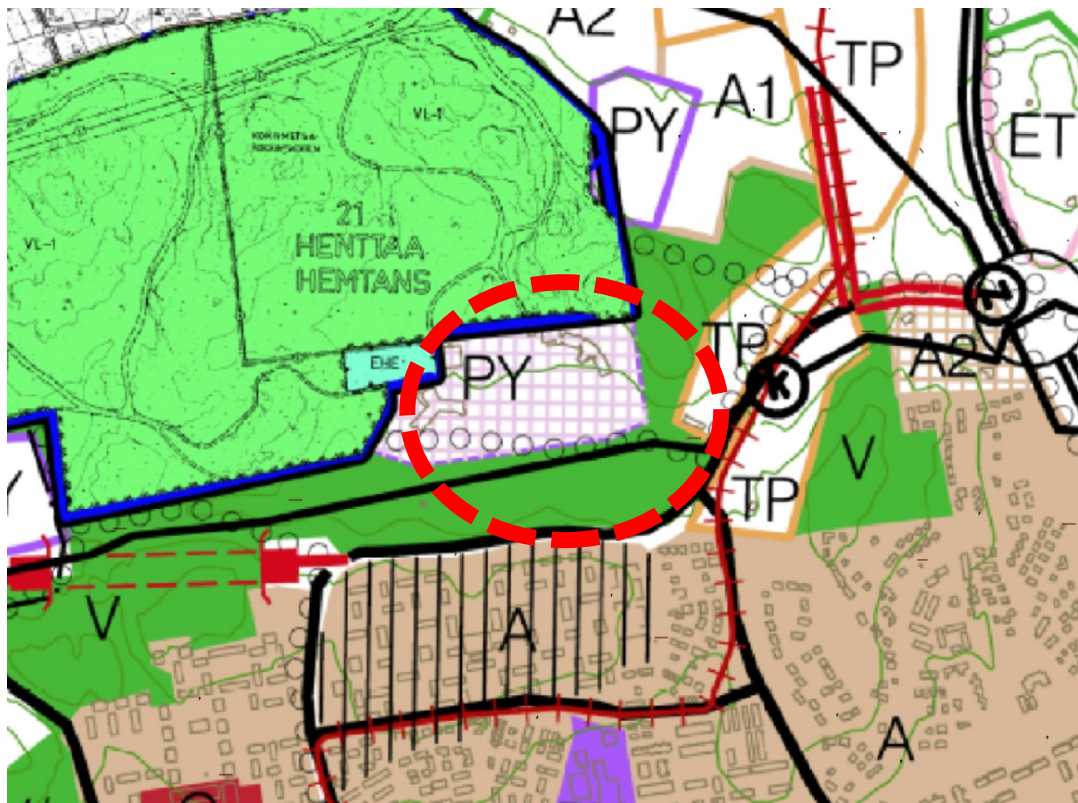
Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Alue on siinä varattu kehitettäväksi Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V).

PY: Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Kaava-alue rajautuu pohjoispuolelta Keskuspuisto I - osayleiskaavaan.

V: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Alueella voidaan harjoittaa metsätaloutta. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Alueen läpi kulkee maakaasulinja ja sijainniltaan ohjeellinen virkistysyhteys.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Alue on siinä merkitty Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V) ja joukkoliikenteen poikittaisyyhteyteen tukeutuvaksi kehittämisvyöhykkeeksi.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Olarinniityn asemakaava (alue 330200) ja Olarinniityn kaavamuutokset (alueet 330201 ja 330203). Niissä Olarin koulun tontti 21031/1 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla on rakennusoikeutta 8 000 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku III. Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 1,5 työntekijää.

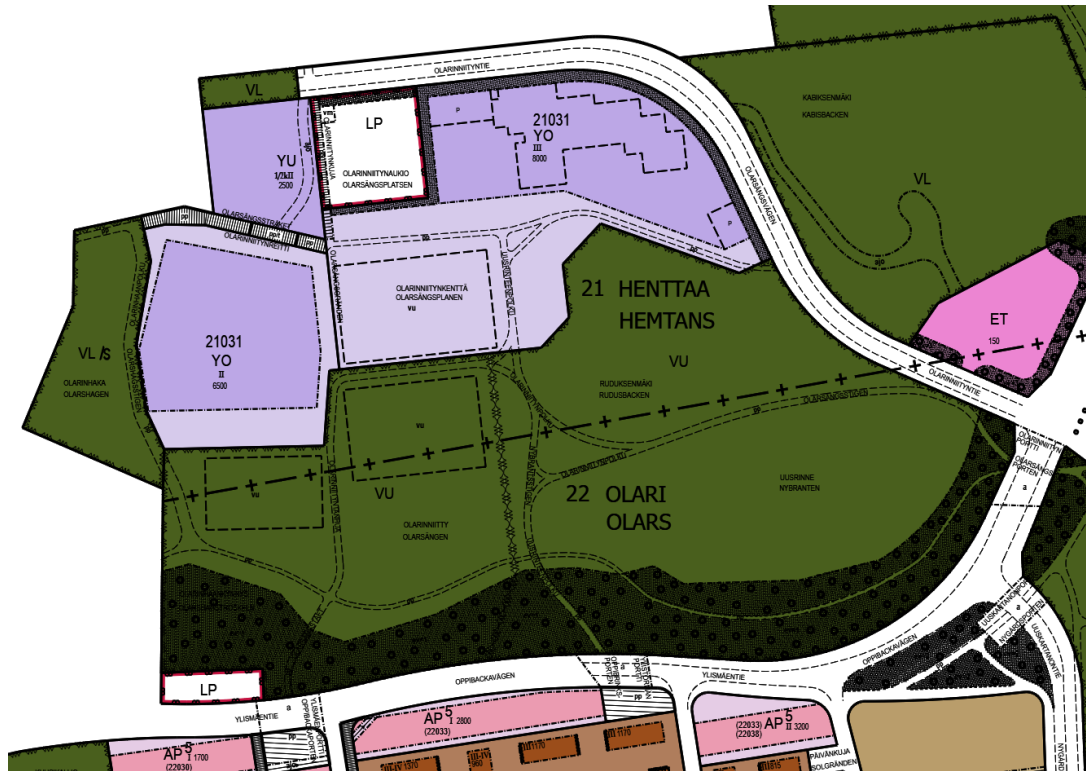
Korttelin tontti 21031/2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolla on rakennusoikeutta 2 500 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku ½kII. Tontille saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa VU-aluetta palvelevia huolto- ja varastotiloja enintään 300 k-m². Tontin läpi on osoitettu ajoyhteys.

Korttelin tonttien väliin pohjoispuolelle jäävä alue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Eteläpuoliset alueet on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Kaavaan on osoitettu ohjeellisina paikat palloilu- ja urheilukentille.

Olarinniityntien länsipäähän on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Tien pohjoispuolinen virkistyskäytössä oleva alue on asemakaavoittamatonta.

Kaava-alueen länsipuolella oleva tontti 21031/3 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla on rakennusoikeutta 6 500 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku II. Tontilla tulee olla 1 ap / 150 k-m². Autopaikoista 36 on sijoitettava LP-alueelle ja 7 tontille.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

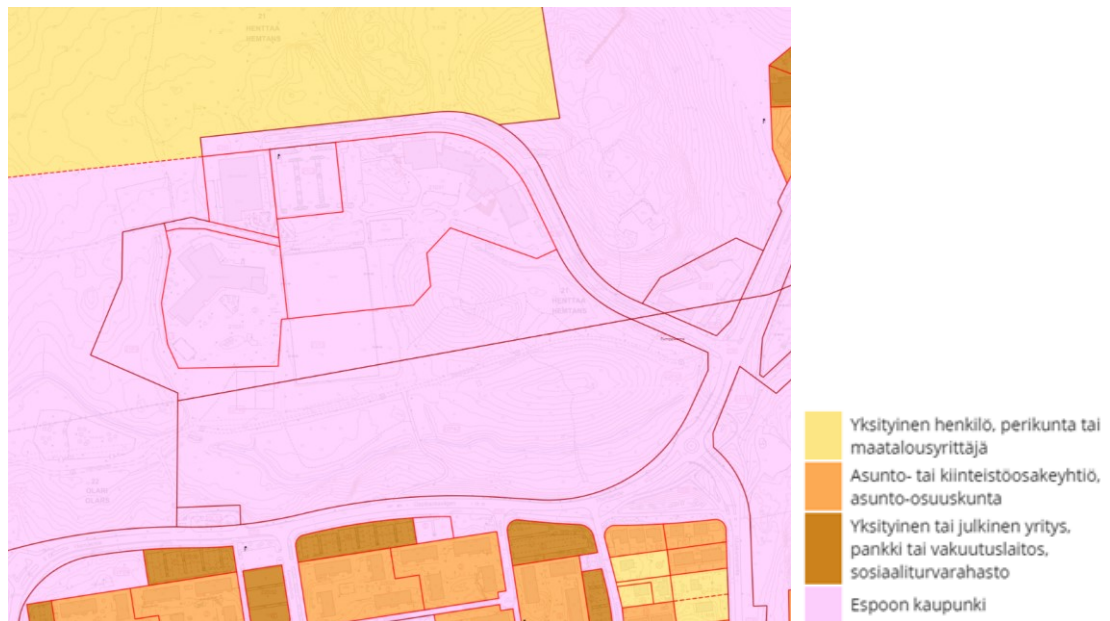
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Espoon kaupunki. Kaava rajautuu pohjoisessa yksityisessä omistuksessa olevaan asemakaavoittamattomaan Kokinmetsän alueeseen.



Kuva: Maanomistus (11/2025).

2.10 Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosan korttelialueiden maaperä on pääosin moreenia ja osin kal-
liota. Olarinniitynkentän pohjoisosassa ja Ruduksenmäen pohjoisrinteellä on savea ja
silttiä alle kolmen metrin kerros kitkamaalajin päällä. Eteläosien maaperä on savea.
Olarinniityn liikuntapuiston alueella on laajalla alueella täyttömaata yli kolmen metrin
paksuudelta. Alueella on kaksi täyttömäkeä, Ruduksenmäki ja Uusrinne.

Alueelle on teetetty maaperän pilaantuneisuutta ja pohjavettä koskeva selvitys (Olarin
koulun alue - Historiaselvitys ja pohjavesitutkimus, EnviPro Oy 3.9.2025). Täyttö-
maan todetaan siinä olevan pääasiassa lohkarepitoista hiekkaa, silttiä ja sepelimurs-
ketta. Täyttömaan seassa on kuitenkin paikoitellen jätettä ja historiatietojen mukaan
mahdollisesti myös puhdistamolietettä.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

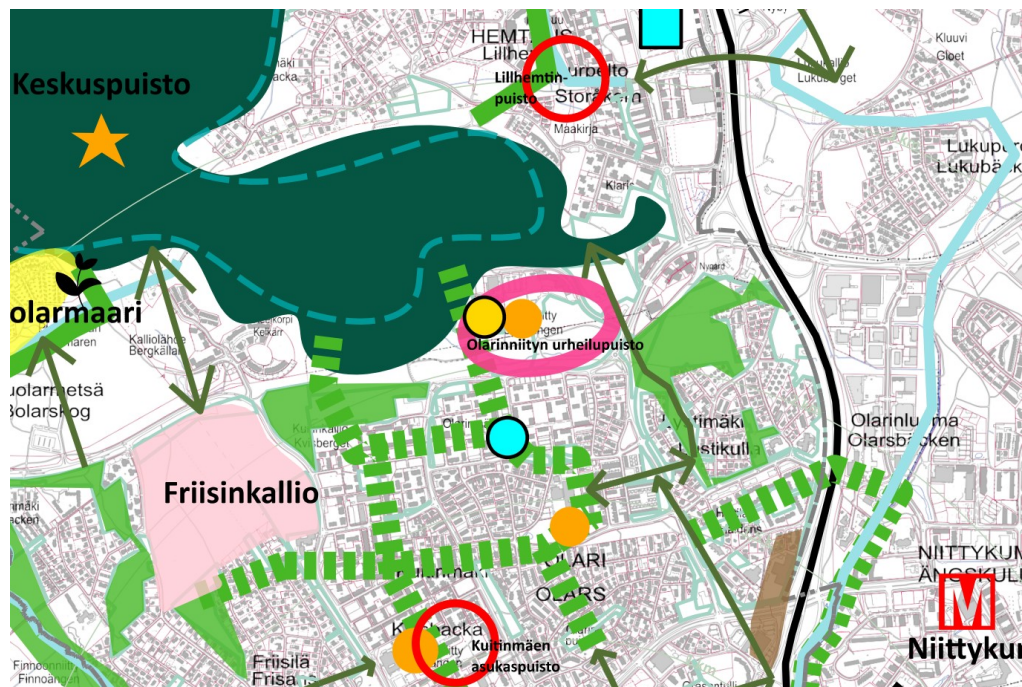
Espoo-tarina

Valtuustokauden Espoo-tarinan teemana on Lasten ja nuorten pääkaupunki. Strategi-
assa on useita näkökulmia, jotka koskettavat erityisesti Olarin koulun kaavamutosta.
Tarinassa tärkeäksi nostetaan, että jokaiselle lapselle ja nuorelle tulee turvata

mahdollisuus onnistua ja yltää parhaimpaansa. Painotuksena on erityisesti oppimisympäristön ja harrastusmahdollisuuksien tärkeys sekä yhteenkuuluvuuden tunne ja nuorten tulevaisuuden mahdollisuudet. Myös turvallisiin koulumatkoihin ja lähiluontoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lisäksi hiilineutraaliuden ja kansainvälistymisen mahdollisuuksia tulee tukea.

Suur-Matinkylän virkistysvisio 2050, Kaupunkisuunnittelukeskus 15.2.2023

Virkistysvisiossa kaava-alueella sijaitseva Olarinniityn liikuntapuisto on merkitty kehitettäväksi liikuntapuistoksi, jossa sijaitsee oleva liikuntahalli ja oleva pieni pallokenttä. Kaava-alue on Keskuspuiston laajan ulkoilualueen kupeessa. Kaava-alueen kautta kulkee virkistysyhteyksiä. Alueen itäpuolelle on merkitty osin kehittämistä kaipaava virkistysyhteystarve.



Kuva: Ote Suur-Matinkylän virkistysvisio 2050 kartasta. (vaalean punainen rengas= kehitettävä urheilupuisto, oranssi = oleva pieni pallokenttä, keltainen = oleva liikuntahalli, vihreä katkoviiva = kaupunkirakenteessa kulkeva virkistysyhteys, vihreä nuoli = virkistysyhteystarve, tummanvihreä laaja ulkoilualue)

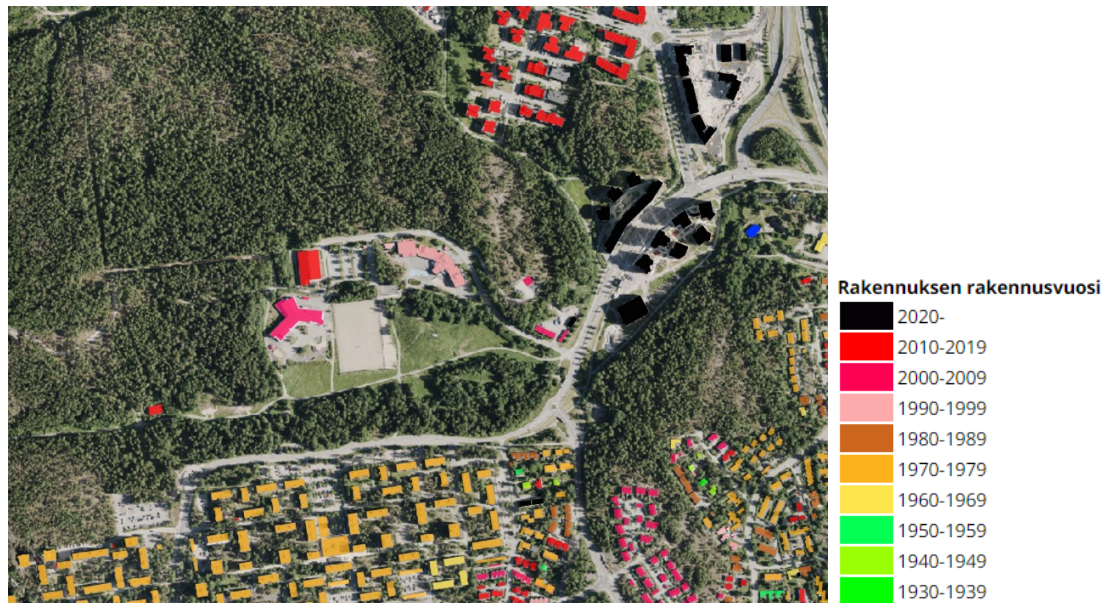
Espoon yleiskaava 2060 valmistelun yhteydessä laaditussa Keskuspuiston maankäyttötarkastelussa (Kaupunkisuunnittelukeskus 15.2.2014) Olarinniityn alue on tunnistettu tärkeäksi saapumissuunnaksi Keskuspuistoon kaupunkirakenteesta sekä idän että etelän suunnilta. Olarinniityn polku on sekä ulkoilureitti, että tärkeä pyöräilyreitti.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Henttaan ja Olarin kaupunginosien rajalle, kahden asuinalueen väliin jäävälle alueelle. Alueen rakennukset on sijoitettu omaksi saarekkeekseen, erilleen viereisistä asuinalueista. Pohjois-, itä- ja länsipuolella on keskuspuiston kallioisia metsäalueita. Myös kaava-alueen eteläreuna on metsäinen, rakennusten sijoituessa kaava-alueen pohjoisreunalle. Eteläreunastaan kaava rajautuu Ylismäentiehen ja Olarinmäen asuinalueeseen, joka on kerrostalovaltainen ja rakentunut pääosin 1970-luvulla. Virkistysalueen takana alueen pohjoispuolella Suurpellon asuinalueen rakentaminen on aloitettu 2010-luvulla ja on vielä kesken. Myös Suurpelto on pääosin kerrostalovaltaista aluetta, joskin Suurpellon länsipuolella on myös pientalovaltainen asuinalue, Lillhemt. Itse kaava-alueen rakennukset on rakennettu 1990- ja 2010-luvuilla.

Kaava-alue on laajuudeltaan 14,2 hehtaaria ja valtaosa siitä on virkistysaluetta. Alueen kautta kulkee useita suosittuja virkistysreittejä.



Kuva: Rakennusten rakennusvuodet kategorioitain.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee keskuspuiston reunalla, metsäisessä ympäristössä. Olarinniitynpolun pohjoispuolella on maisemaltaan avoin laaksoalue, jolle liikuntapuiston toiminnot on sijoitettu. Liikuntapuistossa on noin 80 m x 125 m suuri tekonurmikenttä, kaksi tenniskenttää ja joitain pienempiä liikuntatoimintoja. Alueella on kaksi täyttömäkeä, Ruduksenmäki ja Uusrinne, joista ensimmäisellä kulkee cyclocross-rata ja joka on talvisin suosittu pulkkailumäkenä. Olarinniitynpolun eteläpuolella Vanbronojan kaupunkipuro virtaa metsäisellä alueella, joka nousee jyrkkänä rinteinä Ylismäentielle.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta.

Alueen rakennetut korttelit on sijoitettu avoimen laaksoalueen pohjoisreunalle. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä Steinerkoulu sijaitsee rakennuksista läntisimpänä. Koulu on valmistunut vuonna 2005 ja sen laajuus on 4 594 k-m². Kolmisakaraisen, kaksikerroksisen rakennuksen julkisivujen pääasialliset materiaalit on pastellisävyin maalattu vaakasuuntainen laudoitus sekä slammattu kiviseinä. Steinerkoulun pohjoispuolella, kaava-alueella, sijaitsee yksityiselle yritykselle vuokratulla tontilla vuonna 2011 valmistunut tennishalli, jonka laajuus on 2 228 k-m². Tennishalli on ilmeeltään melko tyypillinen urheiluhalli. Rakennus on suorakaiteen muotoinen, harjakattoinen ja sen julkisivut ovat tummanharmaata teräslevyä. Steinerkoulun ajoyhteys kulkee rasiin tennishallin tontin kautta. Tennishallin itäpuolella on yleisen pysäköinnin alue, jolle ajo tapahtuu Olarinniityntieltä. Pysäköinti on toteutettu maantasoon ja sitä on jäsennelty puuistutuksin.

Luontaiset maastonmuodot ja täyttömäet jakavat laakson pienemmiksi maisematiloiksi. Eheät metsänreunat ja puustoryhmät vahvistavat tilavaikutelmaa. Liikuntatoinnot ja Steinerkoulu on sijoitettu avoimeen laaksotilaan. Olarin koulun välituntipihan puustoinen kukkula ja urheilukentän ja pysäköintialueen välillä kasvava puusto muodostavat maisematilaa rajaavan reunavyöhykkeen ja maisemallisen kiintopisteen sekä koulukorttelista että ympäristöstä tarkasteltuna. Tennishallin eteläpuolella ja Olarin koulun pohjoispuolella kasvaa yksittäispuina muutamia komeita iäkkäitä mäntyjä.

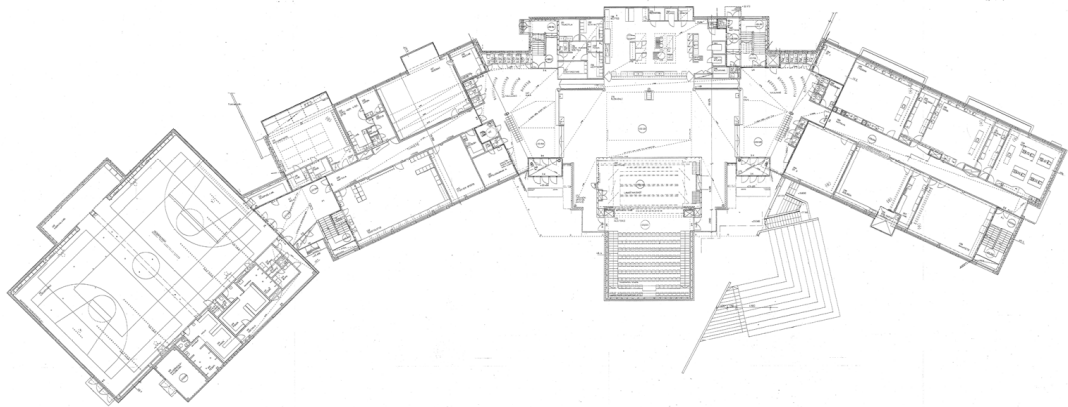
Olarin koulu

Kaava-alueen merkittävin rakennus on alueen rakennuksista itäisimpänä Olarinniityntien varressa sijaitseva Olarin koulun rakennus, joka liikuntapuiston suunnasta jää osin puuston taakse. Alun perin Olarin yläkouluksi ja lukioksi suunniteltu rakennus on arkkitehtitoimisto Pekka Salminen Ky:n vuonna 1990 suunnittelema ja se on valmistunut 1993. Rakennus on kerrosalaltaan 5 740 k-m². Syksyllä 2025 koulussa opiskeli 515 5–9. luokan oppilasta. Rakennus muodostuu neljästä toisiinsa ketjumaisesti kytketystä rakennusmassasta, jotka kaartuvat Olarinniityntien linjausta mukaillen. Rakennuksen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat vaalea tiililaatta ja harmaa betoni. Rakennus on ilmeeltään horisontaalinen, mitä korostavat rakennuksen mittasuhteet sekä nauhamaiset turkoosein väliosin varustetut ikkunat. Julkisivuille tyypillisiä piirteitä ovat myös ulkonevat lasierkkerit sekä betoninen auditorio-osa sisäpihan puolella.

Koulun pääsisäänkäynnit sijaitsevat etelässä koulupihan puolella, joka on ollut rakennuksen toteutusaikana oppilaiden pääasiallinen saapumissuunta (Olari). Tällä hetkellä yli puolet koulun oppilaista saapuu kuitenkin pohjoisen suunnasta, Suurpellon alueelta, ja painotus vahvistuu Suurpellon rakentumisen myötä.

Koulurakennuksen eteläpuolella on koulun välituntiapiha, jonka maasto laskee loivasti porrastellen kaakkoon. Pihan länsiosassa on metsäinen ja pohjoisilta osiltaan kallioinen kukkula. Pihan ilme muuttui voimakkaasti pihauudistuksen yhteydessä vuonna 2018. Alkujaan istutuksin jäsennelty piha on nykyisin pääosin asfaltti- ja tekonurmipintainen. Pihan näkyvimpiä osia ovat alkuperäisen sommitelman mukaiset katsomainen betoniportaikko ja betonikaiteet sekä uudempi sinisellä tekonurmella verhoiltu rinteeseen sijoittuva turkoosipohjainen leikkialue. Uudempien leikkivälineiden väritys toistaa koulurakennuksen ikkunoiden väliosien kaltaista sinistä. Lisäksi kalustuksessa on käytetty vastavärinä oranssia. Leikkivälineitä on niukasti.

Kaupunginmuseon arvion mukaan merkittävän arkkitehtitoimiston suunnittelema monimuotoinen, tielinjauksen mukaan kaartuva rakennus on poikkeuksellisen edustava esimerkki aikakautensa arkkitehtuurista. Koulu on arvotettu koko Espoon postmodernin aikakauden rakennuksia käsittelevässä selvityksessä (Espoon 1980–90-lukujen rakennetun ympäristön selvitys, Saatsi Arkkitehdit 30.5.2025) rakennusperintökohteeksi. Koulusta teetetyssä rakennushistoriaselvityksestä (Olarin koulu – rakennushistoriaselvitys, Ark-Byroo 25.10.2024) rakennus on arvioitu poikkeuksellisen yhtenäisenä säilyneeksi esimerkiksi 1990-luvun alun koulusuunnittelusta. Rakennuksesta tehdyn kuntotutkimuksen (Rakennetekninen kuntotutkimus, talotekniikan kuntoarvio – Olarin koulu, Suomen rakennuskonsultit Oy 12.1.2026) mukaan rakennus vaatii merkittävää korjaamista ja uusimista, erityisesti julkisivujen, sokkeleiden ja alapohjan osalta.



Kuva: Olarin koulun pohjapiirustus.

Olarin koulusta teetetyssä rakennushistoriaselvityksestä (Ark-Byroo 25.10.2024) Olarin koulun rakennus on arvioitu poikkeuksellisen yhtenäisenä säilyneeksi esimerkiksi 1990-luvun alun koulusuunnittelusta. Koulun todetaan vakavallisuudessaan kuitenkin poikkeavan jossain määrin aikansa peruskoulurakennuksista ja muistuttavan enemmän aikansa opisto- ja korkeakoulutason rakennuksia. Koulussa on myös enemmän julkisen rakennuksen tuntua. Julkisivuissa korostamateriaalina käytetty betoni on tunnusomainen materiaali koulun suunnitelleelle arkkitehtitoimisto Pekka Salminen Ky:lle. Koulu on säilynyt alkuperäisasussaan hyvin sekä sisä- että ulkopuolensa osalta. Ainoat suuremmat muutokset ovat talonmiehen asunnon muutos opetus- ja työtiloiksi sekä ulkoilupihan uudistus 2010-luvun lopulla.

Olarin koulu on määritelty Espoon 1980–90-lukujen rakennetun ympäristön selvityksessä (Saatsi Arkkitehdit 30.5.2025) rakennusperintökohteeksi. Siinä todetaan rakennuksen arvoiksi:

- Rakennus on laadukkaan julkisivuarkkitehtuurinsa ansiosta ainutlaatuinen esimerkki 1990-luvulla valmistuneesta espoolaisesta koulurakennuksesta. Rakennuksella on rakennustaiteellista arvoa.
- Rakennus on osa 1990-luvun kerrostumaa Olarin alueella.
- Rakennus on edustava esimerkki 1990-luvulla valmistuneesta koulurakennuksesta. Julkisivuarkkitehtuurin ratkaisut ja rakentamistapa ovat ajalleen tyypilliset. Rakennuksen arkkitehtuurissa on huolellisesti suunniteltuja detaljeja.
- Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa. Rakennuksen julkisivuarkkitehtuuri on säilynyt hyvin.
- Rakennus ilmentää espoolaisen koulurakentamisen historiaa sekä oppilaitosrakentamisen kehitystä.

Espoon kaupunginmuseo on arvioinut kohteen ulkoisia ominaispiirteitä ja niiden muutostekävyyttä jakaen ne neljään luokkaan: massoittelu, materiaalit, julkisivujäsennys ja yksityiskohdat.

Kohteen massoittelu on symmetrinen muuta rakennusta koreampaa liikuntasaliosaa lukuun ottamatta. Muiden osien räystäskorko on sama, vaikka rinne laskee kohti itää, jolloin itäosassa on yksi kerros enemmän maanpinnan yläpuolella. Olennaisia piirteitä

ovat myös ketjumaisuus ja ketjun kaareutuminen Olarinniityntien mukaisesti. Ketjun nivelosat ovat runkosyvyydeltään muuta rakennusta selvästi kapeampia. Jos massoittelua muutetaan, arvot kärsivät vähiten liikuntasaliosan purkamisesta. Muihin osiin ei tulisi tehdä merkittäviä muutoksia. Laajennuksen tulisi olla mahdollisimman kaukana nykyisestä rakennuksesta ja olla alisteinen sen betoniselle auditoriomassalle. Katolla sijaitsevia IV-konehuoneita voi laajentaa.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina on käytetty vaaleata tiililaattaa. Ikkunoiden väleissä on käytetty turkoosin sävyisiä metallikasetteja. Muut metalliosat ovat tummanharmaita. Korostuksena julkisivussa on käytetty pinnoittamatonta, harmaata betonia. Betonipintoja ei voi korvata, mutta pinnoittaminen samanväriseksi mahdollista. Elementtien ladontatavan tulee säilyä. Tiililaattojen korvaaminen esimerkiksi rappauksella ei ole mahdollista. Metallikasettien tulee säilyä samanlaisina. Myös tummanharmaat metalliosat tulee säilyttää.

Julkisivujäsennys korostaa rakennuksen horisontaalisuutta. Pitkillä julkisivuilla on ikkunauhat. Päädyt ovat lähes aukotonta laattapintaa. Julkisivuissa on paljon peruserrosta korkeammaksi nousevia, lasisia erkkereitä, erityisesti taitoaineiden luokkatilojen kohdilla. Nivelosissa on kapeampia ikkunoita. Rakennus on suorakulmainen näitä nivelosia lukuun ottamatta. Rakennusta ei saisi korottaa tai julkisivuja paksuntaa kuin muutamilla senteillä. Ikkunat eivät saa jäädä nykyistä syvemmälle julkisivuun. Ikkunoiden nauhalinjat tulee säilyttää. Erkkereitä voidaan lisätä, mutta niiden korkeutta ei saa muuttaa.

Rakennukset ovat lähes räystäättömiä. Erkkerit ovat aikakaudelle tyypillisiä. Rakennuksen yhdistää koulupihaa hallitseva porrasaihe. Yksityiskohtia voi muuttaa teknisen toimivuuden perusteella, mutta arkkitehtuuri ei kestä esimerkiksi ulkonevia räystäitä. Mahdollinen lisätalotekniikka pitää sovittaa huolellisesti rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennuksesta on teetetty kuntotutkimus (Rakennetekninen kuntotutkimus, talotekniikan kuntoarvio – Olarin koulu, Suomen rakennuskonsultit Oy 12.1.2026). Kuntotutkimuksen mukaan rakennus vaatii kuntosaa vuoksi huomattavia korjaustoimenpiteitä ja rakenteiden uusimista. Julkisivunäytteissä noin viidesosassa oli viitteitä betonin selkeästä vaurioitumisesta ja jonkinasteisia vaurioita noin 40 % näytteistä. Julkisivujen paikkakorjauksilla ja ikkunoiden huoltomaalauksella ei ole arvioitu pidennettävän rakenteiden elinikää kuin 5-15 vuotta. Toimenpidesuosituksissa korjaukseksi ehdotetaan julkisivut peittävää korjausta ja ikkunoiden uusimista. Rakenteissa on ilmapuotoja ja siksi rakennuksen sisäpuolen rakenteet tulisi tiivistää ja kapseloida, jotta lämpövuodot ja mikrobien kulkeutuminen sisäilmaan voidaan estää. Rakennuksen valesokkelit ovat nykytietämyksen mukaan riskirakenne ja niissä havaittiin useita vaurioita. Rakenteet tulisi muuttaa riskittömiksi ja maanpinnan kaadot korjata. Alapohjarakenteet tulisi uusia liikuntasalin ja auditorion osalta ja ruokailutilan välipohjarakenteet kuivata tai uusia hiekkatäyttö myöten. Yläpohjan vesikatteen tulisi uusia. Rakennuksen LVIS-laitteistot ovat suurelta osin teknisen käyttöikänsä päässä ja suositellaan uusittaviksi.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutosalue sijoittuu asuntovaltaisten Olarin ja Henttaan asuinalueiden väliin. Olarin alueen asemakaava on toteutunut pääosin 1970-luvun aikana eikä merkittävää väestökasvua ole tiedossa. Henttaan puolella Suurpellon asuinalue on edelleen kaavoituksen ja rakentamisen alla. Alueen asukasluvun ennustetaan kasvavan noin 2500 asukkaalla vuoteen 2031 mennessä (Espoon väestöennuste 2023) ja kasvun voidaan odottaa jatkuvan edelleen alueen kaavoituksen ja sen myötä rakentamisen edistyessä. Itse kaavamuuotosalueella ei ole asuinrakennuksia.

Kaavamuuotosalueella ei ole varsinaisia työpaikka-alueita. Olarin koulu ja kaava-alueen vieressä sijaitseva Steinerkoulu työllistävät pääosin opetushenkilöstä. Lisäksi tennishallilla on vähäinen määrä henkilöstöä. Muu elinkeinotoiminta on keskittynyt ympäröiville asuinalueille melko etäälle kaava-alueesta.

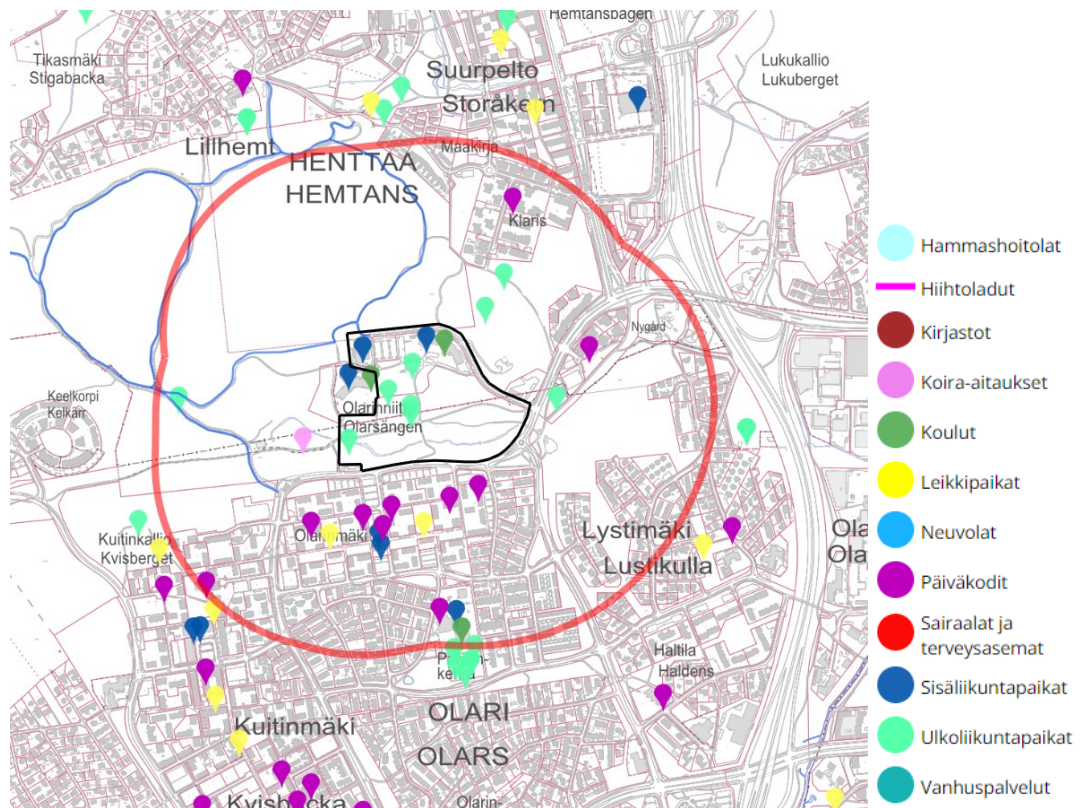
2.12.4 Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee Olarin koulu, joka toimii peruskouluna noin 500 4.–9.-luokan oppilaalle. Koulun oppilaat saapuvat kouluun pääosin pohjoisesta Suurpellosta ja etelästä Olarista. Olarin koulun 1.–3.-luokat opiskelevat Opinmäen kampuksella Suurpellon pohjoisreunalla.

Alueella on runsaasti liikuntapalveluja: Olarinniityn liikuntapuistossa on tekonurmellinen krikettikenttä, tenniskenttiä sekä muita urheilutoimintoja. Alueen länsireunalla on yksityinen tennishalli. Suunnittelualue toimii myös porttina keskuspuistoon, jonka käyttäjät hyödyntävät Olarinniitynaukion pysäköintialuetta.

Kaava-alueen vieressä toimii noin 300 oppilaan Espoon Steinerkoulu.

Kaava-alue sijoittuu kahden asuinalueen väliin. Kaava-alueen ulkopuoliset palvelut keskittyvät näille asuinalueille, pohjoisessa Suurpeltoon ja etelässä Olarin asuinalueelle.

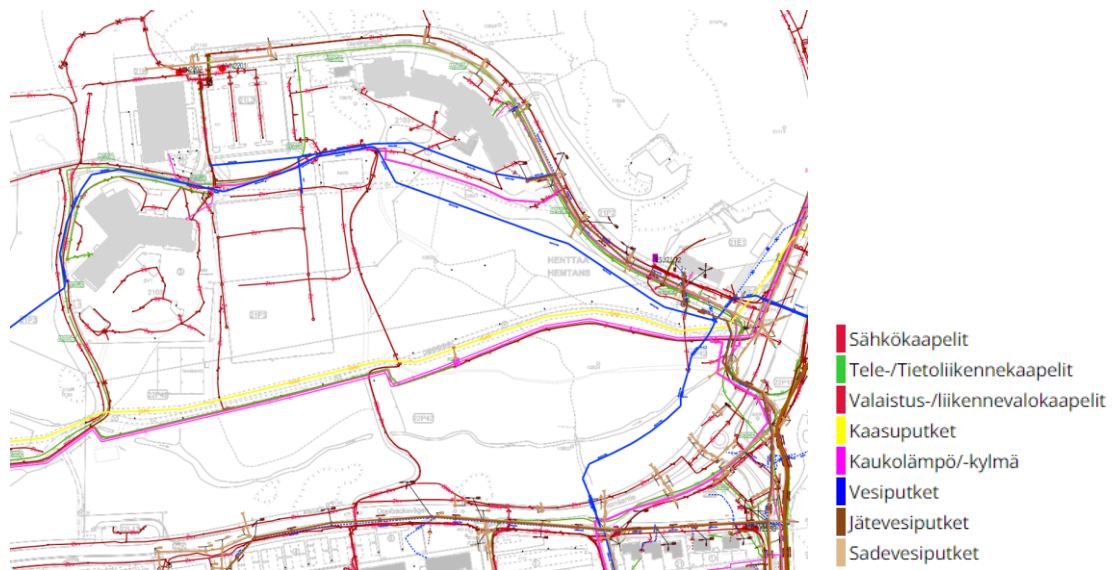


Kuva: Julkiset palvelut kartalla (11/2025). 500 metrin vyöhyke kaava-alueen ympärillä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Olarinniityn liikuntapuiston läpi kulkee itä-länsisuunnassa maakaasun runkolinja ja kaukolämmön runkolinja. Runkovesilinja kulkee kaava-alueen läpi kiertäen liikuntapuiston ensin itäpuolelta, jonka jälkeen linja jatkaa Ruduksenmäen pohjoispuolelta Olarin koulun tontille ja sen kautta Steinerkoulun ja tennishallin välitse Olarinniitynreittiä länteen.

Olarin koulun kunnallistekniset liittymät sijaitsevat Olarinniityntien puolella. Osa tennishallin ja Steinerkoulun liittymistä tulee Olarin koulun tontin poikki, nykyisen rakennuksen eteläpuolelta.

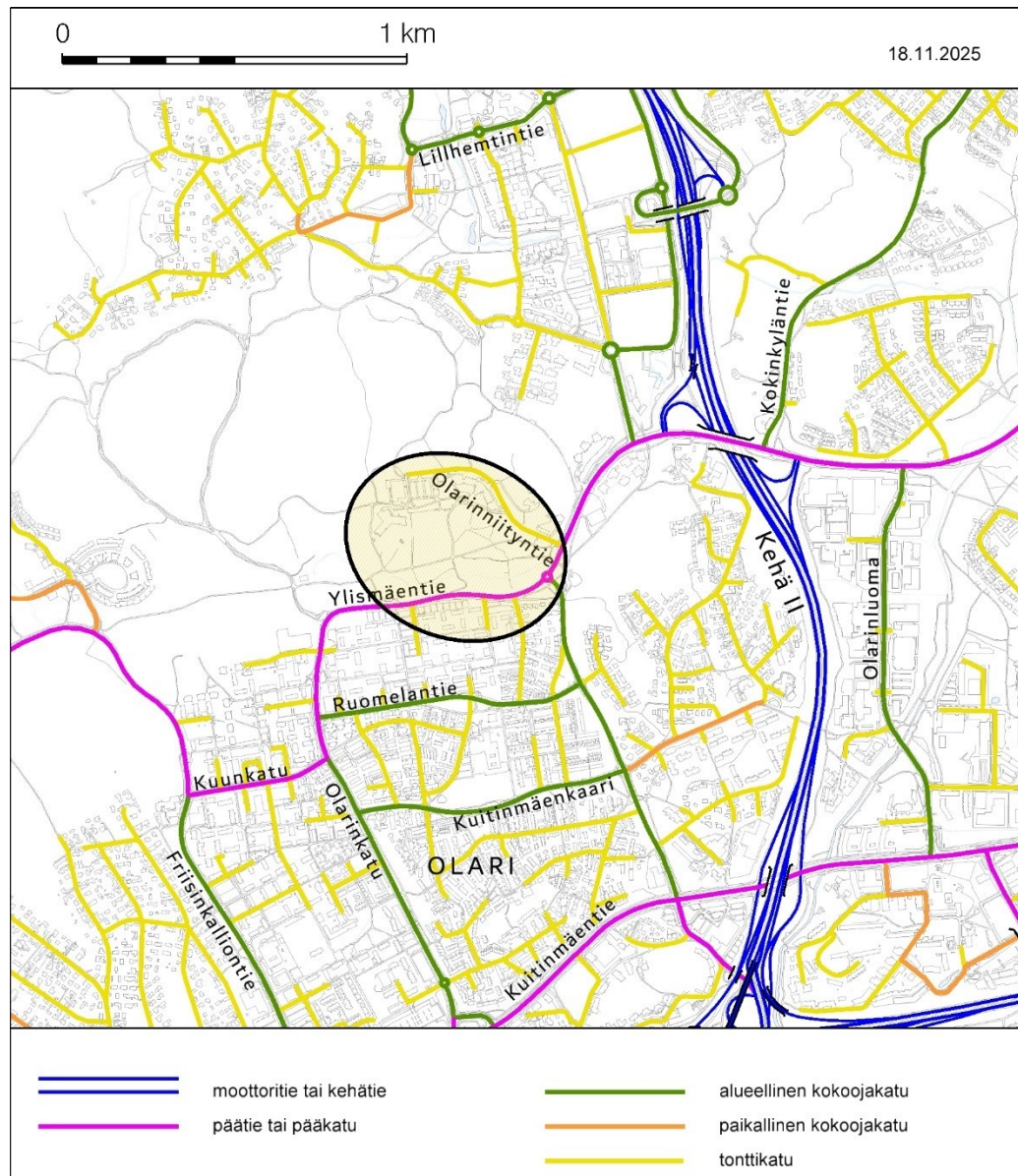


Kuva: Kunnallistekniikka alueella.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Olarinniityntien varrella. Olarinniityntie on päättävä tonttikatu, joka liittyy Ylismäentie-pääkatuun. Ylismäentien kautta alueelta on yhteys itään Kehä II:n Kokinkylänsolmun eritasoliittymään sekä länteen Kuitinmäen suuntaan. Suunnittelualueen eteläpuolella Ylismäentiehen liittyy alueellinen kokoojakatu Uuskartanontie, joka liittyy etelässä Kuitinmäentiehen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

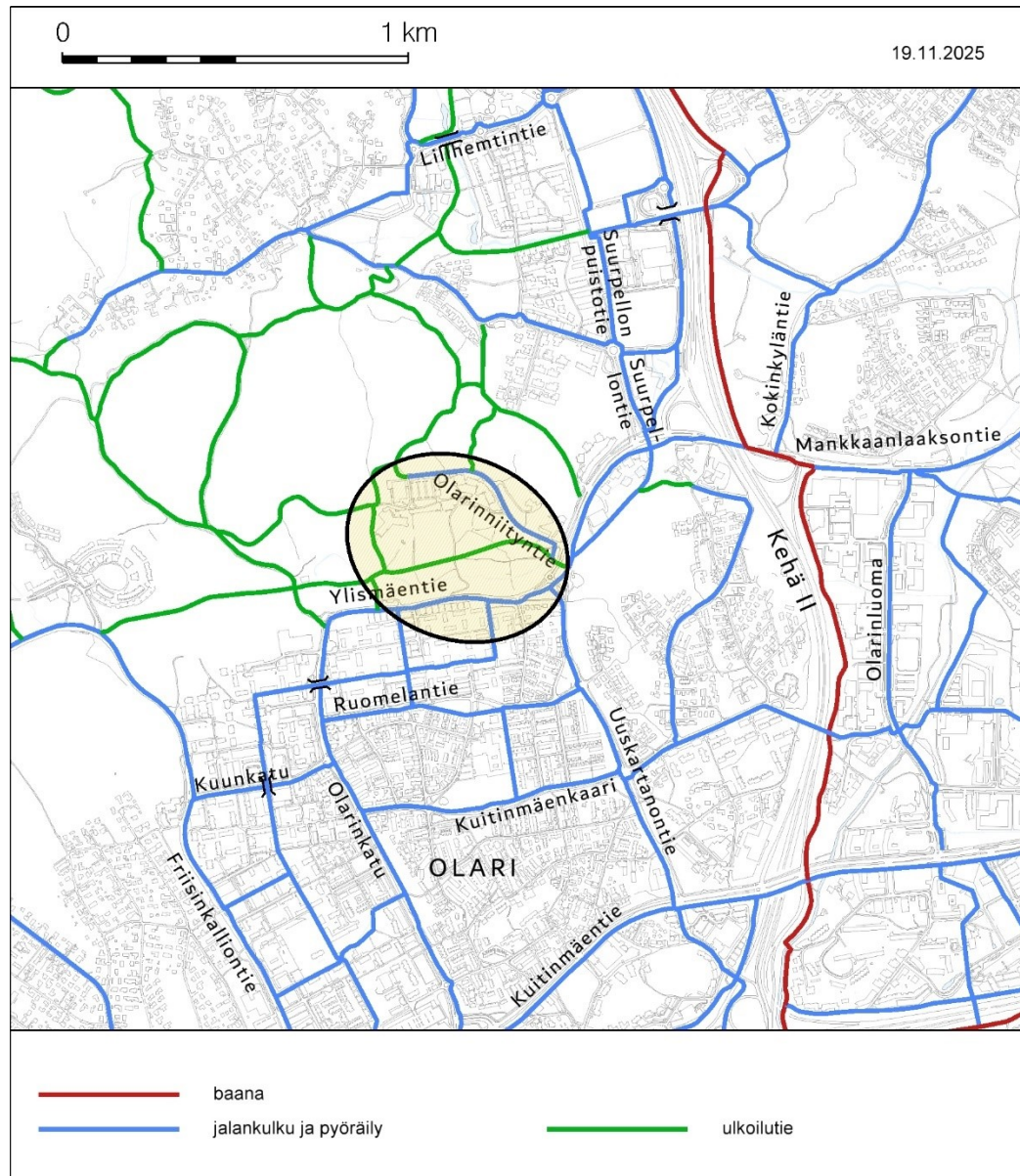
Olarinniityntie on toteutettu 1+1-kaistaisena ja Ylismäentie on Olarinniityntien kohdalla 2+2-kaistainen. Katujen välinen liittymä on valo-ohjaamaton. Olarinniityntielle on toteutettu lyhyet kääntymiskaistat kumpaankin suuntaan. Olarinniityntien nopeusrajoitus on 30 km/h ja Ylismäentien 50 km/h. Nykytilanteessa Olarinniityntien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä on noin 1 320 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ylismäentiellä liikennemäärä on noin 11 350 ajon./vrk.

2.13.2

Jalankulku ja pyöräily

Olarinniityntien etelä-/lounaisreunalle on toteutettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Ylismäentielle on toteutettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti. Se on toteutettu kadun molemmin puolin

Olarinniityntien liittymästä koilliseen mentäessä ja ainoastaan kadun eteläpuolelle länteen mentäessä. Olarinniityntien liittymän lounaispuolelle on toteutettu alikulku, jonka kautta jalankulku ja pyöräily vaihtaa kadun puolta. Olarinniityntien liittymään on toteutettu suojatie Olarinniityntien yli, mutta Ylismäentien ylitse ei ole jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

Katujen varsilla kulkevien reittien lisäksi suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on toteutettu lukuisia ulkoilureittejä, jotka palvelevat jalankulkua ja pyöräilyä. Itä-länsisuuntainen Olarinniityntien polku on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pyöräilyn aluereitti. Reitti yhdistyy katujen varsien reitteihin Olarinniityntien ja Ylismäentien liittymässä. Toinen itä-länsisuuntainen yhteys on Steinerkoulun ja tennishallin välissä kulkeva Olarinniityntien reitti, joka jatkuu Olarin koulun tontilla Olarinniityntien varteen.

Pohjois-eteläsuunnassa kulkee Olarinhaanpolku Steinerkoulun länsipuolella sekä Uusrinteenpolku liikuntakentän itäpuolella. Ulkoilureitit jatkuvat etelässä Ylismäentielle, jonne on toteutettu suojatiet. Maastonmuotojen takia nousu Ylismäentielle on hyvin jyrkkä. Olarinniityntieltä on kaksi ulkoilureittiyhteyttä pohjoiseen Suurpellon suuntaan: yksi Olarin koulun kohdalta ja toinen Olarinniityntien päästä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Olarinniityntie palvelee Olarin koulun, Steinerkoulun, Olarinniityn liikuntapuiston sekä tennishallin liikennettä. Lisäksi kadun itäpäässä sijaitsee varikkotoimintoja ja niihin liittyvä siilo Kabiksenmäen päällä, jonne on ajoyhteys Olarinniityntieltä.

Olarin koulun tontille 21031/1 pysäköintiä on toteutettu koulurakennuksen etelä-, koillis- ja länsipuolelle. Näistä koillispuolisen alueen yhteyteen on sijoitettu myös koulun huoltoliikenne. Kaikille pysäköintialueille on oma liittymä Olarinniityntieltä eikä alueiden välillä ole tontin sisäistä ajoyhteyttä. Nykyisessä asemakaavassa on annettu tonttia koskien vaatimus, että autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka 1,5 työntekijää kohden. Autopaikkoja on toteutettu yhteensä noin 47 autopaikkaa.

Olarin koulun tontin länsipuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) nimeltä Olarinniitynaukio. Sille on toteutettu yksi liittymä Olarinniityntieltä. Alueella on noin 111 autopaikkaa ja niitä koskee 24 tunnin aikarajoitus.

Tennishallin tontille 21031/2 on toteutettu ajoliittymä Olarinniityntien päästä. Nykyisessä asemakaavassa ei anneta vaatimuksia tennishallin tontin pysäköinnille. Tontille on toteutettu 9 autopaikkaa tontin länsiosaan, jonne on ajoyhteys hallirakennuksen pohjoispuolelta.

Steinerkoulun tontille 21031/3 on ajoyhteys tennishallin tontin kautta ajorasitteena, joka on merkitty asemakaavaan. Ajoyhteys risteää myös jalankululle ja pyöräilylle varatun Olarinniitynreitin kanssa. Risteäminen on merkitty asemakaavaan merkinnällä pp/t, mutta ajoyhteys on toteutettu merkinnän itäpuolelle. Asemakaavan mukaan autopaikkoja on toteutettava yksi autopaikka 150 kerrosneliömetriä kohden. Autopaikoista 36 on sijoitettava Olarinniitynaukion yleiselle pysäköintialueelle ja seitsemän YO-kortteliin. Tontille on toteutettu 8 autopaikkaa. LP-alueelle on muodostettu rasiitteet 36 autopaikasta, mutta niitä ei ole erikseen merkitty maastossa.

Suunnittelualueelle ei ole toteutettu erillisiä saattoliikennepaikkoja. Olarin koulun itä- ja koillispuoliset pysäköintialueet on merkitty henkilökunnan käyttöön ja saattoliikenne tapahtuu länsipuoliselta pysäköintialueelta. Steinerkoulun ja urheilutoimintojen saattoliikenne hyödyntää yleistä pysäköintialuetta. Olarinniityntielle ei ole toteutettu kääntöpaikkaa.



Kuva: Suunnittelualan pysäköintialueiden sijainti nykytilanteessa.

Pysäköintialueiden käyttöastetta on selvitetty pysäköintitutkimuksessa, jossa on laskettu alueen kaikkien pysäköintialueiden käyttöaste kolmena eri ajankohtana: marraskuussa 2024, huhtikuussa 2025 ja tammikuussa 2026. Kullakin tutkimuskerralla suoritettiin useita eri laskentoja. Niiden avulla on pyritty arvioimaan, mikä on nykytilanteessa pysäköinnin kysyntä eri vuorokauden- ja vuodenaikoina.

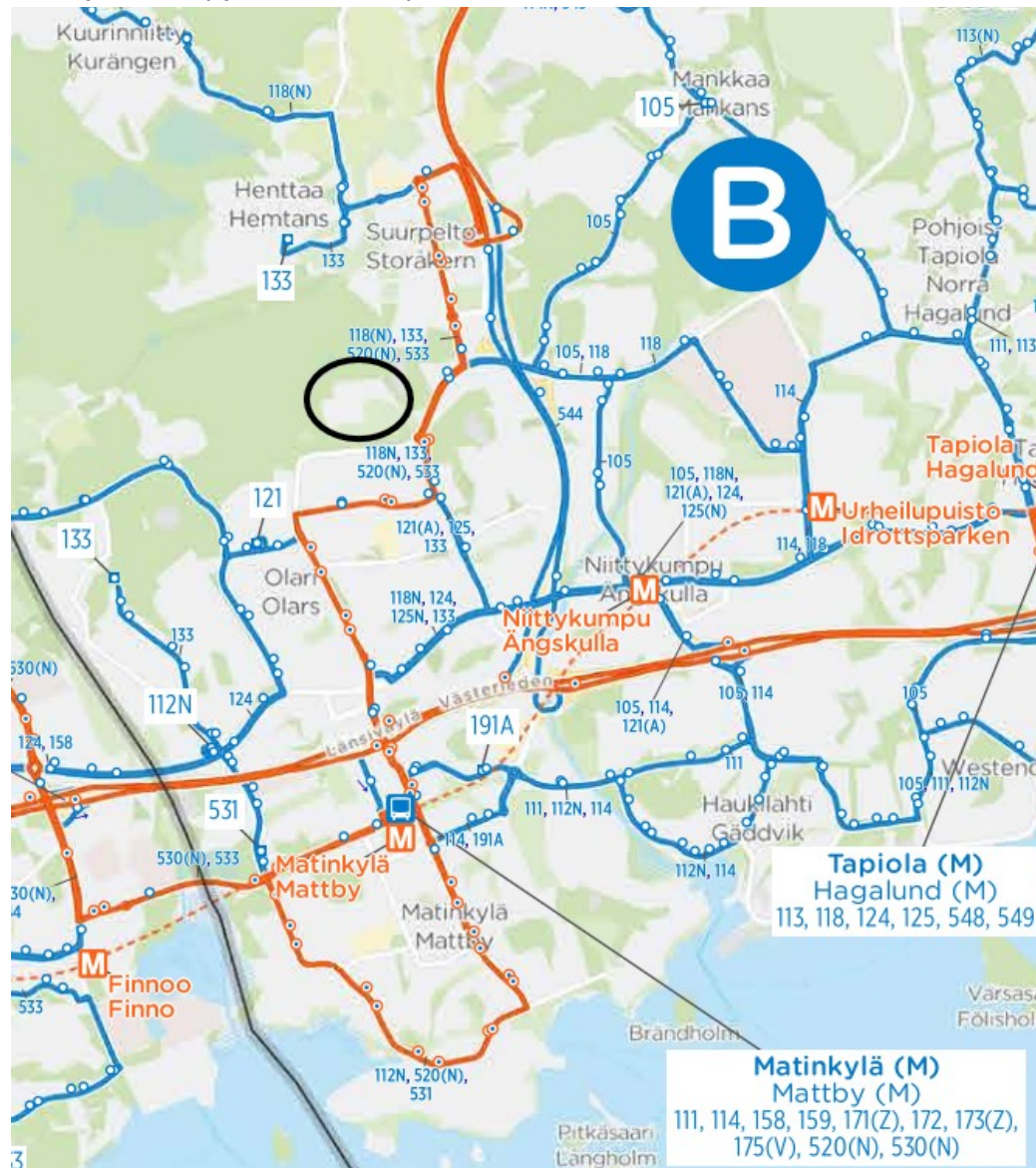
Tutkimuksen mukaan suurimmat käyttöasteet ovat Olarin koulun eteläisellä pysäköintialueella (kuvassa A), joka on arkisin aamuisin ja päivällä täynnä tai lähes täynnä. Kuitenkin koko tarkastelualueen osalta pysäköintipaikkojen käyttöaste on arkipäivisin korkeintaan 40 prosenttia. Iltaisin ja viikonloppuisin koko alueen käyttöaste vaihtelee laskenta-ajankohdan mukaan: marraskuussa 2024 suoritetuissa laskennoissa se oli alhaisin, vain 20–30 prosenttia. Keväällä 2025 ja talvella 2026 pysäköintialueiden iltaja viikonloppukäyttöä oli jonkun verran enemmän, 30–40 prosenttia.

Havaintojen mukaan pysäköinnin kysyntä on riippuvaista säästä: esimerkiksi yleisen pysäköintialueen (kuvassa D) osalta suurin autopaikkakysyntä havaittiin tammikuussa 2026, kun sääolosuhteet suosivat hiihtäjiä ja muita talviulkoilijoita. Tällöin LP-alueen paikoista käytössä oli 56 prosenttia eli 62 paikkaa. Samanaikaisesti muut alueen pysäköintialueet olivat lähes tyhjiä. Pysäköintitutkimuksen perusteella voidaan siis todeta, että alueella on paljon ylimääräistä pysäköintikapasiteettia ja autopaikkojen yhteiskäytöllä pysäköintiä voidaan tehostaa.

2.13.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualuetta lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Uuskartanontieellä Ylismäentien liittymän läheisyydessä. Niiltä on noin 400 metrin kävelymatka Olarin koulun tontille. Pysäkeillä liikennöi talvikaudella 2025–2026 seuraavat linjat:

- runkolinja 520: Matinkylä–Suurpelto–Leppävaara–Myyrmäki–Martinlaakso
- linja 133: Friisilä–Matinkylä–Henttaa
- linja 533: Hyljelahti–Matinkylä–Kauniainen–Järvenperä



Kuva: Ote talvikauden 2025-2026 linjastokartasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty kuvaan mustalla. (HSL)

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Olarinniityntiellä on tapahtunut vuosien 2015–2024 välillä kaksi liikenneonnettomuutta, joista on tullut tietoa poliisille. Toinen onnettomuuksista oli peräänajo-onnettomuus ja toisen onnettomuuden onnettomuustyyppistä ei ole tietoa. Kumpikin onnettomuus on kirjattu Olarin koulun pohjoispuoliselle katuosuudelle.

Olarin koulun oppilaista suuri osa saapuu kouluun pohjoisen suunnalta Suurpellostä. Suurin koulureitti jalan tai pyöräillen kulkee Keskuspuiston läpi ulkoilureittiä pitkin. Reitin jatkeena on Olarinniityntien ylittävä suojatie, joka koetaan paikoin turvattomaksi. Olarin koulun oppilaille sekä heidän vanhemmilleen tehtiin syksyllä 2025 kysely, jossa tiedusteltiin näkökulmia koulureitteihin. Kyselyissä nostettiin esiin ongelmakohteiksi koulun pohjoispuolisen suojatien näkyvyys, autoliikenteen nopeudet suojatien kohdalla sekä ulkoilureitin liukkaus ja pimeys. Vanhempien kyselyyn vastanneista kuitenkin vain kuusi prosenttia koki lapsensa koulumatkan tällä hetkellä melko turvattomaksi eikä kukaan vastaajista erittäin turvattomaksi. Erittäin tai melko turvallisiksi koulumatkan koki 84 prosenttia vastaajista.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue sijoittuu selänteiden rajaamaan entiseen viljelylaaksoon, jota kuvaa kolme eriluonteista itä-länsi-suuntaista vyöhykettä: pohjoisen rakennetulla vyöhykkeellä on katu- ja pysäköintialueita ja koulu- ja liikuntarakennuksia pihapiireineen. Laakson keskivaiheilla on luonteeltaan avoin Olarinniityn liikuntapuisto, jossa on liikuntatoiminnoille varattuja kenttäalueita ja kaksi täyttömäkeä. Liikuntapuiston eteläpuolella on metsäinen vyöhyke, jossa Ylismäentieltä laskeutuu jyrkkä rinne Vanbronojan purontokoon. Alueen maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat Vanbronojan purouman noin +13 m mpy ja Ruduksenmäen täyttömäen huipun n. +30 m mpy välillä.

Kaava-alueelta on tehty perustason luontoselvitykset vuosina 2018 (Ylismäentie-Holmanpuiston luontoselvitys 2018, Luontotieto Keiron Oy, 21.12.2018) ja 2025 (Luontoselvitykset Olarinniityn alueella Espoossa vuonna 2025, Faunatica Oy, 22.10.2025). Lisäksi alueelta on vuonna 2017 laadittu Olarinniityn liito-oravaselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017) ja alueen eteläosasta on laadittu Puolarintien jatkeen kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 5.3.2020) ja täydentävä lahakaviosammalselvitys (Ramboll Finland Oy, 4.11.2019). Kaava-alueen pohjoispuolen luontotyyppejä kartoittanut laaja Espoon uhanalaisten luontotyyppien selvitys ulottui myös pieneltä osin kaava-alueelle (Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoitus 2023, Faunatica Oy, 5.1.2024).

Alueella muodostuvat pintavedet joko imeytyvät maaperään tai ohjautuvat luonnontilaisen kaltaiseen Vanbronojan puroon, joka virtaa alueen eteläosassa lännestä itään. Puro laskee Lukupuron ja Gräsanojan kautta mereen Haukilahdessa. Gräsanoja on taimenpuro ja herkkä tulvimaan. Hulevesien viivytys ja laadun parantaminen valuma-

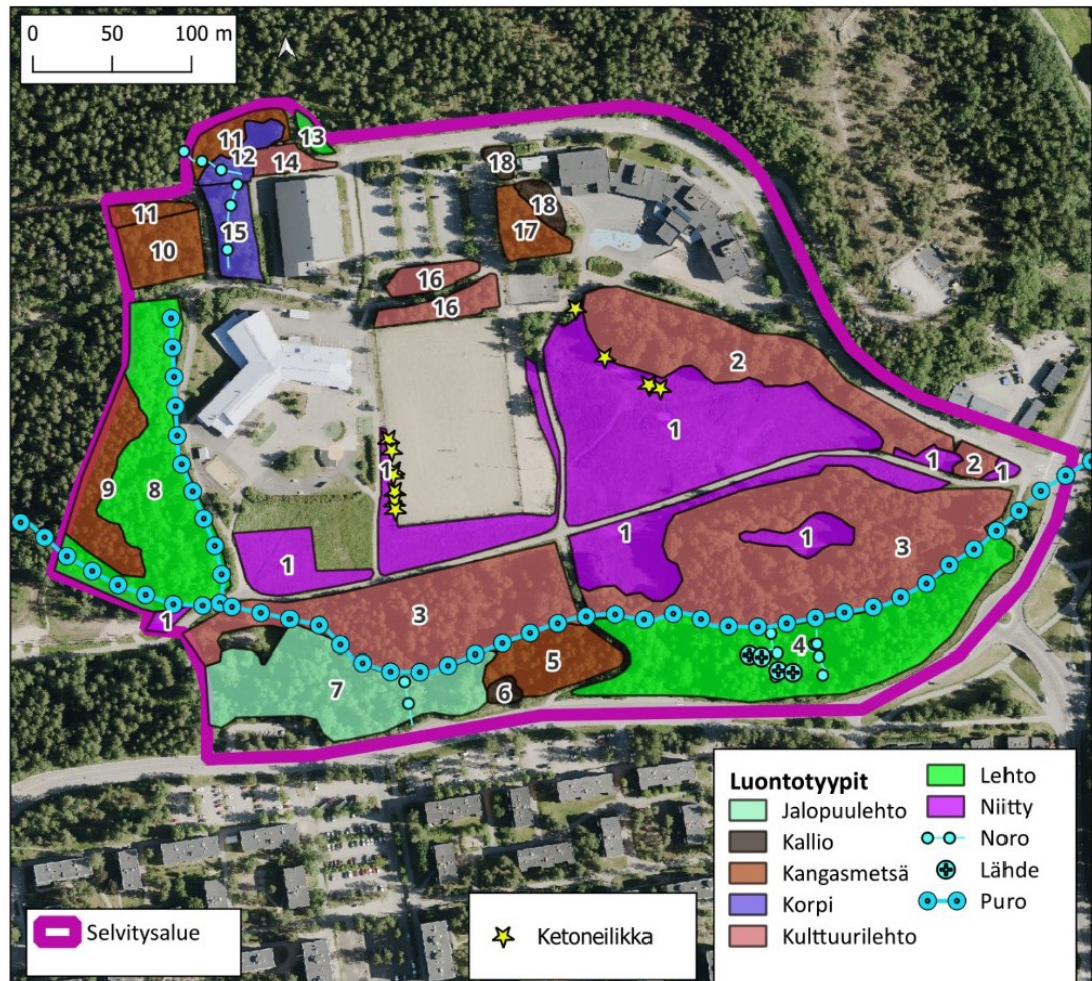
alueen latvaosissa, kuten Olarinniityn alueella, turvaa puron taimenkantaa ja vesiekoologiaa ja suojelee alajuoksun alueita tulvariskeiltä. Liikuntapuiston alueella on potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

Kasvillisuus ja elinympäristöt

Kaava-alueen metsät sijaitsevat pääosin katualueiden ja koulu- sekä liikuntapalvelujen alueiden välissä ja ovat siksi voimakkaasti reunavaikutteisia. Alueella on kuitenkin merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta ja osana laajempaa viheralueverkostoa.

Olarinniityn alueen luontotyyppejä on selvitetty vuosina 2018 ja 2015. Arvokkaimmat metsäluontotyyppikohteet ovat kaava-alueen etelä- ja luoteisosassa ja kaava-alueen länsipuolella. Etelässä Vanbronojan puron varrella on runsaslahopuustoista ja edustavaa lehtoa ja kangasmetsää (oheisen kartan kohteet 4–5 ja 7–9). Toinen arvokas luontotyyppikokonaisuus on lounaassa korven ja kangasmetsien alueella (karttakohdet 11–13).

Liikuntapuiston täyttömäellä ja sen lähiympäristössä on maisemallisesti arvokkaita niittyjä (kohde 1). Alueella on laajoja vieraslajikasvustoja, mutta merkittävästi myös erityisesti huomioitavana kasviesiintymänä runsaasti silmälläpidettävää ketoneilikkää. Niityt ovat tärkeitä myös Espoon niittyverkoston osana.



Kuva: Luontotyyppikohteet Olarinniityn luontoselvitysten alueella vuonna 2025. Rakennettua ympäristöä ei kuvioitu.

Eläimistö ja linnusto

Alueen eläimistöä, kuten liito-oravia, lepakoita ja lintuja on selvitetty vuosina 2018 ja 2025. Liito-oravia on selvitetty lisäksi vuosina 2017 ja 2020.

Vuoden 2025 liitoselvityksessä ei havaittu merkkejä liito-oravien läsnäolosta kaava-alueella. Alueen eteläosaan on kuitenkin aiemmissa selvityksissä tehty runsaiden pahanahavaintojen perusteella ydinaluerajaus ja alueelta ja alueen läheisyydestä on tunnistettu liito-oravien elinalueita ja lajille soveltuvia alueita. Aiemmin tunnistetut ja rajatut alueet ovat edelleen liito-oravalle hyvin soveltuvia, joten on mahdollista, että laji voi elää alueella jatkossakin. Ydinalueelta on tunnistettu luonnonsuojelulla turvattu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia koloja ja pönttöjä.

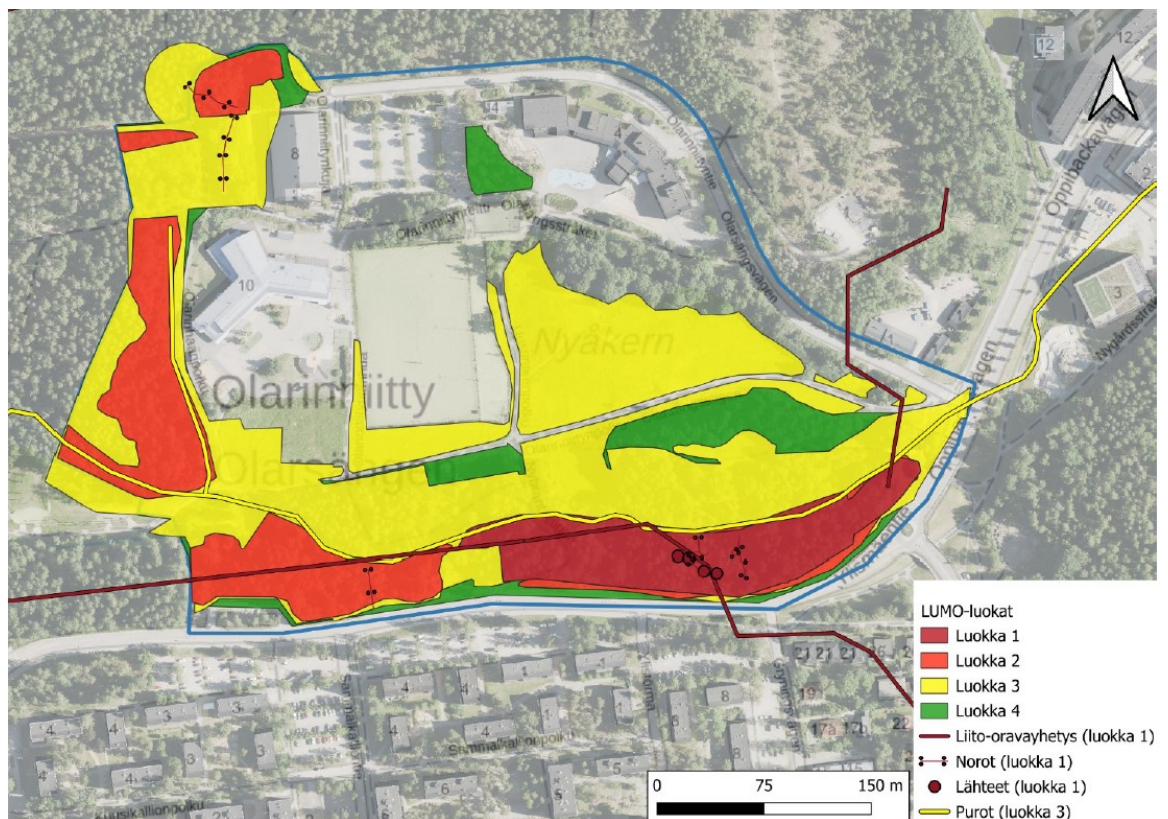
Molempien selvitysvuosien lepakkoselvityksissä on tehty havaintoja pohjanlepakoista ja viikisiipoista. Havaintojen perusteella kaava-alueen etelä- ja luoteisosaan sekä kaava-alueen länsipuolen metsään rajattiin vuoden 2025 selvityksessä III lepakko-alue (saalistusalue tai muu lepakoiden käyttämä alue). Erityisesti Vanbronojan ympäristö on arvioitu hyväksi saalistuspaikaksi lepakoille.

Linnustoselvitysten perusteella Olarinniityn kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on pesinyt metsälintulajeja, joista pääosa on Etelä-Suomessa yleisiä ja runsaslukuisia metsälintulajeja. Vuonna 2025 selvitysalueelta tavattiin kahdeksan erityisesti huomioon otettavaa lintulajia, jotka eivät kuitenkaan kuuluneet Suomessa uhanalaisiksi luokiteltuihin tai EU:n lintudirektiivin liitteeseen I kuuluviin lajeihin. Havaittu lajisto ilmentää paikallista suojeluarvoa ja linnuston monimuotoisuutta. Huomionarvoisia lintulajeja on tavattu etenkin kaava-alueen metsäisissä eteläosissa ja kaava-alueen länsipuolen metsissä.

Luontotietojen yhteenveto ja ekologiset yhteydet

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä keskuspuiston metsiin ja toimii yhtenä saapumissuuntana laajalle, maakunnallisesti merkittävälle luonnon ydinalueelle Espoon kaupunkirakenteen keskellä. Alueen etelä- ja itäosien kautta on tunnistettu ekologisen verkoston itä-länsisuuntainen yhteystarve.

Selvitysten perusteella Olarinniityn huomionarvoisimmat lajisto- ja elinympäristöarvot keskittyvät kaava-alueen etelä- ja luoteisosiin sekä länteen kaava-alueen ulkopuolelle. Vuoden 2025 luontoselvityksen yhteydessä luontokohteiden arvoluokka ja edustavuus määriteltiin Espoon vuoden 2025 LUMO-priorisointiluokittelun mukaisesti.



Kuva: Yhteenvetokartta Olarinniityn luontoselvitysten alueen LUMO-arvoista vuonna 2025.

2.15 Suojelukohteet

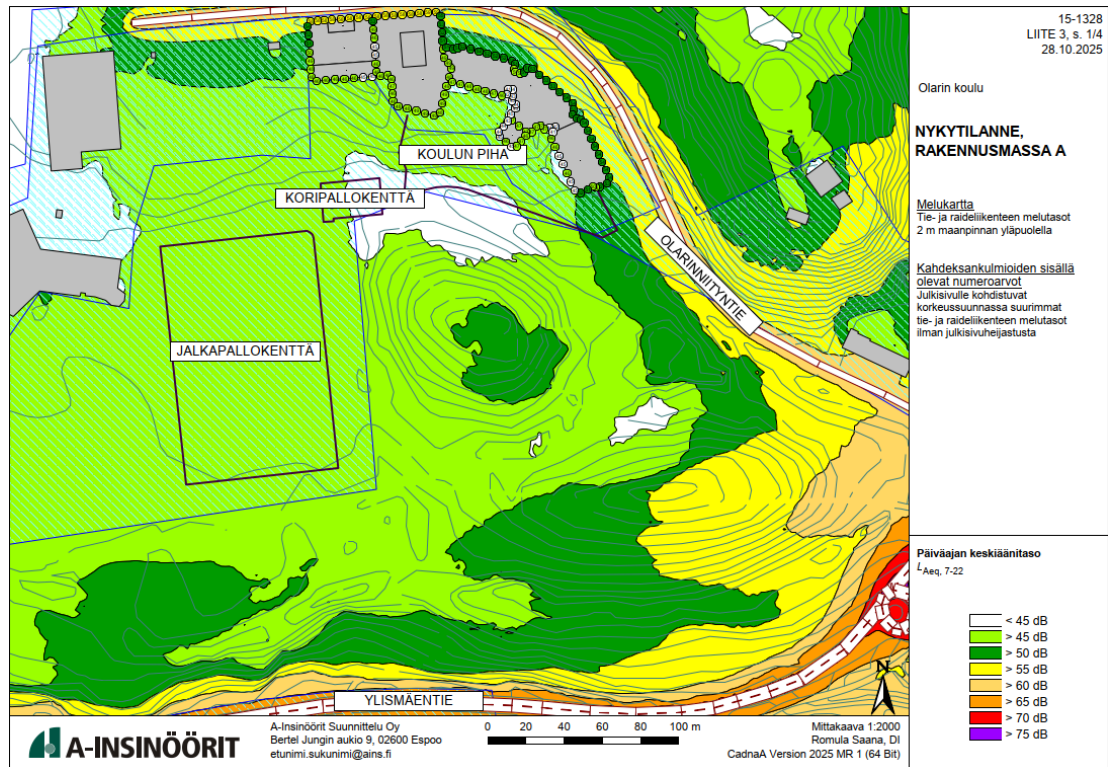
Kaava-alueella ei sijaitse voimassa olevan asemakaavan nojalla suojeltuja kohteita.

Kaava-alueen eteläosassa on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vuosien 2018 ja 2025 luontoselvityksessä rajatuilla liito-oravan ydinalueilla. Liito-orava on vaarantunut laji, joka on myös luontodirektiivin IV liitteen laji. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain 78 § nojalla suojeltua, eli niitä ei saa hävittää eikä heikentää. Liito-oravahavainnot on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 2.14 Luonnonolosuhteet.

Kaava-alueen luoteisimmassa osassa ja sen pohjoispuolella on kosteita korpialueita, jossa virtaa luonnontilaisen kaltainen vesilain mukaisesti suojeltava noro. Vanbronojan eteläpuolen jyrkissä rinteissä puroon laskee kolme pientä noroa ja yhden noron yhteydestä on havaittu pieniä tihkupinta- ja allikkolähteitä. Näiden norojen uomat ovat luonnontilaisen kaltaisia, mutta ne virtaavat Ylismäentien alittavista putkista. Vuoden 2025 luontoselvityksessä myös nämä kohteet on varovaisuusperiaatteen mukaisesti tulkittu vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamiksi suojeltaviksi kohteiksi. Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten norojen ja lähteiden luonnontilaa ei saa lain mukaan vaarantaa.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Ylismäentien ja Olarinniityntien liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä. Kaavoituksen yhteydessä laaditun meluselvityksen (A-Insinöörit 28.10.2025) mukaan nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso ylittää ulko-oleskelualueiden ohjearvon 55 desibeliä Olarin koulun tontilla Olarinniityntien varressa. Koulun piha-alueella sekä urheilukentän alueella melutaso alittaa selkeästi ohjearvon ja on alimmillaan alle 45 desibeliä. Virkistysalueella melutaso ylittää ohjearvon Ylismäentien varren rinnealueella sekä Ylismäentien ja Olarinniityntien liittymän läheisyydessä täyttömäen alueella.



Kuva: Tieliikenteen päivämelutaso nykytilanteessa. Nykytilanteesta poiketen Olarin koulun kohdalla on esitetty suunniteltu täydennysrakentamismuutosto. (A-Insinöörit 28.10.2025)

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on laajentaa Olarin koulua siten, että se mahdollistaa noin 1 000 oppilaspaikkaa. Kerrosalana tämä tarkoittaa noin 14 000 k-m². Tavoitteena on yhtenäinen, toimiva koulukokonaisuus. Kaavamuutoksen aikana tutkitaan sekä nykyistä koulurakennusta laajentavaa vaihtoehtoa että purkavaa uudisrakentamista. Rakennukseen toteutetaan tilat 36 perusopetusryhmälle ja 10 pienryhmälle. Koulu toimii aluksi 4.–9. luokkien kouluna, mutta hankkeessa huomioidaan, että koulu voidaan myöhemmin muuttaa 1.–9. oppilaan kouluksi, kun koko Suurpellon perusopetuksen palveluverkko on rakentunut. Välituntipihan tulee täyttää suunnitteluohjeiden mukainen tavoitetaso, 7 m²/oppilas eli noin 7 000 m².

Alueen liikennejärjestelyitä selkeytetään ja parannetaan erityisesti saattoliikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta. Myös jalan ja pyörällä kuljettavien koulureittien turvallisuuden kiinnitetään erityistä huomiota. Suunnittelussa huomioidaan myös Steinerkoulun nykyisen ajantasakaavan nojalla rakennettavissa olevan laajennuksen tarpeet liikenteen ja pysäköinnin osalta. Tennishallin toimintojen säilyminen sekä asiakas- ja huolliikenne huomioidaan.

Liikuntapuiston osalta tavoitteena on ajantasaistaa kaava jo toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja mahdollistaa liikuntapuiston kehittäminen tulevaisuudessa. Nykyinen Olarinniitynkenttä on tarkoitus säilyttää.

Espoon kaupunginmuseon tavoitteena on nykyisen rakennuksen säilyttäminen, ja että lähtökohdaksi suunnitteluun otetaan rakennuksen alkuperäisten arkkitehtuurirakenteiden säilyminen ja uudisrakentaminen sovitetaan sen ominaispiirteisiin sopivaksi.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutos on maakunta- ja yleiskaavojen mukainen. Kaavalla mahdollistetaan Olarin koulun laajentaminen. Nykyinen koulurakennus toimii aivan kapasiteettinsa ylärajalla. Alueen perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan 278 perusopetusikäisellä vuodesta 2024 vuoteen 2034 suuralueella Suurpelto-Henttaa 32. Hankkeen alkuvaiheessa vertailtiin Olarin koulun ja Opinmäen kampuksen laajentamispotentiaalia, joista jälkimmäinen todettiin vaikeaksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 14,2 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 16 800 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0.12$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6 300 k-m².

Olarin koulun oppilasmäärä kasvaa kaavamuutoksen myötä nykyisestä noin 500 oppilaasta noin 1 000 oppilaaseen.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Alueelle on osoitettu korttelialueita kolmella eri pääkäyttötarkoituksella.

Kortteleiden 21098 ja 21099 vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelämyksen laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. YO- ja YU-

kortteleissa viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Pysäköinnin korttelialueiden viherkertoimen tavoitetaso määräytyy sen mukaan mitä maankäyttötyyppejä pysäköinti pääosin palvelee. Kouluja ja liikuntapalveluja palvelevalla LPA-korttelialueilla viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu Espoon viherkerrointyökalulla versio 11/2024a. YO-korttelin osalta laskenta on laadittu korttelisuunnitelman yhteydessä ja YU- ja LPA-kortteleiden osalta kaupunkisuunnittelukeskuksen omana työnä. Viherkerroin-tuloskortit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

YO-korttelialueet

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rajat tarkistetaan ja rakennusoikeus nostetaan 14 000 k-m²:iin. Samalla kerrosluku nostetaan ½kIV:iin, jotta pihalle jää riittävästi tilaa. Korttelialue ja rakennusala on mitoitettu siten, että ne mahdollistavat paitsi nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja sen laajentamisen, myös uudisrakentamisen. Rakennukselle ei kaavassa ole annettu suojelumääräystä sen arkkitehtonisista arvoista huolimatta, sillä rakennus vaatisi kuntosaa vuoksi huomattavia korjaustoimenpiteitä ja rakenteiden uusimista. Rakennuksen arvojen säilyminen vaatisi julkisivujen uusimista vastaavilla materiaaleilla, mutta tekninen toteutuskelpoisuudesta ei saatu varmuutta. Lisäksi alapohjan, sokkeleiden ja vesikaton rakenteet vaativat laajaa uusimista. Laajennustarpeen kokoluokan vuoksi rakennuksen läntisin liikuntasalin osa jouduttaisiin todennäköisesti purkamaan. Rakennuksen suojelumerkinnän tarvetta on tarkemmin arvioitu kohdassa 7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.

Koulun pihalle on osoitettu alue, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja kalliopaljastumat on säilytettävä. Pihan läpi on sekä länsi- että eteläreunalle osoitettu ohjeelliset virkistysreitit, jotka palvelevat pääasiallisesti koulun sisäistä liikennettä, mutta myös liikuntapuistoa Olarinniityntien suunnalta saavuttaessa. Koulupihalle on lisäksi annettu määräyksiä, joilla tuetaan viihtyisyyttä ja suotuisaa pienilmastoa.

Pihan läpi on osoitettu runkovesilinjalle tarkoitettu johtovarausalue, jolle on asetettu rakentamista koskevia rajoitteita. Alueella on myös pienempiä johtoja, joiden mahdollisesta siirroista on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Korttelien vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. YO-korttelialueen viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

YU-korttelialueet

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) rakennusoikeus säilyy nykyisellään 2 500 k-m²:ssä ja kerroslukuna ½kII. Korttelialueen itäreunasta osa on liitetty Olarinniityntien katualueeseen.

Kortteliin on osoitettu rakennusalan raja, joka huomioi korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat luontoarvot sekä riittävät etäisyydet katualueisiin.

Korttelien vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. YU-korttelialueen viherkerroimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

LPA-korttelialue

Kaava-alueen pysäköinti on pääosin keskitetty autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Pysäköintipaikat palvelevat jatkossa sekä alueen molempia kouluja että liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä. Pysäköintialuetta on laajennettu sille jatkossa sijoitettavien YO-korttelin paikkojen vuoksi. Pysäköintialue tulee jäsenellä puu- ja/tai pensastutuksin. Korttelien vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Kouluja ja liikuntapalveluja palvelevalla LPA-korttelialueella viherkerroimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita kolmella eri pääkäyttötarkoituksella.

VU-alueelle on kaavassa osoitettu kolme liikuntakenttää, joista suurin on toteutunut ja yhdellä on nykyisin kaksi tenniskenttää. Alueelle varataan rakennusoikeutta 300 k-m² liikuntapuiston ylläpitoa- ja huoltoa, kuten jäädytyskoneistoa, varten. Alueen virkistysreitistö päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. VU-alueen raja siirretään siten, että suuri tekonurmikenttä on jatkossa kokonaan VU-alueen puolella, mikä mahdollistaa liikuntapuiston joustavamman kehittämisen. Koulujen pihatoiminnot voivat osin tukeutua liikuntapuiston palveluihin.

Merkittäviä luontoarvoja sisältävä Vanbronojan ympäristö ja Ylistörmän rinnemetsä on erotettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää ja alueella sijaitsevat liito-oravan ekologiset yhteydet tulee turvata (VL/s-1). Alueella on liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lähteikköjä ja noroja, joiden suojelusta on määrätty tarkemmin kaavamääräyksiin. Vanbronojan ja liikuntapuiston välille on jätetty noin 10 metrin suojavyöhyke.

Kaava-alueen luoteiskulmalla olevalle pienelle VL-alueelle on merkitty ulkoilureitti toteutuneen tilanteen mukaisesti.

4.3.3 Muut alueet

Kaava-alueella sijaitsevaa jätevedenpumppaamoa varten on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueen koko on 15 m x 15 m.

4.3.4 Palvelut

Alueelle ei osoiteta uusia palveluita, mutta jo olemassa olevien palveluiden säilyminen ja niiden kehittäminen turvataan. Kaava mahdollistaa jatkossa noin 1 000 oppilaspaikkaa YO-korttelialueelle. Kaavamuutos parantaa myös Steinerkoulun ja liikuntapalveluiden saavutettavuutta ja tukee niiden palveluiden kehittämistä.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Alueella ei ole kunnallistekniikan johtojen saneeraustarvetta. Olarin koulun tontin läpi kulkevia johtoja voidaan joutua siirtämään, jos koulun rakentamista tai sen välttämättömiä pihatoimintoja ei saada muuten toteutettua.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteen peruseräkkeet säilyvät kaavamuutoksen seurauksena ennallaan. Olarinniityntie säilyy päättävänä tonttikatuna, joka liittyy Ylismäentiehen. Kadun ratkaisuihin on kuitenkin esitetty muutoksia, jotka on ohjeellisena kuvattu kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa katukartassa.

Olarinniityntien länsipäässä katualuetta jatketaan nykyisestä päätepisteestä etelään niin, että nykyinen tennishallin tontilla kulkeva rasiteajoyhteys Steinerkoululle poistuu ja sen tilalle osoitetaan kadun jatke. Katualue on mitoitettu niin, että kadulle voidaan toteuttaa kääntöpaikka ja kadunvarsipysäköintiä saattoliikennettä varten. Esitetyllä ratkaisulla selkeytetään alueen liikennejärjestelyjä ja parannetaan liikenneturvallisuutta koulujen ja urheilutoimintojen lähistöllä.

Olarinniityntien itäpäässä Ylismäentien liittymässä katualuetta levennetään niin, että se mahdollistaa keskisaarekkeen toteuttamisen Olarinniityntien haaralle. Tällä parannetaan suojatien turvallisuutta sekä mahdollistetaan liittymään liikennevalot, jos ne jatkosuunnittelussa katsotaan tarpeelliseksi. Kaavoituksen yhteydessä on tehty alustava toimivuustarkastelu, jossa todettiin, että ilman liikennevalo-ohjausta kääntyvien liikennevirtojen hetkellinen maksimijononpituus saattaa ylittää kääntymiskaistan pituuden aamuhuipputunnin aikana. Liikennevalo-ohjaus parantaisi etenkin etelästä Ylismäentietä vasemmalle Olarinniityntielle kääntyvän liikennevirran sujuvuutta. Lisäksi liikennevalot parantaisivat Olarinniityntien suojatien turvallisuutta. Liikennevalojen toteuttaminen edellyttää kuitenkin tarkempaa tarkastelua eikä asemakaava edellytä liikennevalojen toteuttamista.

Olarin koulun tontin kohdalla Olarinniityntien katualuetta kavennetaan vähäisesti. Ajo-
radan leveyteen ei kuitenkaan esitetä muutoksia nykytilanteeseen nähden.

Ainoastaan koulun pohjoispuolella olevan suojatien kohdalle on esitetty pieni linjausmuutos, jolla mahdollistetaan suojatielle keskisaareke parantamaan suojatien turvallisuutta. Suojatie on mahdollista toteuttaa myös korotettuna ajoneuvoliikenteen nopeuksien hillitsemiseksi. Asemakaavassa on osoitettu suojatien kohdalle merkintä ks: katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat. Tarkemmin suojatien ratkaisut suunnitellaan katusuunnitteluvaiheessa.

Kaavamuutoksen seurauksena alueen liikennemäärät kasvavat. Olarinniityntien liikennemääräksi on arvioitu noin 1 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on noin 30 prosenttia enemmän kuin nykytilanteessa. Liikennemäärä ja sen lisäys painottuu etenkin aamuhuipputunnille, mikä johtuu koulujen saattoliikenteestä. Muina vuorokauden aikoina Olarinniityntien liikennemäärät ovat melko vähäiset.

Ylismäentielle ennustetaan liikennemäärien kasvua Espoon yleisen maankäytön tehostumisen seurauksena. Liikenne-ennusteeseen vaikuttaa se, toteutetaanko nykyisen yleiskaavan mukaista pääkatuyhteyttä Puolarintien ja Ylismäentien välillä, mikä muodostaisi sujuvamman yhteyden Espoonväylän ja Kehä II:n välillä ja siten lisäisi liikennettä Ylismäenttiellä. Vuonna 2024 nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa tätä ei ole esitetty. Ilman Puolarintien jatketta liikenne-ennuste Ylismäenttiellä Olarinniityntien liittymän kohdalla on noin 16 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Puolarintien jatkeen toteutuessa noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Olarinniityntien lounais-/eteläpuolella sijaitseva nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on esitetty levennettäväksi, mikä mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn erottelun toisistaan. Olarinniityntien uudelle katuosuudelle on esitetty vain jalkakäytävä. Pyöräily ohjataan Olarin koulun tontilla kulkevalle jalankulku- ja pyörätielle, joka muodostaa yhteyden Olarinniityntien ja Olarinniitynreitin välille. Olarinniitynreitti säilyy itä-länsi-suuntaisena yhteytenä, mutta sitä linjataan hieman sijainnistaan nykyisestä etelään, mikä mahdollistaa koulun tontille enemmän pihatoimintoja. Olarinniitynpolku ja muut suunnittelualueen eteläosan ulkoilureitit säilyvät nykyisellään. Olarinniityntiestä pohjoiseen suuntautuvat ulkoilureitit eivät sisälly kaava-alueeseen ja ne säilyvät nykyisellään.

Asemakaavoituksen yhteydessä on tarkasteltu etenkin koulureittien sujuvuutta ja turvallisuutta. Valtaosa Olarin koulun oppilaista saapuu kouluun pohjoisesta Suurpellon suunnasta Keskuspuiston kautta. Saapumissuunnan kohdalla on nykytilanteessa suojatie, joka ei kuitenkaan korostu liikenneympäristössä kovin hyvin. Asemakaavakarttaan on merkitty suojatien kohdalle merkintä ks: Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat. Kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa katukartassa on esitetty kohdalle keskisaarekkeellinen suojatie, joka on korotettu. Suojatie on mahdollista

ratkaista katusuunnitelmavaiheessa myös toisin, kunhan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus otetaan huomioon.

Toinen koulureittien turvallisuuteen liittyvä parannus on muutokset Steinerkoulun ja tennishallin läheisyydessä. Nykytilanteessa ajoyhteys Steinerkoululle kulkee tennishallin tontin kautta. Sen itäpuolelle yleiselle pysäköintialueelle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Yhteydet on toteutettu rinnakkaisina väylinä, joiden rooli ei hahmotu nykyisessä liikenneympäristössä kovin hyvin ja käytännössä jalankulkijat ja pyöräilijät päätyvät helposti ajoväylälle. Lisäksi tennishallin tontilla oleva kallioleikkaus heikentää näkemiä ajoneuvoliikenteen ja jalankulkijoiden välillä. Katukartassa on esitetty, että rasiteajoyhteyden tilalle toteutetaan Olarinniityntien jatke katualueena, jonka länsireunaan toteutetaan jalkakäytävä. Ratkaisu selkeyttää jalankulkijoiden reittejä Steinerkoulun ja tennishallin tonteille. Lisäksi ajoneuvoliikenteen käyttämä ajorata siirtyy kauemmas tennishallin tontilla olevasta kallioleikkauksesta, mikä parantaa näkemiä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen pysäköintiä pyritään keskittämään ja tehostamaan vuoroittaiskäytön keinoilla. Tällä selkeytetään liikennejärjestelyjä sekä pienennetään pysäköinnin vaatimaa tilaa alueella.

Nykyisen yleisen pysäköintialueen (LP) kohdalle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa korttelien 21098 (tennishalli), 21099 (Olarin koulu), 21031 (Steinerkoulu) sekä VU-alueen (liikuntapuisto) pysäköintiä. Yleisen pysäköintialueen itäpuolinen, Olarin koulun tontilla oleva nykyinen pysäköintialue poistuu.

Olarinniityntien jatkeen osoittamisen seurauksena pysäköintialue kapenee länsiosastaan noin kuudella metrillä, mutta aluetta laajennetaan noin 16,5 metrillä etelään. Pysäköintialueelle on mahdollista osoittaa liittymä tai liittymiä alueen pohjoisreunasta nykytilanteen mukaisesti. Lisäksi Olarinniityntien jatkeen kääntöpaikalta alueen lounaiskulmasta on mahdollista osoittaa uusi liittymä, joka mahdollistaa esimerkiksi tilausajobussin kääntymisen ajamalla pysäköintialueen läpi.

Pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyillä alueelle on mahdollista toteuttaa maantasoisesti noin 125 autopaikkaa ja yksi bussipaikka. Näistä 36 autopaikkaa on Steinerkoulun nykyisiä rasitepaikkoja. Olarin koululle annetaan asemakaavassa autopaikkojen vähimmäisvaatimus yksi autopaikka 200 kerrosneliömetriä kohden. Se tarkoittaa noin 70 autopaikkaa. Olarin koulun tontin toteutuksesta riippuen osa pysäköintipaikoista on mahdollista sijoittaa koulun tontille ja loput sijoitetaan LPA-alueelle. Lisäksi asemakaavassa annetaan vaatimus, että Olarinniityn liikuntapuiston (VU) käyttöön on toteutettava vähintään 20 autopaikkaa LPA-alueelle.

Tennishalli sijaitsee YU-korttelialueella, jolle ei ole nykyisessä asemakaavassa annettu autopaikkavaatimusta. Tontille on toteutettu nykytilanteessa 9 autopaikkaa.

Asemakaavassa ei vaadita toteutettavaksi tämän enempää autopaikkoja, mutta kaava mahdollistaa uusien autopaikkojen sijoittamisen LPA-alueelle.

Asemakaavassa määrätään, että kaikkien LPA-alueelle toteutettavien autopaikkojen tulee olla yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin. Tällä on pyritty varmistamaan virkistys- ja ulkoilualueiden käyttäjien mahdollisuudet pysäköidä alueella jatkossakin, vaikka nykyinen yleinen pysäköintialue (LP) poistuu. Vuosina 2024–2026 tehtyjen laskentojen perusteella LP-alueella havaittu suurin ajoneuvojen määrä oli 62 ajoneuvoa. Jos LPA-alueelle toteutetaan katukartassa esitetyt noin 125 autopaikkaa, tarkoittaa se siis yleisen pysäköinnin kapasiteetin olevan iltaisin ja viikonloppuisin kaksinkertainen laskennoissa havaittuun maksimikysyntään nähden. Koulujen toiminta-ajoina VU-alueen käyttöön osoitetaan vähintään 20 autopaikkaa, minkä on arvioitu vastaavan arkipäivien pysäköintikysyntää.

Asemakaava mahdollistaa LPA-alueelle myös kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen. Pysäköintilaitoksen toteuttamisessa voitaisiin hyödyntää alueen korkeusasemia: LPA-alueen pohjoispuolelta Olarinniityntieltä voitaisiin ajaa laitoksen yläkerrokseen noin tasolle +25 ja etelästä Olarinniityntien jatkeen kääntöpaikalta alakerrrokseen noin tasolle +22, jolloin laitoksen sisälle ei tarvitsisi toteuttaa ajoramppia tasojen välille. Laitokseen olisi mahdollista sijoittaa noin 150 autopaikkaa ja niiden lisäksi noin 30 autopaikkaa maantasoisesti laitoksen ulkopuolelle eli yhteensä noin 180 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen mahdollistamisella varaudutaan pysäköintipaikkojen lisäämiseen, jos LPA-alueelle maantasoisesti toteutettavien autopaikkojen ei katsota tulevaisuudessa riittävän. Asemakaava ei kuitenkaan edellytä pysäköintilaitoksen toteuttamista.

Asemakaavamääräyksen mukaan liikkumisesteisten autopaikkoja tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 25 autopaikkaa kohden ensimmäisen 50 autopaikan osalta, sen jälkeen yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Tämä tarkoittaa YO-korttelialueelle kolmea, VU-alueelle yhtä ja YU-korttelialueelle yhtä le-autopaikkaa eli yhteensä viittä liikkumisesteisten autopaikkaa. Korttelisuunnitelmassa (Arkkitehdit NRT Oy, 24.2.2026) on esitetty Olarin koulun tontille kolme le-autopaikkaa ja LPA-korttelialueelle neljä le-autopaikkaa.

Olarin koulun tontin itäosaan, nykyisen pysäköintialueen kohdalle osoitetaan jatkossakin pysäköintialue asemakaavakartassa merkinnällä p-1. Nykytilanteesta poiketen alue varataan jatkossa vain saattoliikenteelle ja liikkumisesteisten pysäköintipaikoille. Korttelisuunnitelmassa on esitetty alueen järjestely uudelleen niin, että pysäköintialueella liikenne on yksisuuntainen ja Olarinniityntieltä on erilliset liittymät sisään- ja ulosajolle. Tämä parantaa saattoliikennealueen sujuvuutta ja turvallisuutta. Saattoliikenteen keskittäminen tontin itäosaan lyhentää saattoliikenteen ajomatkoja ja vähentää ajoneuvoliikennettä koulun pohjoispuolella, jossa koulureitti risteää Olarinniityntien kanssa.

Steinerkoulun, tennishallin ja Olarinniityn liikuntapuiston saattoliikennettä varten Olarinniityntien jatkeelle on esitetty neljä kadunvarsipysäköintipaikkaa. Myös kadulle

toteutettava kääntöpaikka palvelee saattoliikennettä. Olarinniityntien katualue mahdollistaa myös pysäköintitaskujen toteuttamisen kadun nykyisen osuuden pohjois-/koillisreunaan, mutta muutos edellyttäisi maastonmuokkausta ja kasvillisuuden poistamista Keskuspuistoon rajautuvalla alueella. Tästä syystä katukartassa ei ole esitetty kadunvarsipysäköintiä kadun nykyiselle osuudelle. Pysäköintitaskujen toteuttaminen tai ajoratapysäköinnin salliminen määritellään katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmavaiheissa.

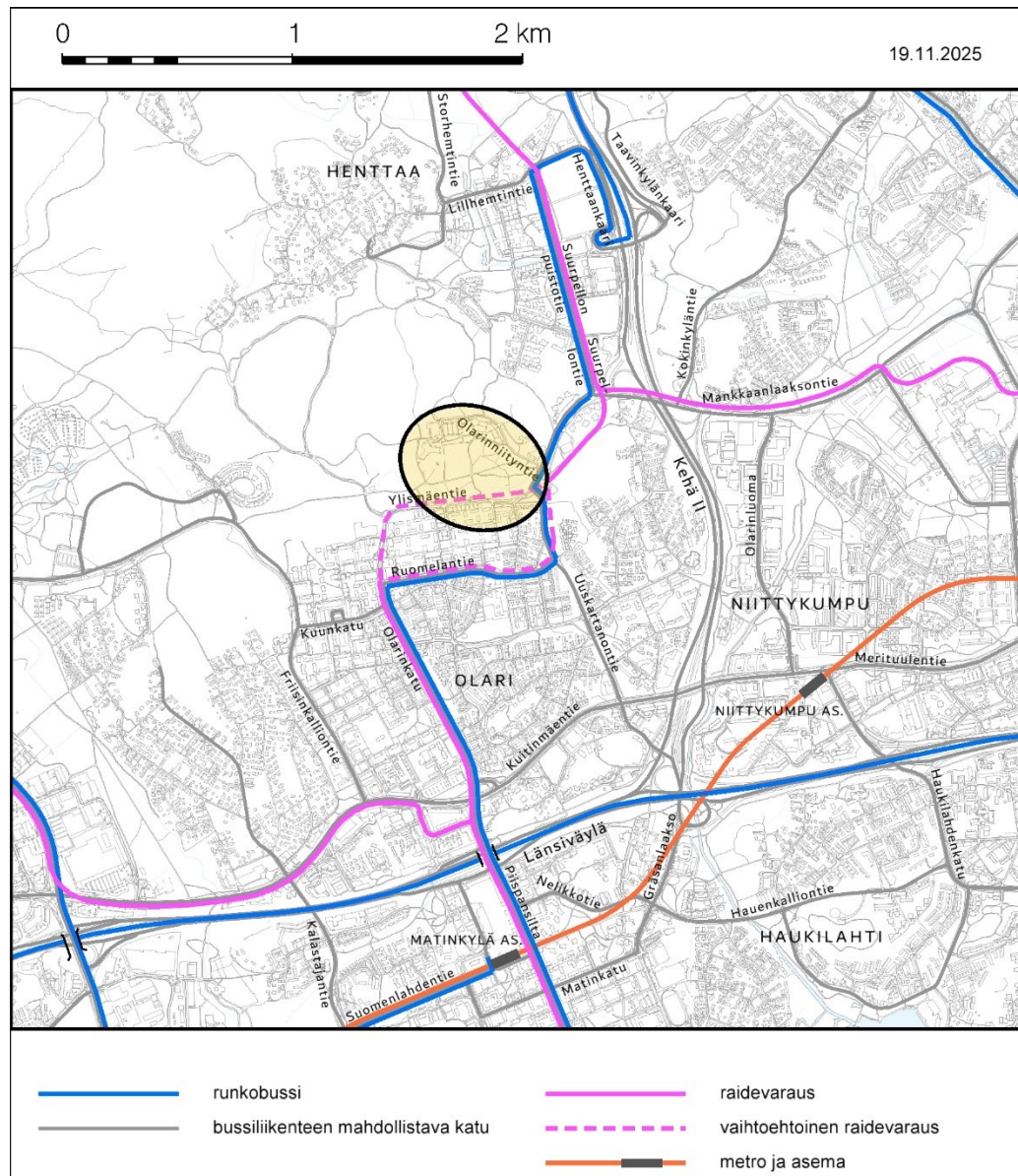
Polkupyöräpaikkoja vaaditaan YO-korttelille vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohden. Tämä tarkoittaa noin 350 pyöräpaikkaa koulun tontille. Lisäksi asemakaavassa vaaditaan 50 pyöräpaikkaa VU-alueelle ja 10 pyöräpaikkaa YU-kortteli-alueelle. Koulun pyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla katettuja ja kaikkien pyöräpaikkojen tulee mahdollistaa runkolukitus. Pyöräpaikkojen alustava sijoittelu on esitetty Olarin koulun tontin osalta korttelisuunnitelmassa ja VU-alueen osalta kaavaselostuksen liitteenä olevassa katukartassa. Tennishallin tontilla pyöräpaikkoja on nykytilanteessa toteutettu tontin eteläosaan sisäänkäynnin edustalle.

Olarin koulun huoltoliikenne osoitetaan Olarinniityntieltä. Huoltopihan sijainti riippuu koulun toteutusvaihtoehdoista, mutta korttelisuunnitelman kummassakin vaihtoehdossa huoltopiha sijoittuu koulun koillispuolelle nykyisen huoltopihan läheisyyteen. Asemakaavassa annetaan määräys, että kiinteistön huolto tulee järjestää siten, että huoltoajo risteää mahdollisimman vähän koulureittien kanssa.

4.4.4 Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen reitteihin. Lähimmät bussipysäkit säilyvät Uuskartanonttiellä noin 400 metrin etäisyydellä Olarin koulun tontista.

Joukkoliikenteen tavoiteverkossa on esitetty mahdollinen raitiotieyhteys Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara, joka kulkee mahdollisesti Ylismäentiellä. Vaihtoehtoinen linjaus kulkee Ruomelantiellä. Alustavan suunnitelman mukaan raitiotien pysäkki voisi sijoittua Ylismäentien ja Olarinniityntien läheisyyteen, jolloin se palvelisi myös Olarin koulua ja Olarinniityn aluetta. Raitiotien toteutuksesta tai linjauksesta ei ole kuitenkaan toistaiseksi päätöksiä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

4.4.5 Esteettömyys

Suunnittelualan kadut ja yleiset kulkureitit suunnitellaan pääosin esteettömiksi. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevat nykyiset ulkoilureitit ovat maastonmuotojen seurauksena niin jyrkkiä, etteivät ne täytä esteettömyyden vaatimuksia.

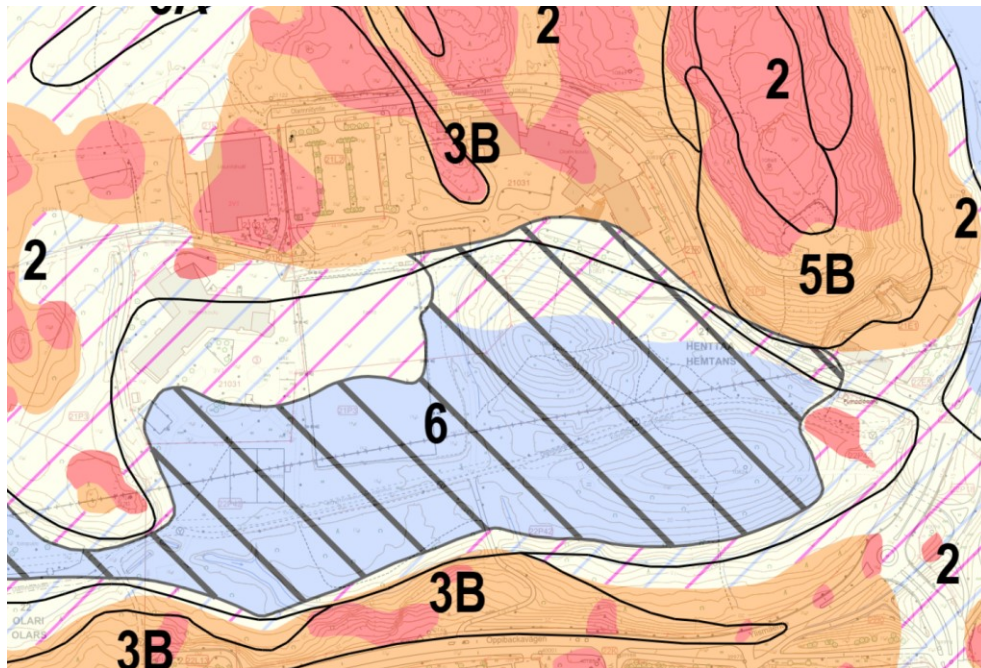
Olarin koulun esteettömyys huomioidaan tontin jatkosuunnittelussa. Asemakaavassa annetaan vaatimuksia liikkumisesteisten pysäköintipaikoista ja ne on esitetty kortteli-suunnitelmassa (Arkkitehdit NRT Oy, 24.2.2026). Liikkumisesteisten saattoapaikkoja voidaan toteuttaa koulun tontin itäosan saattoalueelle sekä koulun länsipuolelle pysäköintialueen yhteyteen.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuuotosalueen korttelialueet sijoittuvat pääosin rakennettavuusluokan 2 (normaalisti rakennettava) alueelle. Olarin koulun alueen länsiosan kapea kallioalue on luokassa 3B (vaikeasti rakennettava rinnemaasto). Korttelialueiden maaperä on pääosin moreenia ja kalliota.

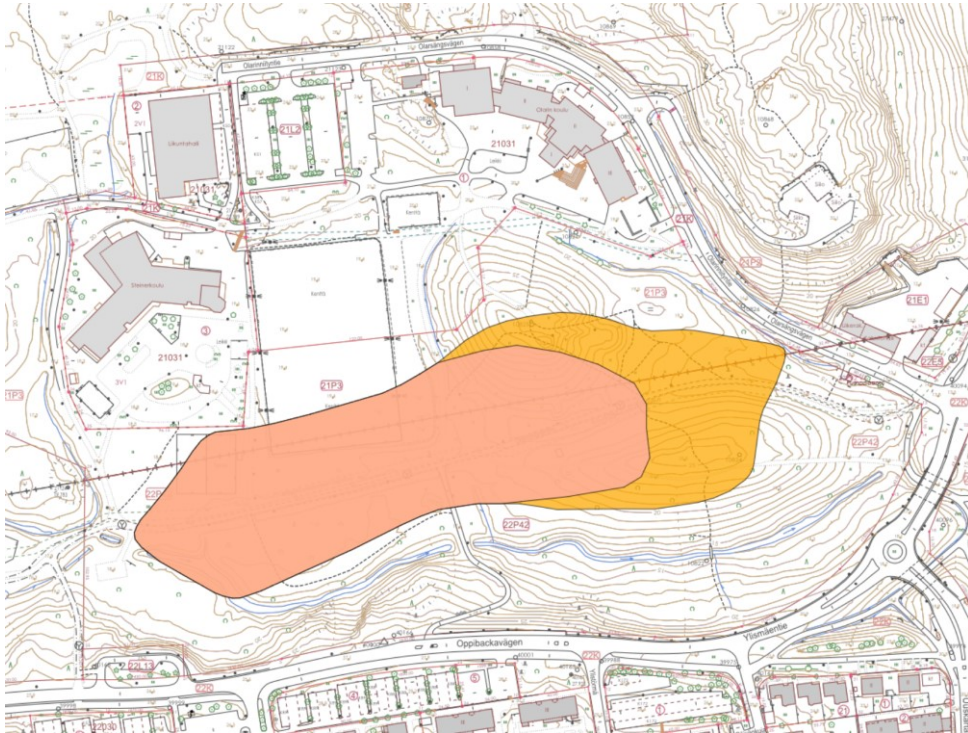
Kaava-alueen eteläosa eli valtaosa Olarinniityn liikuntapuiston alueesta on rakennettavuusluokassa 6 (rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue). Alueella on laajasti täyttömaata ja maaperä savea sekä osin savea ja silttiä alle kolmen metrin kerroksena kitkamaalajin päällä. Liikuntapuistossa on kaksi täyttömäkeä, Ruduksenmäki ja Uusrinne, joiden stabiiliteetista ei ole tehty tarkempia tutkimuksia.

Kaava-alueesta on teetetty mahdollisesti pilaantuneita maita koskeva Historiaselvitys ja pohjavesitutkimus (EnviPro 2025). Täyttömaan todetaan siinä olevan pääasiassa lohkaripitoista hiekkaa, silttiä ja sepelimursketta. Täyttömaan seassa on kuitenkin paikoitellen jätettä ja historiatietojen mukaan mahdollisesti myös puhdistamolietettä. Maaperä tulee tarvittaessa kunnostaa.



Kuva: Maaperä ja rakennettavuuskartta. Selite: punainen=kallio, oranssi=moreeni, sininen=savi, raidoitettu keltainen= savea ja silttiä alle kolmen metrin kerros kitkamaalajin päällä, musta raidoitus=täyttömaata.

Liikuntapuiston alueella on potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja erityisesti huolehtia, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta kulkeudu Vanbronojaan.



Kuva: Potentiaalisesti happamat sulfaattimaat. Selite: punainen=luokka1, keltainen=luokka 2

4.6 Luonnonympäristö

Kaavassa on annettu muun muassa rakentamisen tapaa ja viherympäristön laatua ohjaavia määräyksiä. Kortteleiden vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla.

Sekä työmaa-aikaisten että muiden hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta on erityisen tärkeää, sillä alue sijaitsee tulvaherkällä Gräsanojan valuma-alueella ja kaava-alueen läpi virtaava Vanbronojan puro on kalastollisesti arvokkaan Gräsanojan taimenpuron latvahaara. Liikuntapuiston alueella mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja erityisesti huolehtia, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta kulkeudu Vanbronojaan.

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että Vanbronojan ympäristöllä ja Ylistörmän rinne- metsällä on edellytykset säilyä ja kehittyä luonnon monimuotoisuutta ja laajempaa ekologista verkostoa tukevana kokonaisuutena, suojeltavat ja vaalittavat lajisto- ja luonnon monimuotoisuusarvot huomioiden.

4.7 Suojelukohteet

Kaava mahdollistaa sekä uudisrakentamisvaihtoehdon että nykyisen rakennuksen laajentamisen. Olarin koulun rakennusta ei esitetä suojeltavaksi asemakaavalla. Rakennus vaatii merkittäviä korjauksia ja rakenteiden uusimista ja näiden sekä

laajennusrakentamisen vaikutus rakennuksen arvojen säilymiseen olisi merkittävä. Ratkaisun perusteita on avattu tarkemmin kohdassa 7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.

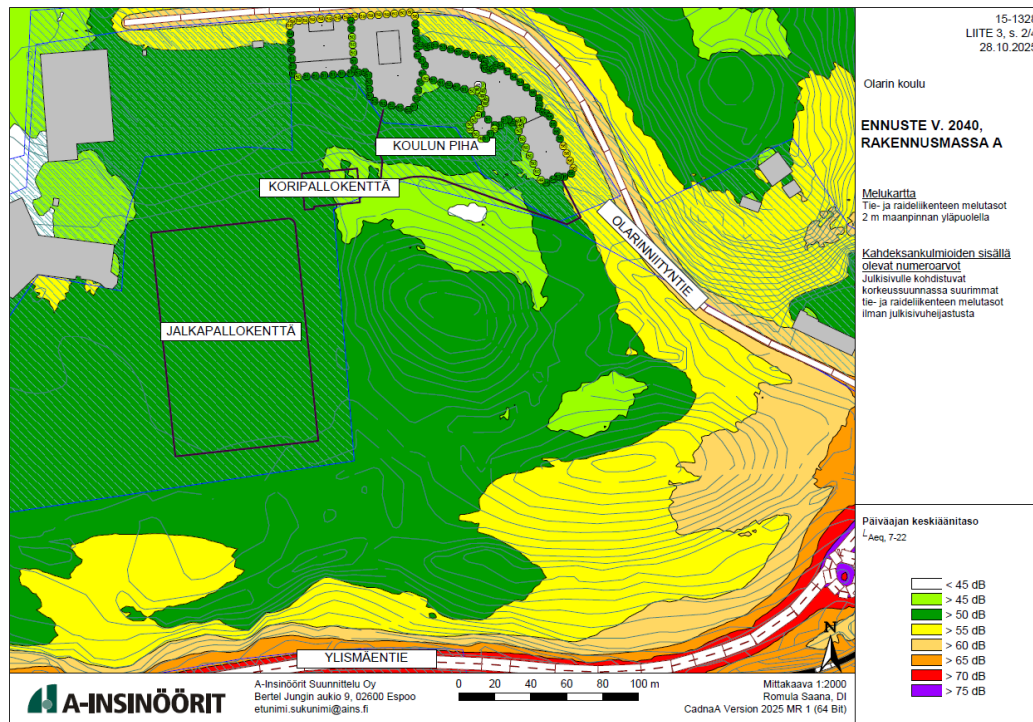
Vanbronojan pohjoispuolen rinteeseen VL/s-1-alueelle on merkitty suojeltava alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ja suojeltava alueen osa (s-2), jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen lisäksi vesilain mukaisesti suojeltuja lähteikköjä ja noroja. Lännempänä on lisäksi suojeltava alueen osa (s-3), jolle sijoittuu vesilain mukaisesti suojeltu noro suojavyöhykkeineen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Vanbronojan ja Gräsanojan veden laadun ja vesiekologian suojelemiseksi on määrätty työmaa-aikaisten vesien käsittelystä ja mahdollisten sulfidisavien huomioimisesta.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Ylismäentien ja Olarinniityntien liikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua ja päästöjä. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditun meluselvityksen (A-Insinöörit 28.10.2025) mukaan melutaso ylittää ennustetilanteessa ulko-oleskelualueiden ohjearvon 55 desibeliä Olarinniityntien varressa sekä kaava-alueen eteläosassa virkistysalueilla. Olarin koulun nykyinen sekä suunniteltu uusi rakennus sijoittuvat kadun varteen, mikä suojaa tontin eteläosaan suunniteltuja piha-alueita tehokkaasti melulta. Virkistysalueella suurimmat melutasot kohdistuvat pääosin eteläosan rinnealueille, jonne ei ole suunniteltu uusia oleskelutoimintoja. Ainoastaan Olarinniitynpolun eteläpuolelle osoitettu uusi kenttävaraus sijoittuu osittain melualueelle. Asemakaavassa annetaan määräys, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä. Urheilutoimintoja, kuten kenttiä tai ulkoliikuntavälineitä, voidaan sijoittaa alueille, joilla melun ohjearvo vähäisesti ylittyy, koska niiden ei katsota olevan koulun pihaan vertautuvia leikki- ja oleskelualueita.

Melumallinnuksessa on huomioitu liikennemäärien kasvu sillä oletuksella, että nykyisen yleiskaavan mukainen Puolarintien ja Ylismäentien välinen katuyhteys toteutuu. Jos katuyhteyttä ei toteuteta, ovat liikenne-ennuste ja sen seurauksena melutaso esitettyä pienemmät.



Kuva: Tieliikenteen päivämelutaso ennustetilanteessa. Olarin koulun kohdalla on esitetty suunniteltu täydennysrakentamismuutostilanne. Melutilanne on vastaava myös uudisrakennusvaihtoehdossa (A-Insinöörit 28.10.2025).

Ilmanlaadun osalta kaavoituksessa tarkastellaan HSY:n ohjetta ilmanlaatuviyöhykkeistä, jotka määrittävät kadun tai tien liikenne-ennusteen perusteella ajoradan reunasta mitattuna. Koulut ovat ohjeen mukaan ilmanlaadun kannalta herkkiä kohteita. Olarinniityntien liikennemäärä on alle 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten sille ei ole annettu ilmanlaadun viyöhykettä. Ylismäentien liikenne-ennuste on Uuskartanon tien länsipuolella noin 16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa tilanteessa, jossa Puolarintien ja Ylismäentien välinen katuyhteys on toteutettu. Herkkien kohteiden minimietäisyys on tällä liikennemäärällä 30 ja suositusetaisyys 60 metriä ajoradan reunasta. Olarin koulun tontti sijaitsee lähimmillään noin 180 metrin päässä Ylismäentiestä, joten suositusetaisyys täyttyy selkeästi. VU-alueelle osoitetut kentät sijaitsevat lähimmillään noin 55 metrin päässä Ylismäentiestä, joten näidenkin osalta suositusetaisyys täyttyy.

4.9 Nimistö

Alueen nimistöön tehdään joitakin tarkistuksia samalla, kun virkistysreitistö päivitetään kaavakartalla lähemmäs toteutunutta reitistöä.

Olarinhaankynnys - Olarshagströskeln nimi viittaa kaava-alueen lounaaiskulmassa, alueen ulkopuolella sijaitsevaan pysäköintialueeseen. Kaava-alueen puolella oleva metsäalue kuuluu osaksi aluetta Olarinhaka - Olarshagen. Olarinhaan itäpuolinen metsäinen rinnealue, joka sijaitsee VL/s-1-alueella, saa nimen Ylistörmä -

Oppibrinken. Alueella kulkevan ojan, Vanbronoja - Vanbrobäcken, vakiintunut nimi lisätään kaavakartalle.

Uusrinteen ruotsinkielinen nimi päivitetään muotoon Nybrinken (ent. Nybranten). Täyttömäen yli kulkeva reitti saa nimen Uusrinteenselkä - Nybrinksåsen.

Alueen reitistön muuttuessa Olarinniitynreitti - Olarsängsstråket jatkuu tennishallin ja Steinerkoulun välistä Olarinnitynkentän itäpuolitse Ylismäentielle asti.

Jatkossa sekä kaava-alueen pysäköintialue että sen ohitse koulun tontilla kulkeva jalankulku- ja pyörätie kantavat samaa nimeä Olarinniitynaukio - Olarsängsplatsen.

Kaava-alueen luoteiskulmassa oleva pohjoiseen jatkuva virkistysreitti on nimeltään Vedakärrinpolku - Vedakärsstigen.

Alueelta poistuvat käytöstä nimet Uusrinteenpolku - Nybrantsstigen, joka on jatkossa osa Olarinniitynreittiä ja Olarinniitynkuja - Olarsängsgränden, jonka kohdalle tulee jatkossa Olarinniityntien jatke ja kääntöpaikka.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä Olarin koulun oppilaspaikkojen määrä kaksinkertaistuu. Suurpellon alueen asukasluvun kasvaessa tämä mahdollistaa koulupaikan saannin jatkossakin lähietäisyydeltä ja helpottaa sitten perheiden arkea sekä tukee lasten itsenäistä ja turvallista liikkumista. Myös liikenneympäristön kehittämisellä parannetaan koululaisten ja myös muiden kuntalaisten turvallista ja sujuvaa liikkumista alueella.

Koulupihan koko suhteessa oppilasmäärään pienenee, mutta täyttää kuitenkin laskennallisesti kaupungin koulupihojen suunnitteluohjeistuksen mukaisen tavoitetason. Piha-aluetta ei kuitenkaan maastonmuotojen vuoksi voida täysipainotteisesti hyödyntää pihatoiminnoille. Koulupihalle on annettu erillisiä määräyksiä, joilla parannetaan koulupihan viihtyisyyttä. Pihan paahteisuutta helpotetaan puustolla ja kerroksellisilla istutuksilla sekä säilyttämällä kallioinen metsäalue, jonka merkitys korostui oppilaskeselyn vastauksista. Nykyisellään hyvin pelkistetyn välituntipihan viihtyisyys todennäköisesti paranee kaavamuutoksen myötä. Koulu tukeutuu pihatoiminnoissaan vahvasti Olarinniityn liikuntapuistoon ja sen liikuntapalveluihin.

Kaavalla varaudutaan liikuntapuiston kehittämiseen ja lisäpalveluihin sen alueella. Kaava mahdollistaa kolmannen kentän rakentamisen Olarinniitynpuiston eteläpuolelle. Lisäksi liikuntapuistoon sallitaan talousrakennuksen rakentaminen, joka mahdollistaa esimerkiksi jäädytyslaitteiston asentamisen osalle suurimmasta liikuntakentästä. Liikuntapuiston kehittäminen parantaa lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia.

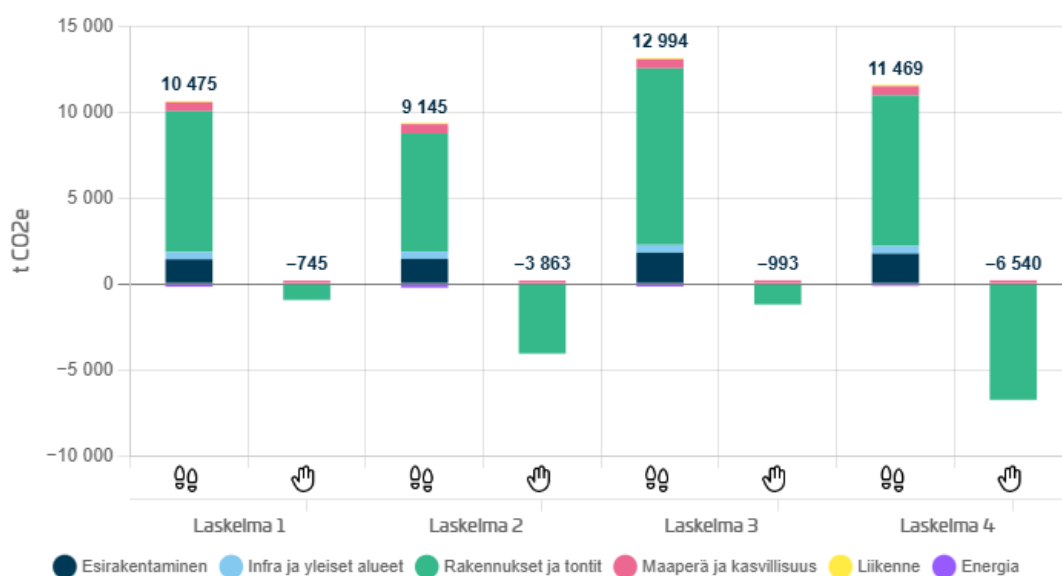
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavanmukainen rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetuille alueille. Rakentamisolosuhteet kaava-alueella ovat normaalit. Jos Olarin koulu päätetään purkaa, sijoittuu uudisrakennus nykyisen koulun paikalle, mutta nykyistä jonkin verran laajempaan. Nykyistä rakennusta laajentavassa vaihtoehdossa puolestaan joudutaan alueen länsipäässä todennäköisesti louhimaan kalliota uudisrakentamista enemmän. Osa puustoisesta kallioalueesta on kuitenkin kaavamääräyksin osoitettu säilytettäväksi.

Maankäytön muutokset ja uusi rakentaminen sijoittuvat nykyisille katu- ja korttelialueille kaava-alueen pohjoislaidalle. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan heikentäviä vaikutuksia sijaitsevaan Vanbronojan kaupunkipuroon tai kaava-alueelta ja sen ympäristöstä tunnistettuihin pienvesiin, kuten noroihin ja lähteikköihin. Kortteleita koskeva viherkerrointavoite ja hulevesien käsittelyä koskevat määräykset voivat aiempaa tehokkaammin tukea suunnitteluratkaisuja, jotka viivyttävät alueen pienvesiin ja laajempiin vesistöihin päätyviä hulevesiä ja parantavat niiden laatua.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Uudisrakentamisvaihtoehdon ilmastopäästöt ovat laajennusvaihtoehtoa noin neljänneksen suuremmat, kun rakennus toteutetaan tavanomaisin menetelmin betonirakenteisena. Jos laajennus- tai uudisrakentaminen toteutettaisiin kuitenkin puurakenteisena, on uudisrakentamisen kokonaisilmastovaikutus mahdollista laskea samalle tasolle laajentamisvaihtoehdon kanssa. Ilmastovaikutukset on laskettu merkittävimmin muuttuvalta kaava-alueen osalta eli nykyisen Olarin koulun tontin ja pysäköintialueen alueelta. Päästöjä koskevat laskelmat on tehty Sitowisen Planect-työkalulla.

Tulosten yhteenveto



Kuva: Kaavahankkeen ilmastopäästöt. Laskelma 1: laajentamisvaihtoehto, tavanomainen rakentaminen, laskelma 2: laajentamisvaihtoehto, puurakentaminen, laskelma 3: uudisrakennus, tavanomainen rakentaminen, laskelma 4: uudisrakennus, puurakentaminen

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Maankäytön muutokset ja uusi rakentaminen sijoittuvat jo rakennetulle alueelle kaava-alueen pohjoispäähän. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan heikentäviä vaikutuksia kaava-alueen luontoarvoiltaan merkittäviin osa-alueisiin.

Koulukorttelista ja pysäköintialueelta poistuu rakentamisen yhteydessä nykyistä puustoa, kasvillisuusalueita ja kallioaluetta. Lopullinen määrä riippuu valittavasta toteutusratkaisusta. Korttelialueita koskevilla viherkerroinmääräykset ja pihoja koskevat määräykset ohjaavat pihojen vehreyttä ja luonnon monimuotoisuuden tukemista. Koulukortteliin ja LPA-alueelle istutetaan uutta kasvillisuutta ja isokokoiseksi kasvavaa puustoa. Viherkerroin ja hulevesien käsittelyyn liittyvät määräykset tukevat luonnon monimuotoisuuden tukemista ja säilyttämistä sekä kortteleissa, että niihin rajautuvilla viheralueilla.

Kaavaratkaisussa on osoitettu ohjeellisella sijainnilla yksi uusi kenttävaraus Olarinniitynpolun ja Vanbrinniityn väliselle maastoltaan tasaiselle metsäiselle alueelle, joka luontotyyppiselvityksessä on luokiteltu ns. kulttuurilehdoksi eli ihmistoiminnan muokkaamaksi uuselinympäristöksi. Alueen edustavuus on arvioitu kohtalaiseksi ja Espoon käyttämän LUMO-priorisoinnin kriteerein alue on luokiteltu alimpaan LUMO-luokkaan 4. Alue on kuitenkin osittain mukana III-luokan lepakkoalueen rajauksessa ja linnustolle arvokkaan alueen rajauksessa ja se sijaitsee Vanbronojan läheisyydessä. Tällä vyöhykkeellä toteutussuunnittelu on tehtävä huolellisesti ympäristön luontoarvoihin sovittein. Asemakaavoitusvaiheessa on arvioitu, että kenttätoimintojen sijoittaminen tälle sijainnille vähentää paikallisesti puuston määrää ja luontaista metsänpohjaa, mutta on sovitettavissa alueelle laajemman ekologisen verkoston ja luontoarvojen merkittävästi heikentymättä.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavamuutoksessa on tehty sähköjakelun muuntamoille tilavaraukset siten, että ne ovat riittävät myös paitsi kaavan osoittamalle lisärakentamismäärälle, myös silloin, jos sähkönkäyttö yleisesti lisääntyy tulevaisuudessa esimerkiksi kouluopetuksen tai liikenteen sähköistymisen myötä.

Kaavamuutos lisää liikennettä Olarinniityntiellä. Lisäys johtuu pääasiassa koulun saattoliikenteestä. Saattoliikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta on pyritty parantamaan osoittamalla saattoliikenteelle omat alueet, joissa on mahdollista kääntyä peruuttamatta. Lisäksi pysäköinnin keskittäminen yhdelle pysäköintialueelle ja Olarinniityntien jatkeen osoittaminen selkeyttävät liikenneympäristöä alueella. Katualueen mitoituksessa on varauduttu jalankulun ja pyöräilyn reitin leventämiseen ja korttelialueelle on

osoitettu uusi ohjeellinen yhteys, jotka parantavat jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella. Pysäköintialueen mitoituksessa on varauduttu myös suurempien tilausajoneuvojen, kuten bussien, kääntämiselle peruuttamatta. Huoltoliikenne tulee sijoittaa siten, että se risteää mahdollisimman vähän koulureittien kanssa.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueen kaupunkikuva muuttuu jonkin verran erityisesti koulukorttelissa ja Olarinniityntien ympäristössä. Olarin koulun uusi rakennus sijoittuu toteutusta riippumatta nykyisen rakennuksen tapaan Olarinniityntien varteen, kadun kaarevaa muotoa mukaillen. Rakennus tulee olemaan nykyistä laajempi ja siksi pidempi ja korkeampi, mutta sen asema kaupunkikuvassa säilyy. Kadun ja koulurakennuksen välissä nykyisin kasvavaa puustoa ei todennäköisesti ole mahdollista säilyttää, mikä muuttaa Olarinniityntien kaupunkikuvaa kadun eteläpuolella. Kaavaratkaisulla ei ole muutosvaikutuksia kadun pohjoispuolen puustoon. Koulukorttelin metsäin ja kallioinen mäki-alue on määrätty osittain säilytettäväksi ja se muodostaa jatkosakin maisematilallisen reunan, joka rajoittaa yhdessä Ruduksenmäen kanssa näkyviä koulukorttelin ja liikuntapuiston välillä erityisesti kesäaikaan.

Kaava-alueen muut rakennukset säilyvät nykyisellään. Pysäköintialueen järjestelyt uusitaan ja nykyistä puustoa joudutaan poistamaan tässä yhteydessä. Alue tulee kuitenkin jäsentää myös jatkossa istutuksin. Ennen puuston kasvamista näkyvät Olarinniityntien liikuntapuiston ja Olarinniityntien välillä ovat nykyistä avoimemmat.

Olarinniityntien liikuntapuiston pääjäsentely ja toiminnot pysyvät pääosin nykyisen kaltaisina. Alueen eteläreunalle on osoitettu varaus uudelle liikuntakentälle alueelle, joka nykyisellään on puustoinen. Toteutuessaan uusi kenttä muuttaa paikallisesti laakson puustoista reunavyöhykettä, mutta laajemmassa maisemassa kentän on arvioitu sopeutuvan maastoon ja metsän reunaan siten, että merkittäviä vaikutuksia ei synny. Vanbronojan ympäristö säilyy jatkossakin puustoisena ja metsäsilhuetti eheänä.

Nykyisellä Olarin koulun rakennuksella on selvityksissä todettu olevan arkkitehtuuriin liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaava mahdollistaa nykyisten arvojen säilyttämisen, mutta rakennusta ei kuitenkaan ole suojeltu kaavassa. Tämän vuoksi on mahdollista, että koulurakennus puretaan ja sen kulttuurihistorialliset arvot menetetään.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Alueen elinkeinoelämän edellytykset eivät muutu. Alueella toimivan yksityisen tennishallin kaavaa päivitetään niiltä osin kuin määräysten voidaan katsoa olevan vanhentuneita.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavan rakentamisaikataulusta vastaa Olarin koulun osalta Espoon Tilapalvelut-liikelaitos. Virkistys- ja katualueet toteuttaa Kaupunkitekniikan keskus. Kaupungin talousarviossa 2026 koulun suunnittelu ja toteutus on budjetoitu vuosille 2025–2030. Liikuntalautakunta 24.4.2025 on esittänyt Olarinniityn liikuntapuiston laajennusta vuonna 2031.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Toteuttamista ohjaavat myös kaavamääräykset ja kaupungin rakennusjärjestys. Olarin koulun suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin koulujen suunnittelua koskevia ohjeita.

6.3 Toteutuksen seuranta

Olarin koulun toteutuksesta vastaa Espoon Tilapalvelut-liikelaitos. Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta. Katualueiden toteutuksesta vastaa Kaupunkitekniikan keskus. Pysäköintialueen ja liikuntapuiston osalta toteutusvastuu jakautuu useamman kaupungin yksikön kesken.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos kuuluu kaavoitusluokkaan III. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan tavanomaista asemakaavan muutosprosessia.

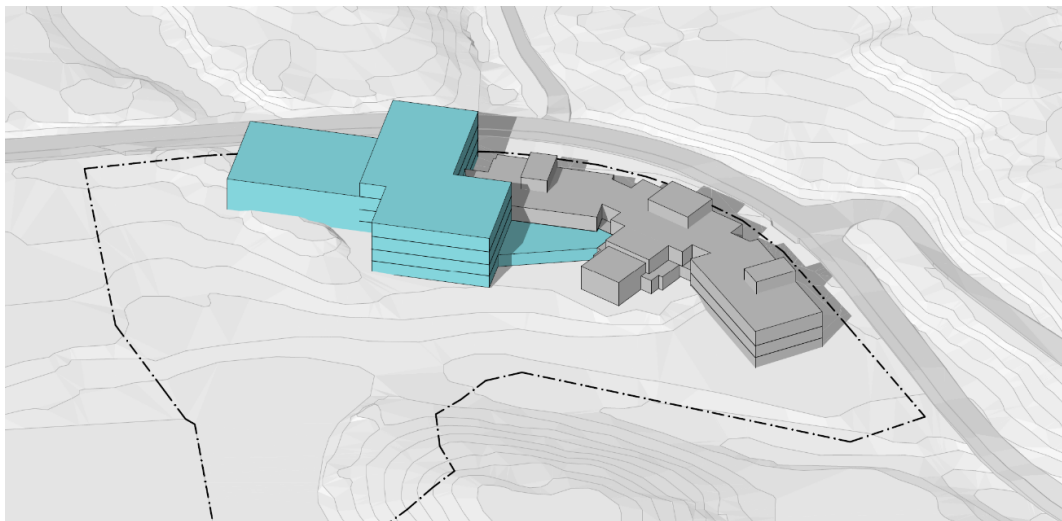
Kaava on kuulutettu vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 4.6.2025.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

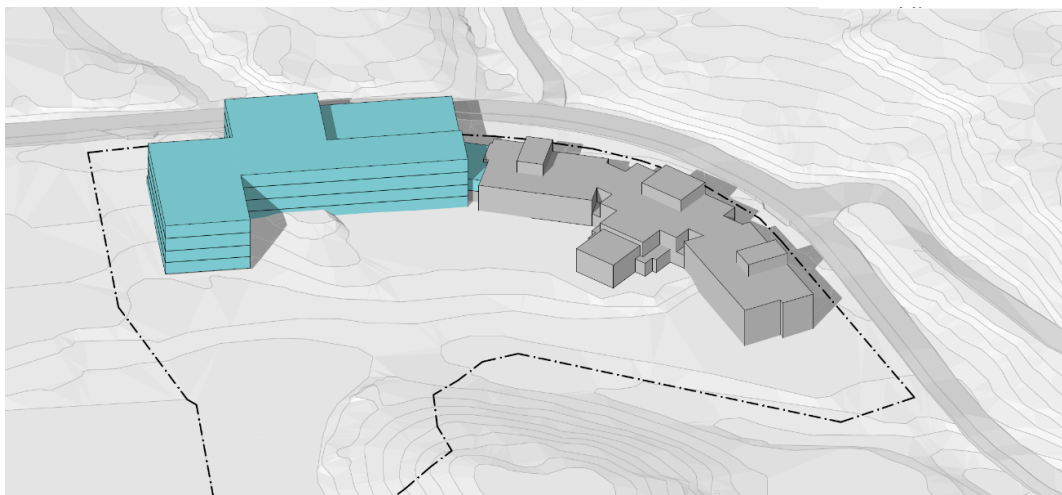
7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistossa oli tutkittu yhteensä neljää vaihtoehtoa. Kahdessa nykyinen koulurakennus purettaisiin ja korvattaisiin uudella suuremmalla, ja toisissa kahdessa nykyistä koulurakennusta laajennettaisiin. Kussakin viitesuunnitelmavaihtoehdossa rakennusoikeus on yhteensä noin 14 000 k-m² ja rakennus on sijoitettu nykyiselle tontille Olarinniityntien varteen. Koulun piha jää nykyiseen tapaan koulurakennuksen eteläpuolelle. Kaikissa vaihtoehdoissa koulurakennukseen on järjestetty oppilas-sisääkäynti nykyisestä poiketen sisäpihan lisäksi myös Olarinniityntien puolelta.

Nykyisen rakennuksen säilyttävissä alustavissa vaihtoehdoissa uusi laajennusosa on sijoitettu nykyisen rakennuksen länsipäähän. Vaihtoehdossa A laajennusrakentaminen on keskitetty lähemmäs nykyistä rakennusta. Vaihtoehdossa B rakennus jatkaa nykyisen rakennuksen tapaan Olarinniityntien suuntaisesti ja muodostaa selkeän sisäpihan koululle.

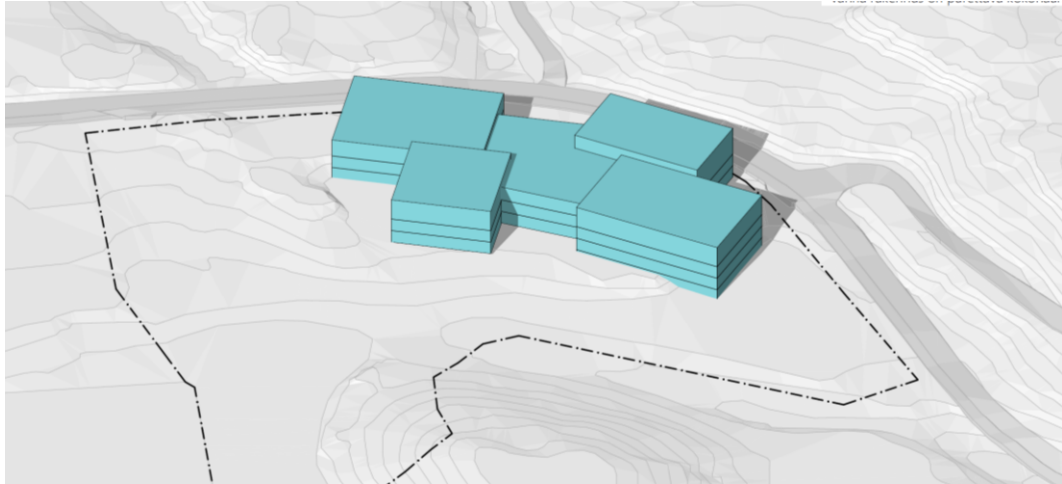


Kuva: 3D-malli vaihtoehdosta A.

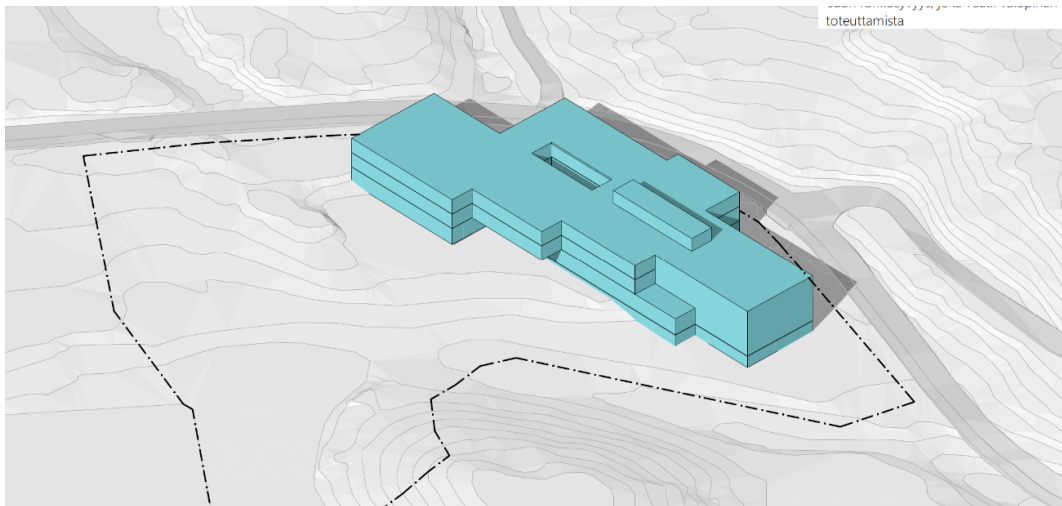


Kuva: 3D-malli vaihtoehdosta B.

Uudisrakentamiseen perustuvissa alustavissa vaihtoehdoissa koko nykyinen koulurakennus puretaan. Vaihtoehdossa C uusi koulurakennus on sijoitettu Olarinniityntien keskivaiheille. Rakennus kostuu neljästä erillisestä ”nopasta”, jotka on yhdistetty toisiinsa keskeistilalla. Vaihtoehdossa D rakennus on idempänä ja kiertyy pienen sisäpihan ympärille.

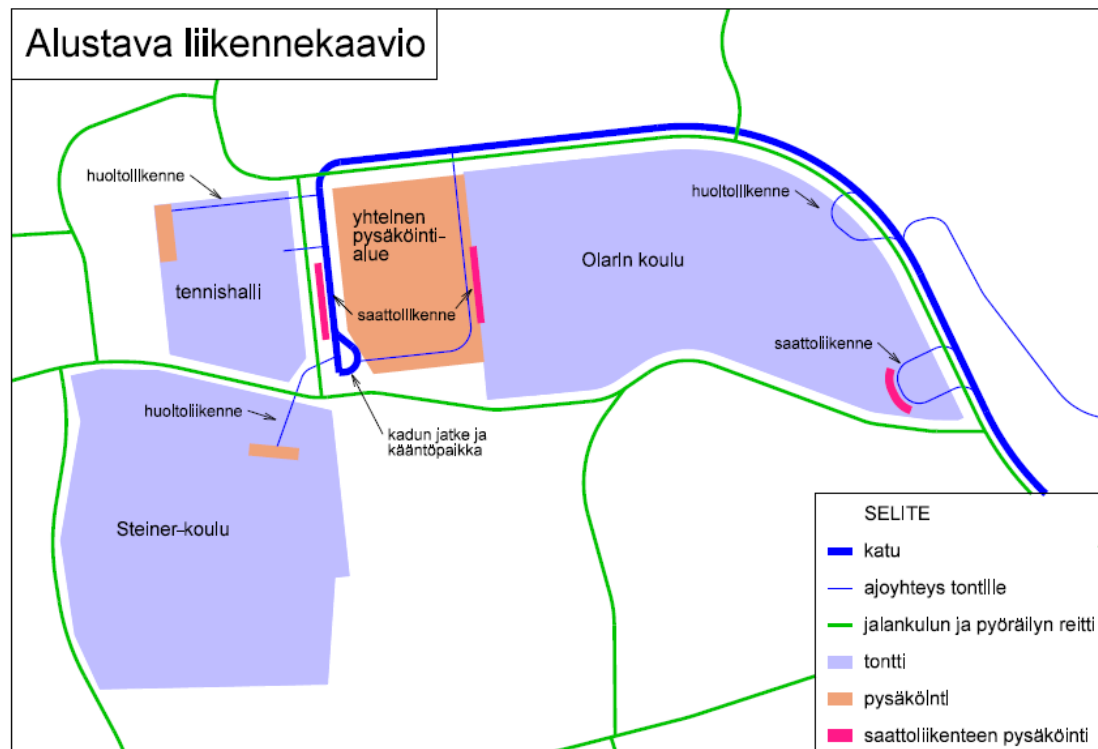


Kuva: 3D-malli vaihtoehdosta C.



Kuva: 3D-malli vaihtoehdosta D.

Koulun pysäköintipaikat on esitetty osittain tai kokonaan nykyiselle yleiselle pysäköintialueelle (LP) tarkoituksena pysäköintipaikkojen vuoroittaiskäyttö liikuntapuiston toimintojen kanssa. Saattoliikenteelle on osoitettu alue koulun eteläpuolelta nykyisen henkilökunnan pysäköintialueen kohdalle. Olarin koulun liikenneratkaisujen lisäksi suunnittelun yhteydessä tarkastellaan Steinerkoulun, tennishallin sekä liikuntapuiston liikenneyhteyksiä. Alustavassa kaaviossa on esitetty Olarinniityntien katualueen jatkamista pysäköintialueen länsipuolelle, jolloin sen yhteyteen voitaisiin toteuttaa kääntöpaikka sekä pysäköintitaskuja saattoliikenteen käyttöön. Muutos edellyttää nykyisen pysäköintialueen sekä tonttien ajoyhteyksien uudelleen järjestelyä. Alueen liikenneratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.



Kuva: Liikennekaavio

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 9.6. - 8.7.2025

Kaavahankkeesta järjestettiin lisäksi erilliset verkkokyselyt koulun oppilaille, oppilaiden vanhemmille ja henkilökunnalle.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 2 kappaletta. Lisäksi valmisteluvaiheen suunnitelmista teetettiin erilliset kyselyt Olarin koulun nykyisille oppilaille, heidän vanhemmilleen ja koulun henkilökunnalle. Oppilaskysely toteutettiin elo-syyskuussa oppituntien yhteydessä ja vanhempain kysely itsenäisesti vastattavana verkkokyselynä 12.6.-7.9.2025. Henkilökunta vastasi kyselyyn tapaamisessa 10.9.2025.

Palautteiden hajonta valmisteluvaiheen vaihtoehtojen välillä oli suurta. Suurpelto-seura kannatti nykyisen rakennuksen säästämistä, mutta henkilökunnasta 97 % kannatti sen purkamista. Oppilaiden osalta hajonta oli tasaisempi 57 % kannattaessa purkamista ja 43 % säilyttämistä. Myös oppilaiden vanhempien osalta hajonta oli tasaisempi.

Nykyisen koulurakennuksen haasteiksi nähtiin erityisesti tilojen ahtaus, heikko ilmastointi ja rakennuksen huono kunto. Uuden koulun toivottiin olevan tilavampi, kompakti eli lyhyet välimatkat koulun sisällä ja luokissa luonnonvaloa. Myös liikenneturvallisuus, saattoliikenne ja suuri, aktiivinen välituntipiha koettiin tärkeiksi. Liikuntapuiston kehittämistä pidettiin hyvänä.

Jatkosuunnitteluun valittiin palautteen pohjalta laajennusvaihtoehtoista kompaktimpi ratkaisu, joka katsottiin koulutilojen kannalta toimivammaksi. Uudisrakentamisen osalta kehitettiin uusi vaihtoehto, joka vastaa paremmin saatua palautetta. Uusi vaihtoehto jättää nykyisen rakennuksen tapaan enemmän tilaa koulun välituntipihalle. Rakennuksen luokkatilat saavat aiempia vaihtoehtoja paremmin luonnonvaloa. Saattoliikenne on molemmissa vaihtoehtoissa järjestetty alueen itäpäähän, mitä oli pidetty yleisesti hyvänä ratkaisuna. Lisäksi Olarinniityntien yli pohjoisesta tulevan koulureitin turvallisuutta on parannettu.

Kannanottoja ja lausuntoja jätettiin yhteensä 2 kappaletta. HSY:n lausunnossa on todettu, että alueella sijaitsee useita vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida kaavamääräyksissä. Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.

Kaavaan lisättiin erillinen johtovaraus runkovesilinjalle ja kaikkia korttelialueiden maanalaisia johtoja, myös mahdollisesti siirrettäviä johtoja, koskeva yleisempi määräyspykälä. Kaavaehdotus mahdollistaa sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja sen laajentamisen että uudisrakennuksen.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksen valmisteluun valittiin kaksi vaihtoehtoa, joita jatkojalostettiin suunnittelun edetessä. Kaavaehdotus on laadittu mahdollistamaan kumman tahansa vaihtoehdon toteutuminen.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa nykyinen rakennus säilytetään liikuntasalin rakennusosaa lukuun ottamatta ja laajennus rakennetaan liikuntasalin tilalle ja sen länsipuolelle. Koulun laajentumisen vuoksi vanhan koulurakennuksen sisätiloihin tehdään laajoja muutoksia, jotta koulun sisäinen toiminnallisuus, kuten tilojen sijoittuminen ja oppilaiden päivittäiset kulkumatkat olisivat kohtuulliset. Uudisrakennukseen nähden koulusta tulee kuitenkin muodoltaan pidempi ja siksi myös sisäiset etäisyydet rakennuksessa jäävät pidemmiksi. Tätä voidaan kuitenkin vähentää sijoittamalla ala- ja yläkoulujen tilat rakennuksen päihin ja yhteisessä käytössä olevat tilat liikuntasalia lukuun ottamatta lähemmäs rakennuksen keskiosia.

Toisessa vaihtoehdossa nykyinen rakennus puretaan ja rakennuksen tilalle rakennetaan koulu uudisrakennuksena. Nykyisen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot menetetään purkamisen yhteydessä. Korttelisuunnitelmassa on kuitenkin otettu

vanhasta rakennuksesta aiheita, kuten julkisivumassojen rytmitys ja tehosteena käytetty turkoosi värisävy. Uudisrakennus voidaan suunnitella laajennusta joustavammin koulun henkilökunnan ja 1 000 oppilaan ehdoilla. Välimatkat rakennuksen sisällä pysyvät kohtuullisempina ja yläkoulun ja alakoulun tilat on mahdollista erotella luontevammin.

Kaavoituksen edetessä arvioitiin, asetetaanko nykyiselle koulurakennukselle kaavassa suojelumääräystä. Arvioinnin tueksi rakennuksesta on teetetty rakennushistoriaselvitys (Olarin koulu- rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo 25.10.2024) ja kuntotutkimus (Rakennetekninen kuntotutkimus, talotekniikan kuntoarvio – Olarin koulu, Suomen rakennuskonsultit Oy 12.1.2026). Lisäksi rakennus on arvotettu rakennusperintökohteeksi Espoon 1980–90-lukujen rakennetun ympäristön selvityksessä (Saatsi Arkkitehdit 30.5.2025). Selvitysten sisältöä on avattu tarkemmin kohdassa 2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva. Kaupunginmuseon kanssa neuvotteluissa todettiin jo varhaisessa vaiheessa, että liikuntasali ja talonmiehen asunto on mahdollista purkaa laajennuksen tieltä, koska tarve alueen oppilaspaikkojen lisäämiselle on suuri. Rakennusta koskevissa selvityksissä rakennus on arvioitu poikkeuksellisen yhtenäisen säilyneeksi esimerkiksi 1990-luvun alun koulusuunnittelusta. Kohteen arvojen säilymisen kannalta tärkeimmät ulkoiset ominaispiirteet liittyvät rakennuksen massoitteeluun sekä julkisivujen materiaaleihin, jäsennykseen ja yksityiskohtiin. Rakennuksen arvojen säilymisastetta ja mahdollisuuksia arvioitiin kuntotutkimuksessa esitettyjen korjaussuosituksen, Tilapalveluiden 26.1.2026 laatiman Teknisen lausunnon ja korttelisuunnitelman laajennusvaihtoehdon pohjalta.

Liikuntasalin massan purkaminen ja sen korvaaminen suuremmalla ja ilmeeltään halitsemammalla rakennusosalla muuttaa rakennuksen massoitteelu tasapainoa. Rakennuksen laajentaminen kuitenkin säilyttäisi nykyisellään rakennuksen symmetrisesti auditorion molemmiin puolin levittäytyvän pääosan ja sen massoitteelu. Mahdolliset katolla sijaitsevien IV-konehuoneiden laajennukset on mahdollista sovittaa julkisivun ilmeeseen.

Julkisivujen osalta tilanne on hankalampi. Kuntotutkimuksessa julkisivujen paikkakorjauksien pidentäväksi vaikutukseksi julkisivujen elinkaareen on arvioitu vain 10-15 vuotta. Vaihtoehtoinen korjausmenetelmä, julkisivut peittävä korjaus, paksuntaa ulkoseinärakenteita ja rakennuksen ikkunat jäisivät syvälle julkisivupinnasta (vrt. nykytilanteessa ikkunoiden välikasettien etupinta on lähes julkisivun laattapinnan tasossa). Kuntotutkimuksessa ei ole arvioitu vaihtoehtoa, jossa julkisivujen lämmöneristeet ja ulkokuori uusittaisiin ja julkisivumateriaaliksi valittaisiin nykyistä vastaava materiaali, jolloin rakennuksen arkkitehtoniset arvot voitaisiin saada paremmin säilytettyä.

Tilapalvelut on arvioinut rakennuksen korjaamisen kannattamattomaksi rakennuksen korjauskustannusten ylittäessä vastaavan uudisrakennuksen rakentamisen kustannukset. Kasvun ja oppimisen toimiala pitää nykyisen rakennuksen laajentamista myös rakennuksen toiminnallisuuden kannalta vaikeampana ratkaisuna. Koska rakennuksen arvojen säilymisen, laajennusvaihtoehdon toiminnallisuuden ja

korjauskustannusten kohtuullisuuden osalta jäi merkittävää epävarmuutta, kaava-muutoksessa ei määrätty rakennusta suojeltavaksi.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus pp.kk.vvvv .

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Marko Hakkarainen, Tilapalvelut, hankepäällikkö
- Teemu Tuomi, Arkkitehdit NRT Oy, arkkitehti
- Olli Vuorinen, Arkkitehdit NRT Oy, arkkitehti
- Reetta Nissilä, Sitowise, maisema-arkkitehti
- Paula Liukkonen, WSP, projektipäällikkö (liikennesuunnittelu)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Tuuli Hietämäki, arkkitehti
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
7.3.2024		Kaavoitushakemus saapui
26.5.2025	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
9.6. - 8.7.2025		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
14.11.2025		Kaavoitushakemusta täydennettiin koskemaan korttelin 21031 tonttia 2
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavan hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tuuli Hietämäki

Tuuli Hietämäki

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja