

Espoo

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

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ

JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-4, 6-10, 12-13 §)



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-3, 8-9 §)



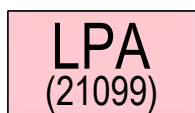
Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä ja sillä on merkitystä osana laajempaa ekologisten yhteyksien verkostoa. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. (7 §)



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. (1-2, 4, 7, 10-12 §)



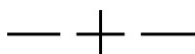
Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot ja kirjaimet osoittavat korttelit ja alueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (3, 5, 9-10, 12-13 §)



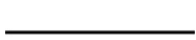
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

21
HEN
21098

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

OLARINNIITY

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

14000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

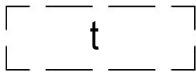
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2kII

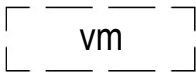
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



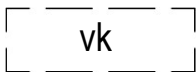
Rakennusala.



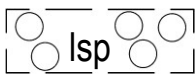
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Ohjeellinen muuntamon rakennusala.



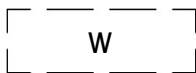
Ohjeellinen liikunta- tai pelikenttä.



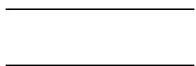
Alueen osa, jolla sijaitseva maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet ja kalliopaljastumat on säilytettävä. Alueelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueita alueella kasvavan puuston kasvuolosuhteet turvaten. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.



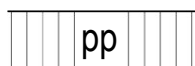
Puurivi, sijainti ohjeellinen.



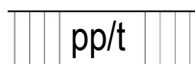
Ohjeellinen vesiuomalle varattu alueen osa.



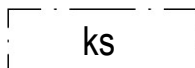
Katu.



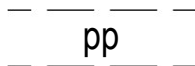
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.



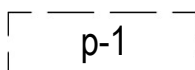
Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.



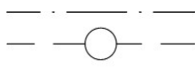
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



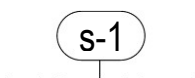
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.



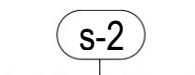
Alueen osa, jolle koulun ensisijainen saattoliikenne tulee sijoittaa. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan liikkumisesteisten autopaikkoja sekä saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin. Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tontille myös p-1 alueen ulkopuolelle jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus ja sujuvuus huomioiden.



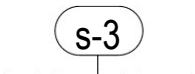
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolle saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja ja laitteita. Alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Rakentaminen päävesijohdon läheisyydessä on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä vesilain mukaisesti suojeltuja lähteikköjä ja noroja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä tai uomien ja lähteikköjen luonnontilaisuutta. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.



Suojeltava alueen osa, jolla vesilain mukaisesti suojeltu noro suojavyöhykkeineen. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät uoman luonnontilaisuutta. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

1 §

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- YO-korttelialue: 1 ap/ 200 k-m²
- YU-korttelialue: 9 ap
- VU-alue: 20 ap

Alueelle tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 25 autopaikkaa kohden ensimmäisen 50 autopaikan osalta, sen jälkeen yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

LPA-korttelialueelle sijoitettavien autopaikkojen tulee olla yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin. Kaikki VU-alueen autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle.

2 § POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- YO-korttelialue: 1 pp/ 40 k-m²
- YU-korttelialue: 10 pp
- VU-alue: 50 pp

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista YO-korttelialueen pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

3 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talotekniikan vaatimat tilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat
- väestönsuojatilat
- piha- ja pyörävarastot
- VU-aluetta palvelevia pukuhuone-, huolto ja varastotiloja enintään 300 k-m²

Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Pihavarastot, katokset ja polkupyöräkatokset voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

4 § RAKENTAMISEN TAPA

YO-korttelialueilla

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Julkisivujen tulee kuvastaa rakennuksen julkista luonnetta ja niitä tulee elävöittää materiaali- ja väri vaihteluin. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta, tiiltä tai betonia.

Julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Julkisivuissa tulee käyttää tehosteena murrettua turkoosin sävyä.

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä tulee huomioida lapsen mittakaava. Julkisivuissa ei saa olla pitkiä ikkunattomia, yksivärisiä pintoja.

Poistumistiet, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Erillisten katosten, huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivytävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena.

Rakennukseen tulee järjestää liikuntapuiston tarvitsemat pukuhuonetilat.

VU-alueilla

Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu.

5 §

PYSÄKÖINTIALUEET

Pysäköintialue tulee jäsenellä puu- ja/tai pensasistutuksin.

Ajoneuvoliittymän saa järjestää myös merkityn ohjeellisen puurivin kohdalta.

6 §

PIHA-ALUEET

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueina, kulkuteinä, huoltoalueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava. Piha-alueet on jäseneltävä viihtyisiksi ja pienilmastoltaan miellyttäviksi ulkotiloiksi kasvillisuuden, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla. Paahteisuutta ja tuulisuutta tulee vähentää puuston ja kerroksellisen kasvillisuuden, maastonmuotoilujen ja piharakenteiden avulla. Piha-alueet tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin, kallioalueita ja alueella kasvavaa puustoa säilyttäen. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Istutettavissa puissa tulee suosia kookkaaksi kasvavia lajeja.

Kiinteistön huolto tulee järjestää Olarinniityntien varteen siten, että huoltoajo risteää mahdollisimman vähän koulureittien kanssa. Huoltopiha tulee rajata istutuksin.

7 §

MELU

YO-kortteli 21099 ja VU-alue sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä.

8 §

HULEVEDET

Korttelialueilla

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja / tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 6–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Kaikilla alueilla

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille.

Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

9 § VIHERKERROIN

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen tonttien muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerroin-työkalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

10 § MAANALAISET JOHDOT

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

11 § SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

12 § PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

13 § KORTTELISUUNNITELMA

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Tuuli Hietamäki	
	Nähtävillä MRA 30 §		9.6.-8.7.2025
946/2024	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	26.5.2025
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 330204	Piir. nro. 7567
	Asemakaavayksikkö Detalijplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 946/10.02.03/2024
Olarin koulu Asemakaavan muutos		Piirtäjä MT	Päiväys 11.3.2026
		Suunnittelija THi	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			