

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2026 § 71

§ 71

Olarin koulu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 330204, 21. kaupunginosa Henttaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietämäki Tuuli
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Olarin koulun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 330204,

2

hyväksyy 11.3.2026 päivätyn ja 3.6.2026 muutetun Olarin koulu - Olarin koulu asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7567, 21. kaupunginosassa (Henttaa), alue 330204.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 400,00 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti muutoksin.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Olarin koulun laajentaminen noin 1 000 oppilaan kouluksi. Samalla parannetaan alueen liikenneturvallisuutta ja mahdollistetaan liikuntapuiston kehittäminen.

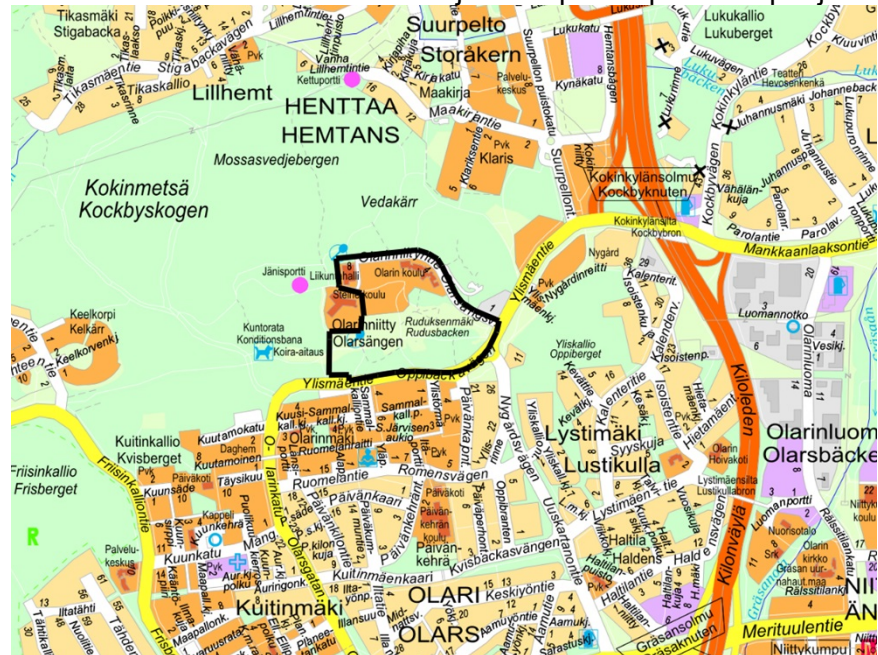
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14,2 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 16 800 k-m², josta 14 000 k-m² YO-korttelialueella, 2 500 k-m² YU-korttelialueella ja 300 k-m² VU-alueella. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6 300 k-m².

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.

Liikuntalautakunta linjasi 24.4.2025 päätöksessään § 17, että Olarinniityn liikuntapuisto tulee ottaa kaavoituksessa huomioon.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Olarin koulu – Olarin koulu, asemakaavan muutosehdotus ja kaupunginosan rajan muutos, piirustusnumero 7567, käsittää korttelit 21098 ja 21099 sekä katu, virkistys- ja erityisalueet, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330204

Aloite ja vireilletulo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.5.2025.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Henttaalla, Olarin ja Suurpellon asuinalueiden välisellä laaksoalueella, Olarinniityntien ja Ylismäentien välissä. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Olarin koulun tontti, viereinen yleinen pysäköintialue, tennishallin tontti, liikuntapuiston alue sekä katu- ja virkistysalueita.

Kaava-alueella toimii Olarin koulu, jossa opiskelee noin 500 5–9. luokan oppilasta. Koulurakennus on arkkitehtitoimisto Pekka Salminen Ky:n suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1993. Rakennus on kerrosalaltaan 5 740 k-m². Rakennus muodostuu neljästä toisiinsa ketjumaisesti kytketystä rakennusmassasta, jotka kaartuvat Olarinniityntien

linjausta mukaillen. Rakennuksen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat vaalea tiililaatta ja harmaa betoni. Koulu on luokiteltu Espoon 1980–90-lukujen rakennetun ympäristön selvityksessä (Saatsi Arkkitehdit 2025) rakennusperintökohteeksi. Samoin koulusta teetetyssä rakennushistoriaselvityksestä (Ark-Byroo 2024) rakennus on arvioitu poikkeuksellisen yhtenäisenä säilyneeksi esimerkiksi 1990-luvun alun koulusuunnittelusta. Rakennuksesta tehdyn kuntotutkimuksen (Etelä-Suomen rakennuskonsultit Oy 2026) mukaan rakennus vaatii merkittävää korjaamista ja rakenteiden uusimista, erityisesti julkisivujen, sokkeleiden ja alapohjan osalta. Tilapalveluiden alustavan arvion mukaan rakennuksen korjaaminen tulisi uudisrakentamista kalliimmaksi.

Koulun länsipuolella on yleinen pysäköintialue, joka palvelee erityisesti Olarinniityn liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä.

Kaava-alueen länsireunalla on vuonna 2011 valmistunut tennishalli, joka on kerrosalaltaan 2 228 k-m². Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on tummanharmaa teräslevy. Tennishallin eteläpuolella, kaava-alueen ulkopuolella on vuonna 2005 valmistunut Espoon Steinerkoulu.

Kaava-alueen eteläosa on Olarinniityn liikuntapuistoa. Liikuntapuistossa on yksi suuri tekonurmikenttä ja kaksi tenniskenttää sekä lisäksi joitain vähemmän tilaa vaativia liikuntatoimintoja. Liikuntapuiston alueella on kaksi täyttömäkeä, Ruduksenmäki ja Uusrinne. Liikuntapuiston eteläreunalla metsäisessä ympäristössä virtaa Vanbronoja, jonka eteläpuolella maasto nousee jyrkästi Ylismäentielle.

Alue on kaupungin maanomistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi, joka sijaitsee lähellä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunaa. Alueen kohdalle on merkitty viheryhteystarve ja maakaasun runkoputki.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on siinä varattu kehitettäväksi Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V). Alueen läpi kulkee maakaasulinja ja sijainniltaan ohjeellinen virkistysyhteys.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Alue on yleiskaavaluonnoksessa Julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) sekä Keskuspuistoon (KP) kuuluvaa Virkistysaluetta (V). Alueen läpi kulkee ulkoilureitti ja kaasulinja.

Asemakaava

Alueella on voimassa Olarinniityn asemakaava (alue 330200) ja Olarinniityn kaavamutokset (alueet 330201 ja 330203).

Olarin koulun tontti 21031/1 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla on rakennusoikeutta 8 000 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku III.

Korttelin tontti 21031/2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolla on rakennusoikeutta 2 500 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku ½kll. Tontin läpi on osoitettu ajoyhteys Steinerkoululle.

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 länsipuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 11.3.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.3.–28.4.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja seitsemän kannanottoa.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 21.4.2026.

Muistutuksissa kaavahanketta pidettiin yleisesti tarpeellisena, mutta näkemykset, tulisiko nykyinen koulurakennus säilyttää vai purkaa vaihtelivat suuresti. Säilyttämistä perusteltiin rakennuksen kulttuurihistoriallisilla arvoilla, taloudellisilla ja ekologisilla syillä, kun taas purkavaa vaihtoehtoa oppilaiden ja henkilökunnan oikeudella turvalliseen ja toimivaan oppimisympäristöön. Olarinniityn liikuntapuiston laajentamissuunnitelmien ja alueen luontoarvojen huomiointia pidettiin hyvänä, samoin kuin liikennejärjestelyiden parantamista. Liikuntapuiston pysäköinti herätti kuitenkin hieman huolta.

Asukastilaisuudessa saatu palaute vastasi hyvin muistutusten pääsisältöä. Osa asukkaista oli huolissaan nykyisen koulurakennuksen kunnosta ja sen terveysvaikutuksista oppilaisiin, osa taas toivoi rakennuksen säilyttämistä. Lisäksi tuotiin esille tarve yleiselle pysäköinnille alueella myös arkipäivisin koulujen toiminta-aikaan.

Nähtävilläoloaikana saatiin viisi lausuntoa ja seitsemän kannanottoa. Lausunnon antajista neljällä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen sisällöstä. Espoon vammaisneuvosto ja Rakennetaan kaikille -työryhmä lausuvat yhteisesti kannattavansa uudisrakennusta. RAKAN mielestä uudisrakennuksella saadaan paremmat ja esteettömämmät rakenneratkaisut sekä sujuvammat ja esteettömämmät kulkuyhteydet sekä piha. Lausunnossa annetaan suunnittelu- ja mitoitusohjeita esteettömille ratkaisuille. Liikuntaesteisten saattopaikoissa nähtiin vielä olevan parantamisen varaa ja lumenläjityspaikat toivottiin lisättäväksi kartalle tai niiden sijoitusta ohjattavan määräyksin.

Kannanotoissa palaute oli laajaa. Ympäristönsuojelun palvelualue katsoi, että Vanbronojalla tulisi olla 30 metrin suojavyöhyke eikä vyöhykkeellä voi sijaita liikuntapuiston kenttätoimintoja. Muut luontoarvot oli huomioitu riittävästi kaavassa. Kaupungilta toivottiin omiin hankkeisiin vahvempia ilmastotoimia.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nykyinen koulurakennus tulisi purkamisen sijaan säilyttää ja korjata liikuntasaliosaa ja talonmiehen

asuntoa lukuun ottamatta. Rakennuksella on rakennushistoriallisin selvityksin todettua kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaupunkitekniikan keskus katsoi, että Olarinniitynkentän tulisi sijaita YO-tontin puolella, sillä se toimii Olarin koulun koulukenttänä. Lisäksi Olarinniitynpolulle tulisi kaava-aineistossa esittää Olarinniitynpolulle kulkutapaerottelu (jalankulku+pyöräily).

Kasvun ja oppimisen toimiala painotti uudisrakentamisvaihtoehdon olevan toiminallisesti vaihtoehtoista parempi ja että alueen kaavassa suunniteltujen liikennejärjestelymuutosten toteuttaminen on tarpeellista kouluympäristön turvallisuuden näkökulmasta. Kasvun ja oppimisen toimialalla ei ollut muutostoiveita kaavaan.

Tilapalvelut-liikelaitos perustelee kannanotossaan laajennuksen sijoittamista Olarin koulun yhteyteen Opinmäen sijasta ja pitää Kasvun ja oppimisen toimialan tavoin uudisrakentamista toteutuskelpoisempana vaihtoehtona. LPA-alueen kaavamerkinnän tulisi Tilapalvelut-liikelaitoksen mukaan olla ennemmin LP.

Elinvoiman tulosalue näkee tärkeäksi, että jatkosuunnittelussa huomioidaan koulun ilta- ja kuntalaiskäyttö. Julkisen taiteen periaatteet on huomioitava kaava-alueella. Liikuntapuiston alueella nähtiin tarpeelliseksi asukaslähtöisten tapahtumien järjestämismahdollisuus.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos pyytää huomioimaan kaavassa pelastusajoneuvojen vaatimat tilatarpeet ja ajourat sekä vedensaannin tulipalon sammutukseen.

Saadun palautteen pohjalta VL-1/s-aluetta on laajennettu Vanbronojan suojavyöhykkeen turvaamiseksi. Olarinniitynreitin itäpuolella VL-1/s-alue on levennetty kattamaan Vanbronojan 30 metrin suojavyöhyke. Reitin länsipuolella suojavyöhyke on levennetty liikuntapuiston laajentamispaineen vuoksi 15 metriin Ympäristönsuojelun palvelualueen kanssa käydyn neuvottelun pohjalta. Lisäksi on täsmennetty kaava-alueen luontoarvojen huomiointiin liittyviä kaavamääräyksiä. VU-alueella sijaitseva rakennus on täsmennetty määräyksissä huoltorakennukseksi ja sen ohjeellinen sijainti siirretty Olarinniitynkentän pohjoispuolelle. Kentän ja pysäköintialueen (LPA) väliin on lisätty puustoisena säilytettävä alue, jotta liikuntapuiston vihreä maisemakuva säilyy lähellä nykyistä. YO-alueelle on lisätty toinen pysäköintialuumerkintä (p-2) ja määräysten sisältöä tarkennettu. Lisäksi YO-alueelle on lisätty määräys liikuntaesteisten saattopaikkojen huomioinnista.

Asemakaavan muutos

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rajat tarkistetaan ja rakennusoikeus nostetaan 14 000 k-m²:iin. Sallittu kerrosluku on ½kIV. Kaava mahdollistaa sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja sen laajentamisen, että uudisrakentamisen. Rakennukselle ei kaavassa ole annettu suojelumääräystä sen arkkitehtonisista arvoista huolimatta, sillä rakennus vaatisi kuntosaa vuoksi huomattavia korjaustoimenpiteitä ja rakenteiden uusimista, ja rakennuksen arvot saataisiin säilytettyä vain osittain. Rakennuksen arvojen säilyminen vaatisi julkisivujen uusimista vastaavilla materiaaleilla, minkä toteutettavuus jäi kuntotutkimuksen (Suomen rakennuskonsultit Oy 2026) perusteella epäselväksi. Kuntotutkimuksessa oli suositeltu korjaamista joko 10–15 vuotta elinkaarta pidentävällä paikkakorjauksella tai julkisivujen peittäväällä

korjauksella, jossa nykyiset julkisivut jäisivät uuden julkisivukerroksen alle ja rakennuksen ilme siksi muuttuisi. Myös alapohjarakenteita tulisi uusia ja riskirakenteiksi arvioidut sokkelit muuttaa riskittömiksi. Laajennustarpeen kokoluokan vuoksi vähintään liikuntasalin rakennusosa purettaisiin laajennuksen tieltä, mikä muuttaisi rakennuksen kokonaisuutta.

Yleisen pysäköinnin alue (LP) muutetaan kaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintipaikat palvelevat jatkossa sekä alueen molempien koulujen että tennishallin, liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä. Eri toimintojen yhteiskäytöllä tehostetaan pysäköintialueen käyttöä. Asemakaava mahdollistaa myös kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen. LPA-korttelialueen rajoja on tarkistettu.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) rakennusoikeus säilyy nykyisellään 2 500 k-m²:ssä. Osa korttelialueen itäreunasta on muutettu osaksi Olarinniityntietä.

YO-, YU ja LPA-kortteleita koskevat määräykset liittyen viherkertoimen käyttöön, pihojen järjestelyyn ja hulevesien hallintaan. Näillä määräyksillä turvataan muun muassa riittävät ja laadukkaat pihatilat.

Olarinniityntielle on osoitettu jatke ja kääntöpaikka LPA- ja YU-korttelialueiden välille. Tällä selkeytetään alueen liikennejärjestelyjä ja parannetaan erityisesti saattoliikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Olarinniityn liikuntapuisto säilyy urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU). Alueen virkistysreitistö on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta. Samalla liikuntapuistoon on osoitettu ohjeellinen huoltorakennuksen rakennusala, 300 k-m² ja uusi kenttävaraus. Liikuntapuiston itäreunalle, Olarinniityntien varteen, on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolla sijaitsee jo olemassa oleva jätevedenpumppaamo.

Merkittäviä luontoarvoja sisältävä Vanbronojan ympäristö on erotettu nykyisestä VU-alueesta lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL-1/s). Alueella on liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lähteikköjä ja noroja, joiden suojelusta on määrätty tarkemmin kaavamääräyksin. Vanbronojan ja liikuntapuiston välille on jätetty 15–30 metrin suojavyöhyke.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo Oy 25.10.2024
- Kuntotutkimus, Etelä-Suomen rakennuskonsultit Oy 12.1.2026
- Liikennemeluselitys, A-insinöörit 28.10.2025
- Historiaselvitys ja pohjavesitutkimus, EnviPro Oy 3.9.2025
- Luontoselvitykset Olarinniityn alueella Espoossa vuonna 2025, Faunatica Oy, 22.10.2025

Lisäksi Olarin koulun rakennusta on käsitelty koko Espoon kattavassa selvityksessä:

- Espoon 1980–90-lukujen rakennetun ympäristön selvitys, Saatsi Arkkitehdit 30.5.2025

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 2.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

Ote ilman liitteitä: hakija

- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakija
- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 32

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Olarin koulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 330204,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026 päivätyn Olarin koulu - Olarin koulu asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7567, 21. kaupunginosassa (Henttaa), alue 330204,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden. Ennakkovaraus tapahtumalle on 21.4.2026.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen puheenjohtajaksi Cosmo Jenytinin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajasta hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 330204 Olarin koulu muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 330204 Olarin koulu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 330204b Olarin koulu asemakaava
- 330204b Olarin koulu ajantasakaava
- 330204b Olarin koulu määräykset
- 330204b Olarin koulu havainnekuva
- 330204 Olarin koulu kaavaselostus
- 330204 Olarin koulu kaavaselostuksen liitteet