

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 32

§ 32

**Olarin koulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330204, 21. kaupunginosa Henttaa**

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

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, 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.

**Selostus**

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

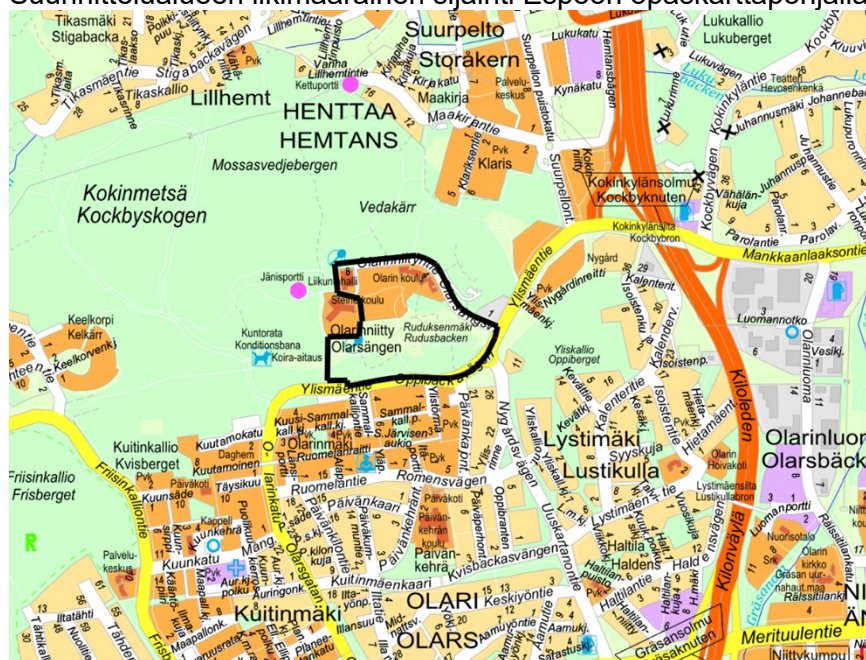
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14,2 hehtaaria. Kokonaiskerrosala on 16 800 k-m<sup>2</sup>, josta 14 000 k-m<sup>2</sup> YO-korttelialueella, 2 500 k-m<sup>2</sup> YU-korttelialueella ja 300 k-m<sup>2</sup> VU-alueella. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6 300 k-m<sup>2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

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:



### 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.

### Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Henttaalla, Olarin ja Suurpellon asuinalueiden välisellä laaksoalueella, Olarinniityntien ja Ylismäentien välisellä alueella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Olarin koulun tontti, viereinen yleinen pysäköintialue, liikuntahallin 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-m<sup>2</sup>. Rakennus muodostuu neljästä toisiinsa ketjumaisesti kytketystä rakennusmassasta, jotka kaartuvat Olarinniityntien linjasta mukailen. 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-m<sup>2</sup>. 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.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Olarinniityn asemakaava (alue 330200) ja Olarinniityn kaavamuuokset (alueet 330201 ja 330203). Olarin koulun tontti 21031/1 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolla on rakennusoikeutta 8 000 k-m<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerros-luku III.

Korttelin tontti 21031/2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolla on rakennusoikeutta 2 500 k-m<sup>2</sup> 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).

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 26.5.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.7.2025 mennessä. Kaavasta järjestettiin myös erillinen verkkokysely koulun oppilaille, heidän vanhemmilleen sekä henkilökunnalle. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta, lausuntoja yksi kappale ja kannanottoja yksi kappale.

Mielipiteissä pidettiin pienempien oppilaiden opetuksen säilymistä Opinmäessä tärkeänä. Nykyisen koulurakennuksen säilymistä pidettiin tärkeänä, mutta toisaalta oltiin huolissaan koulun sisäisestä toimivuudesta oppilasmäärän tuplaantuessa. Liikuntapuiston laajentumiseen varautumista pidettiin hyvänä.

Oppilaskyselyssä 45 % oppilasta kannatti nykyisen koulun säilyttämistä ja 55 % purkamista. Henkilökunnasta 97 % kannatti purkamista. 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 välituntiha koettiin tärkeiksi. Liikuntapuiston kehittämistä pidettiin hyvänä.

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

HSY:n lausunnon vuoksi kaavaan lisättiin erillinen johtovaraus runkovesilinjalle ja kaikkia korttelialueiden maanalaisia johtoja, myös mahdollisesti siirrettäviä johtoja, koskeva yleisempi määräyspykälä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rajat tarkistetaan ja rakennusoikeus nostetaan 14 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Sallittu kerrosluku 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 kuntonsa 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 peittävällä 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 liikuntapuiston ja keskuspuiston käyttäjiä. Eri toimintojen yhteiskäytöllä tehostetaan pysäköintialueen käyttöä. Asemakaava mahdollistaa myös kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen. LPA-korttelialueen rajat on tarkistettu.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) rakennusoikeus säilyy nykyisellään 2 500 k-m<sup>2</sup>: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 talousrakennuksen rakennusala, 300 k-m<sup>2</sup> ja uusi kenttävaraus. Liikuntapuiston itäreunalle, Olarinniityntien varteen, on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolla jo nykyisin sijaitsee jätevedenpumppaamo.

Merkittäviä luontoarvoja sisältävä Vanbronojan ympäristö on erotettu nykyisestä VU-alueesta lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL/s-1). Alueella on liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lähteikköjä ja noroja, joiden suojelusta on määrätty tarkemmin kaavamääräyksin. Vanbronojan ja liikuntapuiston välille on jätetty noin 10 metrin suojavyöhyke.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Korttelisuunnitelma**

YO-korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma (Arkkitehdit NRT Oy / Sitowise, 24.2.2026)

### **Perittävät maksut**

Hakija ovat 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(t)
- Lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Liitteet**

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

### **Oheismateriaali**

- 330204a Olarin koulu asemakaava
- 330204a Olarin koulu määräykset
- 330204a Olarin koulu havainnekuva
- 330204 Olarin koulu kaavaselostus
- 330204 Olarin koulu kaavaselostuksen liitteet