

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 12

§ 12

Valtuustoaloite Karhusaaresta vetovoimainen kohde kulttuurihistorialtaan arvokasta ympäristöä sekä luontoa vaalien ja hyödyntäen (Kv-asia, palautettu 21.9.2020)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Mari Anthonin ja Henna Partasen ym. 8.6.2020 jättämään valtuustoaloitteeseen, jossa Karhusaaresta toivotaan vetovoimainen kohde kulttuurihistorialtaan arvokasta ympäristöä sekä luontoa vaalien ja hyödyntäen sekä merkitsee aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustoaloitteen sisältö

Mari Anthoni ja Henna Partanen sekä 22 muuta valtuutettua ovat jättäneet valtuustoaloitteen 8.6.2020, jossa he esittävät, että Karhusaaresta tehtäisiin vetovoimainen kohde sen kulttuurihistorialtaan arvokasta ympäristöä sekä luontoa vaalien ja hyödyntäen. Aloitteessa ehdotetaan mm, että kaupunki käynnistää yhteistyössä asukkaiden ja alueen toimijoiden kanssa suunnittelu- ja kehittämistyön, jolla pyritään löytämään tapoja lisätä Karhusaaren elinvoimaa ja että kaupunki etsii työhön sopivia yhteistyökumppaneita niin rakennusten kuin puutarhojenkin kunnostamiseen.

Kulttuurin tulosityksikön vastaus valtuustoaloitteeseen

Kaupunginhallitus käsitteli vastausta valtuustoaloitteeseen 21.9.2020 ja palautti sen valmisteluun. Vastausta on tarkennettu palautuspäätöksen perusteella Kulttuurin tulosityksikön sekä Tilapalvelut liikelaitoksen valmistelemilla vastauksilla.

Karhusaarella sijaitseva Karl August Wreden suunnittelema 1892 valmistunut Villa Sinebrychoff edustaa poikkeuksellista 1800-luvun viimeisten vuosien huvila-arkkitehtuuria, jossa on Italian renessanssin tyylikelementtejä puumateriaaliin sovitettuna. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän huvilakokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia, jotka liittyvät tilalla harjoitettuun maataloustuotantoon. Alueesta on teetetty Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen tilauksesta kulttuuriympäristöselvitys ja maisema-analyysi 2019 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Maisemasuunnittelu Hemgård).

Asemakaavassa Karhusaaren huvila on merkitty tunnuksella "sr", joka tarkoittaa rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta. Kaavamerkinnän mukaisesti huvilaa, puutarhapaviljonkia ja riittä ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua tai sisätiloja muuttaa ilman pakottavaa syytä. Huvila kuuluu rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen (s), jonka tärkeä osa ovat myös maataloustuotannosta kertovat talousrakennukset.

Rannassa sijaitsevat historialliset puolustusvarustukset ovat muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaismuistoalueita (sm). Ne sisältävät neljän tykin tykkipatterin, kivääriaseman ja Karhusaari-Hanasaaren vedenalaisen väylästeen, joka on ainutlaatuinen Suomessa.

Huvilaympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden ja lailla suojeltujen Krimin sodan aikaisten puolustusrakenteiden säilyminen tulevaisuuteen on syytä turvata. Merkittävä kulttuuriympäristö ja suojeltavat muinaismuistot asettavat reunaehdot alueen mahdollisille toiminnoille. Niiden tulisi olla oikean mittakaavaisia, jotta kulttuuriympäristön säilyminen ei vaarannu.

Toisaalta alueelle sopivia ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottavia toimintoja kehittämällä voidaan turvata ja parantaa myös alueen ympäristön ja rakennusten säilymistä. Käytössä ollessaan rakennukset saavat tarvitsemansa kunnostuksen ja huollon.

Lisäksi on huomattava, että alueelle ei ole mahdollista ohjata merkittävää lisärakentamista tai kävijämäärien hallitsematonta lisääntymistä ilman että suojelun tavoitteet vaarantuvat. Kulttuuriympäristön näkökulmasta alueen olisi hyvä säilyä lähes nykyisessä muodossaan kuitenkin rakennuskantaa kunnostaen ja muusta ympäristöstä jatkuvasti huolehtien. Näin Karhusaarella olisi mahdollisuus kehittyä alueeksi, jossa kulttuuri ja vanhat rakennukset tukevat toisiaan.

Alue ja rakennukset kaipaavat kunnostusta ja toimintaa, asukkaita ja asiakkaita kiinnostavia aktiviteetteja ja alueen ainutlaatuisuus huomioiden. Karhusaaren alueelle on esitetty palveluina kuntalaisille esimerkiksi vuokrattavia viljelysmaatikoita, pienkotieläimiin tutustumismahdollisuutta, lintubongaus- ja kalastusohjausta tai soutuvenevuokrausta. Näitä erilaisia palveluja voisivat tuottaa kolmannen sektorin yhdistykset, yritykset tai mahdollisuuksien mukaan myös kaupungin omat palvelualueet.

Kuntalaisille suunnattujen palvelujen lisäksi työhyvinvointiin ja virkistykseen liittyvien palveluiden tarjoaminen yrityksille voisi tuoda Karhusaaren kehittämiselle lisäresursseja. Lähialueilla, Keilaniemessä, Otaniemessä ja Helsingissä, on potentiaalista kysyntää kyseisille palveluille. Hanasaaren läheisyys, hyvine kokous-, ravintola- ja yöpymismahdollisuuksineen olisi erinomainen yhteistyökumppani sekä mahdollistaisi markkina-alueen laajentamisen koko maata kattavaksi.

Yhteenveto Kulttuuritoimen osalta:

Karhusaaren vetovoima rakentuu sen rakennusten historiallisesta arvosta, arvokkaasta lähiluonnosta ja sijainnista voimakkaasti kehittyvien Keilaniemen, Otaniemen ja läntisen Helsingin läheisyydessä. Karhusaaren toiminnan ja alueen kehittämisen osalta kaupungin rooli on toimia kokoavasti erilaisten toimijoiden alustana, Karhusaari palveluna -ajattelun rakentajana. Karhusaaren tulevia toimintoja suunnitellaan kestävästi kaupungin eri toimialojen välisellä ja yritysten kanssa tehtävällä hyvällä yhteistyöllä sekä erilaisten yhteisöjen kanssa rakennettavilla kumppanuuksilla.

Karhusaari on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä huvilakokonaisuus, johon kuuluu päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia. Huvila kuuluu rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Rannassa sijaitsevat historialliset puolustusvarustukset ovat muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaismuistoalueita.

Karhusaareen tulevien toimintojen tulee olla oikean mittakaavaisia, jotta kulttuuriympäristön säilyminen ei vaarannu. Alue ja rakennukset kaipaavat kunnostusta ja toimintaa, asukkaita ja asiakkaita kiinnostavia aktiviteetteja alueen ainutlaatuisuus huomioiden. Pienimuotoisten tilaisuuksien lisäksi Karhusaaren historia ja upea ympäristö soveltuvat hyvin myös koululaisten ja aikuisten oppimis- ja virkistysympäristöksi.

Huvilaperinnön jälkien vaaliminen, alueen ominaisluonne, erityispiirteet ja kaupunkikuvallinen yhtenäisyys tulee olla suunnittelun keskiössä Karhusaaren tulevaisuutta kartoitettaessa. Karhusaaren suojelutavoitteet toteutuvat parhaiten, kun kehittämistoimenpiteet tehdään kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toimivilla ratkaisulla, jotka mahdollistavat turvaavan käytön. Karhusaari on historiallisen rakennusperintönsä lisäksi kaupunkilaisille arvokas virkistys- ja ulkoilualue.

Espoo edistää kestävä kehityksen tavoitteita toimimalla sosiaalisesti, kulttuurisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla. Espoon keskeisin arvo on olla asukas- ja asiakaslähtöinen. Kaupunki palveluna -toimintatavassa asiakkaiden monimuotoistuviin palvelutarpeisiin vastataan verkostomaisesti, hyödyntäen uusia palvelumalleja ja muun muassa digitaalisia ratkaisuja. Uusia palveluratkaisuja etsittäessä on osattava ajatella yhteistä hyvää, tunnistettava kaupungin historiallisia arvoja sekä arvioitava, millaisilla keinoilla voimme edistää parasta mahdollista kaupunkikehitystä.

Tilapalvelut liikelaitoksen vastaus aloitteeseen

Karhusaaren rakennukset ja tilat ovat vuokrattavissa Tilapalvelut liikelaitokselta. Vuokrauspalvelun yhteystiedot löytyvät VisitEspoon verkkopalvelun sekä Espoon kaupungin internetsivujen avulla.

Päärakennuksen huoneistoalasta on noin 140 m² vuokrattu taiteilijoiden käyttöön. Loput huoneistoalasta, noin 600 m², on juhlatilaa, jota vuokrataan kertaluonteisesti kokous- tai juhlatilaksi. Vuokraustoiminta oli päärakennuksen osalta vuonna 2019 ja 2020 tappiollista. Kuluva vuosi on jatkunut edelleen tappiollisena.

Muiden rakennusten osalta osasta Hevosmiehentaloa, riihirakennusta sekä paviljonkirakennusta on saatu vuokratuloja. Muut Karhusaaren rakennukset ovat kunnoltaan ulosvuokraukseen kelpaamattomia.

Yhteenvetona vuokraustoiminnasta kaikkien Karhusaaren rakennusten osalta tappiota syntyi vuonna 2019 noin 24 000 euroa ja kuluvana vuonna 31.10.2020 tilanteessa noin 16 000 euroa.

Vuokratarjonnan lisääminen edellyttäisi tuntuvia korjausinvestointeja tilojen saattamiseksi vuokrauskuntoon. Vuonna 2013 tehtiin tilapalvelujen toimesta laaja ulkopuolinen selvitys Karhusaaren rakennusten uusiokäyttömahdollisuuksista. Tiivistettynä yhteenvetona em. selvityksen pohjalta voidaan todeta, että kiinnostusta Karhusaaren huvila-alueeseen on, mutta toiminnan käynnistäminen edellyttäisi investointeja rakennusten ja ympäristön kunnostamiseksi ja parantamiseksi. Selvityksessä arvioidaan, että pelkin vuokratuotoin tarvittavia parannustoimia ei pystyttäisi tekemään.

Joulukuussa 2020 tehtiin uusi kartoitus kohteeseen ja raportti tarkastuskäynnistä valmistuu vuoden loppuun mennessä. Tilapalvelut varmistaa kevyillä toimenpiteillä, että tilat ovat vuokrattavissa erilaisiin tilaisuuksiin siinä kunnossa kuin ne tällä hetkellä ovat.

Karhusaaren alueen käyttöä hankaloittaa nykyään pitkäköksi luokiteltava n. 1,3 km matka joukkoliikenneasemille. Etenkin liikuntarajoitteisten osalta tavoitavuus on heikko ilman henkilöautoa. Ajoneuvoyhteydet Karhusaareen ovat puutteelliset.

Em. selvityksen lisäksi todettakoon, että Karhusaaren huvila-alueen ulkopuolella on kevyesti varustettu uimaranta.

Rannalla on kuivakäymälä, jätepieste sekä mahdollisuus vaatteiden vaihtoon. Uimaranta on melko vähäisellä käytöllä, eikä parempien tilojen järjestämiseksi ole liikuntatoimen osalta annettujen määrärahojen puitteissa nähty tarvetta. Suihkujen rakentaminen edellyttäisi lisärahoituksen järjestämistä, sillä vuosittaisin perusparannusvaroin pitkän vesijohdon vetäminen ei ole mahdollista. Mikäli kävijämäärä kasvaa, kysyntää saattaisi olla riittävästi pienimuotoiselle kioskitoiminnalle.

Teknisen ja ympäristötoimen 21.9.2020 antama vastaus

Vetovoimaisuus ja etenkin kaupungille alueesta koituvien tulojen merkittävä kasvu edellyttävät kävijämäärän huomattavaa lisäystä, mikä oletettavasti aiheuttaisi suojellun alueen ei-toivottua kulumista. Kariutunut Lastenmaailma hanke todettiin osin juuri ympäristösyistä mahdottomaksi. Johtopäätöksenä edellisestä alueen tulisi säilyä alkuperäisessä muodossaan nykyistä rakennuskantaa parantaen.

V.2013 tehtiin Espoon kaupungin Tilakeskuksen tilauksesta laaja ulkopuolinen selvitystyö Karhusaaren huvilan alueen uusiokäyttömahdollisuuksista. Selvitykseen sisältyivät päärakennus, Hevosmiehentalo sekä talousrakennuskokonaisuus. Lisäksi selvityksessä kartoitettiin mahdollisia alueen operaattoreita ja niiden näkemyksiä alueen kehittämisestä.

Selvitys investointitarpeesta ja vuokrausmahdollisuuksista osoitti, että vuokrauksen lähtökohdaksi on otettava tilojen kunnostus kaupungin toimesta ja kustannuksella tai hankkimallaan rahoituksella vuokraajan liiketoiminnan edellyttämään tasoon.

Em. rakennuskokonaisuuden korjausrakentamisen on arvioitu vuonna 2013 maksavan n. 3,94 milj. euroa (al 0%), mikä tuoreimmalla rakennuskustannusindeksillä korjattuna on n. 5,3 milj. euroa.

Tilapalvelut vastaa kohteen kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta. Kohteessa tehdään ylläpidollisessa vuosiohjelmassa määriteltyjä korjaus- ja kunnostustöitä. Tuoreen selvityksen mukaan rakennukset ovat kohtuullisen hyvässä kunnossa. Lähitulevaisuudessa on odotettavissa puuosien uudelleenmaalauksia ja yhden rakennuksen vesikaton uusinta. Karhusaaren kiinteistöt eivät sisälly tämänhetkiseen investointiohjelmaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 21.9.2020 § 308

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Mari Anthonin ja Henna Partasen ym. 8.6.2020 jättämään valtuustoaloitteeseen, jossa Karhusaaresta toivotaan vetovoimainen kohde kulttuurihistorialtaan arvokasta ympäristöä sekä luontoa vaalien ja hyödyntäen sekä toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Puheenjohtajan Anthonin kannattamana ehdotti, että asia palautetaan.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia palautettiin yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.