

Karhusaaren uusi aika

Strategisen kehittämisen konsepti
Espoon Karhusaarelle
Kaupunginhallitus 9.2.2026

Ehdotettavassa konseptissa Karhusaaren vetovoima, tunnettuus ja elävyys rakentuu suuremmaksi vaihe vaiheelta alueen kehityksen edetessä.

2026 ————— 2040

Karhusaari merellisenä
virkistyskohteena



Pienimuotoista toimintaa
perinnemiljöössä

Monipuolisempi
tapahtuma-
toiminta

**Ensi vaiheessa Karhusaaren profiilia lähdetään rakentamaan
merellisenä virkistyskohteena →**

Seuraavat vaiheet muotoutuvat sen mukaan

Konseptin kehitysvaihe 1:

Merellinen virkistyskohde

2027-2033



Karhusaari merellisenä virkistyskohteena

Tässä kehitysvaiheessa Karhusaarta kehitetään ensisijaisesti lähiluontohelmenä, jonka vetovoima rakentuu merellisyyden, luontokokemuksen ja hyvinvoinnin ympärille. Kohteen vetonaulana ovat uudisrakennetut saunat oheispalveluineen.

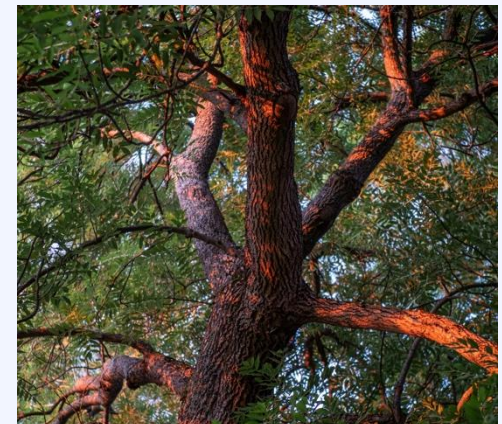
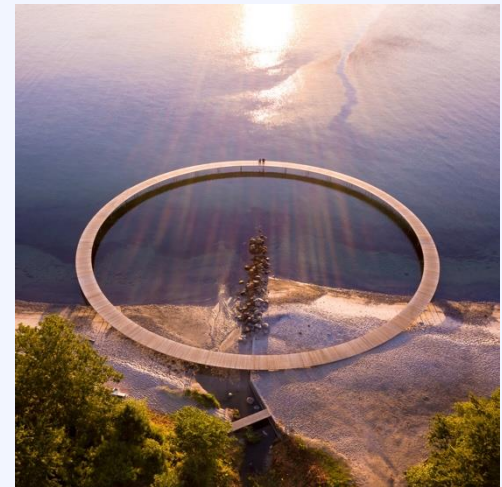
Lähiluonto

Saunakulttuuri

Hyvinvointi



Kuva: Linnea Mäntylä



Luontokokemusta täydentävät palvelut

Uudisrakennettavat saunatilat, rantapalvelut ja kahvilatoiminta muodostavat jatkossa Karhusaareen kokonaisuuden, joka houkuttelee niin lähialueen asukkaita kuin matkailijoitakin ja on kiinnostava myös Keilaniemen ja Otaniemen yhteisöille ja yrityksille.

Tarjonta rakentuu asteittain

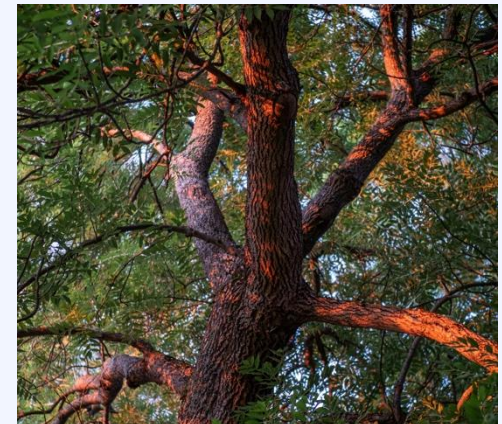
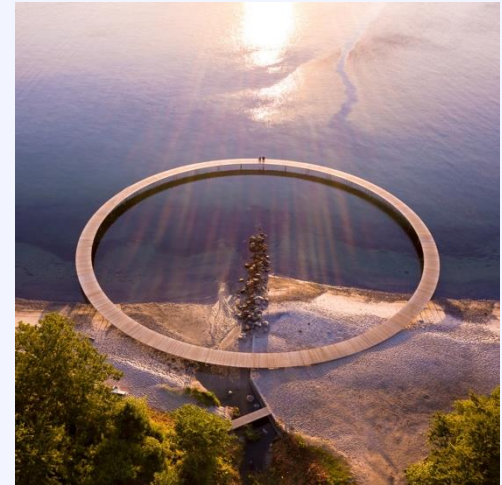
Aluksi merellisen virkistyskohteen profiilia luodaan pienimuotoisesti tuomalla kohteeseen nopeammalla aikajänteellä toteutettavia palveluita (esim. grillipaikka, wc, uusitut pukukopit) sekä mahdollisella pop-up-toiminnalla. Tämän rinnalla edistetään profiilin ytimen muodostavaa saunakokonaisuutta, joka voi olla käytössä arviolta 2033 mennessä.

Rantaraitin helmi & osa saarikohteiden verkostoa

Karhusaari nivotaan tiiviisti osaksi alueen saarikohteiden verkostoa / vesiliikennöintiä ja Rantaraitin kehitystä siten, että se profiloituu jatkossa helposti saavutettavana päiväretkikohteena. Pyöräilijät huomioidaan erityisen kasvavana kohderyhmänä.



Kuva: Linnea Mäntylä



→ Tavoitetila vuoteen 2033: Merellinen keidas keskellä pk-seutua



Vuosien kehittämistyön ansiosta Karhusaari on nyt vetovoimainen merellinen virkistyskohde, jonne saavutaan nauttimaan luonnosta ja hyvinvoinnista esim. vesibussilla, pyöräillen, Keilaniemen metroasemalta tai omalla autolla käyttäen Keilaniemen pysäköintitiloja.

Taloudellinen toimintamalli ja vastuut: Kehitysvaihe 1

Espoon kaupunki:

Päävastuut ja investoinnit:

- Tarvittavat pohjatytöt ja selvitykset
- Kaavan kehittäminen
- Tarvittavan infran rakentaminen
- Saavutettavuuden parannukset
- Pienimuotoiset palvelut alueen virkistyskäyttöön
- Laiturielementti
- Välttämättömät historiallisen miljöön kunnostustyöt (ns. kylmäkonservointi)

Tulonmuodostus:

- Vuokratulot toiminnassa olevista rakennuksista
- Vuokratulot saunatoiminnasta maavuokrana?

Yksityinen operaattori:

Päävastuut ja investoinnit:

- Investoi saunarakennukseen ja kahvilaan (uudisrakentaminen)
- Operoi saunaa, kahvilaa ja mahdollisesti pienimuotoista tapahtuma- ja elämyssisältöä

Tulonmuodostus:

- Palveluliiketoiminta (sauna- ja kahvilamaksut, oheispalvelut)

Välttämättömiä lähtökohtia tämän kohteen menestyksekkäälle pitkän tähtäimen kehitystyölle

1. Kaupungin sitoutuminen

Karhusaaren kehitystyö on pitkä ja vaativa prosessi, johon kaupungin tulee olla määrätietoisesti sitoutunut, jotta tavoitetilä voisi toteutua. Pitkän aikavälin suunnitelma vaatii kaupungilta myös rohkeaa asennetta.

2. Infrastruktuuriin investointi

Liiketoiminnallisesti menestyvän toiminnan saaminen alueelle ei onnistu ilman infrastruktuurin rakentamisen kustannuksia.

3. Motivoituneen operaattorin löytäminen

Kohteen kehittämisen keskiöön tarvitaan eri vaiheissa sinnikästä ja visionääristä operaattoria, jolla on kyky pyörittää kannattavaa liiketoimintaa sekä mahdollisuus ottaa kokonaisvastuuta alueen vaihteellisesta elävöittämisestä.

4. Kytkeminen osaksi muuta kaupunkirakennetta

Karhusaari on välttämätöntä kytkeä nykyistä selkeämmäksi osaksi lähiympäristön kulkureittejä ja liikenneväyliä: se ei integroidu nyt olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Tämä on korjattavissa mm. opastuksella ja muilla pienemmillä saavutettavuuden uudistuksilla.

5. Melusuojaus

Länsiväylältä tulevan melun torjunta on tässä kohteessa toiminnan laajentuessa välttämätöntä.

6. Onnistunut viestintä ja markkinointi

Kommunikaatio on yksi ratkaisevimpia osia konseptin toteuttamisessa. Sitä tarvitaan aivan hankkeen alusta asti.

Konseptin kehitysvaiheet 2 & 3

**Pienimuotoista toimintaa
perinnemiljöössä**

**Laajempi tapahtumallinen
toiminta**

2033-2040



Pienimuotoista toimintaa perinnemiljöössä

Karhusaaren vanhaa rakennuskantaa kunnostetaan osittain kohde kohteelta pienimuotoisen elintarviketuotannon tai vastaavan liiketoiminnan käyttöön sekä pienen mittakaavan tapahtumatoimintaan.



Monipuolisempi tapahtumallinen toiminta

Karhusaaren profiili laajentuu enemmän tapahtumallisuuteen, minkä mahdollistaa uudisrakennettu monitoimipaviljonki. Tässä vaiheessa kohteessa on myös laajempaa ravintolatoimintaa.

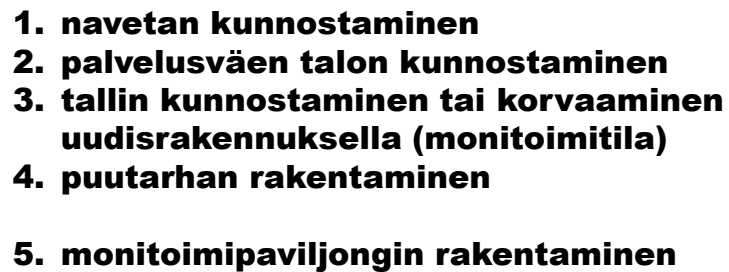


→ Tavoitetila vuoteen 2040: Uniikki, elävä tapahtuma- ja kulttuurikohde



2040-luvulle tultaessa Karhusaari on vakiinnuttanut asemansa suosittuna merellisenä keitaana pääkaupunkiseudun kuhinan keskellä. Sen lisäksi saaren kehitys on saanut aivan uusia ulottuvuuksia elävän perinnemiljöön ja laajamittaisemman tapahtumatoiminnan kautta.

Kulttuuri Espoo



Taloudellinen toimintamalli ja vastuut: Kehitysvaihe 2

Espoon kaupunki:

Päävastuut:

- Historiallisen miljööön kunnostustyöt rahoitettuna osin julkisella tuella (esim. EU, säätiöt)
- Kunnostus mahdollistaa miljööön kaupallisen käytön rakennusten käyttörajoitukset huomioiden
- Vastaa rakennusten ja infrastruktuurin ylläpidosta

Tulonmuodostus:

- Uutena vuokratulot kunnostetuista rakennuksista

Suunnitelmaa varten saatu arvio vuokratasosta:

Käyvän vuokran arviointi on hankalaa. Pääomavuokra sisäiseen käyttöön/vuosi on noin 3,5% arvosta + maanvuokra. Se nousee jo korkeaksi liiketoiminnalle.

Yksityinen operaattori & muut toimijat:

Päävastuut:

- Toimintamalli perustuu monitoimijarakenteeseen, jossa erilaiset yhdistykset, mikroyritykset ja muut vastaavat toimivat rinnakkain
- Nämä vuokraavat Karhusaaren kunnostettuja tiloja ja toteuttavat niissä pienimuotoista toimintaa
- Toimintaa koordinoi nimetty operaattori

Tulonmuodostus:

- Omasta palvelu- tai myyntitoiminnasta, tilaisuuksien järjestämisestä jne.

Taloudellinen toimintamalli ja vastuut: Kehitysvaihe 3

Espoon kaupunki:

Päävastuut:

- Ei uusia laajoja investointeja, mutta roolina on mahdollistaa tapahtumatoiminnan jatkuvuus
- Mm. tukee alueen saavutettavuutta pitkällä aikavälillä kysynnän ja kävijämäärien kasvaessa

Tulonmuodostus:

- Maavuokrat paviljongin ja sen oheistoimintojen käytöstä
- Vuokratuloja muista rakennuksista ja tilavuokrauksesta

Yksityinen operaattori & muut toimijat:

Päävastuut:

- Rakentaa monitoimipaviljongin (uudisrakennus vanhan tallin paikalle tai vanhan kasvihuoneen paikalle keittiöpuutarhan pohjoispuolelle)
- Vastaa tilojen hallinnoinnista, tapahtumatoiminnasta ja ravintola-/kahvilatoiminnasta
- Liiketoiminta perustuu tila- ja ohjelmamyynnin yhdistelmään
- Kuratoi ja järjestää tapahtuma- ja ohjelmasisältöä ympäri vuoden eri toimijoiden kanssa

Tulonmuodostus:

- Tapahtuma-, vuokraus- ja ravintolaliiketoiminta
- Kumppanuudet, ohjelmatuotanto, myynti ja tilavuokrat

Konseptin toteuttamisen tärkeimmät edellytykset kehitysvaiheittain:

KEHITYSVAIHE 1:

Karhusaari merellisenä virkistyskohteena

- Uusi asemakaava
- Kaavamuutoksen vaatimat selvitykset
- Infran rakentaminen
- Nopeutetut prosessit
- Saunaoperaattorin löytäminen
- Kulkuyhteyksien parannus
- Pop-up-toiminnan mahdollistaminen
- Aktiivinen viestintä ja markkinointi

KEHITYSVAIHE 2:

Pienimuotoista toimintaa perinnemiljöössä

- Rahoitus kunnostustöihin (selvitys kehitysvaiheen 1 aikana)
- Kunnostustyön toteutus (osin kehitysvaiheen 1 aikana)
- Vuokralaisten löytäminen
- Ratkaisut toiminnan operointiin

KEHITYSVAIHE 3:

Monipuolisempi tapahtumallinen toiminta

- Tarvittava kaavamuutos tehtynä jo 1. kehitysvaiheessa
- Kohteen kehitys toteutunut aiempien vaiheiden mukaisesti
- Yksityinen investoija / operaattori
- Monipuolisen tapahtuma- ja ravintolatoiminnan mahdollistavat tilat

Millaisia investointeja kokonaisuuden toteutus tarkoittaa kaupungille:

Aiemmat TilPan investointiohjelmaan tekemät arviot (ennen tätä kehittämissuunnitelmaa) :

- 2027: 2 milj.
- 2028: 4 milj.
- 2029: 8 milj.

Selvitys- ja valmistelutyöt: 2026-27

Pienimuotoisen tarjonnan tuominen alueelle: 2027-33

Vaiheen 1 vaatiman infrastruktuurin rakentaminen alueelle: 2027-33

Tämänhetkinen arvio yhteensä 120 000 – 235 000 e

- Kunnallistekniikka:

Jätevesi+vesijohto sauna-alueelta oletettuun HSY:n liityntäpisteeseen (pumppaamo päärakennuksen lähellä) 300 m: 10 000-20 000 e

- **Sähkö- ja tietoliikenneyhteydet saunarakennuksille (Tilpa):** 10 000- 15 000 e

- **Laituri**, arvio aiempiin toteutuneisiin kohteisiin perustuen 100 000 – 200 000 e.

Laiturin pituus ja perustamisolosuhteet vaikuttavat oleellisesti kustannuksiin

- **Riihen kunnostuskustannukset** arvioidaan erikseen (vesikaton ja julkisivun kunnostusurakka kilpailutuksessa mutta tämä urakka sisältyy vuosikorjausohjelmaan)

Historiallisen miljöön kunnostustyöt: 2027-35

TilPan kommentti kustannuksista:

Kolmen rakennuksen korjaus veden- ja tuulenpitäviksi maksaa **noin 3Me**. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan vaatimat investoinnit jakaa käyttäjä omistajan kanssa.

Millaisia ensimmäisiä askelia tarvitaan konseptista tehdyn päätöksenteon jälkeen:

→ Hankesuunnitteluvalmistelu ja kaavavalmistelu

→ Tarkempi kustannuslaskenta

→ Tarkempi selvitys tulonmuodostuksesta

→ Rahoitusinstrumenttien tarkempi selvitystyö

→ Ensimmäiset viestintämateriaalit eri tarpeisiin

→ Potentiaalisten 1. vaiheen toimijoiden alustava kartoitus

→ Ensimmäisten uusien palveluiden edistäminen