

# Glosholmenin kehittämisen esisuunnitelma 2013



*Kuva: Porvoon museo*

**Saaristolaisuus voimavaraksi Söderskärillä ja Glosholmenilla –hanke**

Riitta Vesala

 ARKKITEHTITOIMISTO  
ARKVIIRI OY

**Vipuvoimaa**  
EU:lta  
2007–2013

# Tiivistelmä

Tekijä: Riitta Vesala, Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy

## Julkaisun nimi: Glosholmenin kehittämisen esisuunnitelma 2013

Glosholmen sijaitsee Porvoossa, Pellingin eteläpuolella. Saarella oleva merivartioasema on ilmoittanut lopettavansa toimintansa lähivuosina. Esisuunnitelman tarkoituksena on ollut tuottaa toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja saaren tulevaisuuden toiminnasta, tarvittavista investoinneista, toimijoista ja hallintamalleista.

Glosholmenissa on useita rakennuksia, jotka sijoittuvat pääasiassa saaren pohjoisosaan. Merivartioaseman päärakennuksessa pitäisi tehdä huomattavia, osin kiireellisiä korjaustoimenpiteitä. Sen vieressä on tyhjillään oleva huonokuntoinen rivitalo. Purkukuntoiset vanha sotilaskoti ja vanha merivartioasema edustavat saaren vanhempaa rakennuskantaa. Alueella on lisäksi valvontatorni, erikokoisia ja -kuntoisia varistorakennuksia, satamarakennelmia, puolustusvarustuksia sekä saaren erityispiirteenä majakan raunio. Glosholmenin suippokattoista tunnusmajakkaa pidetään Tove Janssonin Muumitalon esikuvana.

Esisuunnitelma laadittiin vuorovaikutteisena prosessina alueen yrittäjien ja järjestöjen kanssa. Kahdessa osallistavassa työpajassa ideoitiin Glosholmenin tulevaisuuden toimintaa, kartoitettiin kiinnostuneita toimijoita sekä rakennettiin toimijaverkostoa.

Ensimmäisessä työpajassa laadittiin Glosholmenille ”liiketoimintasuunnitelma”. Glosholmen määriteltiin luonto- kulttuuri- ja historiaelämysten saareksi, jolla voi kokea aitoa saaristolaisuutta ja jonka palvelut ovat korkeatasoisia, kohtuuhintaisia ja paikallisesti tuotettuja. Saarella voisi olla vierasvenesatama palveluineen, ravitsemuspalveluita ja yöpymismahdollisuus sekä luontoon, kulttuuriin ja historiaan liittyviä erityispalveluita. Asiakkaat olisivat pääosin muualta tulevia kävijöitä: veneilijöitä, ryhmämatkailijoita, kurssi- ja retiriittiryhmiä ja eri alojen harrastajia (esim. sukellus, valokuvaus, lintutarkkailu, maalaus). Palvelujen tuottajina olisivat paikalliset yritykset ja toimijat osakeyhtiönä tai osuuskuntana. Myös julkista sektoria samoin kuin ulkopuolisia rahoittajia ja kumppaneita tarvittaisiin.

Toisessa työpajassa laadittiin SWOT-analyysit kolmesta erilaisesta toteuttamisvaihtoehdosta, joista ensimmäisessä uusi toiminta aloitetaan pienin investoinnein, toisessa rakennuksiin investoitiin kohtuullisesti ja kolmannessa toteutettiin huomattava määrä uudisrakentamista.

Glosholmenilla on ainutlaatuinen mahdollisuus muodostua yhdeksi Itä-Uudenmaan keskeisimmistä saaristomatkoilukohteistai. Se on luonnonkaunis ja siellä on mielenkiintoisia historiallisia ja kulttuurikohteita sekä syvä satama. Saarella on useita rakennuksia ja rakennuspaikkoja, joita voitaisiin hyödyntää uuteen käyttöön. Korjauskelvottomat rakennukset tulisi voida korvata uudisrakennuksilla. Majakan raunio ympärille voitaisiin toteuttaa elämysellinen tutustumismahdollisuus Tove Janssonin tuotantoon.

Glosholmen kuuluu Pellingin saariston osayleiskaava-alueeseen. Kaavaluonnoksessa saari oli merkitty retkeily- ja virkistysalueeksi lukuun ottamatta pohjoispään satama-aluetta. Esisuunnitelmassa esitetään kaavaa tarkennettavaksi niin, että alue, jolla nykyiset rakennukset sijaitsevat, merkittäisiin matkailupalvelujen alueeksi. Matkailupalvelujen alue voitaisiin myydä tai vuokrata yksityiselle palveluntuottajalle niin pitkäksi ajaksi, että investoiminen rakennuksien kunnostukseen tai korvaaviin uudisrakennuksiin olisi kannattavaa. Pääosa saaresta ja rannat satamaa lukuun ottamatta jäisivät yleiseksi virkistysalueeksi Metsähallituksen hallintaan.

# Sammandrag

Producent: Riitta Vesala, Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy

## Publikationens namn: Förhandsplan för utveckling av Glosholmen 2013

Glosholmen finns i Borgå, söder om Pellinge. Sjöbevakningsstationen på ön har meddelat att verksamheten läggs ner inom de närmaste åren. Avsikten med förhandsplaneringen har varit att åstadkomma realiserbara alternativ till framtida verksamhet på ön, nödvändiga investeringar, att hitta aktörer och modeller för administration.

På Glosholmen finns flera byggnader, belägna i huvudsak i de norra delarna av ön. Sjöbevakningsstationens huvudbyggnad är i behov av omfattande, delvis brådskande reparationer. Bredvid den finns ett tomt radhus i dåligt skick. Det gamla soldathemmet och den gamla sjöbevakningsstationen, båda i rivningsskick, representerar det gamla byggnadsbeståndet. Dessutom finns det på området ett bevakningstorn, lagerbyggnader av olika storlek och i varierande skick, hamnkonstruktioner, försvarsutrustning, och som ett särskilt kännetecken för ön, ruinerna från fyren. Glosholmens fyr med sitt spetsiga tak anses vara förebilden för Tove Janssons Muminhus.

Förhandsplaneringen gjordes som en samarbetsprocess med företagare och organisationer på området. På två interaktiva verkstäder presenterades idéer om framtida verksamhet på Glosholmen, intresserade aktörer kartlades och aktörsnätverk skapades.

Under den första verkstaden gjordes en "plan för affärsverksamhet" för Glosholmen. Glosholmen karakteriseras som en ö där man kan uppleva natur, kultur och historia, samt äkta skärgård och vars service är högklassig, prisvärd och lokalt producerad. På ön kunde finnas en gästbåtshamn med service, restaurangservice och övernattningsmöjligheter samt specialtjänster som hänför sig till natur, kultur och historia. Besökarna skulle i huvudsak vara folk som kommer från annat håll: båtfarare, gruppresenärer, kursdeltagare och ruttresenärer och personer som har olika fritidssysselsättningar (t.ex. dykning, fotografering, ornitologi, målning). Tjänsterna skulle produceras av olika lokala företag och aktörer i form av aktiebolag eller andelslag. Också den offentliga sektorn skulle behövas liksom också utomstående finansiärer och samarbetspartners.

Under den andra verkstaden gjordes SWOT-analyser på tre olika alternativa modeller. Enligt den första modellen inleds den nya verksamheten med små investeringar, enligt den andra investeras måttligt i byggnader och enligt den tredje modellen satsades det på ansenliga mängder nybyggen.

Glosholmen har en unik chans att bli en central plats för skärgårdsturism i Östra Nyland. Ön är naturskön och har intressanta historiska och kulturella attraktioner och en djup hamn. På ön finns flera byggnader och tomter som kunde utnyttjas för ny användning. Byggnader som inte går att renovera borde kunna ersättas med nybyggen. Omkring ruinen av fyren kunde man skapa upplevelser som ger en inblick i Tove Janssons produktion.

Glosholmen ingår i delgeneralplanen för Pellinge skärgård. I utkastet till planen betecknades ön som utflykts- och rekreationsområde, med undantag för hamnområdet i den norra ändan. I förhandsplanen sägs att planen ska preciseras så att det område, där byggnaderna nu finns, ska betecknas som ett område för turistservice. Området för turistservice kunde säljas eller arrenderas till en privat serviceproducent för en så lång tid, att det skulle vara lönsamt att investera i renovering av byggnaderna eller i ersättande nybyggen. Största delen av ön och stränderna, med undantag för hamnen, skulle bli kvar som allmänt rekreationsområde under Forststyrelsen.

## Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	1
Sammandrag.....	2
1. JOHDANTO.....	4
1.1 Glosholmenin esisuunnitelman tavoite ja tarkoitus.....	4
1.2 Tiivistelmä lähtökohdista.....	4
1.3 Esisuunnitelmaprosessin kuvaus .....	8
2. GLOSHOLMENIN ESISUUNNITELMA .....	10
2.1. Saaren tulevaisuuden toimintaideat.....	10
2.2 Rakennukset, rakenteet ja yhteydet .....	15
2.3 Investointien volyymi, vaihtoehtojen arviointi .....	26
2.4 Suositus alueen maankäytöksi ja hallintamalliksi .....	31
2.5 Omistus- ja hallintavaihtoehtojen vertailua.....	33
3. EHDOTUKSET JATKOTOIMENPITEIKSI.....	36

# 1. JOHDANTO

## 1.1 Glosholmenin esisuunnitelman tavoite ja tarkoitus

Glosholmenin saaren esisuunnitelma koskee saaren tulevaa käyttöä ja toimintaa. Glosholmenin kehittäminen tulee lähivuosina ajankohtaiseksi, kun saarella tällä hetkellä toimivan merivartioaseman toiminta siirtyy muualle.

Työn tarkoituksena on ollut muodostaa toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja saaren tulevaisuuden toiminnasta, tarvittavista investoinneista, toimijoista ja hallintamalleista jatkosuunnittelun pohjaksi.

Rakennusten osalta esisuunnitelman tavoitteena on ollut tehdä ehdotuksia kaavoitustilanne huomioon ottaen säilytettävistä ja kunnostettavista sekä kunnostamatta jätettävistä samoin kuin purettavista rakennuksista. Myös säilytettävien rakennusten myymistä tai vuokraamista on arvioitu. Tavoitteena on ollut laatia saaren kokonaissuunnitelmaan kytkeytyviä toimenpide-ehdotuksia rakennuksille.

Metsähallituksen Etelä-Suomen luontopalveluilla on käynnissä EU:n Aluekehitysrahaston osittain rahoittama Saaristolaisuus voimavaraksi Söderskärillä ja Glosholmenilla -hanke. Esisuunnitelma Glosholmenin merivartioaseman kehittämisestä ja tulevasta on toteutettu osana hanketta.

## 1.2 Tiivistelmä lähtökohdista

### *Alueen kuvaus*

Glosholmen on Porvoossa, Pellingin eteläpuolella ulkoväylän varrella sijaitseva saari, jonka pinta-ala on 18,7 hehtaaria. Saaren pituus on noin 700 metriä ja leveys leveimmillään noin 500 metriä.

Glosholmenilla on pitkät perinteet majakkasaarena ja sotilastukikohtana. Siellä toimii tällä hetkellä merivartioasema. Aseman toiminta saarella lakkaa näillä näkymin kahden vuoden sisällä.

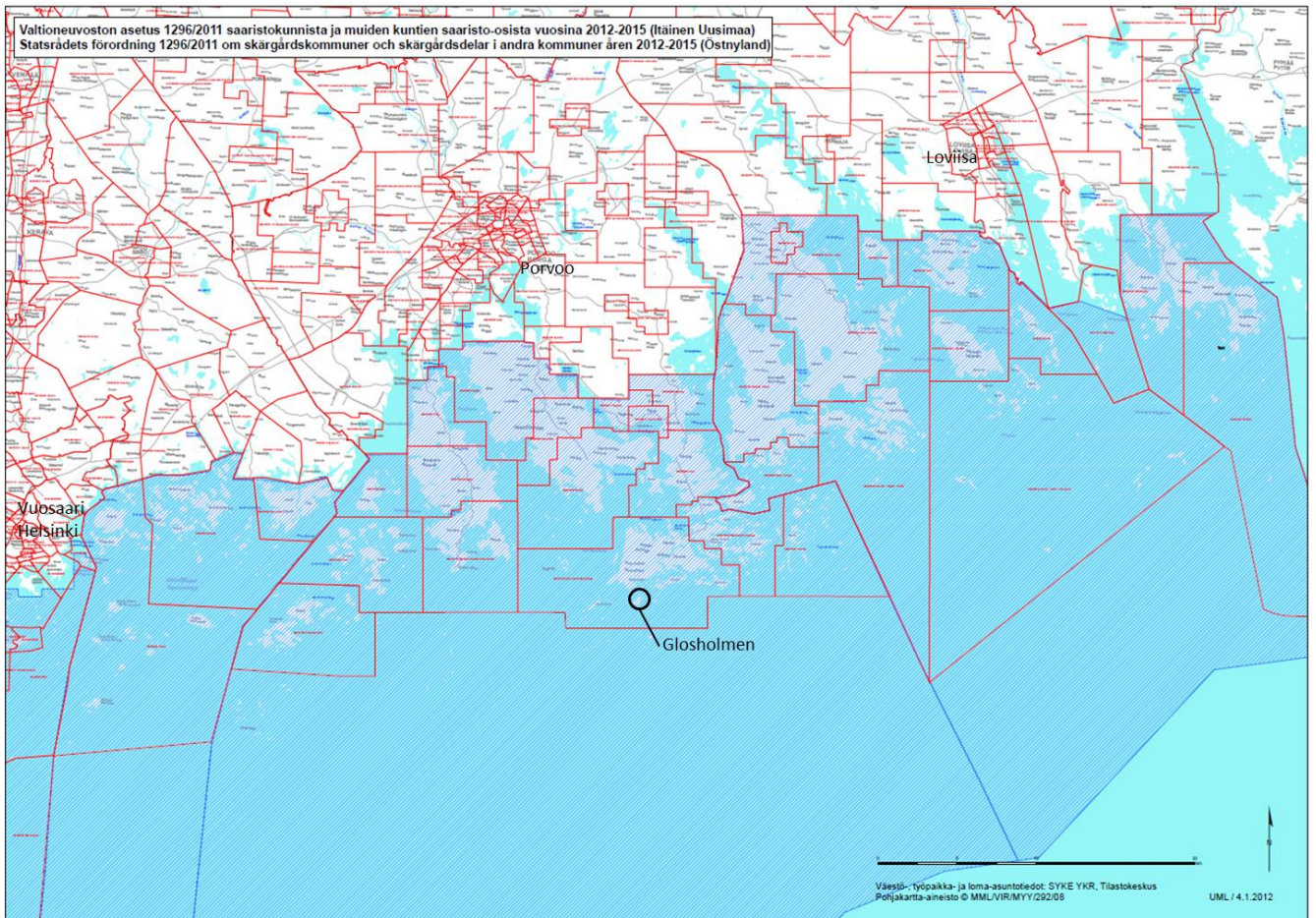
Aseman rakennusten lisäksi saarella on vanhoja sotahistoriaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia (pääosin erilaisia puolustusvarustuksia) sekä majakan raunio, joka tunnetaan Tove Janssonin Muumitalon esikuvana. Nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on pitkälti yli 1.000 m<sup>2</sup>.

Saari rakennuksineen ei kuulu mihinkään viralliseen suojeluohjelmaan. Metsähallitus hallinnoi saaren maa- aluetta sekä pohjoispään vesialuetta sekä omistaa tyhjillään olevan rivitalon. Rajavartiolaitos omistaa



merivartioaseman muut rakennukset, piha- ja huoltorakennukset, valvontatornin ja laiturin. Metsähallitus on vuokrannut Rajavartiolaitokselle aseman rakennuksia ympäröivän tontin.

Esisuunnitelman lähtökohtana on ollut tarkastella koko saarta toiminta- ja kulttuuriympäristönä sekä huomioida saaren merkittävät kulttuuriympäristökohteet niin, että kohteet säilyvät eikä niiden arvo vaarannu.



*Glosholmenin sijaintikartta*

### **Rakennukset ja rakennelmat**

Glosholmenissa on useita rakennuksia, jotka sijoittuvat pääasiassa saaren pohjoisosaan, jossa on myös satama laitureineen. Kookkain rakennus on 1960-luvulla rakennettu merivartioaseman päärakennus, jonka vieressä ovat tyhjiällä oleva rivitalo ja valvontatorni. Vanhempaa rakennuskantaa edustavat heikkokuntoiset vanha sotilaskoti ja vanha merivartioasemarakennus. Lisäksi alueella on erikokoisia ja -kuntoisia varastorakennuksia sekä satamarakennelmia.

Taustamateriaalina ja suunnittelun lähtökohtana on käytetty seuraavia inventointeja:

- Pellingin saariston kulttuuriympäristöselvitys, Porvoon kaupungin julkaisu 2008
- Söderskärin ja Långörenin saariston Natura 2000-alueen sekä Glosholmenin ja Pirttisaaren kulttuuriperintöinventointi, Henrik Jansson, Metsähallitus 2010
- Söderskärin ja Långörenin saaristojen hoito- ja käyttösuunnitelma, luonnos, Metsähallitus 2010
- Glosholmenin merivartioasema - Målasvikintie 170 - 07390 Suurpellinki – Kuntoarvio 30.4.2013, Rakennuttajapalvelu Tauno Mäki Oy 2013

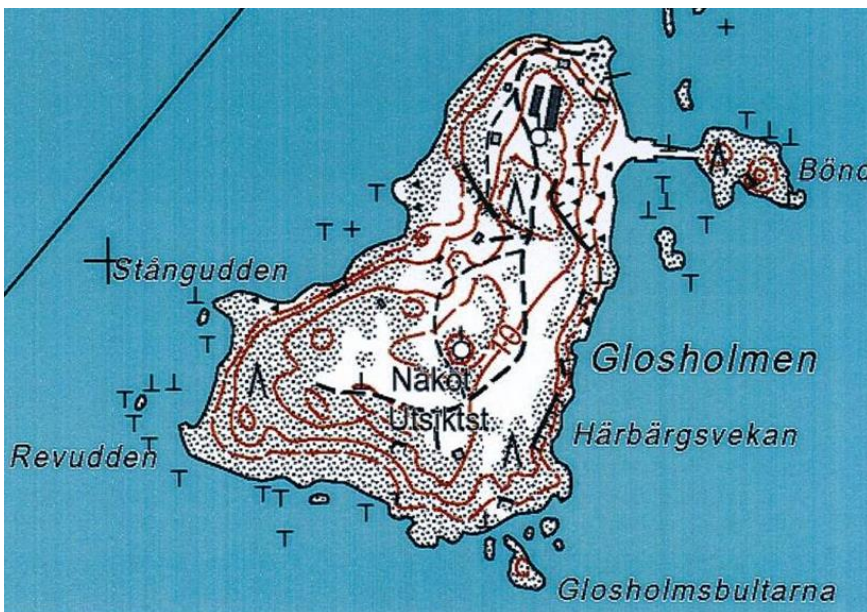
Saari linnoitettiin toisen maailmansodan aikana. Sodan jälkeen puolustusvoimat kehitti eteläosan linnoitteita. Puolustusvarustukset ja deaktivoitujen tykkien jäänteet ovat edelleen paikallaan. Lisäksi alueelle on kasattu purettujen valvontatornien metalliset rakenteet.

Saaren erityispiirre on majakan raunio. Suippokattoista tunnusmajakkaa on pidetty Tove Janssonin Muumitalon esikuvana. Majakkaraunioon on rakennettu nyt jo rapistuva tulenjohtotorni.

Osa rakennuksista on purkukunnossa ja osa puolestaan käyttökuntoisia, mutta edellyttävät merkittävää kunnostusta. Pari kylmää varastoa on hyvässä peruskunnossa.

Satamassa on kiinteä laituri ja sen jatkeena Rajavartioston omistuksessa olevat ponttonilaituri ja kelluva "Kiasma"-kalustovaja. "Kiasma" viedään merivartioaseman toiminnan loputtua muualle. Ponttoonilaiturin siirtämisestä tai jättämisestä Glosholmeniin ei vielä ole tietoa.

Rakennuksien historia, nykytilanne, käyttömahdollisuudet ja tarvittavat toimenpiteet on käsitelty tarkemmin kohdassa 2.2.



Kartta Glosholmenista (Maanmittauslaitos 2013)

## ***Kaavoitustilanne***

### Maakuntakaava

Glosholmen on voimassa olevassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa EP/v-alueetta (Puolustusvoimien aluea / Virkistyskäyttöön kehitettävä alue). Hyväksytyssä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa saari on EP/u-alueetta (Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta). Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimisessa. Maakuntakaava tarjoaa hyvät mahdollisuudet kehittää uutta toimintaa saarella sen jälkeen, kun puolustusvoimat luopuu saaren käytöstä.

### Yleiskaava

Pellingin saariston osayleiskaavaluonnos on tekeillä. Se on ollut nähtävillä vuoden 2012 lopulla. Siinä esitetyt seuraavat kaavamerkinnät ja määräykset koskevat Glosholmenia.

Glosholmenin saari ympäröivine vesialueineen on yleiskaavaluonnoksessa merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöjen alueet. Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne arvokasta. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuuluminen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettu lupaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Alueella ei saa rakentaa eikä suorittaa muita toimenpiteitä siten, että heikennetään maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön arvoja (MRL 41 § 2).

Glosholmenin saari lukuun ottamatta sataman aluetta on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue on suunniteltava siten, että virkistystoiminta sopeutuu alueen maisemallisiin ja luonnonsuojellisiin arvoihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

Nykyinen satama on kaavaluonnoksessa merkitty satama-alueeksi ja palvelusatamaksi. Alueelle saa rakentaa veneilyä palvelevia rakennuksia.

Majakkarauhoitus on kaavaluonnoksessa merkitty muinaismuistolain rauhoittamaksi kiinteäksi muinaisjäännekseksi. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevissa toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museovirasto / museoviranomaisten kanssa.

Merivartioaseman metallirakenteinen valvontatorni on merkitty mahdolliseksi muinaisjäännekseksi. Aluetta koskevissa toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museovirasto / museoviranomaisten kanssa.

Glosholmenin rannan tuntumassa olevat pikkuluodot on esitetty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja aluetta käytettäessä on otettava huomioon alueen arvokas luonnonmaisema ja/tai saaren pienestä koosta



aiheutuvat erityisvaatimukset. Alueella ei saa tehdä avohakkuita (MRL 41 § 2). Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa.

Virkistysaluemerkintä kaavassa toisaalta mahdollistaa alueen käytön, mutta saattaa rajoittaa tarpeellista rakentamista. Gloscholmenin esisuunnitelmatyön aikana on oltu yhteyksissä kaavoittajaan, joka on ilmoittanut, että kaavan laadinnassa otetaan huomioon myös esisuunnitelmassa esiin tulevia näkökohtia.

### ***Näkökulmia alueen tulevaisuuden mahdollisuuksista***

Alueella on merkittävää potentiaalia muodostua mielenkiintoiseksi ja vetovoimaiseksi matkailukohteeksi. Se on luonnonkaunis ja siellä on mielenkiintoisia kohteita, erityisesti majakkaraunio ja valvontatorni. Saari ei kuitenkaan ole suojelualuetta eikä kuulu Natura 2000 -alueeseen, mikä rajoittaisi saarella käyntiä. Saarella on useita rakennuksia/rakennuspaikkoja, joita voitaisiin hyödyntää uuteen käyttöön.

Saaren sijainti eteläisessä Suomessa lähellä mannerta on vahvuus. Gloscholmen on aitoa saaristoa, joka on kuitenkin melko helposti saavutettavissa. Saari on sisäsaaristoa ja sinne on lyhyt etäisyys Pellingistä, jonne on hyvä maantieyhteys lossin kautta. Saaren etäisyys pääkaupunkiseudulta on melko pitkä, mutta ei mahdoton päivämatkakohteeksi. Gloscholmen tarjoaa houkuttelevan toiminta- ja ansiomahdollisuuden alueen yrityksille ja asukkaille.

Kulttuuri ja historia ovat saaren vahvoja ominaispiirteitä, jotka lisäävät sen kiinnostavuutta. Lisäksi on merkittävä etu, että saarella on jo perusinfrastruktuuri. Syvä satama mahdollistaa rantautumisen melko isoillekin aluksille. Laiturin säilyminen tai uuden saaminen on välttämättömyys alueen toiminnan kannalta.

Etelä-Suomen rannikolle on ideoitu ”Myötätuuli”-kokonaisuutta, joka koostuisi erilaisista saaristomatkailukohteista ja niiden ympärille kehitettävistä palveluista. Gloscholmen olisi oivallinen osa tällaista verkostoa. Gloscholmenilla on ainutlaatuinen mahdollisuus muodostua yhdeksi Itä-Uudenmaan keskeisimmistä saaristomatkailukohteista.

## **1.3 Esisuunnitelmaprosessin kuvaus**

Esisuunnitelma laadittiin keväällä 2013 konsulttityönä, jonka toteutti Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy vastuuhenkilönä arkkitehti, tekn. lis. Riitta Vesala. Metsähallituksessa vastuuhenkilönä toimi Annukka Rasinmäki. Työtä ohjasi Gloscholmenin työryhmä, johon kuuluivat Annukka Rasinmäen lisäksi Harri Korkeamäki (Metsähallitus), Lars Blomqvist (Gloscholmenin merivartioasema), Annika Weckman (Posintra Oy), Martin Söderlund (Porvoon kaupunki), Juha Vuorinen (Porvoon museo), Per-Stefan Nyholm (Uudenmaan liitto), Gunnel Englund (Stor-Pellinge samfällighet), Elisabeth Svaetichinin (Pro Pörtö r.f.), Curt-Olof Eklund (Pörtö-Bodö Delägarlag) ja Rea Nystrom (Uudenmaan virkistysalueyhdistys).

Esisuunnitelmaa laadittiin vuorovaikutteisena prosessina alueen yrittäjien ja järjestöjen kanssa. Pellingissä järjestettiin kaksi osallistavaa työpajaa, joissa ideoitiin Glosholmenin tulevaisuuden toimintaa, kartoitettiin kiinnostuneita toimijoita sekä rakennettiin toimijaverkosto.

Glosholmenin tulevaisuustyöpajassa 3.4.2013 tuotettiin materiaalia saaren tulevaksi liiketoimintasuunnitelmaksi: mitä toimintaa ja palveluita saarella olisi, kenelle ne olisi tarkoitettu, miten ne tuotetaan ja mikä olisi saaren imago.

Toisessa tulevaisuustyöpajassa 24.4.2013 arvioitiin eri toteutusvaihtoehtoja laatimalla niistä SWOT-analyytit. Arvioinneissa huomioitiin toiminnallisia, taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristönäkökulmia.

Esisuunnitelmaan on koottu eri lähteissä hajallaan olevaa tietoa saaren rakennusten ja rakennelmien historiasta ja kunnosta helposti käytettäväksi Glosholmenin jatkosuunnittelun käsikirjaksi.

Esisuunnitelmatyön aikana on oltu yhteistyössä myös Porvoon kaavoittajien kanssa. Heidän kommenttinsa esisuunnitelmaluonnoksesta on otettu huomioon lopullista asiakirjaa laadittaessa.

	Helmikuu			Maaliskuu					Huhtikuu				Toukokuu				
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Paikallakäynti, aloituskokous	7.2.																
Työryhmän kokous 1: Tarkistettut lähtökohdat		12.2.															
Työpajojen sopiminen ja organisointi																	
Alustavan ehdotuksen laadinta, työpajasuunnitelmat																	
Työryhmän kokous 2: Dispositioluonnos, työpajasuunnitelmat						12.3.											
Työpaja 1. Glosholmin liiketoimintasuunnitelma									3.4.								
Aineiston läpikäynti ja esisuunnitelmaehdotuksen muokkaus																	
Työpaja 2. Toteutusvaihtoehtojen arviointi													24.4.				
Esisuunnitelmaluonnoksen kokoaminen																	
Työryhmän kokous 3: Esisuunnitelmaluonnos														8.5.			
Työn viimeistely																	
Yhteinen lopputilaisuus																	29.5.

*Kaavio Glosholmenin esisuunnitelmaprosessista keväällä 2013*

## **2. GLOSHOLMENIN ESISUUNNITELMA**

### **2.1. Saaren tulevaisuuden toimintaideat**

#### ***Toiminnan reunaehdot***

Alueen kulttuuriperintökohteisiin kohdistuvat toimenpiteet tulee tehdä yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Museoviraston kannan mukaan majakanraunio on rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukainen suojelukohde, mutta ei muinaisjäännös.

Metsähallitus on valmis vuokraamaan tai myymään rakennuksia sekä vuokraamaan tai myymään maata. Lähtökohtana on kuitenkin, että koko saarta ei myydä. Myynnissä ja vuokrauksessa käytetään valtion omistajapolitiikan mukaisesti käypiä hintoja.

Tekeillä oleva osayleiskaava antaa reunaehdot alueelle rakentamiselle. Lähtökohtana on nykyinen rakennusvolyymi. Mikäli alueelle tahdotaan rakentaa sitä enemmän, edellyttää se rantakaavan laatimista.

Porvoon kaupunki on ottanut kantaa Glosholmenin kehittämiseen antamassaan lausunnossa Söderskärin ja Långörenin saaristojen hoito- ja käyttösuunnitelmasta (kh 14.5.2012 § 129). Lausunnossa on tuotu esille, että Glosholmenin osalta olisi varmistettava, että saari on jatkossa pääosin kaikille avoin saariston käyntikohde ja yleistä virkistysaluetta, ja jossa voidaan kehittää myös matkailupalveluja. Rakennusten myynti luontomatkailu- tai virkistyskäyttöön ei saisi rajoittaa alueen käyttämistä yleiseen virkistykseen.

#### ***Tulevaisuuden toiminnan periaatteet***

Alueelle sopivaa ja mahdollista tulevaisuuden toimintaa ideoitiin työpajatyöskentelynä. Työpajan osallistujilla oli yhdensuuntainen näkemys alueelle sopivasta toiminnasta.

Saarella tulisi olla selkeä pelkistetty ja tyylipuhdas profiili, jossa aito saaristolaisuus tulisi esille.

Glosholmenin ympäristö on luonnoiltaan ja kulttuurihistorialtaan arvokasta ja haavoittuvaa saaristoa. Alue ei kestä suuria ihmismassoja, vaan toiminnan tulee olla riittävän pienimuotoista ja vähän ympäristöä kuluttavaa. Ryhmävierailut tulisi tehdä opastetusti.

Alueen yrittäjät ja järjestöt ovat kiinnostuneita ottamaan vetovastuun tai osallistumaan Glosholmenin tulevaisuuden toimintaan. Paikalliset näkevät saaren tulevaisuuden toiminnassa ansiomahdollisuuksia sekä siellä työskenteleville, että alihankkijoina toimiville alueen asukkaille. Paikalliset ovat myös parhaita saaristolaisuuden asiantuntijoita.

Toiminnan tulee olla liiketaloudellisesti kannattavaa, joten investointien tulee olla suhteessa odotettavissa olevaan liikevaihtoon. Tavoitteena tulisi myös olla, että saarella on toimintaa ympäri vuoden.

Työpajassa laadittiin Glosholmenille ”liiketoimintasuunnitelma”, jonka tavoitteena oli hyödyntää Glosholmenin ominaispiirteitä ja olla ympäristön kannalta sekä taloudellisesti ja sosiaalisesti realistinen. Liiketoiminnassa ideoitiin saaren imagoa, asiakkaita, tuotettavia palveluita ja tuotteita samoin kuin sitä, ketkä saaren toiminnasta vastaisivat.

<p><b>Mitä:</b> Peruspalvelut: Vierasvenesatama palveluineen Ravitsemuspalvelut Yöpymismahdollisuus</p> <p>Luontoon, kulttuuriin ja historiaan liittyviä erityispalveluita</p>	<p><b>Imago:</b> <b>Glosholmen on luonto- kulttuuri- ja historiaelämysten saari, jolla voi kokea aitoa saaristolaisuutta.</b> <b>Palvelut ovat korkeatasoisia, kohtuuhintaisia ja paikallisesti tuotettuja.</b></p>
<p><b>Kenelle:</b> Muualta tuleville kävijöille - Veneilijöille - Ryhmämatkailijoille - Kurssi- ja retiriittiryhmille - Harrastajille (esim. sukellus, valokuvaus, lintutarkkailu, maalaus) - Työskentelytilan tarvitsijoille</p>	<p><b>Miten:</b> Usean toimijan yhteistyönä, jossa selkeät vastuut ja valtuudet</p> <p>Paikalliset yritykset ja toimijat osakeyhtiönä tai osuuskuntana</p> <p>Myös julkista sektoria samoin kuin ulkopuolisia rahoittajia ja kumppaneita tarvitaan.</p>

*Liiketoimintasuunnitelma (3.4.2013 työpajan mukaan)*

### **Mitä: Saaren tarjoamat palvelut**

#### **Peruspalvelut**

Satama on saaren muun käytön kannalta välttämätön, koska se on ainut tapa saapua saarelle. Saareen tulisi saada toimiva vierasvenesatama. Tämä edellyttää riittäviä laituri- ja moottoripaikkoja. Keskeinen kysymys onkin, jättääkö merivartiosto satamaan nykyisen ponttoonilaiturin. Kiinteä laituri ei tarjoa riittävästi venepaikkoja ja uuden ponttoonilaiturin hankkiminen olisi mittava investointi, johon tarvittaisiin tukea. Sataman tuntumassa tulee olla ainakin wc:t, sauna, pesutupa ja jäteposte.

Ravitsemuspalvelut voivat olla monitasoisia riippuen saaren muusta toiminnasta. Veneilijöille voisi olla kesäkahvila ja –kauppa grillikatoksineen. Tilausravintola voisi palvella saarelle tulevia ryhmiä. Mikäli saarella on erilaisia tapahtumia, kurssitoimintaa tai työskentelyresidenssejä, voisi asiakkaita riittää ravintolan

ylläpitoon. Ravintolapalvelut ovat välttämättömyys, jos saarella on toimintaa muulloinkin ja muillekin kuin veneilijöille.

Yöpymismahdollisuus on keskeinen edellytys saada asiakkaita saarelle. Retkeilymajatasoiselle majoitukselle voisi olla kysyntää esim. leirikouluilla tai kursseilla. Toisaalta hotellitasoinen majoitus mahdollistaa erilaisten konferenssien, retriittien ja koulutustilaisuuksien järjestämisen. Saarella voisi myös olla kysyntää vuokrattavista lomamökeillä, jolloin toimittaisiin viikkovuokraperiaatteella. Lisäksi saari voisi tarjota lyhytaikaisia residenssejä työtiloineen esim. kirjailijoille, kuvataiteilijoille, valokuvaajille ja käsityöläisille.

### **Erityispalvelut**

Erityispalvelut voisivat ryhmittyä kahden perusteeman, luonnon sekä kulttuurin ja historian ympärille.

Luonto-teemaan liittyvät toimintaideat:

- Sukelluskeskus: vedenalainen puisto (hylt, kalat, hylkeet), oheispalvelut
- Muut urheilulliset aktiviteetit, esim. kiipeily
- Valo- ja elokuvauksen keskus: elävä villi luonto, eri vuodenaajat ja säät, valo- ja elokuvauksen oheispalvelut
- Lintuharrastajien keskus: muuttolintujen tarkkailu, mahdollisuus käyttää valvontatornia
- Opastetut luontoretket ja vapaa oleskelu luonnossa: kalastus, ranta, näköalat, sää, tuuli, jää, ”myrskymatkailu”
- Luontolähtöinen elämys- ja hyvinvointimatkailu, esim. jääsauna ja jäähotelli

Historia- ja kulttuuri-teemaan liittyvät toimintaideat:

- Tove Janssonin merimaisema ja maailma
  - o Alkuperäinen Tove Janssonia inspiroinut ympäristö (aikuisten ”muumimaailma”)
  - o Majakan henkiinherättäminen jossain muodossa
  - o Muumi- ja muun Janssonin kirjallisuuden ja kuvataiteen synnyinseudun ja syntyhistorian esittely
- Paikallishistoria
  - o Majakka, viinan salakuljetus, puolustusrakenteet, merivartioasema
  - o Historiapolut, museot, näyttelyt, opasteet, opastukset
  - o Saaristolaiselinkeinojen esittely aidossa tuotantoympäristössä (kalastus ja kalatuotteet, lampaat ja villatuotteet, perinteinen käsityöläisyys)
  - o Kohteet siistitään, tehdään näkyviksi ja löydettäviksi sekä turvallisiksi

Saaren toimintapaletti voitaisiin organisoida niin, että toimintaa on ympäri vuoden.

- Järjestetyt teemaretket
- Koulutus- ja kurssitoiminta: esim. luontokoulut, lasten ja nuorten leirit (esim. seurakunta)
- Taide- ja käsityöpajat
- Luonto- ja hiljaisuuden retriitit



- Yhteisöjen virkistystoiminta
- Tapahtumat, esim. konsertit, teatteri, lava/latotanssit
- Markkinat, kesäkauppa tai myyntipiste, jossa saariston tuotteiden myyntiä (lähiruoka ja käsityöt)
- Työtilojen tarjonta: taiteilijaresidenssi (ateljeet, kuvataiteet, kirjallisuus, yhteistyötahoina kulttuuri-instituutiot, jotka voisivat antaa stipendejä saarella työskentelyyn)

### ***Kenelle: Asiakkaat***

Saaren toiminta kohdennetaan sekä koti- että ulkomaisille aktiivi-ikäisille kävijöille.

Kesäisin merkittävä asiakasryhmä olisivat veneilevät lomaviettäjät.

Pääosan päiväkävijöistä ja yöpyjistä oletetaan olevan sopivalta auto- tai bussietäisyydeltä väliltä Espoo-Kotka.

Asiakaskunta koostuisi sekä yksityisistä lomaviettäjäistä että järjestöistä ja yrityksistä, jotka järjestävät saarella kursseja ja koulutustilaisuuksia.

Osa asiakkaista löytäisi saarelle harrastus- tai ammattijärjestön kautta (sukelluseurat, luontoharrastajat, taiteilijaseurat). Yhteistyö tällaisten intressiorganisaatioiden kanssa on tärkeää sekä palvelujen kehittämisessä että niiden markkinoinnissa. Yhteistyö ulkomaisten järjestöjen kanssa avaa mahdollisuuksia myös ulkomaalaisille vieraille löytää tiensä saareen.

Yksityiset lomaviettäjät löytäisivät parhaiten tiensä saarelle järjestettyjen ryhmämatkojen avulla.

### ***Miten: Mahdolliset toimijat ja heidän roolinsa***

Esisuunnitteluprosessin aikana ei tullut esille sellaista yksittäistä vahvaa tahoa, joka yksin ottaisi vastuun Glosholmenin kehittämisestä. Saaren matkailutoiminta voisi perustua usean toimijan verkostoon. Paikallisilla on vahva tahtotila olla toimijoina saarella ja he ovat esittäneet kiinnostusta perustaa yritysten ja yksityisten muodostama osakeyhtiö tai osuuskunta vastaamaan saaren kehittämisestä. Työnjako voisi olla sellainen, että pysyvistä palveluista vastaisivat yritykset ja yhdistykset järjestäisivät toimintaa ja tapahtumia. Tarvitaan selkeä organisaatiomalli, jossa saaren kehittämisellä on selkeä isäntä, jolla on intressi ja myös mahdollisuus panostaa alueeseen. Myös sopimusosapuoleksi Metsähallituksen kanssa tarvitaan mielellään vain yksi juridinen henkilö eikä lukuisia yksittäisiä toimijatahoja.

Satama on välttämätön edellytys kaikelle toiminnalle saarella. Glosholmenissa on alueen ainoa syväsatama, mikä mahdollistaa saaren kehittymisen huomattavaksi matkailukohteeksi. Sataman toiminnasta vastaavan tahon ei välttämättä tarvitsisi olla sama kuin muusta saaren matkailutoiminnasta vastaava. Jos satama olisi yksityisen hallinnassa, tulisi toiminnan olla liiketaloudellisesti kannattavaa. Koska satamalla on yleishyödyllistä merkitystä, olisi perusteltua, että myös julkinen sektori (valtio ja/tai kunta)

panostaisi satamaan. Virkistysalueyhdistyksen kanssa tulisi neuvotella heidän kiinnostuksestaan toimia kumppanina.

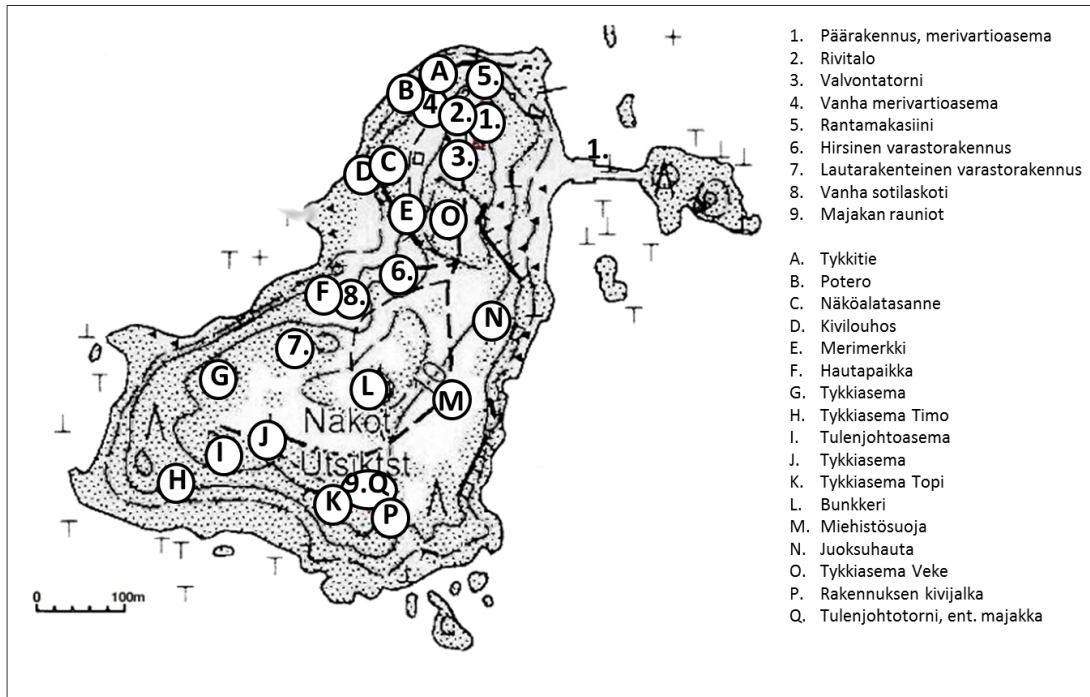
Pääosa saaresta, rannat satamaa lukuun ottamatta sekä koko saaren eteläosa jäisivät virkistys- ja retkeilyalueeksi Metsähallituksen hallintaan. Alueelle jäisi useita puolustusvarustuksia sekä muita historiallisia rakennelmia. Tulee selvittää, mitä mahdollisuuksia on niiden raivaamiseen esille kasvuston alta ja säilymisen turvaamisen. Lisäksi on selvitettävä, kuinka hoidetaan alueen kulkuväylien ylläpito, opasteet sekä mm. mahdollisesti tarvittavat kaiteet.

Toiminnan suunnittelussa ja toteuttamisessa tarvitaan lisäksi kiinteää kumppanuutta mahdollisten ulkopuolisten rahoittajien samoin kuin erilaisten koulutus- ja muiden intressiorganisaatioiden kanssa (esim: lintujärjestöt, sukellusseurat, eri alojen ammattilais- ja harrastusjärjestöt).

### ***Työpaja-aineiston hyödyntäminen***

Edellä esitetyt, työpajoissa tuotetut toimintaideat ovat käyttökelpoista virikeaineistoa saaren toiminnan jatkosuunnitteluun. Kuitenkin se, minkälaiseksi saaren toiminta lopulta muodostuu, riippuu alueelle tulevan toimijan/yrittäjän valinnoista ja liiketoimintakonseptista.

## 2.2 Rakennukset, rakenteet ja yhteydet



*Kartta rakennusten ja rakennelmien sijainnista Glos Holmenilla*

### 1. Päärakennus

Merivartioaseman päärakennus on yksikerroksinen, osin kellarillinen, vuonna 1962 rakennettu ja kooltaan noin 570 m<sup>2</sup>. Kantavana rakennusmateriaalina on puu/betoni. Julkisivut ovat asbestipitoista Minerit-levyä ja kate profiilipeltiä. Rakennus on tällä hetkellä ainoa ympärivuotisessa käytössä oleva lämmitetty rakennus saarella. Rakennuksessa on keskuskäytävän varrella toimistotiloja ja majoitushuoneita aputiloineen, oleskelutila ja keittiö. Rakennuksen toisessa päässä on huoltohalli kaluston huoltoon ja säilytystä varten. Lounaispäässä on siistikuntoinen saunaosasto.

Rakennuksesta on keväällä 2013 tehty kuntoarvio. Rakennus on tyydyttävässä kunnossa, eikä sitä saa purkaa. Rakennuksessa pitäisi tehdä kiireellisiä korjaustoimenpiteitä, joiden kustannus on noin 12.000 euroa. Lähivuosina (1-4 vuotta) tarvittavien korjausten kustannusarvio on noin 75.000-93.000 euroa. 5-10 vuoden aikana tehtävien korjausten kustannusarvio on noin 312.000 – 333.000 euroa. Korjausten yhteenlaskettu kustannusarvio on siten 387.000 – 426.000 euroa. Kustannusarviossa on käytetty vuoden 2013 hintatasoa.

Mikäli rakennukseen ei lähivuosina tehdä kiireellisiksi määriteltyjä julkisivujen ja ikkunoiden korjaustoimenpiteitä, on uhkana veden pääsy rakenteisiin ja eristeisiin. Korjausten lykkääminen aiheuttaa kustannusten nousemista, jolloin kunnostamisen kannattavuus ja mahdollisuus voi tulla kokonaan

kyseenalaiseksi. Rakennuksen ylläpito nykyisellään on kallista, koska rakennus on huonosti eristetty, ikkunat ovat heikkokuntoisia, ilmastoinnista ei ole lämmöntalteenottoa ja energialähteenä on öljy.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuttaa lisäkustannuksia, jotka aiheutuvat esimerkiksi:

- huonetilamuutoksista (esim. huoneiden yhdistäminen riittäviksi kokoontumistiloiksi)
- toiminnan edellyttämän paloturvallisuuden saavuttamisesta (esim. majoitushuoneiden palo-osastointi)
- huoneiden ääneneristävyyden parantamisesta (sisäovet, seinärakenteet, läpimenojen tiivistäminen)
- saniteettitilojen lisäämisestä
- keittiön varustetason parantamisesta
- ilmanvaihtojärjestelmän modernisoinnista

Rakennus jäisi saaren päärakennukseksi, jossa olisi luontevaa sijaita kahvila-ravintola keittiöineen, kokoontumistiloja sekä myös joitain majoitustiloja. Piha-aukiolle voitaisiin toteuttaa tuulilta suojainen ravintolan terassi, jonne olisi suora käynti ruokasalista.



*Päärakennuksen pääty sataman suuntaan. Kuva: Metsähallitus*



*Päärakennus piha-aukiolle päin. Kuva: Metsähallitus*

## 2. Rivitalo

Päärakennuksen vieressä pihatasanteen toisella puolella sijaitsee vuonna 1962 rakennettu rivitalo, joka on aiemmin toiminut henkilökunnan asuntolina. Rakennuksessa on kolme/neljä erillistä huoneistoa ja se on kooltaan noin 250 m<sup>2</sup>. Rakennus on ollut pitkään käyttämättömänä ja kylmillään johtuen talojen välisen putkiston rikkoutumisesta. Se on huonossa kunnossa, mutta yleispiirteisen kuntoarvion mukaan kuitenkin vielä pelastettavissa. Mikäli rakennuksen vaipassa olevia vaurioita ei pikimmiten kunnosteta, kosteus vaurioittaa rakennuksen korjauskelvottomaksi.

Seinäpinnoissa esiintyy kosteusvaurioita ja paikoitellen selkeää homekasvustoa. Julkisivut on pääosin levytetty asbestipitoisilla Minerit-levyillä, joissa esiintyy runsaasti lohkeamia ja reikiä. Mikäli rakennus otetaan asuinkäyttöön, joudutaan kaikki märkätilat saneeraamaan ja vesieristeet, pinnoitteet ja kalusteet uusimaan. Lisäksi talojen välinen runkolinjaputkisto on uusittava.

Huoneistojen jakaminen esimerkiksi erillisiksi majoitustiloiksi edellyttää paloluokiteltuja majoitushuoneita ja nykyistä parempaa ääneneristystä. Todennäköisesti myös saniteettitiloja tarvittaisiin lisää. Toisaalta huoneistokohtaisilla keittiöillä ei välttämättä ole tarvetta tulevassa käytössä.

Rakennuksen kunnostuksesta ei ole tehty kustannusarviota. Vastaavan uudisrakennuksen rakentamiskustannukset voisivat olla noin 625.000 - 750.000 euroa (2.500 – 3.000 €/m<sup>2</sup>). Uudisrakentamisen kustannuksia arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon purkukustannukset, noin 50.000 euroa.

Rakennuksen kunnostuskustannukset voivat olla samaa suuruusluokkaa kuin uudisrakennuksella. Lisäksi vanhoja rivitaloasuntoja kunnostamalla ei päästä yhtä tehokkaaseen tilojen käyttöön kuin uudisrakentamisella. Rakennuksen purkaminen on luvanvaraista. Rakennuksen huonon ja epätarkoituksenmukaisen tilankäytön takia on kuitenkin perusteltua saada lupa rakentaa paikalle vastaavankokoinen ja –hahmoinen uudisrakennus. Se voitaisiin todennäköisesti rakentaa vanhoja perustuksia hyödyntäen.



*Rivitalo piha-aukiolle päin. Kuva: Metsähallitus*





*Näkymä merivartioaseman piha-aukiosta. Vasemmalla päärakennus, keskellä valvontatorni ja oikealla rivitalo. Kuva: Metsähallitus*

### **3. Glosholmenin merivartioaseman valvontatorni**

Päärakennuksen vieressä oleva teräselementtirunkoinen tutkatorni on vuodelta 1992. Valvontatorni jää valtion omistukseen ja hallintaan. Valvontatornissa voidaan merivartioston mukaan vierailla oppaan kanssa. Se olisi mielenkiintoinen lisä saaren elämystarjontaan paitsi näköalojen, myös lintutarkkailun kannalta.



*Valvontatorni. Kuva: Metsähallitus*

#### 4. Vanha merivartioasema

Vanha käytöstä poistunut merivartioasema on lautarakenteinen puumökki, joka on aikaisemman toimintansa kannalta mielenkiintoinen. Se on entinen puolustusvoimien parakki, joka oli rakennettu 1941 viesti- ja muonituslottien asunnoksi. Rakennus otettiin merivartioasemaksi, kun Merivartiolaitoksen kiintoasema muutti Vähä-Pellingistä Glosholmille vuonna 1944.

Rakennus on purkukuntoinen. Sen katto on vuotanut ja sisäkatoissa ja seinissä esiintyy laajamittaisia kosteus- ja homevaurioita. Rakenteiden romahdusvaaran vuoksi rakennus tulisi purkaa mahdollisimman pikaisesti. Purkaminen on luvanvaraista. Rakennuksen paikalle voisi toteuttaa esimerkiksi ”kalastajamökin”, jossa voisi olla yksi tai kaksi pientä vuokrattavaa huoneistoa.



*Vanha merivartioasema. Kuva: Metsähallitus*

#### **Varastorakennukset**

Alueella on lukuisia isompia ja pienempiä kylmiä varastorakennuksia. Seuraavassa on kuvaukset isoimmista ja merkittävimmistä varastorakennuksista. Ne ovat suhteellisen hyväkuntoisia eivätkä vaadi normaaleja huoltokorjauksia lukuun ottamatta merkittäviä korjaustoimenpiteitä vaan ovat sellaisenaan otettavissa käyttöön.

## 5. Rantamakasiini

Rantamakasiini on hyväkuntoinen, melko uusi kylmä kalustovaja sataman tuntumassa. Rakennusta voitaisiin sellaisenaan käyttää varastona, mutta hyväkuntonsa ja sijaintinsa takia sitä kannattaisi hyödyntää kesätapahtumien kokoontumistilana (konsertit, tanssit). Pienin muutoksin rakennus voisi toimia myös kesäkahvilana ja –kauppana. Rakennuksessa on sähköt, mutta ei vesihuoltoa.



*Rantamakasiini. Kuva: Metsähallitus*

## 6. Hirsinen varastorakennus

Saaren keskiosassa, suojaisessa paikassa lähellä länsirantaa sijaitsee kylmä varastorakennus, jonka eteläpää on hirttä ja pohjoispää lautarakenteinen. Hirsissä on havaittavissa kosteus- ja tuholaisvaurioita. Tulisi selvittää pikaisesti, mistä rakenteen kostuminen johtuu ja korjata vauriot. Mahdollisesti perustuksen ja ensimmäisen hirsikerran välistä puuttuu kosteuseristys.

Rakennuksen hirsiosaa voitaisiin käyttää pienin muutoksin esimerkiksi majoitusaittana. Tämä edellyttäisi lattian ja sisäkaton kunnostamista sekä ikkunoiden ja mahdollisesti oven uusimista. Aittamajoituksessa rakennukseen ei olisi välttämätöntä eikä suositeltavaakaan vetää vesijohtoa. Varastopäädyn lautarakenteiseen osaan voisi asentaa kuivakäymälän. Vaihtoehtoisesti myös lautarakenteiseen osaan voisi rakentaa majoitustiloja. Tällöin rakentaminen olisi uudisrakentamiseen verrattavaa, jossa voitaisiin hyödyntää enintään kantavia rakenteita.





*Hirsinen varastorakennus. Kuva: Metsähallitus*

## **7. Lautarakenteinen varasto**

Keskellä saarta hiukan etäämpänä muista rakennuksista sijaitsee hyvässä peruskunnossa oleva kylmä varastorakennus. Sitä voisi käyttää sellaisenaan varastona tai kesäisenä kokoontumis- ja tapahtumapaikkana. Rakennus voisi ehkä palvella myös esimerkiksi lammastaloutta, mikäli saaren tuodaan lampaista. Todennäköisesti rakennus jäisi Metsähallituksen hallintaan jääväälle alueelle.



*Lautarakenteinen varastorakennus. Kuva: Metsähallitus*

## 8. Vanha sotilaskoti

Vanha sotilaskoti sijaitsee hiukan erillään muista rakennuksista. Se on erittäin huonossa kunnossa ja korjauskelvoton. Rakennus on tällä hetkellä vuokrattu yksityiselle. Jossain vaiheessa rakennuksen käyttö tulee niin vaaralliseksi, että se on purettava. Sen voisi korvata uudella majoitusrakennuksella, joka voisi toimia vuokramökkinä samoin kuin vanhan merivartioaseman paikalle tehtävä rakennus.



*Vanha sotilaskoti. Kuva: Metsähallitus*

## 9. Majakan raunio

Glosholmenin majakka oli järjestyksessä neljäs Suomen valomajakoista. Se rakennettiin 1835, ja valo sammutettiin 1863, kun Söderskärin majakka valmistui. Sen jälkeen Glosholmenin majakka muutettiin suippokattoiseksi tunnusmajakaksi.

Majakkatorni ympäristöineen oli osa Tove Janssonin nuoruuden kesämaisemaa. Jansson ja hänen perheensä viettivät kesiään Bredskärillä. Myöhemmin hänellä ja Tuulikki Petäjällä oli kesäasunto Klovharussa ulkosaaristossa Pellingin edustalla. Glosholmenin tunnusmajakkaa pidetään muumitalon esikuvana.

Torni räjäytettiin vuonna 1940. Jatkosodan aikana raunion päälle rakennettiin tulenjohtotorni. Vanhasta majakkatornista on jäljellä vain alaosa. Neliskanttinen graniittinen perusta muodostuu lohkokiviperustuksesta, jonka päällä on suorakulmaisiksi leikattuja lohkareita. Tämän päällä on muutama metri pyöreää tiilitornia. Ylin osa eli tulenjohtotorni on betonia. Rakennus on alun perin ollut rapattu tai maalattu valkoiseksi. Oven kohdalla on jäljellä kiviholvaus. Oviaukkoa on jälkikäteen pienennetty betoniholvauksella ja alkuperäinen ovi korvattu paineenkestävällä teräsovella.





*Glos Holmenin tunnusmajakka 1800-luvun lopussa. Kuva: Porvoon museo*

Majakkatorni on huonossa kunnossa. Laasti irtoilee useissa kohdissa, tiiliseinät ovat paikoin halkeilleet, tiiliä puuttuu ja rakenteissa kasvaa puita, joiden juuret vaurioittavat rakenteita. Tulenjohtotornin betonipinta pinta on pahasti rapautunut. Nähtävästi se on ns. ”säätöbetonia”, jossa kalkki saostuu helposti pintaan. Majakkaraunio on museoviraston mukaan LaRS:n (Laki rakennusperinnön suojelusta) mukainen suojelukohde. Sen säilyminen edellyttää kunnostustoimenpiteitä lähivuosina. Majakan kulttuurihistoriallisesti arvokas lähiympäristö muodostaa kokonaisuuden, joka myös kaipaa raivaamista ja siistimistä.

Tunnusmajakka oli purettu jo silloin, kun Jansson kirjoitti muumikirjansa. Majakkatornin muisto ja saaren maisemat kuitenkin olivat ja ovat edelleen jäljellä. Tove Janssonin maisemista voisi tulla saaren vahva markkinavaltti. Glos Holmenin majakkaraunioon liittyen voitaisiin toteuttaa elämyksellinen tutustumismahdollisuus Tove Janssonin kirjalliseen ja kuvalliseen tuotantoon merellisine maisemineen ja näköaloineen. Myös majakan nykytilaan johtaneen kehityksen voisi havainnollistaa. Pieni näyttelytila ja näköalatasanne voitaisiin toteuttaa joko raunioon tai erilliseen uudisrakennukseen. Tulee selvittää, voidaanko betonisia tulenjohtotornirakenteita purkaa osittain tai kokonaan. Majakkaraunio kunnostaminen ja suojaaminen edellyttää huolellista suunnittelua ja kiinteää yhteistyötä museoviranomaisten kanssa.

Majakkaraunio kunnostaminen edellyttää huomattavia investointeja, joihin paikallisilla ei yksin ole mahdollisuutta, vaan johon tarvitaan merkittäviä ulkopuolisia rahoittajia.



*Majakan raunio nykyiseklään. Kuvat: Porvoo, Pellingin saariston kulttuuriympäristöselvitys ja Metsähallitus*

### **A.-Q. Muut rakenteet**

Sataman kiinteän laiturin jatkeena oleva nykyinen ponttonilaituri on Merivartioston omaisuutta. Saaren tulevan toiminnan kannalta olisi erittäin toivottavaa, että Merivartiosto voisi jättää laiturin paikoilleen. Saaren toiminnan kannalta kunnan laituri on välttämätön. Mikäli joudutaan hankkimaan uusi laituri, olisi se sopiva kohde julkisesti rahoitettavaksi esimerkiksi saariston kehittämiseen tarkoitetuista varoista.

Alueella on useita historiallisia rakenteita, jotka opasteilla varustettuina muodostaisivat kiinnostavia käyntikohteita. Saarella on valmiina varsin kattava ja hyvin kunnossapidetty polusto. Matkailua varten tarvittaisiin viitoitusta.

Saarella on viime sotien aikaisen sotilastoiminnan jälkinä lukuisia bunkkereita, kallioon hakattuja tykkiasemia ja muita puolustusvarustuksia. Puolustusvarustukset ovat meidän metsähallituksen, mutta tykit ovat sotamuseon tulkinnan mukaan edelleen puolustusvoimien sotamuseon hallinnoimia. Majakan lähellä saaren eteläpäässä on vanha puinen tutkatorni. Puolustusvarustukset ja -rakennelmat tulisi osoittaa maastossa selvemmin ja mahdolliset putoamiskohdat varustaa kaiteilla.

Majakkaraunion pohjoispuolella, sille tulevan polun varrella on jäänteitä rakennusten perustuksista. Niistä lähimpänä tornia oleva on mahdollisesti majakan miehistölle rakennetun asuinrakennuksen perustus. Vuoden 2003 majakkainventoinnin yhteydessä paikannettiin myös Glosholmenissa toimineen ulomman väylän luotsivartiotuvan perustus. Vartiopaikka lakkautettiin 1878. Sen perustamisajankohtaa ei tiedetä. Saaren luoteisrannalta löytyvä kiviperustus on jääne luotsiperheen talosta 1880-luvulta. Talo purettiin 1955. Ylempänä mäellä on ollut pieni kalastajan asumus sekä venäläisten rakentama asuinrakennus.

Alueella on lisäksi mm. vanha kivilouhos ja vanhan sotilaskodin lähellä kahden venäläisen hävittäjälentäjän haudat.

Edellä kuvatut saaren erityiskohteet samoin kuin kiinnostavat luontokohteet voitaisiin varustaa infotauluilla, jolloin saarelle muodostuisi historiallinen luontopolku. Väylästä varrelle voitaisiin toteuttaa levähdys- ja näköalapaikkoja penkkeineen ja retkipöytineen. Saarella voisi mahdollisesti olla myös nuotiopaikka.

Puretun tutkatornin metallirakenteet ja muu romu tulee poistaa saarelta ympäristö- ja turvallisuussyistä.

### **Yhteydet ja huolto**

Glosholmenilla ei ole omaa yhteyslaituripaikkaa mantereeseen puolella. Tällä hetkellä rajavartiolaitos on vuokrannut kulkuyhteyden mahdollistamiseksi yksityiseltä maanomistajalta pienen alueen, jolla on muutama autopaikka ja laituri. Näillä näkymin maanomistaja ei ole halukas jatkamaan vuokrasopimusta merivartioaseman lähdön jälkeen. Vaikka merkittävin osa tulevasta saareissa kävijöistä tulisikin vesitse kauempaa, tarvitaan kuitenkin huoltoa varten yhteys myös Pellingistä. Tulevasta matkailutoiminnasta vastaavan tulee huolehtia myös saaren huoltomahdollisuudesta. Mikäli matkailupalvelujen tuottajana on paikallisten toimijoiden verkosto, olisi luontevaa, että siihen kuuluisi myös paikallinen maanomistaja, joka sitoutuisi vastaamaan saaren mantereenpuoleisesta huoltoyhteydestä. Tulisi myös osoittaa satama, josta turistibussilla saapuvat ryhmämatkailijat voivat siirtyä vesitse Glosholmenille. Tämä voisi sijaita Pellinkiä kauempanakin.

Tulevaisuuden toiminnan kannalta toimiva nettiyhteys on välttämättömyys.

Merivartioaseman kuntokartoituksessa on selvitetty vesi- ja energiahuollon uusimistarpeita ja mahdollisuuksia. Nykyisen jätevesijärjestelmän umpisäiliö on mitoitettu vain kymmenelle hengelle, joten jätevesijärjestelmän uusiminen on välttämätöntä heti, jos toiminta laajenee. Nykyinen öljylämmitys on kallis. Maalämpöä ja aurinkoenergiaa kannattaakin tutkia energialähteinä.

## 2.3 Investointien volyymi, vaihtoehtojen arviointi

Esisuunnitelmaprosessin ensimmäisessä työpajassa tuli esille erilaisia näkemyksiä siitä, kuinka suurella investointien volyymillä on mahdollisuus saada liiketaloudellisesti mahdollinen toimintamalli Glosholmenille. Toisessa työpajassa käsiteltiin kolmea eri vaihtoehtoa. Ensimmäisessä uusi toiminta aloitetaan pienin investoinnein, jossa vain välttämättömät korjaukset tehdään, mutta uusia rakennuksia ei toteuteta. Toisessa vaihtoehdossa säilytettäviä rakennuksia peruskorjattiin ja korjauskelvottomia korvattiin uudisrakennuksilla. Kolmannessa vaihtoehdossa toteutettiin nykyisen rakennusmäärän lisäksi huomattava määrä uudisrakentamista. Vaihtoehtoja arvioitiin SWOT-analyysin avulla.

Työpajoissa käsiteltyjen vaihtoehtojen lisäksi on arvioitu vaihtoehtoa 0, jossa saareen ei kohdisteta mitään toimenpiteitä

### Vaihtoehto 0. Saareen ei kohdisteta mitään toimenpiteitä

- Rajavartioston lopettaessa toimintansa saarella, rakennukset jäävät tyhjilleen.
- Päärakennuksessa jouduttaisiin pidetään peruslämpöä, jotta putkisto ei jäätyisi rikki.

#### Vaikutukset:

- Päärakennus: Rakennuksen peruslämpimänä pito syö varoja ilman, että rakennuksesta saadaan mitään hyötyä. Kunnostamattomana päärakennus pääsee muutamassa vuodessa sellaiseen kuntoon, että korjaus on joko erittäin kallista tai mahdotonta. Uhkana on, että potentiaalisilta ostajatahoilta katoaa kiinnostus ostaa tai vuokrata rakennusta, koska sen käyttöönsaattaminen ei olisi enää taloudellisesti kannattavaa. Rakennus on kooltaan iso ja kellarillinen, joten myös sen purkaminen saaristo-olosuhteissa tulee erittäin kalliiksi. Kiinnostus purkamiseen on pieni, koska se ei sinänsä tuota uusia toimintamahdollisuuksia.
- Rivitalo: Mikäli rakennusta ei pikaisesti kunnosteta, viimeisetkin mahdollisuudet sen säilyttämiseksi menetetään. Toisaalta rakennus on jo nyt niin huonossa kunnossa, että purkaminen on joka tapauksessa todennäköisin vaihtoehto.
- Vanha merivartioasema on purkukunnossa. Todennäköisesti sen katto romahtaa lähivuosina.
- Kylmät varastorakennukset säilyvät todennäköisesti useita vuosia käyttökelpoisina lukuun ottamatta hirsistä varastorakennusta. Jos siinä olevaa kosteusvaurion syytä ei poisteta, tuholainen voi pahimmassa tapauksessa tuhota rakennuksen korjauskelvottomaksi.
- Tyhjilleen jääneet purkukuntoiset ja sortumavaarassa olevat rakennukset ovat vaarallisia. Rakennukset houkuttelevat myös ilkivaltaan.
- Saaren rakennuskannan ja rakenteiden rapistuminen vähentää mahdollisuutta löytää sellaista tahoja jolla olisi kiinnostusta tai taloudellisia mahdollisuuksia kehittää sitä matkailu- ja virkistyskohteena.

- 5-15 vuoden sisällä päärakennus, rivitalo, vanha merivartioasema, vanha sotilaskoti ja hirsinen varastorakennus jouduttaisiin purkamaan.
  - o Purkukustannukset, karkea arvio 250.000 €
- Uhkana on, että jos vanhat rakennukset puretaan, ei enää myöhemmässä vaiheessa saada lupaa vastaavien uudisrakennusten rakentamiselle, jolloin matkailu/koulutuskeskuksen syntyminen Glosholmeniin ei ole mahdollista.

### **Vaihtoehto 1. Nykyiset rakennukset käyttöön, uutta ei rakenneta**

- Välttämättömät kunnostukset tehdään, rivitalo ja vanha merivartioasema puretaan
- Pienimuotoista toimintaa, retkeilymajatasoinen majoitus
- Päärakennuksessa arviolta 8 -20 majoituspaikkaa, sisältäen henkilökunnan majoituksen
- VE 1. Kustannukset, karkea arvio:
  - o Päärakennuksen välittömästi tehtävät välttämättömät korjaukset n. 90.000 €
  - o Päärakennuksen 5-10 v. sisällä tehtävät välttämättömät korjaukset n. 320.000 €
  - o Rivitalon purku tai siistiminen n. 60.000 €
  - o Vanhan merivartioaseman purku n. 30.000 €
  - o Investointitarve yhteensä:
    - välittömästi n. 180.000 €
    - kymmenen vuoden sisällä yhteensä n. 500.000 €
    - lisäksi rakennusten/alueen vuokraus- tai ostokustannukset

#### Vahvuudet:

- Pienet investoinnit mahdollistavat kannattavan toiminnan pienemmälläkin liikevaihdolla
- Vaikka kehitys on hidasta, myös riskit ovat pieniä
- Paikallisilla yrityksillä ja toimijoilla mahdollisuuksia investoida saareen, jolloin toiminta voi työllistää paikallisia asukkaita
- Kävijät voivat tulla saareen Pellingin kautta paikallisia palveluja käyttäen
- Heti toteutettavissa

#### Heikkoudet:

- Palvelujen vähäisyys
- Kilpailu muiden läheisten virkistysalueiden kanssa (esim. Äggskär, Sandö)
- Rakennusten energiatehokkuutta ei kyetä parantamaan
- Vaikeudet järjestää laituri saareen, pysäköinti rantaan ja hyvät tieyhteydet
- Ei mahdollista monipuolista ympärivuotista toimintaa, toimintamahdollisuus käytännössä vain kesäkaudella
- Ympäristö jää epäsiistiksi, jos rivitaloa ei pureta eikä kyetä korjaamaan

### Mahdollisuudet:

- Pienillä pääomilla mahdollista päästä alkuun
- Aluetta voidaan kehittää vaiheittain
- Mahdollistaa useille paikallisille yrittäjille lisätuloja
- Virkistysalueyhdistyksen mukaantulo voisi mahdollistaa sataman toiminnan

### Uhat:

- Saaresta ei muodostu kiinnostavaa käyntikohdetta.
- Resursseja ei riitä alueen valvontaan, saaren käyttöä ei pystytä riittävästi ohjaamaan, mikä johdosta luonto kuluu
- Resursseja ei riitä alueen riittävään ylläpitoon.
- Toiminta osoittautuu taloudellisesti kannattamattomaksi
- Ei tuota lainkaan tai tuottaa vähän työmahdollisuuksia paikallisille.

### **Vaihtoehto 2. Nykyisiä rakennuksia kunnostetaan, jonkin verran rakentamista**

- Päärakennus kunnostetaan perusteellisemmin, huonokuntoisia rakennuksia puretaan ja korvataan uudisrakennuksilla, satamasta kehitetään vierasvenesatama
- Alueella kohtuullisen monipuolista toimintaa
- Alueella noin 40-50 majoituspaikkaa sisältää henkilökunnan majoituksen (esim. päärakennuksessa 8 -14, kunnostetussa rivitalossa n. 20- 24, asuintilaksi muutetussa hirsiaitassa 4, vanhan merivartioaseman tilalle rakennetussa mökissä 8)
- VE 2. Kustannukset, karkea arvio:
  - Päärakennukseen tehtävät välttämättömät korjaukset n. 410.000 €
  - Päärakennuksen parannuskustannukset n. 855.000 e
  - Rivitalon kunnostaminen tai purku ja uudelleenrakentaminen n. 710.000 €
  - Hirsiaitan kunnostaminen asuinmökiksi n. 80.000
  - Vanhan merivartioaseman purku ja uudisrakentaminen n. 210.000 €
  - Investointitarve yhteensä:
    - 2.265.000 €
    - lisäksi rakennusten/alueen vuokraus- tai ostokustannukset

### Vahvuudet:

- Kohtuullisen realistinen vaihtoehto myös paikallisille toimijoille
- Toiminta nopeasti aloitettavissa, ja sitä voidaan laajentaa vaiheittain
- Tarjoaa työmahdollisuuksia ja taloudellisia mahdollisuuksia
- Sisältää toiminnan laajentamisen ja kehittämisen mahdollisuuksia

#### Heikkoudet:

- Rakennukset pääosin huonokuntoisia, joten peruskorjaukset mittavia
- Päärakennuksen ylläpito kallista, tekniset järjestelmät (vesi- ja energiahuolto) eivät vastaa nykyvaatimuksia
- Epävarmuus mahdollisuuksista kehittää toiminnasta taloudellisesti kannattavaa

#### Mahdollisuudet:

- Tuen saaminen investointeihin ja alueen kunnostamiseen (EU, ELY, kulttuurirahasto...)
- Pitkäaikainen vuokrasopimus vähintään 50 vuodeksi
- Kumppanien löytyminen sataman investointeihin ja toimintaan

#### Uhat:

- Ei saada tarvittavia lupia rakentamiseen ja korjaamiseen
- Museoviraston suhtautuu kielteisesti rakentamiseen ja korjaamiseen
- Ulkopuolista rahoitusta ei löydy
- Satama, jos sitä ei ylläpidetä
- Näillä investoinneilla ei kyetä tuottamaan riittävästi monipuolista toimintaa, jotta saataisiin riittävästi asiakkaita

### **Vaihtoehto 3. Nykyisiä rakennuksia kunnostetaan ja uusia rakennetaan**

- Säilytettävät rakennukset peruskorjataan, purettavien tilalle rakennetaan uudisrakennukset ja lisäksi rakennetaan uusia majoitusmökkejä ”kalastajakyläksi”, majakka-alueelle näyttely- ja näköalapaikka
- Mittavaa ympärivuotista toimintaa
- Alueella 100-150 majoituspaikkaa (esim. päärakennuksessa 8 -14, kunnostetussa rivitalossa n. 20- 24, asuintilaksi muutetussa hirsiaitassa 4, vanhan merivartioaseman tilalle rakennetussa mökissä 8, lisäksi uusia vuokramökkejä, esim. 6-13 kpl kahdeksan majoituspaikan paritaloja
- VE 3. Kustannukset, karkea arvio:
  - VE 2:n kustannukset n. 2.265.000 €
  - Uudet majoitusmökkit, esim. 10 kpl à 80 m<sup>2</sup>, yht. 2.080.000 €
  - Majakan alueen kunnostaminen ja kehittäminen, esim. 500.000 €
  - Investointitarve yhteensä:
    - noin 4.945.000 €
    - lisäksi rakennusten/alueen vuokraus- tai ostokustannukset

#### Vahvuudet:

- Uudelleenrakennetusta majakasta tulee paikallinen markkinavaltti
- Vierasvenesatamalla palveluineen ei ole kilpailijoita lähiseudulla
- Riittäväällä volyymilla toiminta on mahdollista saada kannattavaksi
- Työllistävä vaikutus on huomattava
- Mahdollistaa monipuolisen toiminnan
- Paremmat mahdollisuudet valvoa ja johtaa toimintaa

#### Heikkoudet:

- Suuriin investointeihin sisältyy suuria riskejä
- Sopivien investoijien löytäminen voi olla vaikeaa
- Saari on haastava infrastruktuurin ja esim. pelastuspalvelujen toteuttamiselle
- Investointeja tarvitaan heti, mutta toiminnan saaminen tuottavaksi vie aikaa

#### Mahdollisuudet:

- Lukuisten työpaikkojen saaminen
- Alueen rakentaminen korkeatasoiseksi, (uudisrakennusten alueelle sopiva arkkitehtuuri), mikä lisää alueen viehätystä ja kiinnostavuutta
- Kyetään toteuttamaan energiataloudellisesti tuottavia ratkaisuja
- Alueen kulttuuriarvot saadaan turvattua rappeutumiselta
- Paikallisille yrittäjille tarjoutuu mahdollisuus toimia alihankkijoina
- Mahdollisuus lunastaa maa-alue omaksi lisää sitoutumista ja panostamista alueen kehittämiseen

#### Uhat:

- Riski, että luontoarvoja tuhoutuu
- Rakentamisen toteuttaminen alueelle sopimattomalla tavalla halvasti ja amatöörimäisesti
- Saaren käyttäjät rajataan, jolloin virkistysmahdollisuudet katoavat suurelta yleisöltä
- Paikallisuus ei säily omistajuudessa, tuotteissa ja palveluissa ja työntekijöiden kohdalla
- Suunniteltu rakentaminen ei onnistu osayleiskaavan pohjalta, vaan edellyttää rantakaavaa, joka ei ehkä mahdollistakaan riittävää rakentamista
- Konkurssi ja tekeillä olleiden investointien jääminen keskeneräisiksi

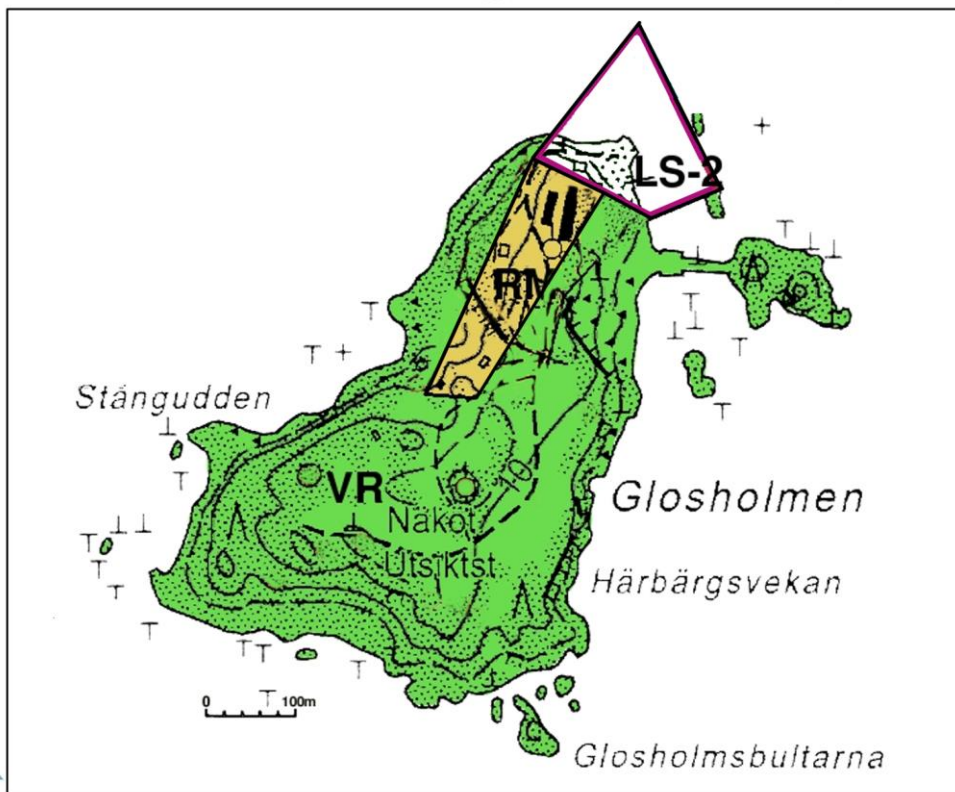


## 2.4 Suositus alueen maankäytöksi ja hallintamalliksi

Jos saari kaavoitetaan satama-alueita lukuun ottamatta virkistysalueeksi, rajoittaa se alueen kehittämistä matkailukohteena. Glosholmenin esisuunnitelman kaikkien vaihtoehtojen edellytyksenä on, että saaren kehittämisestä vastaavilla toimijoilla on mahdollista ja kannattavaa investoida saaren rakennuksiin ja rakenteisiin. Alueen osayleiskaavaa tulisi tarkistaa niin, että tämä on mahdollista.

Kaavoituksen lähtökohtana tulisi olla, että

- huonokuntoisten rakennusten korvaamisen uudisrakennuksella on mahdollista,
  - rakennusten kunnostaminen ja uudisrakentaminen soveltuu ympäristöön ja alueen rakennusperinteeseen,
  - satamaa lukuunottamatta rannat jäävät rakentamattomiksi ja
  - pienimuotoinen uudisrakentaminen myös uusille rakennuspaikoille on mahdollista.
- Kaavoittajan mukaan merkittävä uudisrakentaminen (vaihtoehto 3.) edellyttää erillisen rantakaavan laatimista.



*Esitys yleiskaavan maankäytöksi Glosholmenilla*

## **Satama**

Yleiskaavaluonnoksen satama-alueen (LS-2, satama-alue, palvelusatama) rajausta tarkistetaan koskemaan ainoastaan varsinaista nykyistä noin yhden hehtaarin kokoista satama-aluetta. Yleiskaavaluonnoksessa aluerajaus kulkee merivartiorakennusten keskeltä.

Sataman ylläpito palvelee koko saarta. Olisi suotava, että merivartiosto jättäisi ponttoonilaiturin paikoilleen. Sataman hallinnoijana voisi toimia joko yksityinen (yritys) tai yleishyödyllinen taho (kunta, valtio, Virkistysalueyhdistys). Olennaista on, että satamalla olisi selkeä isäntä, joka vastaisi sen ylläpidosta (mm. jätehuolto), peruskunnosta ja mahdollisesta kehittämisestä.

## **Matkailua palveleva alue**

Saaren pohjoisosassa nykyisten rakennusten alue (noin 2-4 ha) on keskeinen matkailupalvelujen kannalta. Alueen nykyinen rakennuskanta kahta kylmää varastorakennusta lukuun ottamatta sijoittuu alueelle.

Tulevaisuudessa satamaa ja muuta saaren toimintaa tukevat ravitsemus-, kokous- ja majoituspalvelut sijoittuisivat tälle alueelle. Alue on tarkoituksenmukaista saada saaren toimintaa kehittävän yksityisen toimijan hallintaan. Tämä voidaan toteuttaa joko myymällä alue rakennuksineen tai vuokraamalla se niin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, että se kattaa uudisrakennusten käyttöiän (n. 50 vuotta). Alue olisi perusteltua kaavoittaa osayleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM), joka mahdollistaisi rakennusten kunnostamisen tai korvaamisen uusilla sekä vähäisen uudisrakentamisen. Rakennusoikeuden suhteen tulee huomioida alueen nykyiset rakennukset (yli 1.000 k-m<sup>2</sup>) sekä vähäinen uudisrakentaminen. Merkittävämpi uudisrakentaminen (ve 3.) edellyttäisi rantakaavan laatimista alueelle. Se ei kuitenkaan ole tällä hetkellä ajankohtaista. RM-alueen keskellä jäävä valvontatorni tulisi joko rajata myytävän/vuokrattavan alueen ulkopuolelle tai muodostettava se esimerkiksi rasiitteeksi. Tornin omistus ja ylläpito jäisi valtiolle.

## **Retkeily- ja virkistysalue**

Pääosa saaresta esitetään kaavoitettavaksi retkeily- ja virkistysalueeksi (VR), joka jäisi Metsähallituksen omistukseen. Kaavamääräyksen tulisi sallia pienehköjen rakennusten, esimerkiksi pienten huolto- ja näyttelytilojen) rakentaminen. Virkistysalueelle jäisi historiallisia rakennelmia, polustoa ja mm. olemassa oleva varastorakennus. Näiden käytöstä, kunnostuksesta tai esim. uuden poluston rakentamisesta tulee laatia pelisäännöt metsähallituksen ja alueen muiden toimijoiden kanssa.

Oma haasteensa on majakanraunion tilanne. Yleiskaavassa majakanraunio tulisi merkitä suojelukohteeksi, mutta ei muinaismuistoksi museoviraston kannanoton mukaan. Majakkaraunion riittävät suojelutoimenpiteet ja toisaalta alueen muokkaaminen esimerkiksi näköala- ja näyttelypaikaksi edellyttävät huomattavia investointeja. Mikäli sopiva investoija löytyy, tulisi majakka ja sen alue saada ostettua tai vuokrattua sen hallintaan. Metsähallituksen mukaan ei ole esteitä sille, että majakanraunio voitaisiin myydä yksityiselle.

## 2.5 Omistus- ja hallintavaihtoehtojen vertailua

Matkailuja palveleva alue tulisi saada toiminnasta vastaavan hallintaan, jolloin se tulisi joko vuokrata tai myydä. Jos päädytään vuokraukseen, kyseessä on maanvuokra rakennuksineen. Työpajassa paikalliset yritykset pitivät vuokrausta realistisempänä vaihtoehtona kuin ostamista.

Satama-alue voisi olla Metsähallituksen, kaupungin tai yksityisessä omistuksessa. Satamatoiminnasta voisi vastata joko julkinen tai yksityinen taho. Työpajoissa tuli esille myös mahdollisuus, että satama annettaisiin yksityisen purjehdusseuran hallintaan. Tällöin alue kuitenkin olisi suljettu muilta, eikä palvelisi laajemmin matkailua. Myöskään se ei vastaisi Porvoon kaupungin näkemystä siitä, että saari olisi avoin retkeilijöille.

### Alustava laskelma RM-alueen vuokra/myyntihinnasta

Kustannusarviot ovat summittaisia eivätkä päärakennusta lukuun ottamatta perustu tarkempiin selvityksiin. Saareen rakentaminen tuo vaikeasti arvioitavia lisäkustannuksia kuljetusten takia.

Perusparantamiskustannuksiin vaikuttavat lisäksi tuleva käyttötarkoitus ja sen asettamat vaatimukset. Uudisrakentamisesta on tässä laskelmassa käytetty teoreettista hintaa 2.500 euroa / m<sup>2</sup>.

#### Päärakennus

- välttämättömät korjauskustannukset n. 410.000 euroa
- Perusparantamiskustannukset (tilamuutokset, lisäsaniteettitilat, palosuojaus, äänenesitys, varusteet, pinnat n. 1.500 €/m<sup>2</sup> \* 570 m<sup>2</sup> = n. 855.000 €
- Korjauskustannusarvio yhteensä n. 1.265.000€
- Vastaavan uudisrakennuksen arvo n. 2.600 €/m<sup>2</sup>, \* 570 m<sup>2</sup> = n. 1.482.000 €
  - Rakennuksen tekninen arvo nykyisellään n. 217.000 €

#### Rivitalo

- Välttämättömät korjaustarpeet n. 350.000 €
- Perusparantamiskustannukset n. 1.500 €/m<sup>2</sup> \* 250 m<sup>2</sup> = n. 375.000 €
- Korjauskustannusarvio yhteensä n. 725.000 €
- Vastaavan uudisrakennuksen arvo n. 2.600 €/m<sup>2</sup> \* 250 m<sup>2</sup> = 650.000 €  
lisäksi vanhan rakennuksen purkukustannukset n. 60.000 €
  - Rakennuksen tekninen arvo nykyisellään n. -35.000 €

#### Vanha merivartioasema

- Purkukustannus, arvio 30.000 €

#### Rantamakasiini

- Rakennuksen arvo n. 400 €/m<sup>2</sup> \* n. 150 m<sup>2</sup> = 60.000 €

### Hirsinen aitta/varastorakennus

- Korjauskustannusarvio (kosteusongelman korjaaminen ja tuhoisten tuhoaminen) 5.000 €
- Rakennuksen arvo kunnostettuna n. 25.000 €
  - Rakennuksen tekninen arvo nykyisellään n. 20.000 €

Vanhalla sotilaskodilla on negatiivinen arvo (purkukustannukset). Koska se on vuokrattu, se voisi ensivaiheessa jäädä matkailupalvelujen alueen kaupan/vuokrasopimuksen ulkopuolelle.

Em. rakennusten laskennalliset arvot yhteensä

217.000 € - 35.000 € - 30.000 € + 60.000 € = 212.000 €

Tämän laskelman perusteella ja mikäli vuokran suuruus olisi 6 % kohteen arvosta, rakennusten yhteenlaskettu vuosivuokra olisi 12.720 €.

Rantamakasiini voitaisiin myös jättää myytävän/vuokrattavan alueen ulkopuolelle osaksi satamaa, jolloin sitä vuokrattaisiin huoneenvuokrasopimuksella. Tässä tapauksessa RM-alueelle jäävien rakennusten laskennallinen vuosivuokra edellä olevilla laskentaperusteilla olisi 9.120 euroa.

Matkailualueen maapohjan (2-4 ha) arvoa on vaikea arvioida. Maan arvon perustana on se, minkälaista taloudellista tai muuta hyötyä se mahdollistaa. Arvo voisi siten muodostua rakennusoikeudesta, mutta Glosolmenin kohdalla uusia rakennuspaikkoja ei ainakaan tällä hetkellä ole, ja nykyiset huonokuntoiset rakennukset ja säilytettävät kohteet ovat osaltaan myös rasite. Lisäksi alueella on vanhaa rautaromua (purettu vanha torni) sekä muita siistimistarpeita. Alueella olevat suojeltavat puolustusvarustukset muodostavat oman erityishaasteensa. Maan arvoa ei voi määrittellä myöskään metsämaana, koska saaren puista ole juuri tuotto-odotuksia.

Viimekädessä alueen arvon määrittelee kysyntä. Vastaavantyyppisille kohteille ei ole ollut helppoa löytää ostajaa tai vuokraajaa.

### **Myynti- ja vuokrausvaihtoehtojen vertailua**

Rakennusten kunnostamiskustannukset ovat niiden nykyiseen tekniseen arvoon verrattuna mittavia.

Rakennusten korjaaja tuskin saa lainaa korjauksiin, mikäli rakennukset eivät ole lainanottajan omaisuutta. Myös rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen edellyttävät rakennusten omistamista. Maapohja voi sen sijaan olla joko omistus- tai vuokra-alue.

Myynti/vuokrausvaihtoehtoja:

- Valtio kustantaa rakennusten välttämättömät kunnostukset. Kustannukset jyvitetään vuokraan ja, mikäli rakennus joskus myydään, myyntihintaan. Vaihtoehto olisi perusteltu ainakin rakennusten säilymisen kannalta välttämättömien korjausten osalta. Tällöin kyseessä olisivat lähinnä päärakennus, jossa korjaustarpeet ovat mittavia, sekä hirsinen varastorakennus, jonka

hirsirakenteet tulisi suojata kosteudelta ja puuta tuhoavilta hyönteisiltä. Vaikeutena on kuitenkin rakennusten kunnostukseen käytettävien määrärahojen puute.

- Yksityinen vuokraa alueen ja rakennukset ja tekee niihin ainoastaan kevyitä korjauksia, jolloin merkittävää lainoitusta ei tarvita. Vaihtoehto olisi mahdollista toteuttaa ilman suuria pääomia, ja uusi toiminta pääsisi helposti alkuun. Kylmien varastorakennusten kohdalla tämä voisi olla toimiva ratkaisu pidemmälläkin tähtäimellä. Liiketoiminnan kehittymisen ja rakennusten säilymisen kannalta ainakin päärakennuksen ja rivitalon tulisi kuitenkin muutaman vuoden sisällä siirtyä vuokraajan haltuun. Rakennusten vuokrasopimukseen voitaisiin liittää aiesopimus niiden ostamisesta.
- Yksityinen vuokraa alueen ja ostaa rakennukset, jolloin hän voi tehdä peruskorjauksia, purkaa korjauskelvottomia rakennuksia ja rakentaa uusia sekä käyttää omistustaan kunnostus- ja uudisrakennuslainan vakuutena. Vuokrattavat maa-alueet olisivat esisuunnitelmassa esitetty RM-alue sekä mahdollisesti myös satama-alue. Vuokra-ajan tulee olla riittävän pitkä, esim. 50 vuotta, jotta investoinnit saataisiin sen aikana kuoletettua. Maapohjan vuokran suuruutta voi olla vaikea määritellä. Vaihtoehto olisi toteutettavissa hiukan pienemmällä pääomalla kuin, että myös maapohja ostettaisiin. Rakennusten osto edellyttää joka tapauksessa kohtuullisia suuria pääomia.
- Yksityinen ostaa RM-alueen ja mahdollisesti satama-alueen maapohjan rakennuksineen. Vaihtoehto mahdollistaa e.o. vaihtoehdon tavoin alueen kehittämisen. Vaikka maapohjan osto sitoo ostajan pääomaa, olisi se pitkällä tähtäimellä edullisempi vaihtoehto kuin maan vuokraaminen.

### 3. EHDOTUKSET JATKOTOIMENPITEIKSI

- Esiselvityksen esityksen huomioonottaminen yleiskaavaluonnoksessa: Esiselvityksen laatimisen yhteydessä on syntynyt uutta materiaalia, joka ei ollut käytettävissä yleiskaavaluonnosta laadittaessa. Yleiskaavaehdotuksen laatimisessa tulisi mahdollistaa nykyisten rakennusten kunnostaminen ja korvaaminen tarvittaessa uusilla sekä vähäinen uudisrakentaminen ottaen huomioon nykyisen rakennuskannan volyyymi (yli 1.000 k-m<sup>2</sup>). Yleiskaavan tulee lisäksi mahdollistaa maakuntakaavan mukaisesti virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta saarella sen jälkeen, kun rajavartiolaitos lopettaa siellä toimintansa. Metsähallitus laatii yleiskaavasta uuden lausunnon.
- Museoviraston lausunnon pyytäminen majakanrauniosta: Museoviranomaiset ovat esittäneet kannanottonsa esisuunnittelun aikana puhelimitse ja sähköpostin kautta. Jatkosuunnittelun kannalta olisi hyvä pyytää heidän näkemyksensä virallisena lausuntona, jossa olisi otettu kantaa myös mahdollisuudesta purkaa majakanrauniosta tulenjohtotornia ja kunnostaa rauniota esim. näköalapaikaksi.
- Metsähallitukselta toimet rakennusten ja alueen vuokraamiseksi tai myymiseksi: Metsähallituksen tulisi ottaa kantaa ja tehdä tarvittavat päätökset matkailualueen, sataman ja mahdollisesti majakkaraunion myymisestä/vuokraamisesta sekä hintatasosta. Mahdollisia ostajia/vuokraajia kartoitetaan ja alustavia neuvotteluja heidän kanssaan käydään. Näitä voidaan aloittaa jo ennen kuin merivartioaseman toiminnan tarkka lopettamisajankohta on selvillä. Aikataulun varmistuttua voidaan aloittaa varsinaiset vuokraus- tai myyntineuvottelut.
- Alueen mahdollisten ostajien/vuokraajien organisoituminen: Alueen asukkaat ja yrittäjät ovat ilmaisseet kiinnostusta lähteä osakeyhtiönä tai osuuskuntana Glosholmenin yrittäjäksi. Alueen myynti tai vuokraus tulee ajankohtaiseksi, kun rajavartiolaitos lähitulevaisuudessa poistuu alueelta. Silloin viimeistään tarvitaan sellainen tai sellaisia toimijoita, jotka voivat toimia Metsähallituksen sopimus Kumppaneina. Liiketoimintaselvitykset, mm. mahdollisten ulkopuolisten investoijien ja muiden rahoitusmahdollisuuksien kartoittaminen, liiketoimintasuunnitelman laatiminen sekä osuuskunnan tai osakeyhtiön perustaminen vie aikaa. Toimijoiden organisoitumisen valmistelu olisi aloitettava jo nyt. Alueen kehitysyritys, Posintra Oy, tarjoaa yritysneuvontaa ja erilaista saariston kehittämistoimintaa, jota paikallisten toimijoiden kannattaa käyttää hyödykseen.

- Ulkopuolisten rahoituskanavien selvittäminen: Posintra Oy voisi alueellisten toimijoiden avuksi kartoittaa mahdollisia rahoituskanavia Glosholmenin kehittämiseen. Sellaisia voisivat olla erilaiset saariston kehittämiseen, maaseudun yritystoimintaan, uusien yritysten käynnistämiseen, investointeihin ja kulttuuriperinnön hoitamiseen tarkoitetut valtionosuudet, avustukset ja hankerahat. Rahoitusmahdollisuuksista ja niiden ehdoista voitaisiin koota tietopaketti potentiaalisten yrittäjien käyttöön.
  
- Rakennusten kiireellisten kunnostustoimenpiteiden suorittaminen: Välittömästi tehtäviä korjaustarpeita on ainakin päärakennuksessa ja rivitalossa, mikäli se halutaan säilyttää. Lisäksi hirsinen varistorakennuksen hyönteistuhot tulisi selvittää ja korjata. Kunnostuksilla estetään korjauskustannusten nousu ja mahdollisuus, että rakennukset pääsisivät purkukuntoon. Metsähallituksen tulisi selvittää onko mahdollista saada korjauksiin esim. hankerahoitusta tai voitaisiinko niiden kunnostamisessa tehdä yhteistyötä alan oppilaitosten kanssa.
  
- Porvoon kaupungin osallistumismahdollisuuksien selvittäminen: Glosholmenilla on mahdollisuus muodostua yhdeksi Suomenlahden merkittävimäksi matkailusaareksi. Porvoon kaupungilla ja myös Sipoolilla ja Loviisalla on siten varmasti myös kiinnostusta tukea osaltaan saaren kehittämistä. Kaupungin on määriteltävä roolinsa ja kartoitettava mahdollisuutensa Glosholmenin suhteen. Saariston kehittämisresursseja voitaisiin suunnata saareen ja erityisesti sataman perusinfran ylläpitoon ja kehittämiseen. Mikäli saaren kehittämiseen saataisiin ulkopuolista kehittämisrahoitusta, tarvittaisiin kunnilta omarahoitusosuutta.
  
- Etelärannikon ”Myötätuuli” –satamaverkoston ja –rannikkomatkailukohteiden jatkokehittäminen: Etelärannikolla on useita kiinnostavia matkailukohteita, mutta niiden muodostama verkosto kaipaa kehittämistä, tuotteistamista ja yhteistä markkinointia. Tällainen verkosto olisi Glosholmenin tulevaisuuden menestyksen kannalta tärkeä. Verkoston rakentaminen edellyttää eri yrittäjien yhteistyötä ja ennen kaikkea vahvaa verkostojjaa. Maakuntaliitto voi siinä olla keskeinen mahdollistaja.