

Helsinki

Kaavanumero 12995

Asemakaavan selostus

Hylkysaari

kaupunginosa 19. Mustikkamaa-Korkeasaari



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2023-003542

Projektinumero 0000111

ProjectWise-numero 6824_1

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Hylkysaari, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12995

Päiväty: 25.11.2025

Asemakaavan muutos koskee:

19. kaupunginosan (Mustikkamaa-Korkeasaari) eläintarha-, virkistys- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 19003-19008)

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.10.2023

Kaupunkiympäristölautakunta: 2.12.2025

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 19.1.2026–17.2.2026

Kaupunkiympäristölautakunta:

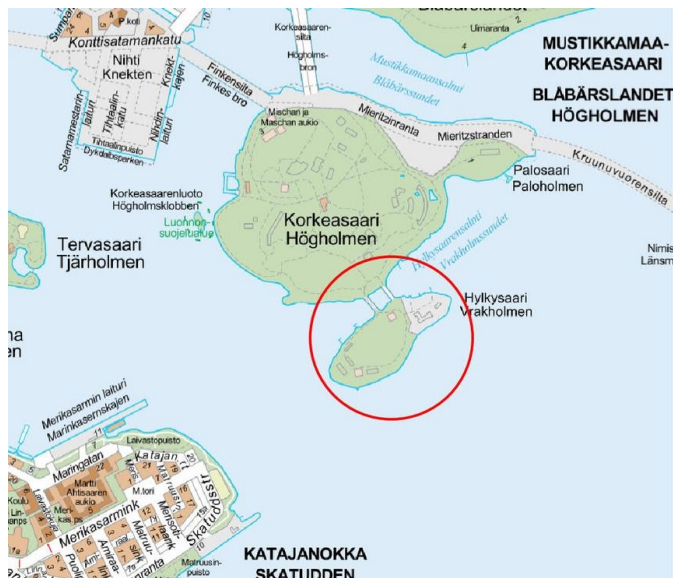
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Kuva: LOCI maisema-arkkitehdit

Alueen sijainti

Korkeasaaren eteläpuolella.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	11
Palvelut	12
Esteettömyys.....	12
Maisema ja luonnonympäristö.....	13
Virkistys- ja viherverkosto.....	17
Ekologinen kestävyys.....	18
Suojelukohteet	19
Yhdyskuntatekninen huolto	21
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	22
Ympäristöhäiriöt	24
Pelastusturvallisuus	24
Rakennetekniikka.....	25
Muu aihe	26
Nimistö	26
Vaikutukset.....	27
Toteutus	32
Suunnittelun lähtökohdat	33
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	36

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Hylkysaaren kehittämisen merellisen virkistys- ja matkailun alueena. Kaavaratkaisussa alueen nykyinen ja suunniteltu rakentaminen on merkitty liike- ja hotellirakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille. Hylkysaaren ja Korkeasaaren väliselle nykyiselle vesialueelle on lisäksi merkitty matkailua palvelevien kelluvien rakennusten korttelialueita. Hotellirakennusten korttelialueelle on suunniteltu seitsemänkerroksinen lisärakennus nykyisen Luotsiaseman yhteyteen ja muille korttelialueille yksi- tai kaksikerroksisia rakennuksia. Alueen nykyisistä rakennuksista seitsemän merkitään suojeltaviksi. Hylkysaaren maa-alue on merkitty pääosin loma- ja matkailualueeksi, mikä yhdessä luontoarvoja koskevien suojelumerkintöjen kanssa tukee alueen luontoarvojen ja maisemallisten arvojen säilymistä ja alueelle suunniteltua virkistys- ja matkailukäyttöä. Ranta-alueet ovat pääosin luonnontilaisia retkeily- ja ulkoilualueita.

Uutta liiketilakerrosalaa tulee 9 460 k-m². Alueella voimassa olevassa nykyisessä asemakaavassa on rakennusoikeutta 4900 k-m², josta suojeltavien rakennusten osuus on yhteensä 1912 k-m². Alueelle toteutettujen nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 3742 k-m². Nyt valmisteilla olevassa kaavaratkaisussa suojeltavien rakennusten lukumäärää lisätään ja suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2595 k-m². Työpaikkamäärän lisäys on noin 50 uutta työpaikkaa.

Maisemakuvallisesti merkittävän Luotsiaseman kaupunkikuvallinen ennallistaminen ja lisärakentaminen luo toimintaedellytykset korkealaatuiselle majoitustoiminnalle. Viitesuunnitelmassa muotokieleltään majakkarakentamista muistuttavaan lisärakennuksen torniosaan on esitetty maisemaravintola kahteen ylimpään kerrokseen. Hotellin yhteyteen on esitetty myös kylpyläpalveluita ja katto-terassille uima-allas. Kaavaratkaisussa luotsiaseman nykyinen julkisivu rajaa hotellin korkeaa lasirakenteista aulatilaa. Tavoitteena on, että Luotsiaseman yhteyteen rakennettavasta kokonaisuudesta muodostuu Helsingin uusi tunnistettava maamerkki. Villa Ida suojellaan sr-1-merkinnällä. Luotsiasema ja kaasutehdas suojellaan sr-2-merkinnällä ja asunto, mutkavaja ja lipunmyyntirakennus sr-3 merkinnällä. Uuteen sijaintiin siirrettävä työvenevaja suojellaan u-s-3-merkinnällä. Kaasutehtaan ja asunnon yhteyteen on suunniteltu lisärakentamista ja ravintola- ja kahvilatoimintaa ja kokoustiloja. Vesialueille on suunniteltu yksikerroksisia kelluvia majoitusrakennuksia. Muut uudet rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia pilariperusteisia rakennuksia säilyttäen rakennusalan pääosin luonnontilaisena. Majoitusrakennusten lisäksi alueelle on suunniteltu muuta virkistyskäyttöä ja majoitustoimintaa tukevaa rakentamista kuten yleinen sauna, kokous- ja ravintolatiloja, ranta- ja laiturirakenteita sekä yleisiä ulkoilureittejä. Korkeasaaren ja Hylkysaaren välisellä maakankaan tasausta tulee korottaa pelastusajoyhteyden tulvariskien vähentämiseksi. Korottamisella on vaikutuksia maaston korkotasaukseen myös Korkeasaaren puolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös sillan toteuttamisen maakankaan osuudelle. Mahdollinen silta edistää saarien välisellä vesialueella veden virtausta.

Uusi rakentaminen muuttaa alueen sisäistä maisematilaa voimakkaasti mutta alueen luontoarvot ja kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot Kruunuvuoren-

selän saaristomaisemassa säilyvät. Rakentaminen luo edellytyksiä alueen virkistyskäyttöä ja majoitustoimintaa tukevien kulku- ja vesiliikenneyhteyksien ja palveluiden kehittämiseksi.

Helsingin kaupunki omistaa Hylkysaaren ranta-alueet, Korkeasaareen johtavat kannakset, sekä vesialueen. Saaren sisäosa on yksityisomistuksessa ranta-alueita lukuun ottamatta.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta. Kaavamuutoshakemuksen mukaan Hylkysaarta kehitetään yleiskaavan mukaisesti merellisen virkistys- ja matkailun alueena. Ympärivuotisen majoitustoiminnan toimintaedellytysten turvaaminen edellyttää alueen rakennusoikeuden lisäämistä. Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueella on 4900 k-m². Alueelle tarvittava rakennusoikeus on noin 9500 k-m²:iin.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä laaditaan maakäyttösopimus.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteena on lisätä alueen virkistyskäytön edellytyksiä, monipuolistaa merellisen Helsingin palvelutarjontaa ja vahvistaa Helsingin vetovoimaa matkailukohteena. Alueen virkistyskäytön kehittämisen ja ympärivuotisen majoitustoiminnan edellyttämä rakentaminen mahdollistetaan siten, että alueen luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät.

Hylkysaaren huolto- ja asiakasliikenne järjestetään vesiteitse maanomistajan toimesta. Nykyinen maakannas tai mahdollinen maakankaalle toteutettava silta-yhteys Hylkysaaren ja Korkeasaaren välillä mahdollistaa pelastusajoneuvojen kulun saareen. Tavoitteena on mahdollistaa myös jalankulku Korkeasaaren ja Hylkysaaren välillä, mutta tämä edellyttää kulunvalvontaa. Osapuolet sopivat käytännönjärjestelyistä erikseen.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2025–2029 toteutumista:

- Edistämme meren äärellä olevien palveluiden kasvua ja virkistysmahdollisuuksien parantamista.
- Luomme edellytyksiä matkailulle, tapahtumille ja elämyksille ympäri vuoden.
- Varmistamme, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2025-2029 tavoitteiden toteutumista siten, että Helsingin merellisiä palveluita ja saavutettavuutta parannetaan. Hylkysaaren muuttaminen virkistyskäytön ja matkailun alueeksi lisää työpaikkoja ja monipuolistaa Helsingin majoitustarjontaa sekä luo edellytyksiä saaristoluentoelämyksille ja tapahtumille keskustan välittömässä läheisyydessä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 78 661 m².

Uutta liiketilakerrosalaa tulee 9 460 k-m². Alueella voimassa olevassa nykyisessä asemakaavassa on rakennusoikeutta 4900 k-m², josta suojeltavien rakennusten osuus on yhteensä 1912 k-m². Alueelle toteutettujen nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 3742 k-m². Nyt valmisteilla olevassa kaavaratkaisussa suojeltavien rakennusten lukumäärää lisätään ja suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2595 k-m². Työpaikkamäärän lisäys on noin 50 uutta työpaikkaa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hylkysaarta käytetään nykyisellään ulkoilualueena. Alueella on merkittäviä luontoarvoja sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Ranta-alueilla ja saaren keskellä on merkittäviä avokallioalueita ja alueella on 1800-luvulta peräisin olevaa puustoa ja rakennuskantaa. Alue on pääosin luonnontilainen muodostaen osan Kruunuvuorenselän saaristomaisemaa. Korkeasaaren ja Hylkysaaren välille on toteutettu maakangas, jota käytetään saarten välisenä kulkuyhteytenä. Ranta-alueiden laiturit mahdollistavat myös vesiliikenteen Hylkysaareen.

Alueella sijaitsee kymmenen rakennusta, jotka ovat olleet pitkään käyttämättöminä ja ilman kunnossapitoa. Rakennusten ja laituri-alueiden välille on toteutettu ajoyhteyksiä ja polkuja.

Hylkysaari on toiminut aiemmin kaupunkilaisten lehmien kesälaidunmaana, venetelakka- ja huvila-alueena ja 1900-luvulla alueella on ollut luotsilaitoksen ja merimuseon toimintoja. Maisemakuvassa merkittävin rakennus on Luotsiasema, jossa on tehty useita muutoksia kerrosluvun ja kattomuodon osalta.



*Kuva: Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
Kuvaaja: Pia Kilpinen*

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelissa 19005 KL-korttelialueelle on merkitty yksikerroksisen saunan rakennusala. Korttelissa 19006 KL-korttelialueella sijaitsee sr-2-merkinnällä suojeltu kaasutehtaan rakennus, jonka pohjoispuolelle voi rakentaa enintään kaksikerroksisen lisärakennuksen. Alueella on slk-merkittyjä osa-alueita, joissa avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää. Alueelle on merkitty osa-alueita yleiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle.

Hotellirakennusten korttelialue (KH)

Hotellirakennusten korttelialueella korttelissa 19008 sijaitseva viisikerroksinen luotsiasema on merkitty sr-2 -suojelumerkinnällä.. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja sen kaupunkikuvallista hahmoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen ylimmän kerroksen kaupunkikuvallisen ennallistamisen nykyisen valamansardikaton osalta aiemman historiallisen rakennusvaiheen mukaiseksi. Luotsiaseman yhteyteen voi toteuttaa enintään neljäkerroksisen lisärakennuksen, jonka keskelle voi toteuttaa enintään seitsemänkerroksisen rakennusalan kapean tornin. Luotsiaseman ja lisärakentamisen välillä on valokatteisen tilan rakennusala. Tilan korkeuden tulee ulottua viereisen rakennusalan osan räystäskorkeuteen ja ulkoseinien tulee olla lasia. Tilan kerrosten väliset kulkuyhteydet tulee suunnitella niin, että tila on luonteeltaan korkea ja avara. Rakennusosalle tulee toteuttaa vähintään 250 k-m² liiketilaa.

Loma- ja matkailualue. (R)

Alue on maisemakuvallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokas kokonaisuus, jota tulee hoitaa niin, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Alueella on liikenteen ja ulkoilun ohjaustarvetta. Puiden kaato on alueella luvanvaraista.

Alueella on slk-merkittyjä osa-alueita, joissa avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää sekä s-merkittyjä säilytettäviä alueen osia, joissa on kasvillisuuden ja linnustuksen kannalta arvokkaita kohteita. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen luontoarvot ja maisemalliset ominaispiirteet säilyvät.

Alueella on myös säilytettäviä puita ja slp-merkittyjä osa-alueita, joiden puustoinen luonne tulee säilyttää. Näitä alueen osia tulee hoitaa niin, että niillä olevan maisemallisesti arvokkaan puuston maisemallinen arvo säilyy.

Alueelle on merkitty osa-alueita yleiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle sekä yleiseen käyttöön rakennettavia ulkoilureittiä.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. (RM)

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on osa kulttuurihistoriallisesti, maisemakuvallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokasta kokonaisuutta, jota tulee hoitaa niin, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennukset tulee sijoittaa alueelle niin, että mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena. Puiden kaato on alueella luvanvaraista.

Kortteleihin 19004-19007 on merkitty rakennusaloja yksi- tai enintään kaksikerroksisille rakennuksille. Kortteliin 19004 on merkitty huoltorakennuksen rakennusala. Korttelissa 19005 on sr-1 -merkinnällä suojeltu rakennus Villa Ida. Korttelissa 19007 on sr-3 -merkinnällä suojeltava vanha asuinrakennus, jonka yhteyteen voi rakentaa valokatteisen tilan, jonka ulkoseinien tulee olla lasia. Korttelissa 19007 on lisäksi u-s-3 -merkitty rakennusala, jolle tulee siirtää luotsiaseman pihapiirissa sijaitseva 1920-luvun rakennuskantaa edustava puurakenteinen työvenevajarakennus. Uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen

rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Alueella on slk-merkittyjä osa-alueita, joissa avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää. Alueelle on merkitty säilytettäviä puita ja slp-merkittyjä osa-alueita, joiden puustoinen luonne tulee säilyttää. Näitä alueen osia tulee hoitaa niin, että niillä olevan maisemallisesti arvokkaan puuston maisemallinen arvo säilyy. Alueelle on merkitty osa-alueita yleiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle sekä yleiseen käyttöön rakennettavia ulkoilureittiä.

Retkeily- ja ulkoilualue (VR)

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Eläintarha-alue (VE)

Alueelle saadaan rakentaa tarhausrakennuksia, niitä palvelevia huoltotiloja, yleisöpalvelutiloja ja välttämättömät asunnot

Vesialue (W)

Alueella on lv-merkitty laitureille varattu alueen osa, joka on yleisesti käytettävissä oleva laiturialue. Lisäksi alueella on kaksi lv-1 merkittyä laitureille varattua osa-aluetta, joista lännenpuoleisen alueen länsiosassa sijaitsee meriarkeologisen selvityksen mukaan noin seitsemän metriä pitkä hylky. Hylky tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Vesialueella sijaitseva korttelialue (W/RM)

Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia kelluvia yksikerroksisia rakennuksia.



Kuva: Kuva: Luotsiasema, JKMM arkkitehdit

Liikenne

Lähtökohdat

Hylkysaareen pääsee ainoastaan vesiteitse tai kannaksia pitkin Korkeasaaren eläintarhan kautta. Nykyisin Hylkysaareen ajo on sallittu ainoastaan huoltoajoneuvoliikenteelle Korkeasaaren kautta. Nykytilanteessa huoltoliikenne on erittäin vähäistä Hylkysaaren ollessa tyhjiällä. Hotellitoiminnan tuottamaa liikennettä ei ole mahdollista ohjata turvallisesti Korkeasaaren kautta. Myöskään Mustikkamaan ulkoilu- ja virkistysalueella autoliikenteen määrää ei haluta lisätä nykyisestä.

Korkeasaaren vierailijat pääsevät Hylkysaareen jalan yhdistävien kannasten kautta. Korkeasaarella kulkeminen edellyttää pääsymaksun maksamista ja on mahdollista vain Korkeasaaren aukioloaikoina. Korkeasaaren pohjoisosaan on rakenteilla raitiotie, jonka liikennöinti alkaa vuonna 2027. Korkeasaaren raitiotiepysäkiltä on noin kilometrin kävelymatka Hylkysaareen.

Pyöräily Korkeasaarella ei ole sallittu pieniä lapsia lukuun ottamatta, joten myöskään Hylkysaareen ei pääse pyörällä.



Kuva: Hylkysaaren kaavaratkaisun havainnekuva, LOCI maisema-arkkitehdit

Kaavaratkaisu

Hylkysaari on merellinen virkistysalue ja sinne saavutaan pääsääntöisesti vesiteitse. Saapuminen kävellen Korkeasaaren kautta on mahdollista tietyin reuno-ehdoin. Hylkysaaren ja Korkeasaaren välinen liikkuminen edellyttää kulunvalvontaa, josta osapuolet sopivat keskenään. Yleinen jalankulku Hylkysaareissa on sallittu. Alueella liikutaan pääsääntöisesti jalkaisin.

Hylkysaareen ei ole julkista vesiliikenneyhteyttä. Maanomistaja järjestää tarvittavan huolto- ja asiakasliikenteensä itse ja laatii tarvittavat sopimukset yksityisen toimijan kanssa. Nykytilanteessa huoltoliikennöintiin sopiva laituri sijaitsee esimerkiksi Katajanokan itäpäässä. Asiakasliikenteelle sopiva laituri on esimerkiksi Katajanokan vierasvenesatamassa Katajanokan pohjoisreunalla. Hylkysaaren laituri sijaitsee saaren luoteisosassa.

Moottoriajoneuvoliikenne saarella on kielletty lukuun ottamatta saaren sisäistä huoltoajoa. Saaren rakennusoikeus ei oikeuta ilman erillistä sopimusta auto- tai venepaikkoihin mantereella.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue on virkistyskäytössä. Hylkysaaren rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiään eikä niissä ole toimintaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa liike- ja hotellirakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamisen Hylkysaareen siten, että majoitustoimintaan ja muuhun alueen virkistyskäyttöön liittyvät palvelut voivat olla ympärivuotisia. Luotsiasema ja siihen liittyvä lisärakentaminen mahdollistaa hotellin ja siihen liittyvien liiketilojen rakentamisen alueelle. Pienempiä majoitusrakennuksia on mahdollista toteuttaa RM-merkityille matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille. Kaasutehtaan yhteyteen on suunniteltu liiketilaa, joka soveltuu esimerkiksi kahvila- ja kokoontumistilaksi. Lisäksi saareen Hylkysaarensalmen puolelle on suunniteltu saunarakennus. Vesi-alueille on mahdollista toteuttaa laiturirakenteita vesiliikenteen järjestämiseksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alueelle sijoittuu palveluja tai toimintoja, jotka ovat esteettömyyden kannalta vaativia.

Esteettömyys on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että suunniteltu huolto- ja pelastusajoyhteys tukeutuu nykyisen ajoyhteyden linjaukseen joka on pääosin esteetön. Majoituspalveluiden tarjoaja vastaa esteettömän vesiliikenneyhteyden järjestämisestä mantereen ja Hylkysaaren välillä. Esteetön pääsy

tulee suunnitella määriteltyjen majoitusrakennusten, kokoontumistilojen ja tarjottavien palveluiden ja sataman välille. Eri majoitusluokkien ja -tyyppien määrästä tulee olla vähintään 5 % esteettömiä majoitustiloja. Niiden valinnassa tulee ottaa huomioon esteetön kulkuyhteys. Esteettömän reitin kaltevuus on < 5 % eli 1:20 , joka vastaa esteettömyyden erikoistasoa Helsingin kaupungin esteettömyysstrategian toteutusohjelmassa.



Kuva: Hylkysaari Pohjoisranta, JKMM arkkitehdit

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Helsingin edustan merimaisemassa Hylkysaari näyttäytyy julkisivultaan metsäisenä ja vehreänä saarena. Puustoinen siluetti rantakallioineen hallitsee näkymiä eri suunnilta, ja rakennettu ympäristö sulautuu enimmäkseen kasvillisuuden lomaan. Korkeasaaren puolelta katsottuna näkyy saaren vehreä ranta, jossa rakennukset erottuvat vain paikoin puuston välistä. Katajanokan suunnasta korostuu kallioiden päällä oleva luotsiasemarakennus, joka hahmottuu maamerkinä veden äärellä. Koillisesta, Kruunusiltojen ja Palosaaren suunnasta katsottuna ranta on jyrkempi ja rantaviiva kivikkoisempi. Paikoin esiintyy myös silokallioita. Avomereltä ja Suomenlinnan suunnalta tarkasteltuna Hylkysaari sulautuu osaksi laajempaa saaristomaisemaa.

Hylkysaaren sisäiselle maisemalle on ominaista vaihtelevuus. Saaren pohjois-

osa on siellä kulkevan reitin osalta melko tasaista, mutta maasto nousee ja jyrkenee nopeasti keskiosan kalliolle ja länsipäähän kuljettaessa. Kaakkoisrannalla rantavyöhyke on melko jyrkkää rinnettä reitin ja rantaviivan välissä. Kallio on koko saarella monin paikoin lähellä maan pintaa tai jopa näkyvissä avokalliona. Saaren itäpäässä on saaren suurin yhtenäinen melko tasainen alue. Hylkysaaren luonteenomaisia erityispiirteitä ovat sen rantoja lähes kauttaaltaan peittävät nauhamaiset, monimuotoiset rantametsiköt, vanhat, komeat männyt ja mäntyryhmät sekä kookkaat lehtipuut, puustoinen ja vehreä yleisilme, jylhät avokallioalueet ja merenrannat. Tyypillisiä rantapuita ovat tervaleppä, koivu ja haapa.

Korkeasaaren, Hylkysaaren ja Palosaaren kulttuuriympäristöselvityksen (2010) mukaan Hylkysaaren rakennetun historian kaikki vaiheet ovat löydettävissä saaren maisemasta, joskin paikoin rehevän kasvillisuuden seasta. Villa Idan puutarha on muistomerkki sekä 1800-luvun lopun huvilakaudesta että luotsikauden asukkaiden elämästä. Vanhimpia puita ovat koivut, vaahterat sekä kilpikaarnaiset männyt. Puretun läntisen huvilan paikalla pohjoisrinteessä kasvaa iäkkäitä vaahteroita ja tammia sekä kalliolta rantatielle ulottuva koivikko. Saarelta löytyy myös muita merkkejä hoidettujen puutarhojen kasvillisuudesta.

Merimuseon aika näkyy saaren kaikilla rannoilla: itäosassa telakkarannassa, pohjoisrannassa penkereen ja rantalaiturin vuoksi sekä eteläosassa huoltotien vuoksi. Mustikkamaansillan valmistuminen vuonna 1974 mahdollisti huoltoajon Hylkysaarellekin, ja saaren etelärannan kautta kiertävä huoltoreitti rakennettiin vanhan kärrypolun paikalle. Huoltoreitin merenpuoleinen penger louhekevineen kasvaa vesakkoa ja vanhempaa puustoa. Ranta on pidetty luonnontilaisena. Siltä avautuu merkittävä merinäkyvä Kruunuvuorenselälle ja Suomenlinnan suuntaan. Merimuseon ulkonäyttelyä varten rakennettu uusi rantapenger salmen puolella on tuettu lohkokivillä ja murskeella. Rannan käsittelystä on olemassa suunnitelma 1980-luvulta, minkä perua ovat tervaleppäryhmät huoltoreitin varrella.

Saaren kasvillisuus on rehevöitynyt luotsikauden toiminnan loputtua, ja merimuseon poismuutto on jättänyt saaren vähäisen hoidon varaan. Entisen luotsikasarmin pihapiirissä on säilynyt iäkkäitä koivuja ja mäntyjä sekä maastoportaatta vuodelta 1910. Saarelle laaditun luontoselvityksen (2019) mukaan saaren keskiosan kallioilla näkyy alueen kulttuurivaikutus monien kulttuurinsuosija- ja puutarhakasvien sekä vieraslajien esiintymänä. Myös Hylkysaaren rakennusten ympärillä kasvaa rehevää kulttuurilajistoa ja vieraslajeja. Saaren koko etelärannalla on edustavaa luonnontilaltaan hyvää niitty- ja sorarantaa ja tervaleppävyötä, ja saaren molemmat kärjet ovat kallioisia. Koillisosassa on pieni hiekkaranta. Hylkysaaren metsälaikut ovat myös kulttuurivaikutteisia, mutta niissä on arvokkaina piirteinä järeeä puustoa ja lehtokasvillisuutta. Hylkysaaren luontoselvityksessä listatut arvokkaat luontotyyppikohteet sijaitsevat saaren etelärannalla (Itämeren sora- ja somerikkorannat/Itämeren suurruohostot/merenrannan leppävyöt/keskiravinteiset merenrantakalliot), kallioalueen keskiosassa (rannikon kuiva lehtipuuvaltainen lehto) sekä luoteisrannan rinteessä (vaahteralehto).

Alueellisesti uhanalaisena lajina selvityksessä mainitaan putkilokasvien osalta saarnet, jonka suurikokoisia yksilöitä löytyy etenkin saaren eteläreunalta ja Villa Idan pihapiiristä. Pienempiä taimia on levinnyt myös muualle saarella. Silmällä-

pidettävistä lajeista saaren pohjoisrannalla esiintyy kartioakankaalia (*Ajuga pyramidalis*), jonka esiintymät on luontoselvityksessä suositeltu säästettävän, mikäli se kohtuullisin keinoin on mahdollista.

Linnustollisesti arvokkainta aluetta ovat saaren rannat ja erityisesti puustoinen rantavyöhyke. Rauhallisimmat pesimäpaikat ovat saaren etelärannalla ja keskellä. Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan saarella ei sijaitse arvokkaita luontokohteita. Saari sisältyy kuitenkin maakunnallisesti tärkeisiin saaristolintujen pesimäalueisiin Uudellamaalla. Luontoselvityksen mukaan saarella pesii pääasiassa karuille rannoille ja saaristolle sekä kulttuuriympäristölle tyypillisiä lajeja. Saarella esiintyy useita lepakkolajeja, mutta siellä ei luontoselvityksen havaintojen mukaan sijaitse lepakoiden lisääntymispaikkoja eikä tärkeitä ruokailualueita.



*Kuva: Kuva: Helsingin kaupunki, maisemasuunnittelu
Kuvaaja: Paula Hurme*

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun tavoitteena on saaren luonnon ja sen maisemallisten sekä kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyttäminen osana alueen kehitystä. Saaren vihreä julkisivu on tunnistettu tärkeäksi saaren maisemallisen arvon kannalta, ja sen on tarkoitus jatkossakin säilyä osana Helsingin edustan merimaisemaa. Kaavaratkaisun mukaan uusi rakentaminen sijoittuu pääosin vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ja saaren sisälläkin rakentamista ryhmitellään

niin, että olevaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Luoteisrannalla rantaviivaa muokataan voimakkaimmin, laiturialueiden ja kelluvien rakennusten sijoituksessa sinne.

Kaavaratkaisun mukaan uudet rakennukset tulee sovittaa mahdollisimman luontevasti olevaan maastoon ja kasvillisuuteen, ja tästä on annettu kaavamääräyksiä. Kaavakartalla on esitetty sekä säilytettäviä yksittäispuita että puuryhmiä, joiden maisemallinen merkitys on suuri. Tämän lisäksi on yleisesti määrätty siitä, että rakentamattomat alueen osat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Saaren lounais- ja luoteisosassa majoitusrakennuksia on paikoin esitetty luontoselvityksen mukaisten arvokkaiden luontotyyppikohteiden kohdalle, mutta näilläkin alueilla rakennukset tulee sijoittaa niin, että mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää. Rakennukset on määrätty perustettavaksi pilariperustuksella ilman sokkelia, jolloin maastonmuokkausta rakentamisalueilla tarvitaan mahdollisimman vähän. Saaren kaakkoisrannan rantavyöhyke ja keskiosan lehto on merkitty säilytettäviksi alueiksi, joiden luontoarvot ja maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää.

Avokallioalueet säilytetään enimmäkseen rakentamattomina, muutaman majoitusrakennuksen sijoituksessa avokallion reunalle. Avokallioalueille ei saa toteuttaa ajoyhteyksiä, maatyttöjä tai pintarakenteita eikä alueella saa tehdä louhintaa tai muita ympäristöä vahingoittavia toimenpiteitä. Pääreitiltä majoitusrakennuksille johtavien kulkuyhteyksien tulee olla puurakenteisia, samoin avokallioille linjattaville virkistysyhteyksille saa tarvittaviin kohtiin rakentaa pitkospuutyyppejä rakenteita ilman perustuksia.

Saaren kulkureiteissä tukeudutaan pääasiassa olemassa olevaan huoltotiehen, jolloin vältetään laajemmilta maaston muokkauksilta. Muita reittejä on tarkoitus kehittää ja täydentää pienimuotoisesti maaston muotoihin sovittaen niin, että saaren rauhallinen ja luonnonläheinen tunnelma säilyy. Villa Idan pihapiiri säilytetään osana saaren kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Pihapiirissä tehtävien muutostöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin ja tukea alueen ominaispiirteitä.

Alueen valaistus ja valaisimet sekä tarvittavat rakenteet on kaavassa määrätty suunniteltavaksi ja toteutettavaksi siten, että ne soveltuvat maisemaan. Valaistuksen tulee olla alaspäin suunnattua ja värilämpötilan lämmin. Myös lepakoiden elinolosuhteet tulee huomioida valaistuksen suunnittelussa.



Kuva: Kuva: LOCI maisema-arkkitehdit

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Helsingin tavoitteellisessa viher- ja virkistysverkostossa (Vistra) Hylkysaari kuuluu Helsingin viher- ja viherverkkoon. Viherverkot ovat yhtenäisinä kehitettäviä viheralueiden ketjuja, jotka ulottuvat säteittäisesti merenrannoilta kaupungin pohjoisosiin asti ja jäsentävät kaupunkirakennetta. Käytännössä saari on hieman erillään muusta viher- ja virkistysverkostosta, sillä sinne pääsee ainoastaan Korkeasaaren kautta kannaksia pitkin. Vistran mukainen päärantareitti on linjattu Korkeasaaren pohjoissivuilta tulevia Kruunusiltaja pitkin. Hylkysaareen ei tällä hetkellä ole suoraa vesiliikenneyhteyttä.

Helsingin metsä- ja puustoisessa verkostossa (2019) Hylkysaari on merkitty verkoston puustoiseksi tukialueeksi.

Kaavaratkaisu

Yksityisomistuksesta huolimatta saarta kehitetään yleiskaavan mukaisesti merialueena virkistyskokonaisuutena. Rakennettavat korttelialueet on rajattu saaren muista alueista, joille on merkitty ulkoilureittejä yleiseen käyttöön. R-merkityllä loma- ja matkailualueella on mahdollista liikkua jokaisenoikeudella. Ranta-alueilla säilytetään pääosin vähintään 20 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke, joka mahdollistaa rantojen virkistyskäytön.

Alueen majoituspalveluiden tarjoaja järjestää liikenneyhteyden Hylkysaaren vesiteitse, mutta myös Korkeasaaresta pääsee edelleen kannasta tai siltaa pitkin Hylkysaaren. Korkeasaaren kautta saapuvan tulee maksaa tällä hetkellä eläintarhan pääsymaksu.

Saaren vehreyttä on kaavaratkaisun mukaan tarkoitus vaalia rakentamisesta huolimatta, ja säästää nykyistä puustoa mahdollisimman paljon. Saaren yleisilme pyritään säilyttämään luonnonmukaisena, ja tästä on annettu kaavamääräyksiä. Saaren nykyiseen huoltoreittiin perustuvan pääreitin lisäksi kaavassa on esitetty ohjeellisia kulkuyhteyksiä saaren keskiosan poikki sekä siten, että saaren ympäri kulkeminen pääreittiin tukeutuen mahdollistuu. Rantavyöhykkeen retkeily- ja ulkoilualue on yleisessä virkistyskäytössä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Hylkysaaren luonto on monimuotoista, ja saarelta on luontoselvityksessä rajattu paikallisesti arvokkaita luontotyyppikohteita. Saari on myös tärkeä osa Helsingin merellisen virkistys- ja kaupunkiluonnon verkostoja. Linnustollisesti arvokainta aluetta ovat saaren rannat ja erityisesti puustoinen rantavyöhyke.

Kaavaratkaisu

Saarelle tuleva uudisrakentaminen on kaavassa osoitettu rajatuille alueille, ja muu alue on tarkoitus säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Kaavaratkaisussa on määrätty säilytettävistä puista ja puuryhmistä, luonto- ja maisema-arvojen säilyttämisestä sekä mm. johtojen ja kaapeleiden sijoittamisesta luonnonsuojelun näkökohdat huomioiden. Lisäksi on määrätty lintujen huomioimisesta rakennusten suunnittelussa sekä lepakoiden huomioimisesta valaistusratkaisuissa. Kaavaratkaisun mukaan rakennukset tulee perustaa pilariperusteina ilman sokkelia lukuun ottamatta luotsiasemarakennuksen lisärakentamista KH-korttelialueella ja W-RM-korttelialueiden kelluvaa rakentamista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman maisematyö-lupaa.



Kuva: Hylkysaaren pohjoisosan ranta-alue, LOCI maisema-arkkitehdit

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Korkeasaari kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohteluetteloon (Kansanpuistot Korkeasaari ja Seurasaari).



Kuva: RKY-alue Kansanpuistot Korkeasaari ja Seurasaari

Hylkysaaren monivaiheinen historia näkyy saaren maisemassa ja rakennuskannassa. Suunnittelualue rajautuu Korkeasaaren kansanpuiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen (RKY). Saari oli vuosina 1973–2007 Suomen Merimuseon käytössä ja useat sen rakennukset ovat

osa Suomen merenkulun historiaa. Suunnittelualueella on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta: luotsiasema (suojelumerkintä sr-1) sekä Villa Ida (suojelumerkintä sr-1).

Ensimmäisen kerran saari mainitaan vuodelta 1643 peräisin olevasta vanhan ja uuden Helsingin sijaintia esittelevässä kartassa, jossa sen nimeksi on merkitty Kalfholm (Vasikkasaari). Hylkysaaren nimeksi 1700-luvun lopulla vakiintuneen Vrakholmen-nimen taustalla lieenee ollut kaupungin ja sen sataman siirtyminen nykyiseen Pohjoisrantaan. Uuden nimityksen mukaisesti viralliseksi suomenkieliseksi nimeksi vahvistettiin vuonna 1908 Vrakholma. Vasta kaksikymmentä vuotta myöhemmin, vuonna 1928, tuli viralliseksi nimeksi Hylkysaari.

1800-luvun alkupuolella Hylkysaari oli asumaton. Kaupungin etsiessä lautatarhoilleen soveliasta varastoaluetta satama-alueen ulkopuolelta ehdotettiin paikaksi myös Korkeasaarta ja Hylkysaarta, mutta niitä pidettiin kallioisuutensa takia tarkoitukseen sopimattomina. Vuonna 1830 kauppias Fredric Emanuel Ekébom sai erioikeuden laivatelakan perustamiseksi Hylkysaareen. Oikeus siirtyi konsuli Henrik Borgströmille seuraavana vuonna. Hylkysaaren laivaveistämö oli toiminassa vielä vuosisadan lopulla. 1800-luvun puolivälin kartoissa saareen on merkitty rakennuksia, jotka telakkatoiminnan loputtua muutettiin huviloiksi.

1700-luvun puolivälissä ryhdyttiin tutkimaan kaupungin omistuksessa olevien saarien luovuttamista luotsien asuinkäyttöön. Vuonna 1755 luovutettiin tähän käyttöön Vallisaari, jossa Helsingin luotsiasema sijaitsi enne Hylkysaarta. Helmikuussa 1909 allekirjoitettiin sopimus, jolla Luotsi- ja majakkalaitoksen ylihallitus vuokrasi Hylkysaaren Helsingin kaupungilta vuoden 1912 alusta lähtien.

Luotsikasarmi oli valmistunut saareen jo vuonna 1910. Luotsitoiminta jatkui vuoteen 1962, jonka jälkeen Hylkysaareen ryhdyttiin suunnittelemaan merimuseota. Suomen Merimuseo toimi saareissa vuosina 1973–2007. Entisestä luotsikasarmista tuli museon päärakennus. Merimuseon siirryttyä pois Hylkysaaresta Senaatti-kiinteistöt myi saaren vuonna 2021.

Villa Ida (1830-56 /1882) on muokattu huvilaksi Hylkysaaren laivatelakan rakennuksesta arkkitehti F. W. Mieritzin suunnitelmien mukaan vuonna 1882. Koristeellinen, näkötorilla ja useilla kuisteilla ja parvekkeilla varustettu huvila oli 1970-luvun alussa huonokuntoinen, mutta 1980-luvulla tehty perusteellinen kunnostus kohensi sen tilaa; samalla rakennuksen julkisivut restauroitiin.

Saaren näkyvin maamerkki, vanha luotsikasarmi (arkkitehdit Georg Axel Wasastjerna ja G. A. Sundelin) valmistui vuonna 1910. Alkuperäisissä piirustuksissa rakennuksessa oli kaksi asuinkerrosta ja korkea ullakko, jonka katteena oli mansardikatto. Luotsikasarmia korotettiin kahdella kerroksella vuonna 1928 ja rakennuksen julkisivujen ilmettä muokattiin klassisempaan suuntaan. Korotuksen jälkeen rakennuksessa mahtui asumaan 23 perhettä. Neljättä kerrosta korkeammalle kohonnut luotsipäivystäjän torni siirrettiin rakennuksen keskiakselista lähemmäksi päätyä. Torni purettiin vuonna 1968.

Museokäyttö aiheutti rakennuksen sisätiloihin ja julkisivuihin huomattavia muutoksia. Sisäisiä kulkuyhteyksiä muutettiin, osa porrasyhteyksistä suljettiin ja rakennuksen kaakeli- ja peltiunit purettiin. Vuotava peltikatto korvattiin vuonna 1978 arkkitehti Heikki Havaksen suunnitteleamalla mansardikatolla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Hylkysaaren keskeinen sijainti ja näkyvät Vironniemen ja Suomenlinnan suuntiin; laaja uudisrakentaminen sijoittuu saarelle siten, että sen maisemallinen yleishahmo ja arvokas puusto säilyvät. Suojeltuja rakennuksia koskevat muutokset ovat erityisesti luotsikasarmin osalta

laajoja ja näkyviä, mutta rakennuksen asema useisiin suuntiin näkyvänä maa-merkinä ei vaarannu; ylimmän kerroksen ja vesikaton hahmon osalta kaava mahdollistaa palaamisen lähemmäs aikaisempaa selkeää yleishahmoa. Laajennusosa sijoittuu rakennuksen suojaan.

Villa Idaan ja sen lähiympäristöön ei kohdistu merkittäviä asemakaavallisia muutoksia.



*Kuva: Luotsiasema korotuksen jälkeen 1930-luvulla
Kuvallähde: Suomen merimuseo*

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Hylkysaaren vesihuolto on järjestetty Korkeasaaresta, jossa on HSY:n vesihuoltoverkosto. Talousvesi johdetaan saarelle yksityisellä vesijohdolla ja jätevedet johdetaan pois saarelta yksityisellä paineviemärillä. Jätevedenpumpppaamo sijaitsee saaren luoteisosassa. Saaren sisäisten vesijohtojen ja viemäreiden sijaintitiedot ovat epävarmat.

Hylkysaaren rakennusten lämmitys on toteutettu rakennuskohtaisesti joko öljyllä tai sähköllä.

Hylkysaaren sähköjakelu perustuu Helen Sähköverkon keskijänniteliittymään ja saaren sisäiseen, yksityiseen keskijänniteverkkoon. Nykyinen yksityinen puistomuuntaja sijaitsee saaren luoteisosassa. Muuntamon on todettu olevan käyttökänsä päässä. Helen Sähköverkon Katajanokalta Hylkysaaren kautta Korkeasaareen kulkeva keskijännitekaapeli on uusimisen tarpeessa.

Hylkysaari on osin meritulvariskialuetta. Merivedenpinnan nousun lisäksi ilmastomuutos lisää rankkasateiden ja toisaalta helle- ja kuivuusjaksojen esiintyvyyttä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa saaren vesihuolto järjestetään edelleen HSY:n verkostosta Korkeasaaresta. Yksityinen vesijohto ja yksityinen paineviemäri Hylkysaaren ja Korkeasaaren välillä uusitaan. HSY osoittaa uudet liitospaikat. Saarelle raken-

netaan uusi sisäinen vesihuoltoverkosto, jonka toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maisema- ja luontoarvot. Vaatimus koskee myös pumppaamoita ja muita tarvittavia laitteita ja rakennelmia. Tavanomaisten routasyvyyden alapuolelle maa-asenteisesti sijoitettujen putkien lisäksi toteutustapoina käytetään mm. matala-asenteisia, saattolämmitettyjä putkia tai koteloasenteisia, saattolämmitettyjä putkia mm. pitkospuureittien alla. Kaikissa asennustavoissa tulee varmistua putkien riittävästä suojaamisesta ulkoisilta vaurioilta sekä jäätymiseltä.

Saaren energiahuolto tulee ratkaista hybridiratkaisuna, jossa valtaosa tehontarpeesta tuodaan Korkeasaaren puolella sijaitsevasta Helenin kaukolämpöverkostosta ja loppuun tarpeeseen vastataan paikallisella ratkaisulla. Myös lämpöverkon rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema- ja luontoarvot.

Sähkönjakelun osalta Hylkysaarella on tarkoitus siirtyä pienjänniteliittymään ja saaren sisäiseen uuteen pienjänniteverkkoon. Uusi muuntamo toteutetaan joko puistomuuntamona tai se sijoitetaan integroituna rakennukseen turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Myös uuden saaren sisäisen sähköverkon rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema- ja luontoarvot.

Meritulvariskisalueella tulee ottaa huomioon turvallinen rakentamiskorkeus. Hulevesille, eli sade-, katto- ja kuivatusvesille tulee järjestää hallitut tulvareitit eroosioriskit minimoiden. Puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen ja lisääminen parantavat sekä hulevesien hallintaa että kuumuudelta suojautumista alueella.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korko vaihtelee keskimäärin saaren sisäosissa noin tasolla +2,5...+7,6 m. Ranta-alueilla korko on noin tasolla 0...+1 m. Korkeimmillaan maanpinta kohoaa saaren lounaisosassa tasolle +14,3 m. Saari on kallioinen ja sen maanpeitteet ja rakennekerrokset ovat ohuet. Saaren eteläpuolella on kivikoinen ranta. Hylkysaaren ja Korkeasaaren välissä olevat maapenkereet on rakennettu 70-luvun lopulla. Saarta ympäröivät merialueet kuuluvat GTK:n 2021 laatiman mallin mukaan happamien sulfaattimaiden todennäköiseen esiintymisalueeseen.

Maaperää mahdollisesti pilannut toiminta:

Saarta on 1600- ja 1700 luvuilla käytetty laidunmaana ja saarella on tällöin myös mahdollisesti varastoitu huonokuntoisia laivahylkyjä. Saarella on sijainnut vuodesta 1830 vuoteen 1881 asti laivatelakka. Saarella on toiminut myös lyhytaikainen sementtivalimo 1888-1889 ja vuonna 1912 rakennettu asetyleenikaasutehdas, jonka toiminta on loppunut 1960-luvulla. (Ramboll, 2019)

Tehdyt tutkimukset:

Maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty vuosina 2013 ja 2018 (Golder Associates Oy, 2013 ja 2018). Tutkimuksissa havaittiin alemman ohjearvon ylittäviä

pitoisuuksia alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleja ja öljyhiilivetyjä. Lisäksi todettiin useasta tutkimuspisteestä kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Haitta-aineita löydettiin saaren koillis- ja lounaisosista sekä luoteispuoliselta ranta-alueelta. Tutkimusten yhteydessä maaperän täyttökerroksissa havaittiin myös huomattavia määriä rakennusjätteitä.

Saaren pohjoispuolella on tehty pintasedimenttitutkimuksia vuonna 2018. Tutkimuksessa tehtiin 19 näytepistettä, jotka ulotettiin 60 cm syvyyteen asti. Tutkimuksessa sedimentissä todettiin ruoppaus- ja läjitysohjeen mukaisia pitoisuustason ylityksiä öljyhiilivedyillä, PAH-yhdisteillä, raskasmetalleilla, tinayhdisteillä sekä PCB:llä. Tutkimuksen perusteella sedimentti on suurilta osin maalle läjitettävää. (Golder Associates Oy, 2018)

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on rakennettavuudeltaan hyvää. Tarkempi rakentamistapa selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Alueella esiintyy mahdollisesti happoa tuottavia sedimenttejä, jotka on syytä selvittää alueilla joissa on ruoppaustarve. Kaikessa rakentamisessa tulee louhintatarve minimoida.

Kaavassa on annettu seuraavat määräykset:

Rakennukset tulee perustaa pilariperustuksella ilman sokkelia lukuun ottamatta W/RM- ja KH-korttelialueita.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve tai joilla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.



Kuva: Hylkysaaren pohjoisosan ranta-alue, LOCI maisema-arkkitehdit

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle ei kohdistu melua tai muita ympäristöhäiriöitä.

Kaavaratkaisu

Pelastusturvallisuus

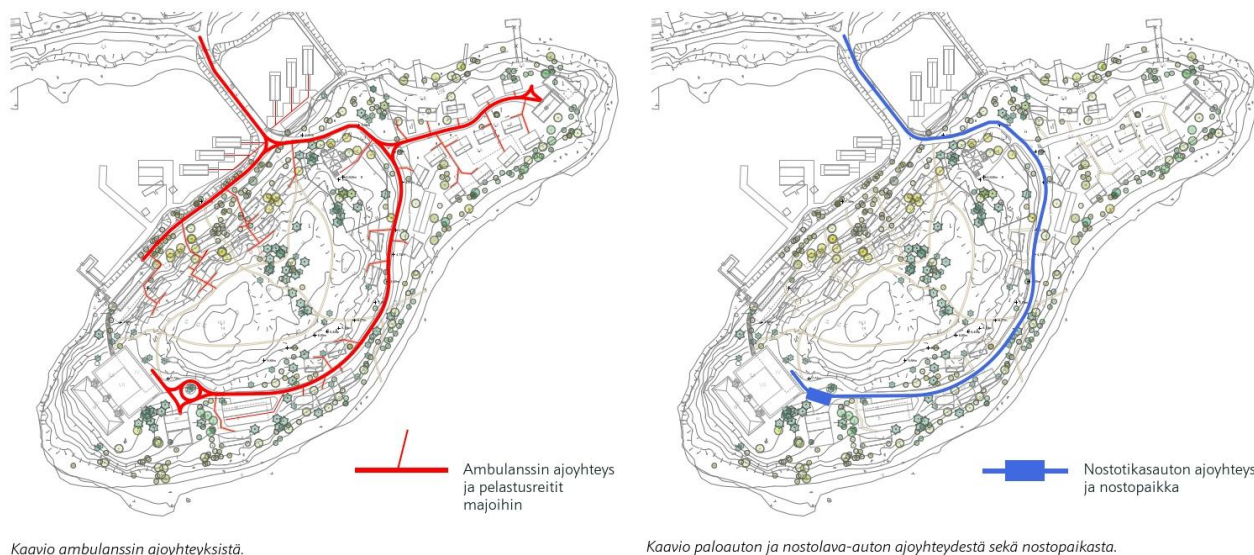
Lähtökohdat

Pelastusajoneuvojen reitti Hylkysaareen kulkee Korkeasaaren kautta maakanasta pitkin. Tällä hetkellä Hylkysaaren läheisyydessä ei sijaitse yleisiä palopostejia.

Kaavaratkaisu

Hylkysaarelle on laadittu pelastussuunnitelma. Suunnitelmassa on varmistettu pelastusajoneuvojen reitti Korkeasaaren läpi sekä tarvittavat reitit saaren sisällä. Saarelle johtava kannas korotetaan tasoon +2,3, jotta voidaan varmistaa pelastusajoneuvojen pääsy saarelle myös tulvatilanteessa.

HSY:n verkostosaneerauksessa Korkeasaaren puolelle, lähelle Hylkysaaren kannasta tullaan sijoittamaan yleinen paloposti. Saaren korkeimmat rakennukset varustetaan omaan vesialtaaseen perustuvalla sprinklausjärjestelmällä.



Kaavio ambulanssin ajoyhteyksistä.

Kaavio paloauton ja nostolava-auton ajoyhteydestä sekä nostopaikasta.

Kuva: Pelastus- ja sammutusajoyhteyksien kaavio, LOCI maisema-arkkitehdit

Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kulku Korkeasaaresta Hylkysaareen tapahtuu maakannasta pitkin.

Kaavaratkaisu

Hylkysaaren ja Korkeasaaren välinen maakannas tulee korottaa pelastusliikennettä varten siten, että myös tulvatilanteessa pelastusajoneuvojen kulku saarelle turvataan. Kannaksen korotus esitetään tehtäväksi paalulaattarakenteella, jolloin vältetään merenpohjan ruoppaustarve ja maakannaksen levittäminen pengertämällä. Paalulaattarakenne toimii tulosiltana sillalle, joka on tarkoitus rakentaa nykyisen kannaksen puoliväliin vedenvaihtuvuuden parantamiseksi.

Tulevan silta-aukon kohdalta puretaan nykyisen kannaksen täyttöä 0.5 m täytön alapinnan tason yläpuolelta. Silta esitetään tehtäväksi teräsbetonisena ulokelaattasillana. Silta perustetaan teräksisten porapaalujen varaan.



Kuva: Hylkysaari, LOCI maisema-arkkitehdit

Muu aihe

Hulevedet ja tulvasuojelu

Hylkysaarella ei ole hulevesiverkostoa, eikä kaavaratkaisu edellytä sellaisen toteuttamista. Katto- ja kuivatusvesien johtamisessa tulee ottaa huomioon mahdolliset eroosioriskit sekä suosia mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisia johtamis-, viivytys- ja käsittelymenetelmiä ennen mereen johtamista. Alueen pysyessä edelleen metsävaltaisena ilman ajoneuvoliikennettä, voidaan syntyvien hulevesien laatua pitää hyvänä.

Hylkysaaren rannat ovat meritulvariskialuetta. Turvallinen rakentamiskorkeus kaava-alueella on kaavan laadinnan aikaan 3.54, mikä tulee ottaa huomioon uusien rakennusten sijoittelussa ja toteutuksessa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 10.9.2025 esittää alueen nimistöksi Hylkysaarenlaituri – Vrakholmskajen, Hylkysaarenpolku – Vrakholmsstigen, Luotsiasemanpolku – Lotsstationsstigen ja Idanpolku – Idastigen.

Vaikutukset

Uusi rakentaminen muuttaa alueen sisäistä maisematilaa voimakkaasti mutta alueen luontoarvot ja kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot Kruunuvuorenselän saaristomaisemassa säilyvät. Rakentaminen luo edellytyksiä alueen virkistyskäyttöä ja majoitustoimintaa tukevien kulku- ja vesiliikenneyhteyksien ja palveluiden kehittämiseksi.

Yhteenvedona kaavan vaikutusten arvioinnin tuloksista voidaan todeta, että luontoarvoja ja maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevien selvitysten tulokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että kaavaratkaisu ohjaa rakentamista arvojen säilyttämiseksi luoden samalla edellytyksiä merellisen virkistystien ja matkailun kehittämiseksi alueella.

Merkittävien luontoon liittyvien vaikutusten arvioimiseksi on tehty erillisselvityksiä luontoarvojen, maaperän, sedimenttien, rakentamisen perustamisen, kunnallistekniikan ja hiilijalanjäljen osalta. Virkistykseen, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön liittyen on laadittu maisemallinen yleissuunnitelma ja viitesuunnitelmia rakentamisesta sekä kulttuuri- ja rakennushistoriaselvityksiä. Liikenteeseen liittyen on laadittu pelastus-, huolto- ja vesiliikenneselvitykset.

Kaavaa varten tehdyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Maanomistaja järjestää kaavaratkaisun toteuttamisen edellyttämän yhdyskuntateknisen huollon ja kulkuyhteydet.

Tulovaikutukset:

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettava alue ei ole kaupungin omistuksessa ranta-alueita lukuun ottamatta. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevilta kaavoitettavilta alueilta maankäyttökorvauksia rakennusoikeuteen perustuen. Maankäyttökorvausten määrä sovitaan neuvotteluissa kaupungin ja maanomistajan kesken. Kaupunki saa myynti- ja vuokratuloa omistamistaan ranta- ja vesialueista. Kaupunki myy toimijalle ranta-alueita saaren pohjoisosassa laiturirakenteiden toteuttamiseksi sekä vuokraa vesialueita tarvittavien rakenteiden toteuttamiseksi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu ohjaa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Hylkysaaren kehittämistä merellisen virkistystien ja matkailun alueena. Alue säilyy pääosin luonnontilaisena säilyttäen maisemalliset arvot osana Kruunuvuorenselän saaristomaisemaa. Vesiliikenneyhteyksien kehittämisen ja alueella tarjottavien palveluiden myötä Hylkysaari täydentää lähialueiden virkistysmahdollisuuksia aiempaa monipuolisemmin tiiviisti rakennetun keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun toteuttamisen ja uuden rakentamisen myötä saaren sisäinen maisema muuttuu melko voimakkaasti. Lähes luonnontilaiseen metsään tulee uusia erillisiä majoitusrakennuksia ja niihin liittyviä kulkureittejä. Luotsiasemarakennuksen uudisosa sulkee aiemmin avoimen piha-alueen ja laajentaa rakennettua kokonaisuutta. Luoteisranta muuttuu voimakkaasti uusien laiturirakenteiden, saunan sekä kelluvien majoitusrakennusten vuoksi. Luoteisrinteeseen sijoittuvat uudet majoitusrakennukset muuttavat maisemaa Korkeasaaren suuntaan.

Uusi rakentaminen on kaavaratkaisussa pyritty sopeuttamaan saaren luontoympäristöön ja mittakaavaan mahdollisimman hyvin. Majoitusrakennukset on keskitetty omille alueilleen, ja ne tulee perustaa pilareiden varaan ilman kaivamista tai louhimista hotellirakennusten korttelialuetta lukuun ottamatta. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu puustokartoitus, ja rakennuspaikkoja on suunniteltu kartoitus huomioiden. Niin korttelialueille kuin koko saareen on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä. Saarelle luonteenomaiset suuret puut ja merkittävät puuryhmät on määrätty säästettäväksi. Asemakaava myös ohjaa luonnon ja maiseman hoitamiseen niin, että saaren ominaispiirteet säilyvät.

Saaren pääasiallinen kulkureitti tukeutuu nykyiseen huoltotiehen, joten sen vuoksi ei ole tarpeen tehdä suuria maastonmuokkauksia tai puiden kaatoja. Kaakkoisrannalla tehdään tiehen pieni poikkeama nykyisestä, jotta rannan puolelle sijoittuva majoitusrakennus saadaan sovitettua maisemaan paremmin. Kaksikerroksiset majoitusrakennukset on sijoitettu saaren koillisosaan matalampien rakennusten taakse, jotta vaikutus Kruunuvuorenselän suuntaan olisi vähäisempi. Saaren kallioinen lakialue, ja avokallioalueet pääosin muutenkin, säästetään rakentamiselta. Näkymät kallioalueelta muuttuvat jonkin verran kaikkiin ilmansuuntiin uuden rakentamisen myötä. Rinteisiin sijoittuvien majoitusrakennusten katot on kaavassa määrätty kasvikoiksi, mikä sulauttaa ne paremmin osaksi maisemaa.

Laajemmassa maisemassa kaavaratkaisu säilyttää saaren puustoisien julkisivun Kruunuvuorenselän suuntaan, mikä on tunnistettu saaren tärkeäksi identiteettitekijäksi. Uusi rakentaminen sijoittuu säilytettävän rantapuuston taakse, ja tulee näkymään puiden lomasta vain paikoittain. Rakentamisen etäisyys rantaviivasta on pääosin vähintään 20 metriä, poiketen tästä vain muutaman rakennuksen kohdalla. Luotsiasema säilyttää asemansa tärkeänä maamerkinä Katajanokan suuntaan. Koillispäässä vanhan kaasutehtaan laajennusosa tulee muuttamaan Kruunuvuorensillalta avautuvaa maisemaa. Kaavamääräysten mukaan saaren valaistus on tarkoitettu suunnitella siten, että se näkyy mahdollisimman vähän meren suuntaan.

Uusi rakentaminen vaikuttaa alueen luontoon. Rakentamisen vuoksi joudutaan vähintään pienpuustoa ja pensaikkoa poistamaan, sekä rikkomaan alueen maaperää. Luotsiasemarakennuksen laajennuksen vaatimat perustamistyöt ovat suurempia, ja näiden yhteydessä nykyisen puuston suojaaminen on erityisen tärkeää. Vaikka puuston säilyttämistä on kaavassa turvattu useilla määräyksillä, tulee puusto kokonaiskuvassa kuitenkin harvenemaan, valoisuus metsäalueilla lisääntyy, ja alue muuttuu luonteeltaan.

Saaren luontoselvityksessä (2019) määritellyistä paikallisesti arvokkaista luontotyyppikohteista kahdelle on kaavassa osoitettu rakentamista. Sekä luoteisrinteen vaahteralehtoon (valtakunnallisesti silmälläpidettävä luontotyyppi) että lounaiskulman lehtipuuvaltaiseen lehtoon (valtakunnallisesti vaarantunut luontotyyppi) on osoitettu majoitusrakennusten korttelialuetta, jolle on kuitenkin annettu määräys puiden säilyttämisestä. Saaren puustoinen rantavyöhyke (luontoselvityksen luontotyyppikohteet 1 ja 2, Itämeren kivikkorannat ja avoimet silokalliot) on asemakaavassa jätetty pääosin rakentamattomiksi, lounaiskulmassa muutaman rakennuksen osuen kohteeseen 1 pienialaisesti. Kaava myös edellyttää hoitamaan alueita niin, että niiden luontoarvot säilyvät. Saaren luoteisrannalla laiturialueet ja kelluva rakentaminen vaikuttavat luontoon lähinnä rakentamisen aikana. Rannan puustoa on kaavaratkaisulla pyritty turvaamaan.

Asemakaavaratkaisun myötä myös saaren kasvava käyttö tulee vaikuttamaan alueen luontoon. Alueella tulee liikkumaan enemmän ihmisiä, mikä kuluttaa luontoa. Kaavaratkaisulla pyritään kuitenkin ohjaamaan kulkua saaren pääasialliselle reitille, joka tukeutuu saaren nykyiseen huoltotiehen. Lisäksi saaren keskiosaan on osoitettu ohjeellisia kulkureittejä luontoalueiden säästämiseksi. Kallioalueella kulku voi tapahtua joko kalliopinnalla tai haastavammissa kohdissa pitkopuumaista rakenteita pitkin. Kallioalueille ei kaavan mukaan saa toteuttaa ajoyhteyksiä, maatäyttöjä tai pintarakenteita eikä alueella saa tehdä louhintaa, kallioleikkauksia tai muita ympäristöä vahingoittavia toimenpiteitä.

Luontoselvityksen mukaan Hylkysaaren-Palosaaren alueella pesii pääasiassa karuille rannoille ja saaristolle sekä kulttuuriympäristölle tyypillisiä lajeja. Linnuston lajimäärä alueella ei ole kovin suuri, mutta toisaalta linnuston parimäärä suhteessa pinta-alaan on suurehko. Arvokkain pesimälaji on haahka. Linnustollisesti arvokkainta aluetta ovat rannat ja erityisesti puustoinen rantavyöhyke. Rauhallisimmat pesimäpaikat ovat saaren etelärannalla ja keskellä. Kaavaratkaisussa ei ole esitetty rakentamista rantavyöhykkeelle eikä saaren keskiosaan, joten linnuston kannalta arvokkaat alueet säilyvät enimmäkseen. Saarelle tuleva rakentaminen kuitenkin muuttaa alueiden luonnetta ja lisää alueella liikkuvien ihmisten määrää, millä voi olla vaikutusta lintujen pesimärauhaan. Kaavassa on annettu määräys lintujen huomioimisesta ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden suunnittelussa.

Hylkysaaren alueella ei luontoselvityksen mukaan sijaitse lepakoiden lisääntymispaikkoja eikä tärkeitä ruokailualueita. Yksittäisten lepakoiden päiväpiiloja saattaa kuitenkin sijaita esimerkiksi linnunpöntöissä tai rakennusten seinärakenteissa. Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta lepakoihin. Kaavamääräyksillä turvataan nykyisten puiden säilyttämistä, ja valaistuksen suunnittelussa tulee kaavan mukaan ottaa huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Asemakaavaratkaisun myötä saaren käyttöaste tulee huomattavasti nousemaan nykyisestä. Uusi rakentaminen ja palvelut lisäävät oletettavasti saaren kiinnostavuutta myös yleisen virkistyskäytön kannalta. Kaavaratkaisu laajentaa merellisen virkistyskäytön ja matkailun mahdollisuuksia alueella. Virkistyskäyttö on kaavaratkaisussa huomioitu siten, että rakennettavien alueiden väliin on merkitty suurin osa saaresta alueeksi, jonka tulee säilyä yleisessä

virikistyskäytössä. Ranta-alueilla säilytetään vähintään 15 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke, joka mahdollistaa rantojen virikistyskäytön.

Kaavaratkaisussa on varmistettu toimivat ja turvalliset kulkureitit saaren sisällä sekä esteettömät yhteydet keskeisiin rakennuksiin ja palveluihin. Kallioisille alueille on kaavassa ohjeellisena määrätty kulkureittejä, jotka eivät ole esteettömiä, mutta lisäävät saaren elämyksellisyyttä käyttäjien kannalta.

Tavoitteena on järjestää matkustajaliikenne saarelle pääosin vesiteitse, mutta myös Korkeasaaresta pääsee edelleen kannasta tai siltaa pitkin Hylkysaareen. Korkeasaaren kautta saapuvan tulee maksaa eläintarhan pääsymaksu.

Saaren vehreyttä on kaavaratkaisussa tarkoitus vaalia rakentamisesta huolimatta, ja turvata puuston säilyminen. Saaren yleisilme pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Hylkysaaren huolto- ja asiakasliikenne järjestetään vesiteitse, joten liikenteellisiä vaikutuksia Mustikkamaan ulkoilualueelle ei ole.

Vesiliikenne tukeutuu olemassa oleviin, yksityisten tahojen operoimiin huolto- ja vierasvenelaitureihin. Lähimmät tällaiset laiturit sijaitsevat Katajanokalla. Maanomistaja laatii tarvittavat sopimukset yksityisen toimijan kanssa.

Hotellin huoltoajon määrä on enintään muutamia ajoneuvoja päivässä, jolloin vaikutukset Katajanokan katuverkkoon ovat vähäiset. Huoltolaituria käytetään myös muiden saarikohteiden huoltoon, joten alue on jo suunniteltu tällaista käyttöä varten.

Vierasvenesataman toiminnot Katajanokan Kanavarannassa on myös suunniteltu matkustajakäyttöön mm. saattoliikennejärjestelyiden osalta. Lähimmät raitiotiepysäkit sijaitsevat noin 200 m päässä, joten satama on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Hylkysaaren päivittäiseksi kävijämääräksi arvioidaan noin 200 asiakasta (päivä- ja yövieraat yhteensä). Tällaisella kulkijamäärällä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen tai liikenteen sujuvuuteen.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisussa esitetty kerrosneliömäärä ja saarelle osoitetut toiminnot kasvattavat vedentarvetta nykyisestä. Tarvittavan verkostokapasiteetin mahdollistaminen edellyttää muutoksia HSY:n vesihuoltoverkostossa Korkeasaarella.

Hylkysaaren vesi- ja energiahuollon järjestäminen edellyttää liitosyhteyksien rakentamista Korkeasaaren puolelle. Sähkönjakelu edellyttää kaapeliyhteyksien uusimista Katajanokalta sekä uuden muuntamon toteuttamista Hylkysaareen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakentaminen tulee muuttamaan saaren yleisilmettä rakennetummaksi. Rakentaminen on kuitenkin rajattu pääosin 20 metrin päähän rantaviivasta, joten saaren puustoinen julkisivu ja kallioiset rannat säilyvät osana Helsingin edustan merimaisemaa. Voimakkaammin saaren julkisivu muuttuu luoteisrannalla, minne sijoittuvat majoitusrakennusten lisäksi myös laiturit, kelluvat rakennukset ja sauna.

Luotsiaseman lisärakennus korostaa maamerkinä toimivan rakennuksen asemaa maisemassa. Rakennus sijaitsee kantakaupungista katsottuna monen pitkän näkymäakselin päätteellä. Lisärakentaminen sijoittuu nykyisen rakennuksen taakse, mutta vaikuttaa maisemaan eri suunnilta katsottuna. Tornimainen lisäosa muodostaa uuden tunnistettavan elementin rakennuksen huipulle. Hylkysaaren koilliskärjessä sijaitsevan Kaasutehtaan koillispuolelle on mahdollistettu kaksi kerrosta korkeaa lisärakentamista, millä on vaikutusta saaren julkisivuun tulevalta Kruunuvuorensillalta katsottuna.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät nykyiset rakennukset suojellaan kaavaratkaisussa suojelumääräyksillä; Villa Ida, luotsiasema ja sen viereinen asuinrakennus, kaasutehdas, työvenehalli, mutkavaja ja pohjoisosan rannassa oleva pumppuhuone.

Museovirasto on kaavan valmistelun yhteydessä ottanut kantaa kaavamuutoksen erillisen vaikutusarvioinnin tarpeesta Suomenlinnan maailmanperintökohteen osalta eikä ole pitänyt tarpeellisena erillistä selvitystä (HIA heritage impact assessment).

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavaratkaisussa suunnittelun lähtökohtana on olemassa olevan puuston ja muun kasvillisuuden säästäminen. Ajoyhteydet ja kunnallistekninen verkosto tukeutuvat nykyisiin olemassa oleviin linjauksiin. Maisemaa muuttavat toimenpiteet edellyttävät maisematyölupaa.

Kaavaratkaisussa edellytetään uudisrakentamisen osalta 20 % parempaa energiatehokkuutta kuin mitä voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukselle on asetettu vähimmäistasoksi.

Kaavaratkaisussa edellytetään kasvikattoa tietyillä alueilla.

Kaavaratkaisussa sallitaan aurinkopaneelien sijoittaminen tietyillä alueilla.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaavaratkaisussa suunnittelun lähtökohtana on olemassa olevan puuston ja muun kasvillisuuden säästäminen.

Olemassa olevan kasvillisuuden säästämisellä sekä uuden viherpinnan (istutettavat puut ja muu kasvillisuus, viherkatot ym.) lisäämisellä on suotuisia vaikutuksia.

tuksia alueen mikroilmastoon (paikalliset sääolosuhteet) sekä ihmisten ja luonnon kuivuuden ja kuumuuden sietokykyyn. Kasvillisuudella on myös suotuisia vaikutuksia alueen hulevesien hallintaan ja eroosion ehkäisyyn.

Merivedenpinnan nousuun varaudutaan huomioimalla uudisrakentamisessa turvallinen rakentamiskorkeus. Pelastusajoneuvojen pääsy saarelle turvataan korottamalla kulkuyhteyttä Korkeasaareen. Hulevesille määritetään hallitut tulvareitit.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisussa on varmistettu toimivat ja turvalliset kulkureitit saaren sisällä sekä esteettömät yhteydet keskeisiin rakennuksiin ja palveluihin. Lapset ja lapsiperheet on huomioitu luontolähtöisesti. Alueelle ei ole merkitty erillisiä leikkipaikkoja, vaan lasten leikki ja oleskelu perustuvat saaren luonnon tarjoamiin virikkeisiin. Luonnon säilyttäminen mahdollisimman koskemattomana luon ympäristön, joka houkuttelee tutkimaan, liikkumaan ja kokemaan saarta monipuolisesti. Pääreitit voidaan suunnitella selkeiksi ja esteettömiksi ja siten kuljettaviksi myös lastenvaunujen kanssa. Reitit mahdollistavat helpon liikkumisen saaren eri osien välillä. Metsäiset alueet, rantakalliot ja avoimet niityt tarjoavat vaihtelevia ja elämyksellisiä paikkoja leikkiin, seikkailuun ja yhdessäoloon luonnon keskellä. Kallioisille alueille on kaavassa ohjeellisena määrätty pitkospuumaisia kulkureittejä, jotka eivät ole esteettömiä, mutta lisäävät saaren elämyksellisyyttä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Hylkysaareen toteutetaan ympärivuotista majoitustoimintaa, joka täydentää Helsingin matkailutarjontaa ja vahvistaa saariston palveluverkostoa. Kaavamuutoksen hakija on arvioinut matkailukokonaisuuden luovan noin 150 työpaikkaa ja että Hylkysaarella työskentelee vuoroissa keskimäärin noin 50 henkilöä. Keskimäärin Hylkysaarella majoittuu vuorokaudessa noin 120 vierasta ja muiden palveluiden arvioidaan arvioidaan tuovan alueelle noin 80 kävijää.

Kaavaratkaisun toteuttaminen tukee Helsingin merellisen matkailun kehittämistä parantamalla saavutettavuutta, edistämällä virkistyskäyttöä sekä monipuolistamalla alueen palvelutarjontaa.

Toteutus

Maanomistaja vastaa alueen toteutuksesta ja aluetta palvelevan vesiliikenteen järjestämisestä. Kaavamuutoksen mukainen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavassa 2016 alueen merkinnät ovat: "Merellisen virkistys- ja matkailun alue. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin. Merkintä sisältää loma-asumisen ja matkailun alueita" ja "*Sekä virkistys- ja viheralueilla että merellisen virkistys- ja matkailun alueilla: Suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet*".

Virkistys - ja viheralueverkosto -teemakartassa alueen merkinnät ovat: "Merellisen virkistys- ja matkailun alueet. Pääasiallisesti virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet, joiden saavutettavuutta vesiliikenteellä parannetaan. Saarten suunnittelun lähtökohtina ovat niiden luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot." ja "Keskuspuisto ja Helsingipuisto. Keskuspuiston ja Helsingipuiston yhtenäisyys ja arvot turvataan."

Kaupunkiluonto --teemakartassa alueen merkintä on: "Viheralueet ja muut laajat viheralueet. Viheralueet muodostavat rungon ekologiselle verkostolle. Alueet ovat monipuolisia virkistys- ja ulkoilualueita, joilla on merkittäviä luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvoja."

Merellinen Helsinki 2050-teemakartassa alueen merkintä on: "Virkistys ja matkailupalvelut. Alue, joka on tarkoitettu retkeilyyn, matkailuun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. "

Kulttuuriympäristöt -teemakartassa alueen merkintä on: "Maakuntainventoinnin kohteet (Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitys 2012). Maakuntainventoinnin kohteet otetaan huomioon suunnittelussa. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää ajankohtainen päätöstilanne." Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

Kaavan mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

9222 (28.08.1987)

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 alueen käyttötarkoituksmerkintä on virkistysalue, jolle saadaan rakentaa yleisiä rakennuksia, niitä palvelevia huoltotiloja sekä välttämättömät asunnot. Muut merkinnät ovat vesialue ja Korkeasaaren puolella eläintarha-alue. Alueen rakennusoikeus on 4900 k-m². Alueella on ohjeellisia puistotarkoituksiin, yleisöpalveluun, asumistarkoituksiin ja hallinto- ja huoltotarkoituksiin varattuja sekä yleiselle jalankululle varattuja alueen osia. Korkeasaaren puolella olevat alueet ja Hylkysaaren keskialueet ja eteläosan ranta-alueet on merkitty merkinnällä luonnonmukaisena hoidettava alueen osa. Luotsiasema ja Villa Ida on merkitty sr-1-suojelumerkinnällä.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2023. Kaavamuutoshakemuksen mukaan Hylkysaarta kehitetään yleiskaavan mukaisesti merellisen virkistys- ja matkailun alueena. Ympärivuotisen majoitustoiminnan toimintaedellytysten turvaaminen edellyttää alueen rakennusoikeuden lisäämistä. Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueella on 4900 k-m². Alueelle tarvittava rakennusoikeus on noin 9500 k-m²:iin.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä laaditaan maakäyttösopimus.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomais- tahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos

Viranomaisyhteistyötä on tehty Museoviraston kanssa Suomenlinnan maailmanperintöarvojen ja HIA-selvitystarpeen selvittämiseksi. Museoviraston kannanoton mukaan Hylkysaaren osalta ei tarvita erillistä HIA-selvitystä. Meriarkeologisen selvityksen tarve on tuotu esiin vesialueiden osalta, jonne suunnitellaan rantarakenteita tai laitureita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 30.10.2023–17.11.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat liikennejärjestelyihin, luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen ja maisemallisiin vaikutuksiin, asemakaavan valmisteluun, saaren yksityistämiseen, virkistyskäyttöön ja yleiskaavaan sekä lintu- ja eläinvaikutuksien huomioimiseen suunnittelussa ja toteutettavuuteen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

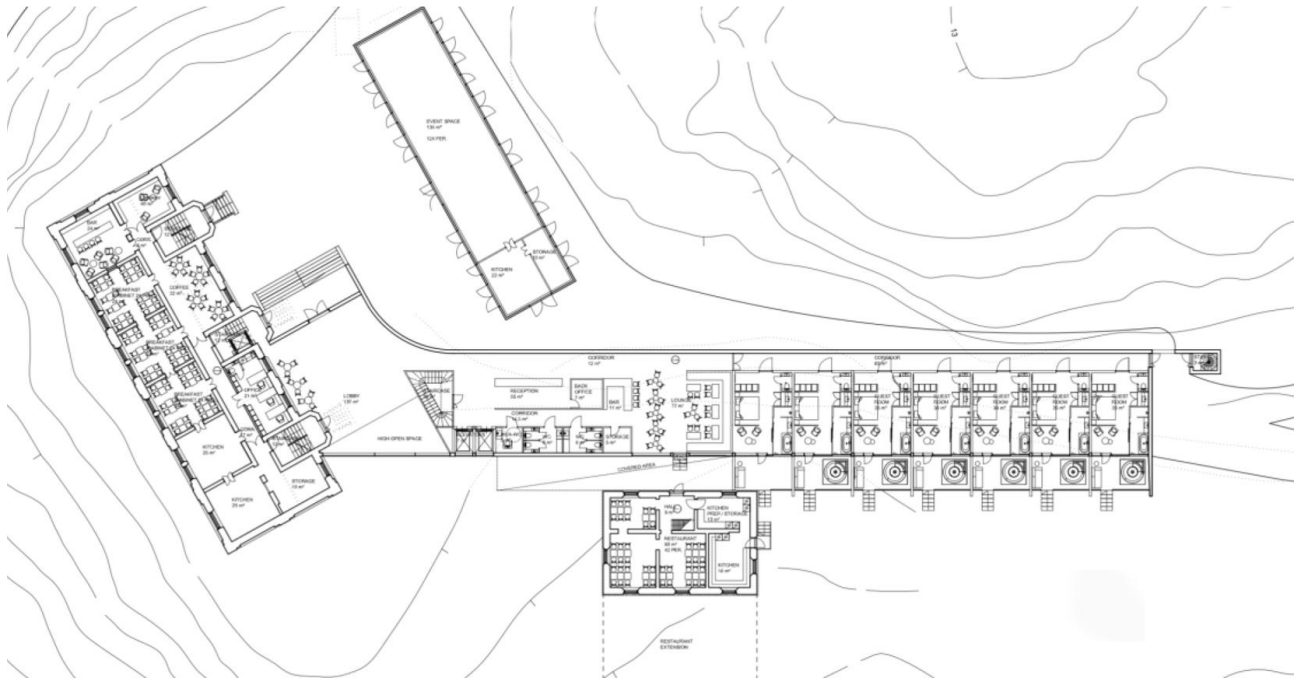
Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Hylkysaaren rakennusten suojeluarvoihin, maisemallisten arvojen ja luonnonmukaisena säilyneiden rantojen turvaamiseen, vesihuollon järjestämiseen sekä pelastus- ja sammutustyöhön.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Luotsiaseman lisärakennuksen porrashuoneratkaisuna luhtikäytävä

Vaihtoehdossa Luotsiaseman lisärakennuksen porrashuoneratkaisuna luhtikäytävä tutkittiin luhtikäytävään perustuvaa porrashuoneratkaisua hotellin lisärakennukselle. Lisärakennus olisi sijoittunut Luotsiaseman itäpuolelle noin 80 metriä pitkänä rakennuksena ja edellyttänyt ajoyhteydelle uutta linjausta. Ajoyhteyden uusi linjaus olisi sijoittunut lisärakennuksen pohjoispuolelle avokallioalueelle. Uuden ajoyhteykslinjauksen haasteena olisi ollut esteetön tasaus, joka olisi johtanut merkittäviin maatäyttöihin avokallioalueilla ja muilla alueilla. Vaihtoehdossa oli lisäksi esitetty huvilarakennuksia Luotsiaseman ja mutkavajan välille siten, että kaavaratkaisussa rakennuksien korttelialuetta olisi jatkunut yhtenäisenä koko alueen eteläosan rannan läheisyydessä. Vaihtoehto olisi heikentänyt alueen luonto- ja maisemallisten arvojen säilymistä ja alueen virkistys- ja ulkoilukäytön edellytyksiä.



Kuva: Luotsiaseman vaihtoehtoinen viitesuunnitelma, Hylkysaari Development Oy

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §)

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 25.11.2025. Lautakunta päätti 2.12.2025 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Lautakunta ohjeisti Hylkysaaren Luotsiaseman jatkosuunnittelussa huomioidaan, että se on jo nyt ikoninen maamerkki Helsingin kaupunkikuvassa. Tästä syystä Luotsiaseman kattomuotoa tulee jatkosuunnittelussa arvioida uudelleen niin, että se mukailee enemmän alkuperäisen rakennuksen kattomuotoa. Lisäksi jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että mahdollinen uudisrakennuksen korotusosa kunnioittaa alkuperäisen rakennuksen ulkoasua muodoltaan ja sijainniltaan.

Lautakunta edellytti myös, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota siihen, että Hylkysaari on kaikille kaupunkilaisille saavutettava.

Lautakunta totesi, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kävelyreitteihin, jotta saaren luonto kuluu mahdollisimman vähän. Samalla kävelyreittien suunnittelussa on huomioitava se, että saaren luontoa ja puistorakennetta säilyy alkuperäisessä asussaan mahdollisimman paljon.

Lautakunnan päätöksen 2.12.2025 jälkeen selostuksen "Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista" -luetteloon on lisätty Hylkysaari monikeila- luotausaineiston arkeologinen tulkinta, Ark-Sukellus 16.11.2025 -selvitys ja lausuntopyyntöluetteloa täydennetty.

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §): 19.1.2026–17.2.2026. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 30 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Merelliset palvelut -yksikkö
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Puolustusvoimat 1. Logistiikkarykmentti (1LOGR)
- Museovirasto
- Kaartin jääkäriykmentti
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin Satama Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Rajavartiolaitos
- Merivoimien esikunta
- Korkeasaaren eläintarhan säätio sr
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Maanomistuskartta
 - Suojelukohteet
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Hylkysaaren kunnallistekninen periaatesuunnitelma, Intec 17.10.2025
- Hylkysaaren maakannaksen korottaminen, Intec 13.10.2025
- Hylkysaaren rakennusten perustaminen, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 10.10.2025
- Hylkysaari rantarakentamisen pohjarakenteet, Insinööritoimisto Lepistö 13.10.2025
- Hylkysaaren viitesuunnitelma ja maisemallinen yleissuunnitelma, LOCI maisema-arkkitehdit 10.11.2025
- Hylkysaaren päärakennuksen viitesuunnitelma, JKMM arkkitehdit 31.10.2025
- Hylkysaari pelastussuunnitelma, Sitowise 22.10.2025
- Hylkysaaren silta periaatesuunnitelma, Intec 26.10.2025
- Hylkysaari hiilijalanjälkiselvitys, Intec 17.10.2025, täydennetty 10.11.2025
- Hylkysaaren vesiliikenneyhteydet, Ramboll 10/2025
- Hylkysaaren ylläpidon ja jätehuollon pääperiaatteet, Rego 17.10.2025
- Korkeasaari, Hylkysaari ja Palosaari Kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Schulman ja maisemasuunnittelu Hemgård 2010
- Luontoselvitykset Helsingin Hylkysaarella ja Palosaarella sekä niiden välisellä kulkureitillä Korkeasaaren kaakkoisosassa vuonna 2019, Faunatica 2019
- Kaasutehdas selvitys rakennushistoriasta, Arkkitehtitoimisto Schulman 2024
- Hylkysaari Luotsiaseman päätilojen nykytilan dokumentaatio, JKMM arkkitehdit 2025
- Hylkysaari, maaperätutkimus, Golder Associates Oy 2013
- Hylkysaari, maaperätutkimus, Golder Associates Oy 2018
- Hylkysaari, sedimenttitutkimus, Golder Associates Oy 2018
- Hylkysaari, kunnallistekninen selvitys, Afry 20.10.2023
- Hylkysaari, sähkötekniinen selvitys, Afry 20.10.2023
- Hylkysaari monikeilaluotausaineiston arkeologinen tulkinta, Ark-Sukellus 16.11.2025

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, asemakaavoitus
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Pia Kilpinen, arkkitehti, asemakaavoitus
Tarja Metsälä, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Tuula Töyrylä, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Tom Qvisén, projektipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö / Kaupunginmuseo
Vili Tuomisto, tiimipäällikkö
Sampsa Oksanen, Johtava palotarkastaja / Pelastuslaitos

Muut yhteistyötahot

Hylkysaari Development Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	7.11.2025
Kaavan nimi	Hylkysaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,8661	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,8661

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	7,8661	100,00	9460	0,12	0,0000	4560
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2359	3,0	6000	2,54	0,2359	6000
T yhteensä						
V yhteensä	0,6170	7,8			-3,3954	-4900
R yhteensä	3,6571	46,5	3020	0,08	3,6571	3020
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,3561	42,7	440	0,01	-0,4976	440

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	7	2595	5	683

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,8661	100,00	9460	0,12	0,0000	4560
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2359	3,0	6000	2,54	0,2359	6000
KL	0,0989	41,9	850	0,86	0,0989	850
KH	0,1370	58,1	5150	3,76	0,1370	5150
T yhteensä						
V yhteensä	0,6170	7,8			-3,3954	-4900
VR	0,5169	83,8			0,5169	
VE	0,1001	16,2			0,0668	
VL					-3,9791	-4900
R yhteensä	3,6571	46,5	3020	0,08	3,6571	3020
RM	1,0078	27,6	3020	0,30	1,0078	3020
R	2,6493	72,4			2,6493	
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,3561	42,7	440	0,01	-0,4976	440
W	3,0648	91,3			-0,7889	
W/RM	0,2913	8,7	440	0,15	0,2913	440

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	7	2595	5	683
Asemakaava	7	2595	5	683

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hylkysaaren asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 6.10.2023

Diaarinumero HEL 2023-003542
Hankenumero 6824_1
Oas 1676-00/23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tiivistelmä

Hylkysaari on nykyään yksityisomistuksessa ja saarta kehitetään ympärivuotiseen matkailukäyttöön. Vanha Luotsiasema peruskorjataan ja laajennetaan hotellikäyttöön, lisäksi alueelle rakennetaan pienempiä mökkejä majoituskäyttöön. Lisärakentamista tulee yhteensä noin 1 000 k-m². Joitakin 1980-luvun laitosrakennuksia on tarkoitus purkaa, vanhemmat rakennukset on tarkoitus suojella. Kulkukannakset Korkeasaaren on tarkoitus purkaa ja korvata kevyenliikenteen sillalla. Kulku saareen on tarkoitus tapahtua vesitaksilla tai vastaavalla.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hylkysaarta, joka sijaitsee Korkeasaaren eteläpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa saaren muuttamisen matkailukäyttöön. Kaavaratkaisu on tehty, koska saari on siirtynyt yksityisomistukseen ja omistaja on hakenut kaavamuutosta kehittääkseen saarta majoitus- ja virkistyskohteena.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 30.10.–17.11.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan

asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 17.11.2023**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu sivulla 6.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Katajanokkaseura ry
 - Kruununhaan asukasyhdistys ry
 - Kalasataman asukasyhdistys ry
 - Kulosaarelaiset ry
 - Merihaka-Seura ry
 - Kallion kulttuuriverkosto ry
 - Kallio-liike
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun pyöräilijät
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Visit Finland
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr
- Kaupunkiliikenne Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Saari on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille saaren omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1987) alue on merkitty virkistysalueeksi (VY). Alueelle saadaan rakentaa yleisiä rakennuksia, niitä palvelevia huoltiloja sekä välttämättömät asunnot.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin. Merkintä sisältää lomaa-asumisen ja matkailun alueita.

Suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet.

Merellinen Helsinki 2050-teemakartassa alue on virkistys- ja matkailupalvelujen aluetta. Alue, joka on tarkoitettu retkeilyyn, matkailuun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Korkeasaari, Hylkysaari ja Palosaari, kulttuurihistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, maisemasuunnittelu Hemgård, 2010)
- Hylkysaari-Palosaari Luontoselvitys 2019
- Pesimälinnusto 2022

Saari on nykyisin tyhjillään ja sinne pääsee maitse ainoastaan Korkeasaaren kautta kannaksia pitkin. Hylkysaari on toiminut aikaisemmin kaupunkilaisten lehmien kesälaidunmaana, venetelakana, huvila-alueena, merenkululaitoksen luotsiasemana, Suomen merimuseona ja meriarkeologien työtiloina.

Nykyisessä asemakaavassa Luotsiasema sekä Villa Ida ovat suojeltuja sr-1 merkinnällä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Selvityksen mukaan kaikki rakennukset Huvivenehallia ja Tutkimustaloa lukuun ottamatta kuuluvat Historiallisesti, arkkitehtonisesti sekä ympäristön kannalta hyvin merkittäviin rakennuksiin/rakennelmiin.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Pia Kilpinen, arkkitehti, p. (09) 310 37443, pia.kilpinen(a)hel.fi

Liikenne

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37312, riikka.osterlund(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Valtteri Lankiniemi, projektipäällikkö, p. (09) 310 22467, valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093, paula.hurme(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 6.10.2023

Matti Kaijansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille keväällä 2023 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS nähtävillä 30.10.–17.11.2023
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoiteensa



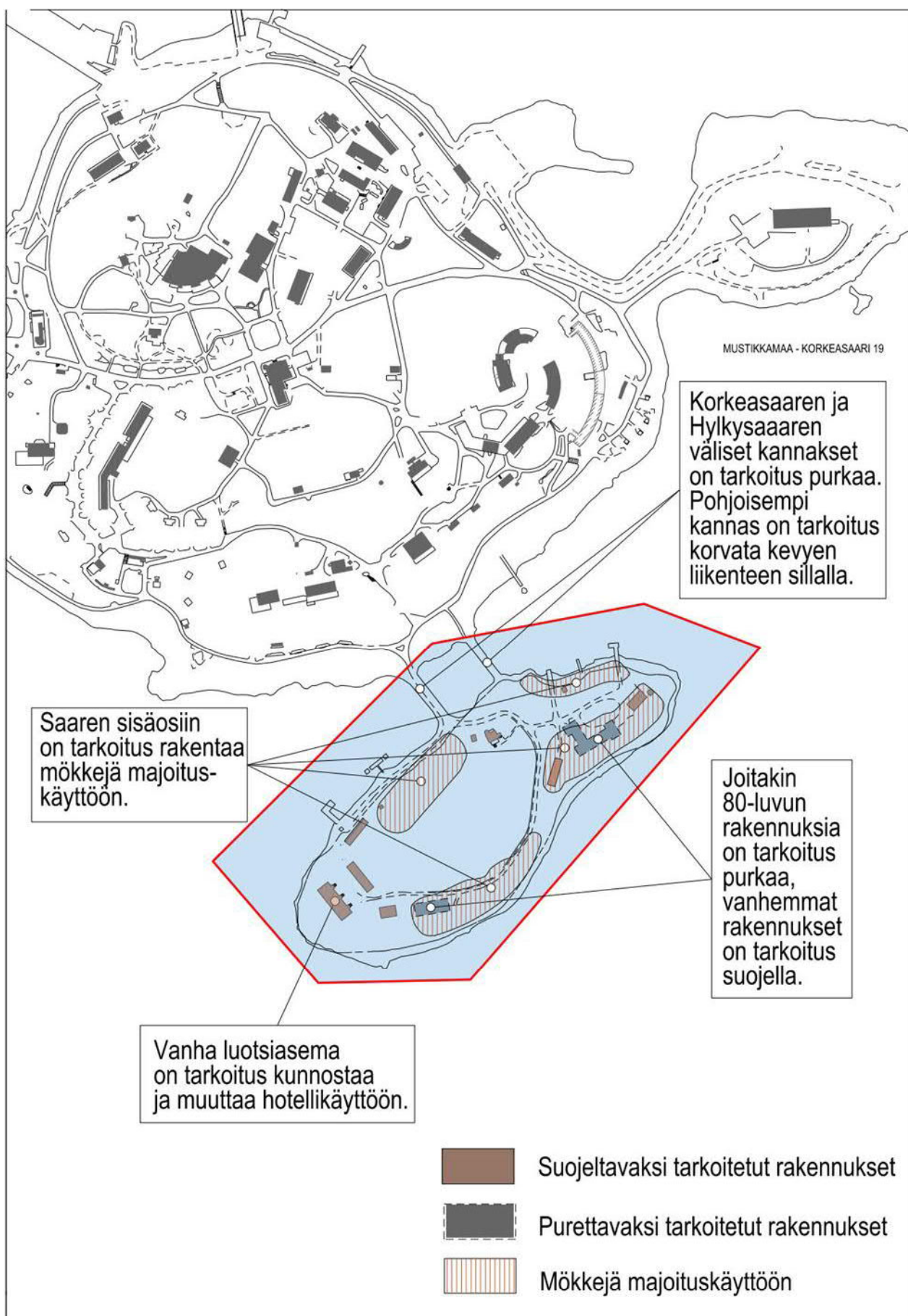
Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta

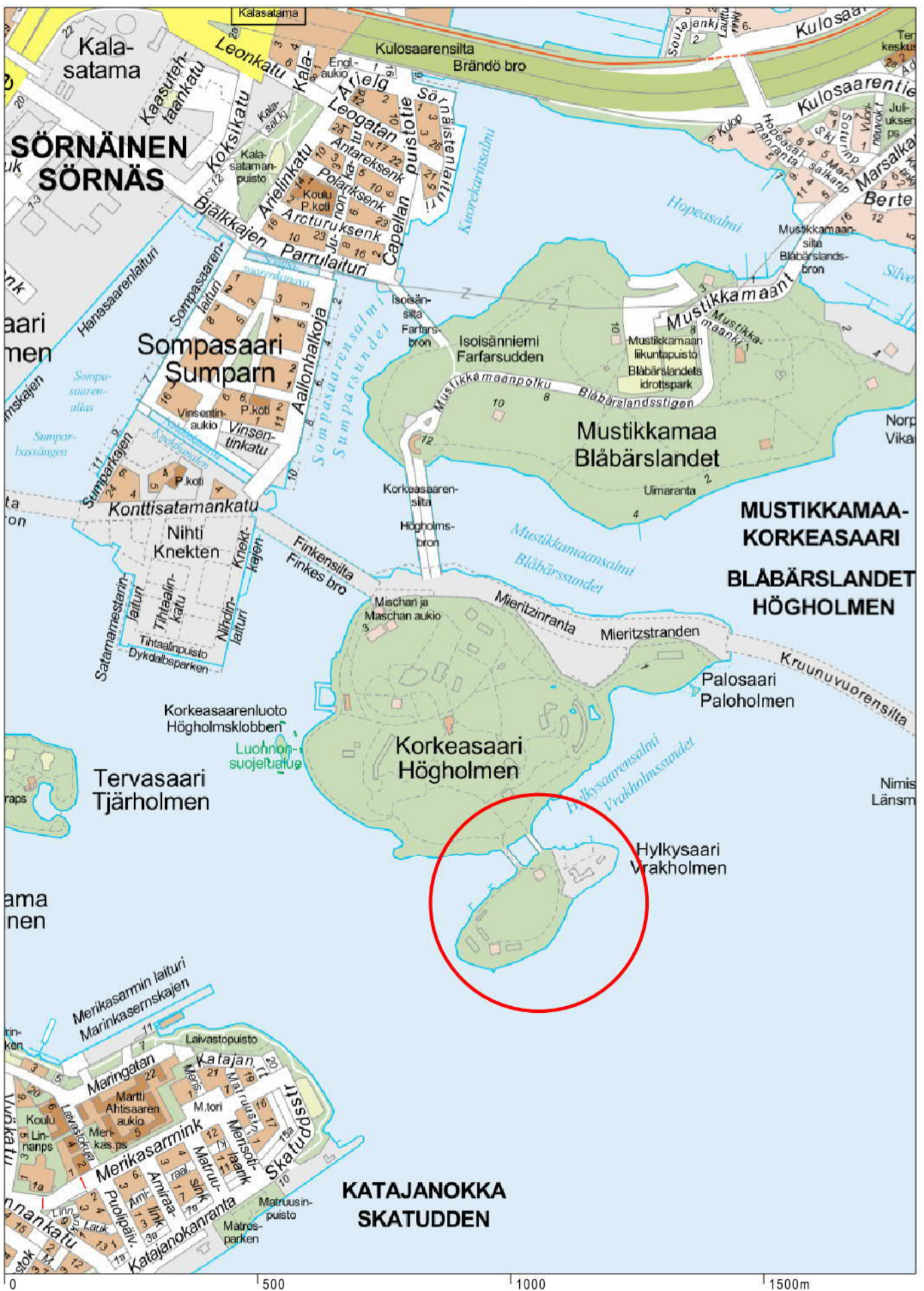


Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.



Sijaintikartta
Hylkysaari

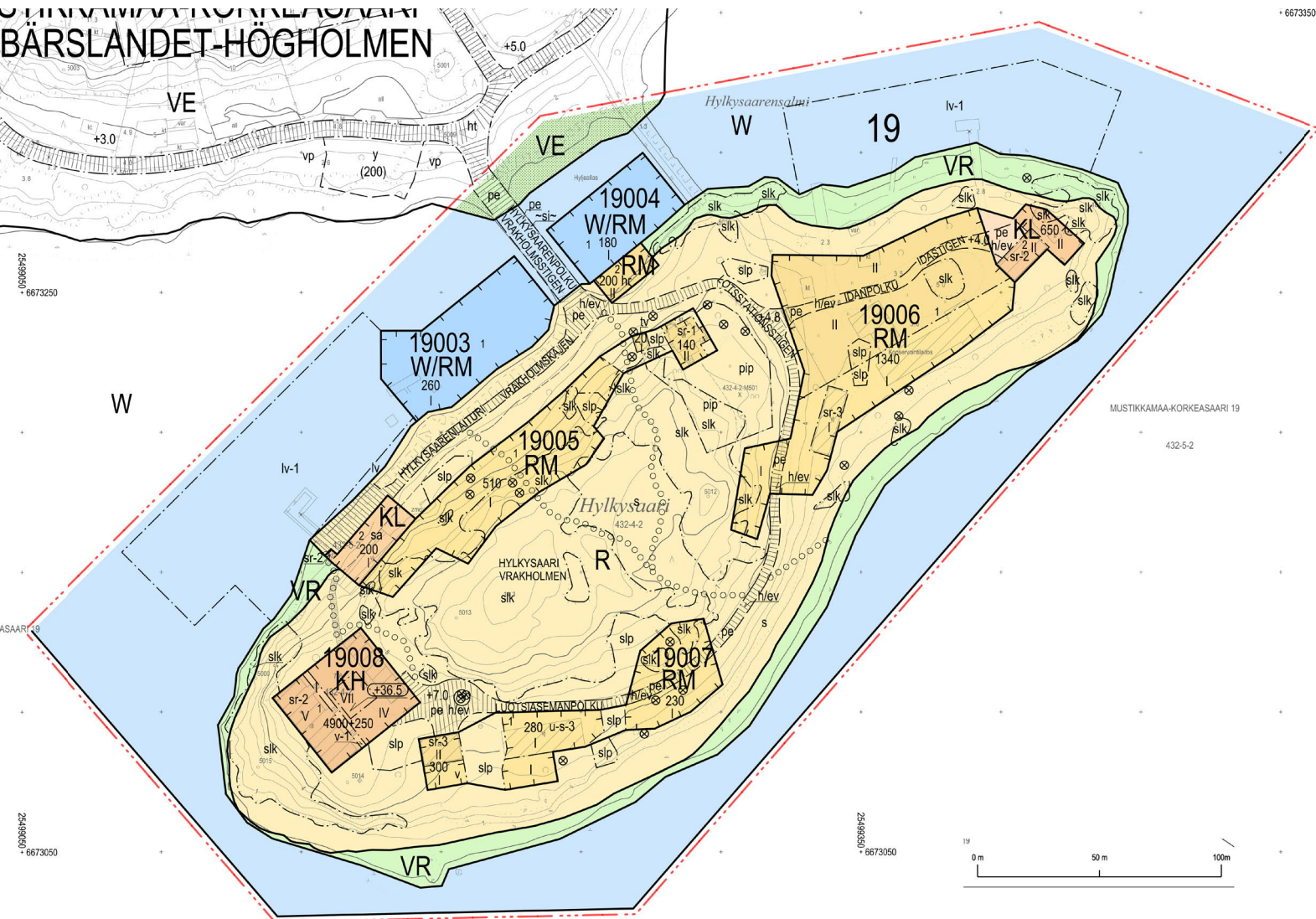
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



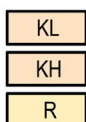
Ilmakuva
Hylkysaari

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

BÄRSLANDET-HÖGHOLMEN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



KL Liikerakennusten korttelialue.

KH Hotellirakennusten korttelialue.

R Loma- ja matkailualue. Alue on maisemakuvallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokas kokonaisuus, jota tulee hoitaa niin, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Alueella on liikenteen ja ulkoilun ohjaustarvetta. Puiden kaato on alueella luvanvaraista.



RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on osa kulttuurihistoriallisesti, maisemakuvallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokasta kokonaisuutta, jota tulee hoitaa niin, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennukset tulee sijoittaa alueelle niin, että mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena. Puiden kaato on alueella luvanvaraista.



VR Retkeily- ja ulkoilualue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.



VE Eläintarha-alue, jolle saadaan rakentaa tarhausrakennuksia, niitä palvelevia huoltotiloja, yleisönpalvelutiloja ja välttämättömät asunnot.



W Vesialue.



W/RM Vesialueella sijaitseva korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia kelluvia rakennuksia.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

19 19005

1

HYLKYSÄARENPOLKU Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

4900+250 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liitetiaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+7.0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+36.5 Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala.

Valokatteisen tilan rakennusala. Tilan ulkoseinien tulee olla lasia.

v Valokatteisen tilan rakennusala. Tilan korkeuden tulee ulottua viereisen rakennusalan osan räystäskorkeuteen ja ulkoseinien tulee olla lasia. Tilan kerrosten väliset kuluyhteydet tulee suunnitella niin, että tila on luonteeltaan korkea ja avara.

sa Saunan rakennusala.

hr Huoltorakennuksen rakennusala.

tv Varaston rakennusala.

pip Pihapiiri.

lv Laitureille varattu alueen osa. Alue on yleisesti käytettävissä oleva laiturialue.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liitetiaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala.

Valokatteisen tilan rakennusala. Tilan ulkoseinien tulee olla lasia.

Valokatteisen tilan rakennusala. Tilan korkeuden tulee ulottua viereisen rakennusalan osan räystäskorkeuteen ja ulkoseinien tulee olla lasia. Tilan kerrosten väliset kuluyhteydet tulee suunnitella niin, että tila on luonteeltaan korkea ja avara.

Saunan rakennusala.

Huoltorakennuksen rakennusala.

Varaston rakennusala.

Pihapiiri.

Laitureille varattu alueen osa. Alue on yleisesti käytettävissä oleva laiturialue.

lv-1 Laitureille varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Säilytettävä puu.

sr-1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa ja sen pihapiirissä tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

sr-2 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee kortteleissa 19005 ja 19006 rakennuksen julkisivuja ja vesikattoja sekä sen julkisia sisätiloja. Suojelu koskee korttelissa 19008 rakennuksen julkisivuja ja sen kaupunkikuvallista hahmoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

sr-3 Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

u-s-3 Rakennusala, jolle tulee siirtää asemakaava-alueen 1920-luvun rakennuskantaa edustava puurakennuksen puuvarakennus. Uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutoksia tai lisärakentamistoimia, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyylä.

slk Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää.

slp Alueen osa, jonka puustoinen luonne tulee säilyttää. Aluetta tulee hoitaa niin, että alueella olevan maisemallisesti arvokkaan puuston maisemallinen arvo säilyy.

s Säilytettävä alueen osa. Alueella sijaitsee kasvillisuuden ja linnuston kannalta arvokas kohde. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen luontoarvot ja maisemalliset ominaispiirteet säilyvät.

MUSTIKKAMAA-KORKEASAARI 19

o o o o o Ulkoilureitti. Yleiseen käyttöön rakennettava ulkoilureitti, sijainti ohjeellinen.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueellisen runkoverkon johtoja ja kaapeleita. Johtojen ja kaapeleiden sijainti ja asennustapa tulee suunnitella jatkossa alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonsuojelun näkökohdat huomioiden.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueellisen runkoverkon johtoja ja kaapeleita. Johtojen ja kaapeleiden sijainti ja asennustapa tulee suunnitella jatkossa alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonsuojelun näkökohdat huomioiden, sijainti ohjeellinen.

Pelastusreitti.

Ohjeellinen silta, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta eikä ullakkoa.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltava
- paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautusta, puuverhoja tai metalliverhoja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava
- lämpimiä maavärejä.

Korttelin 19008 VII kerrosta korkean rakennusalan osan julkisivuja IV kerroksen yläpuolella tulee kallistaa vähintään 5 astetta ulospäin.

Rakennukset tulee muotonsa ja kokonsa puolesta sovitaa olemassa olevaan maastoon ja kasvillisuuteen.

Kattokulman on oltava vähintään 1:5 lukuun ottamatta korttelia 19008 ja korttelin 19006 KL-korttelialueen uudisrakennuksia.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisin rakennusosin.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

RM-merkityillä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla majoitusrakennukseen liittyvät ulkotilat tulee rakentaa parvekkeina ja yhteensä huoneistoa kohden enintään 25 m² laajuisina. Majoitusrakennusten lähiympäristöt tulee säilyttää luonnonmukaisina, eikä niitä saa rajata kiveyksin, pengerryksin tai muilla keinoilla.

Parvekkeet
- saa rakentaa katettuina
- eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäinvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeille ei saa toteuttaa parvekelasitusta.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen.

PIHAT JA ULKOILUALUEET

Rakentamattomat alueen osat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina tai istuttaa puin ja pensain niin, että pihapiirin ja maiseman arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Alueella tehtävien muutostöiden tulee tukea alueen ominaispiirteiden säilymistä ja perustua riittäviin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Alueelle sijoitettavat opasteet, valaistus ja valaisimet, kulkua turvaavat ja ohjaavat kaiteet ja muut rakenteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne soveltuvat maisemaan.

Rakennusten valaistus tulee keskittää rakennusten alaosiin ja sisäänkäynteihin, eikä julkisivuja saa erikseen valaista lukuun ottamatta kevyttä julkisivupinnan valottamista korttelin 19008 VII-kerrosta korkean rakennusalan osassa.

Valaistustavan valinnassa tulee ottaa huomioon Helsingin häiriövaloselvitys (2021) ja Ranta-alueiden valaistuksen periaatteet (2021). Käytettävien valonlähteiden väriämpötila saa olla korkeintaan 2700 K (lämmin valkoinen). Alueen valaistuksessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Piha- ja reittiavalaisimien tulee olla matalia ja valot tulee suunnata maata kohti.

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

Hylkysaaren puolella alueita ei saa aidata.

Jokaisenoikeuden mukainen liikkuminen saarella on osoitettava kyltein tai kartoin, jotka sijoitetaan näkyvään paikkaan esimerkiksi yhteyslaiturin läheisyyteen.

slk-merkitylle alueelle ei saa toteuttaa ajoyhteyksiä, maatyöjätöjä tai pintarakenteita eikä alueella saa tehdä louhintaa, kallioleikkauksia tai muita ympäristöä vahingoittavia toimenpiteitä. Kulkuyhteyksillä ja ulkoilureiteillä tarvittavat rakenteet tulee toteuttaa puurakenteisina. Korttelialueella sijaitsevilla slk-merkityillä alueella välttämättömän pilariperustuksen saa tarvittaessa kannakoida ja kasvillisuuden säilyttämiseen tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä.

s-merkityillä alueella tulee luontoarvojen säilyttämiseksi mahdolliset kulkureitit rakentaa tarvittaessa puurakenteisina.

pip-merkityillä pihapiiriin alueella Villa Idan pihapiiriin ympäristö tulee säilyttää. Alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Pihapiiriin muutostöiden tulee tukea alueen ominaispiirteiden säilymistä ja perustua riittäviin selvityksiin. Alueen istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

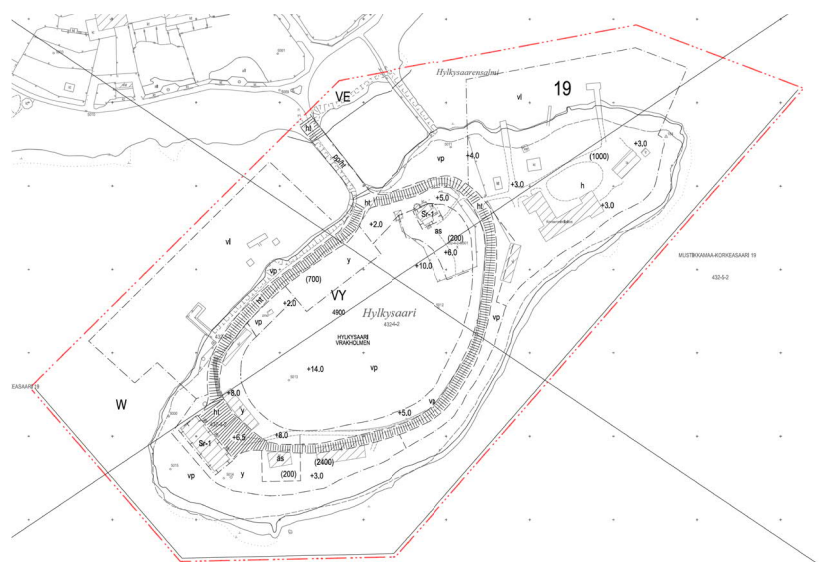
Ajoväylien ja kulkureittien rakentamisessa ja korjaamisessa tulee käytettävien materiaalien ja pinnoitteiden sopia alueen historiaan, maisemaan ja saaristoympäristöön. Ajoväyliä ja kulkureittejä ei saa asfaltoida.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen otmista kaavan käyttötarkoitukseen.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus tulee selvittää alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve tai joilla tehdään sedimentteihin muuten merkittävästi vaikuttavia toimia.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee selvittää maanalaisten ja vedenalaisten johtojen ja kaapeliin sijainnit.



Korttelialueille ja olemassa oleville reiteille saa sijoittaa vähäisiä yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakennelmia ottaen huomioon vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön sekä turvallinen rakentamiskorkeus. Aurinkopaneeleita saa sijoittaa KH-merkitylle hotellirakennusten korttelialueen katolle räystäslinjan alapuolelle ja korttelissa 19006 rakennusten katoille.

RAKENNETTAVUUS

Rakennukset tulee perustaa pilariperustuksella ilman sokkelia lukuun ottamatta W/RM- ja KH-korttelialueita.

Käyttötarkoituksen muuttuessa olemassa olevien rakenteiden turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rantarakenteiden suunnittelussa ja sijoittamisessa tulee ottaa huomioon väylillä kulkevan alusliikenteen aiheuttamat vaikutukset.

W-merkityillä vesialueella ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on selvitettävä, vaikuttaako työ vedenalaisiin muinaisjäänkösiin. Vesirakentamisessa tulee turvata ranta-alueiden maisemallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Uudisrakentamisen osalta energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa sääöksissä kyseiselle käyttötarkoituskategorialle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Korttelien 19005 ja 19007 sekä korttelin 19006 RM-korttelialueen I-kerrosta korkean rakennusalan osan uudisrakennuksille on toteutettava kasvikatot. Kasvikattona tulee olla paikallisista lajeista koostuva niittykatto.

Alle +3.5 m (N2000) korkeustasolla sijaitsevien kohteiden rakentamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä tulee ottaa huomioon ennustetut meriveden pinnankorkeuden nousemisesta ilmastomuutoksen seurauksena.

Tonteilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetasoon saavuttamista kortteleissa 19003, 19004 ja 19008.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Saaren rakennusoikeus ei ilman eri sopimusta oikeuta auto- eikä venepaikkoihin mantereella.

Huoltoajoneuvojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa rakennuksiin.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Hylkysaari

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

MERKINTÖJEN SELITYKSET

-  Säilyvä nykyinen havupuu
-  Säilyvä nykyinen lehtipuu
-  Puulajit ja halkaisijat, kts. puustokartoitus
-  Avokallioalueet
-  Nykyinen säilyvä rakennus
-  20m etäisyys rantaviivasta
-  Luontopolku, tarvittavissa kohdin pitkospuut
-  Olemassa olevat portaat
-  Uusi majoitusrakennus n. 40m², 1 ja 2 krs
-  Uusi rakennusala, nyk. rakennuksen laajennus
-  Uusi rakennusala, viherkatto

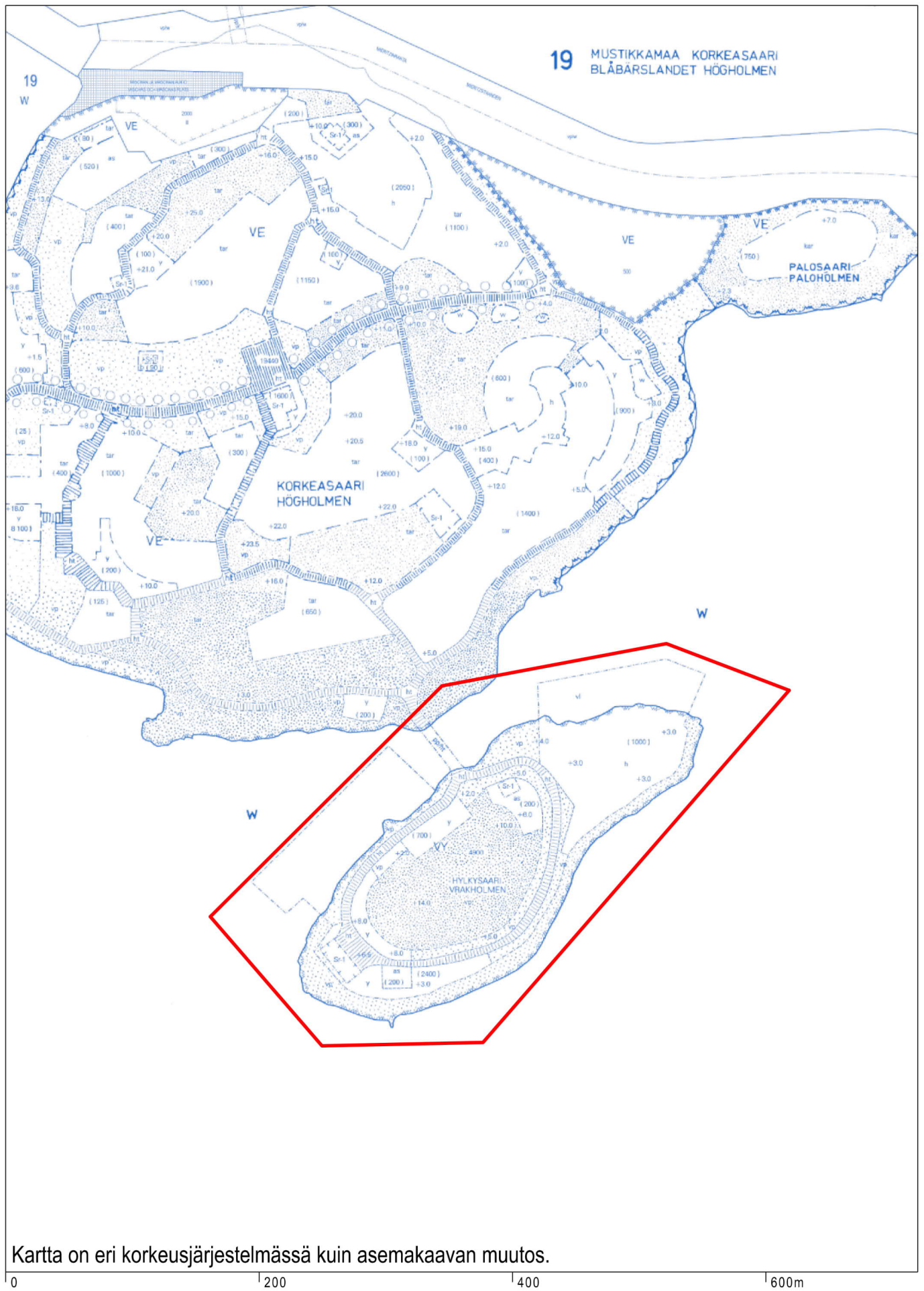
RAKENNUKSET

SÄILYVÄT RAKENNUKSET

1. Luotsiasema, uusi hotelli
2. Vanha asuintalo, uusi ravintola
3. Työvenevaja, uusi kesätapahtumatila
4. Mutkavaja
5. Villa Ida
- 5v. Villa Idan piharakennus
6. Kaasutehdas, uusi kahvila

UUDET RAKENNUKSET

7. Hotellin laajennus
8. Ravintolan laajennus, katettu terassi
9. Kaksiosainen maja
10. Yksittäinen maja
11. Konferenssi- ja tapahtumatila
12. Yleinen sauna
13. Huoltorakennus
14. Kelluvat majat
15. Taksiveneasema



Ote ajantasa-asemakaavasta
Hylkysaari

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

16.6.2023 11:53:36



50 m

1:1 000

Kantakartta, Isännöinti 1, Isännöinti 2, Isännöinti 3, Isännöinti 4, Isännöinti 5, Ei vastuuhenkilöä, Yleisten rakennusten kaavayksiköt, Maanomistus, sisäinen ©Helsingin kaupunki

Tilaaja:
Hylkysaari development Oy
10.11.2025

Tekijät:
© Loci Maisema-arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto:
Loci Maisema-arkkitehdit Oy

Valokuvat:
Loci Maisema-arkkitehdit Oy

Kaaviopohja:
Ark-tsto Schulman Oy.
Hylkysaaren rakennukset Merimuseon aikana vuonna 2010.

Hylkysaaren suojelukohteet

10.11.2025

Villa Ida, sr-1
Luotsirakennus, sr-2
Kaasutehdas, sr-2
Lipunmyyntirakennus, sr-2
Asuinrakennus, sr-3
Mulkavaja, sr-3
Työvenevaja, u-s-3

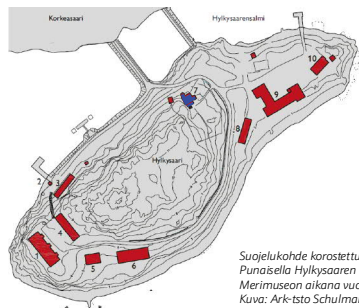
Loci  Maisema-arkkitehdit



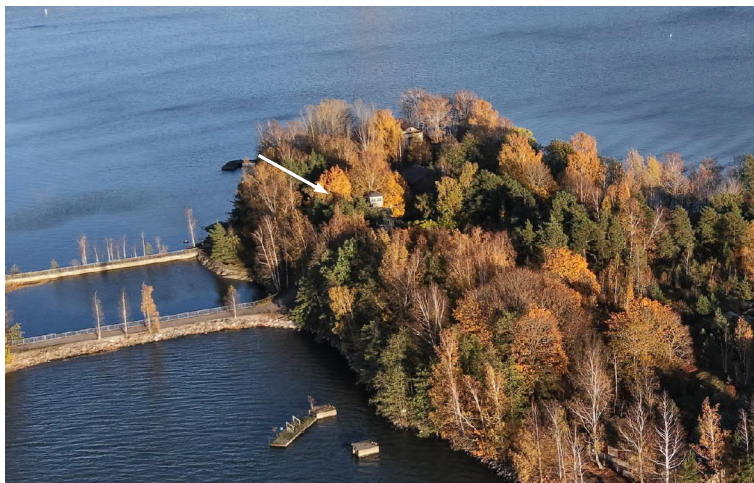
Villa Ida, sr-1

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja.

Rakennuksessa ja sen pihapiirissä tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.



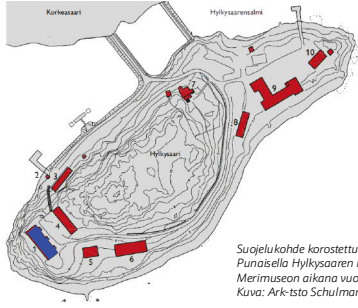
Suojelukohde korostettu sinisellä täytöllä.
Punaisella Hylkysaaren rakennukset
Merimuseon aikana vuonna 2010.
Kuva: Ark-tsto Schulman Oy.



Luotsirakennus, sr-2

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee korttelissa 19008 rakennuksen julkisivuja ja sen kaupunkikuvallista hahmoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.



Suojelukohde korostettu sinisellä täytöllä.
Punaishalla Hylkysaaren rakennukset
Merimuseon aikana vuonna 2010.
Kuva: Ark-tsto Schulman Oy.

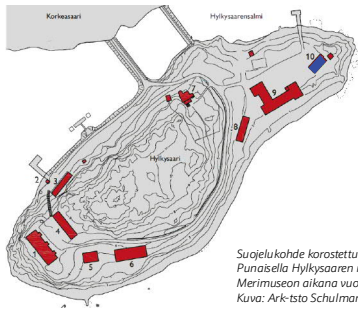


Loci
Maisema-
arkkitehdit

HYLKYSAAREN SUOJELUKOhteet, KUVALLINEN SELVITYS, 10.11.2025

Kaasutehdas, sr-2

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee kortteleissa 19005 ja 19006 rakennusten julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja.



Suojelukohde korostettu sinisellä täytöllä.
Punaishalla Hylkysaaren rakennukset
Merimuseon aikana vuonna 2010.
Kuva: Ark-tsto Schulman Oy.

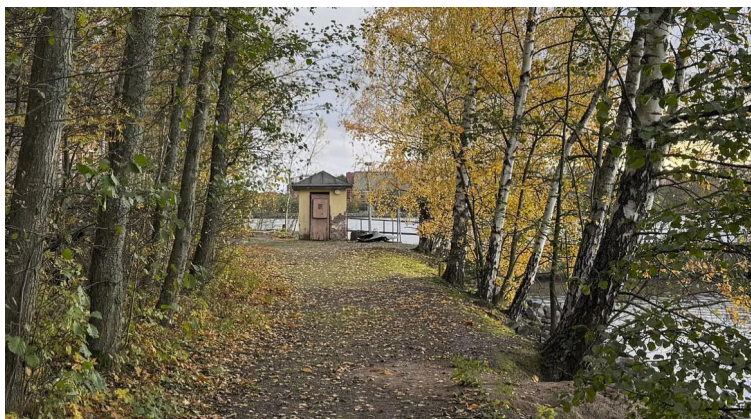
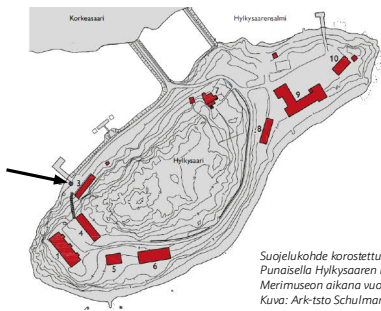


Loci
Maisema-
arkkitehdit

HYLKYSAAREN SUOJELUKOhteet, KUVALLINEN SELVITYS, 10.11.2025

Lipunmyyntirakennus, sr-2

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee kortteilla 19005 ja 19006 rakennusten julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja.

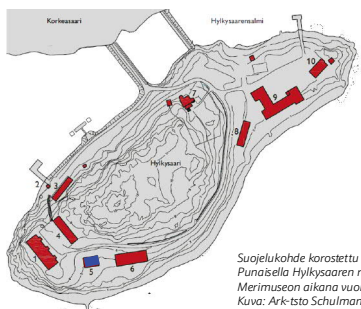


Loci
Maisema-
arkkitehdit

HYLKYSAAREN SUOJELUKOHEET, KUVALLINEN SELVITYS, 10.11.2025

Asuinrakennus, sr-3

Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

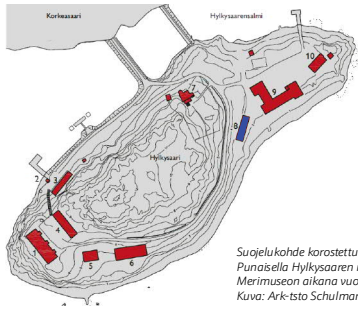


Loci
Maisema-
arkkitehdit

HYLKYSAAREN SUOJELUKOHEET, KUVALLINEN SELVITYS, 10.11.2025

Mutkavaja, sr-3

Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.



Suojelukohde korostettu sinisellä täytöllä.
Punaisella Hylkysaaren rakennukset
Merimuseon aikana vuonna 2010.
Kuva: Ark-tsto Schulman Oy.

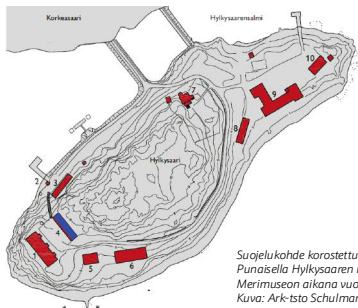


HYLKYSAAREN SUOJELUKOhteet, KUVALLINEN SELVITYS, 10.11.2025

Työvenevaja, u-s-3

Rakennusala, jolle tulee siirtää asemakaava-alueen 1920-luvun rakennuskantaa edustava puurakenteinen puuvarastorakennus.

Uudelleen rakennettaessa tai rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.



Suojelukohde korostettu sinisellä täytöllä.
Punaisella Hylkysaaren rakennukset
Merimuseon aikana vuonna 2010.
Kuva: Ark-tsto Schulman Oy.



HYLKYSAAREN SUOJELUKOhteet, KUVALLINEN SELVITYS, 10.11.2025

Hylkysaaren viitesuunnitelma ja maisemallinen yleissuunnitelma

10.11.2025

Loci  Maisema-arkkitehdit



SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto	3
1.1. Suunnittelun lähtökohdat	4
1.2. Sijainti maisemassa	5
2. Hylkysaaren nykytila ja kasvillisuus	6
2.1. Maaaston ominaispiirteet	6
2.2. Rakennettu ympäristö	7
2.3. Arvokkaat luontotyypit	8
2.4. Kasvillisuuden ominaispiirteet	9
3. Hotelli- ja majoitustoiminta	15
3.1. Toiminnan kuvaus ympärivuotisesta hotelli- ja majoitustoiminnasta	15
3.2. Päärakennuksen laajennus	18
4. Maisemallinen yleissuunnitelma	19
4.1. Suunnitelman periaatteet	19
4.2. Asemapiirros ja alueleikkaukset	21
4.3. Reitistö ja liikenne yhteydet	24
4.4. Maisema-arkkitehtuurin periaatteet	26
4.5. Maisemalliset muutokset näkymiin mereltä	31

Tilaaaja:
Hylkysaari development Oy
10.11.2025

Tekijät:
© Loci Maisema-arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto:
Loci Maisema-arkkitehdit Oy

Kartat ja suunnitelmat:
Loci Maisema-arkkitehdit Oy, ellei toisin mainita

1. Johdanto

Hylkysaari sijaitsee Helsingin edustalla, Kruunuvuorenselän pohjoisosassa, Katajanokan ja Korkeasaaren välissä. Saaren eteläpuolelta avautuvat näkymät Suomenlinnaan ja Laajasaloon, pohjoisessa sen vastarannalla on Korkeasaari, tämän pohjoispuolella Mustikkamaa ja sen kautta yhteys Kulosaareen. Hylkysaaren länsipäästä avautuvat maisemat Katajanokan itärantaan ja kantakaupunkiin.

Hylkysaari siirtyi Helsingin kaupungilta yksityiseen omistukseen vuonna 2021 ja nyt sitä ollaan kehittämässä yleiskaavan mukaiseen matkailu- ja virkistyskäyttöön. Saareen on suunnitella korkeatasoisia majoituspalveluita luontoarvoja ja ympäristöä kunnioittaen. Saaren sijainti muutaman minuutin venematkan päässä Helsingin keskustasta tekee paikasta ainutlaatuisen.

Hylkysaaren maisemasuunnittelu on tehty syksyllä 2025 hankkeen toimeksiannosta. Työstä ovat vastanneet Loci Maisema-arkkitehdit Oysta maisema-arkkitehdit Milla Hakari ja Jussi Virta ja maisemasuunnittelija Ida Eerikäinen, sekä Essi Salmi ja Razeen Nazar. Hankkeen puolelta työtä ovat ohjanneet Taru Lehtonen ja Luke Bruins. Helsingin kaupungilta työtä ovat ohjanneet Jari Huhtaniemi (asemakaavoitus), Paula Hurme (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), Riikka Österlund (liikenne- ja katusuunnittelu) sekä Tuula Töyrylä (teknistaloudellinen suunnittelu).

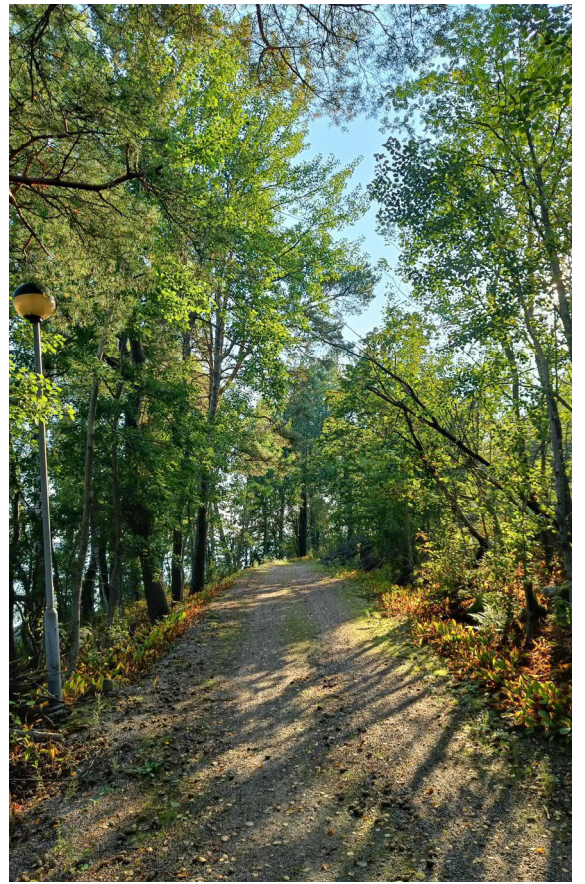
Työryhmässä on ollut lisäksi luotiaseman laajennuksen ja majojen arkkitehtuurista vastanneet Alli Bur ja Asmo Jaaksi JKMM Arkkitehdit Oysta, pelastussuunnittelusta Sami Hämäläinen Sitowise Oy:stä, silta- ja rakennesuunnittelusta Pasi Aromäki Intec Oy:stä, kunnallistekniikasta Joona Lahti Intec Oy:stä, hiilijalanjälkilaskennasta Arnee Henson Intec Oy:stä, vesiliikenneyhteyksistä Pekka Vähätörmä Ramboll Oy:stä, sekä rakentamiskonsulttina Heikki Schemeikka Rego Oy:stä.



Hylkysaari korostettuna ilmakuvassa. Helsingin karttapalvelu, 2024.



Hylkysaari korostettuna ilmakuvassa. Helsingin karttapalvelu, 2024.



Kuva Hylkysaaren eteläiseltä rantareitiltä.



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

3

1.1. Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaavassa Hylkysaari kuuluu merellisen virkistys- ja matkailun alueeseen, mikä mahdollistaa edellä mainitut toiminnot ja niihin liittyvien rakennusten ja rakennelmien rakentamisen. Edellytyksenä rakentamiselle on alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttäminen, luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemi- ja luonnonsuojelun, ekologisen verkoston sekä metsäverkoston huomioiminen ja turvaaminen suunnittelussa. Hylkysaari on Korkeasaaren kautta osa laajempaa viheralueverkostoa.

YLEISKAAVA (YK) 2016



Merellisen virkistys- ja matkailun alue

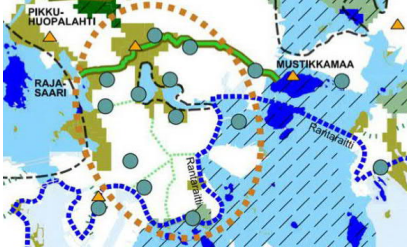
Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereeseen virkistys- ja viheralueisiin. Merkintä sisältää loma-asumisen ja matkailun alueita.

Sekä virkistys- ja viheralueilla että merellisen virkistys- ja matkailun alueilla: Suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemi- ja luonnonsuojelun, ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet.

ASEMAKAAVA 1987



YK-TEEMAKARTTA: VIRKISTYS- JA VIHERVERKOSTO



Merelliseen virkistys- ja matkailuun alueet

Pääasiassa virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet, joiden saavutettavuutta vesiliikenteellä parannetaan. Saarien suunnittelun lähtökohdina ovat niiden luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot.

Keskuspuisto ja Helsingin puisto

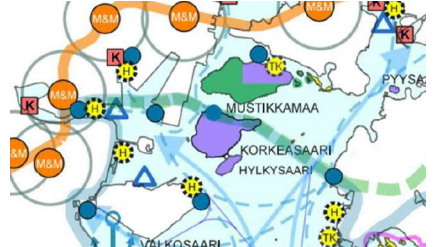
Keskuspuiston ja Helsingin puiston yhtenäisyys ja arvot turvaamaan.

HELSINGIN MAANOMISTUS JA VUOKRAUSALUEET



Kaupungin omistama alue

YK-TEEMAKARTTA: MERELLINEN HELSINKI 2050



Virkistys ja matkailupalvelut

Alue, joka on tarkoitettu retkeilyyn, matkailuun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

4

1.2. Sijainti maisemassa

Maisemallisesti Hylkysaari on voimakas ja monimuotoinen kokonaisuus. Se näyttäytyy eri suunnista katsottuna vaihtelevana, mutta yleisilmeeltään vehreänä ja metsäisenä osana Helsingin saaristoa. Saaren rantavyöhykkeet ja puustoinen siluetti hallitsevat näkymiä, ja rakennettu ympäristö sulautuu pitkälti kasvillisuuden lomaan.

Korkeasaaren puolelta avautuvissa lähimaisemissa näkyy saaren vehreä ranta, jossa rakennukset erottuvat vain paikoittain puuston väliltä. Katajanokan suunnasta korostuu erityisesti rantakallioiden päällä kohoava luotsiasemarakennus, joka hahmottuu maamerkinä veden äärellä. Koillisesta, Kruunusilltojen ja Palosaaren suunnasta katsottuna ranta on jyrkempi ja rantaviiva kivikkoisempi. Paikoin esiintyy myös silokallioalueita, mutta tausta säilyy vehreänä ja luonnonmukaisena.

Avomereltä ja Suomenlinnan suunnalta tarkasteltuna Hylkysaari sulautuu osaksi laajempaa saaristomaisemaa. Tällöin keskeiseksi piirteeksi nousee yhtenäinen, vehreä siluetti, jonka säilyttäminen on tärkeää saaren tunnistettavuuden ja maisemallisen arvon kannalta.



Näkymä Korkeasaaresta



Näkymä Kruunusilloilta



Näkymä Katajanokalta



Näkymä avomereltä ja Kruunuvuorenrannasta



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

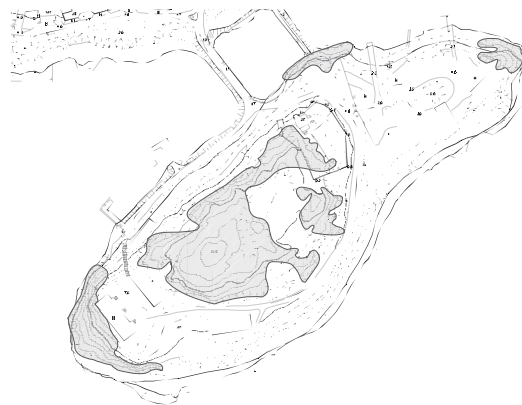
5

2. Hylkysaaren nykytila ja kasvillisuus

Hylkysaaren nykytila muodostuu luonnonmaiseman, kasvillisuuden ja rakennetun ympäristön vuorovaikutuksesta. Suunnittelun lähtökohtana on tunnistaa saaren arvokkaat luontotyytit, maisemalliset ominaispiirteet sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät kasvillisuus. Lisäksi huomioidaan nykyiset reitit, maaston ominaisuudet ja muut tekniset reunaehdot, jotka ohjaavat saaren kehittämistä. Nykytilan analyysi toimii yleissuunnitelman perustana ja auttaa soveltamaan rakentamisen ja toiminnalliset ratkaisut osaksi maisemaa ja luontoarvoja.

2.1. Maaston ominaispiirteet

Hylkysaaren maastolle on ominaista vaihtelevuus. Saaren pohjoisosa on siellä kulkevan reitin osalta melko tasaista, mutta maasto nousee ja jyrkenee nopeasti keskiosan kalliolle ja länsipäähän kuljettaessa. Länneä luotsiaseman luota reitti jatkaa rantaa mukaillen saaren itäpäätä kohti. Kaakkoisrannalla reitin ja rantaviivan välinen alue on melko jyrkkää rinnettä, jossa korkeusvaihtelu on noin viisi-kuusi metriä. Kallio on koko saarella monin paikoin lähellä maan pintaa tai jopa näkyvissä avokalliona. Louhinnan välttämiseksi uusi rakentaminen tulee sovitaa alueelle hyödyntäen mahdollisimman paljon nykyistä reitistöä ja vanhoja rakennuspaikkoja. Saaren itäpäässä on saaren suurin yhtenäinen melko tasainen alue.



Kaaviassa on esitetty Hylkysaaren avokallioalueet.



Kaaviassa on esitetty Hylkysaaren maaston kaltevuudet, jotka havainnollistavat saaren paikoin jyrkkää maastoa.

Selitteet:

- Jyrkkä rinne, kaltevuus 1:1 - 1:5
- Melko jyrkkä rinne, kaltevuus 1:5 - 1:10
- Loiva rinne/ tasainen alue, kaltevuus 1:10 ->



Saaren korkeuserot ja kalliainen luonne erottuvat selvästi maisemassa.



Hylkysaaren sisäosien avokalliot muodostavat maisemallisesti arvokkaan ja saaren luonnetta määrittävän piirteen.



Paikoin hyvin jyrkkään maastoon on toteutettu parassratkaisuja kulun helpottamiseksi.



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

6

2.2. Rakennettu ympäristö

Hylkysaarella on kymmenen rakennusta, joista historiallinen luotsirakennus ja 1800-luvulta oleva huvila Ida on suojeltu vuoden 1987 asemakaavassa sr-1-merkinnällä. Suojelumääräys kieltää rakennusten purkamisen sekä sellaiset muutostyöt, jotka heikentäisivät niiden rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Saaren muu rakennuskanta koostuu pääosin vanhoista, osin kunnostetuista asuin- ja talousrakennuksista sekä satamatoimintaan liittyneistä rakennuksista.

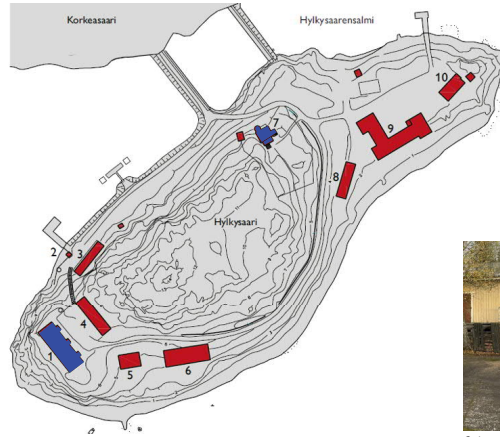
Valmisteilla olevassa kaavassa on esitetty suojeltavaksi tällä sivulla valokuvoin esitetyt rakennukset. Numerointi perustuu Ark-tsto Schulman Oy:n tekemään kaavioon vuodelta 2010.

Vuoden 1987 asemakaavan selostuksessa on esitetty Hylkysaaren saavutettavuuden parantamista Korkeasaaresta rakennettavan sillan avulla läntisen kannaksen kohdalla, kun taas itäistä kannasta on suunniteltu palautettavan vesialueeksi.



Hylkysaaren on esitetty yhteys Korkeasaaresta pitkin siltaa, joka rakennettaisiin läntisen kannaksen kohdalle, itäisen palautettaisiin vesialueeksi. Saaren rantoja kiertää jalankeila- ja huoltotie.

Ote vuoden 1987 asemakaavasta sekä asemakaavaselostuksesta, jossa kerrotaan itäisen sillan palauttamisesta vesialueeksi.



1. Merimuseo
2. Lipunmyynti
3. Varasto
4. Työvenevaja
5. Asuinrakennus
6. Työvenevaja
7. Villa Ida
8. Mutkavaja
9. Uusi konservointilaitos
10. Konservointilaitos/Kaasutehdas



1. Merimuseona toiminut luotsirakennus.



2. Lipunmyyntirakennus.



4. Työvenevaja. Siirretään purettavan rakennuksen 6 tilalle.

Hylkysaaren rakennukset Merimuseon aikana vuonna 2010. Kuva: Ark-tsto Schulman Oy.

Asemakaavassa 1987 suojellut rakennukset korostettu sinisellä jälkikäteen. Valmisteilla olevassa kaavassa on esitetty näiden lisäksi useampia rakennuksia suojeltaviksi.



5. Asuinrakennus.



7. Villa Ida.



8. Mutkavaja.



10. Konservointilaitos / Kaasutehdas.



HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

7

2.3. Arvokkaat luontotyytit

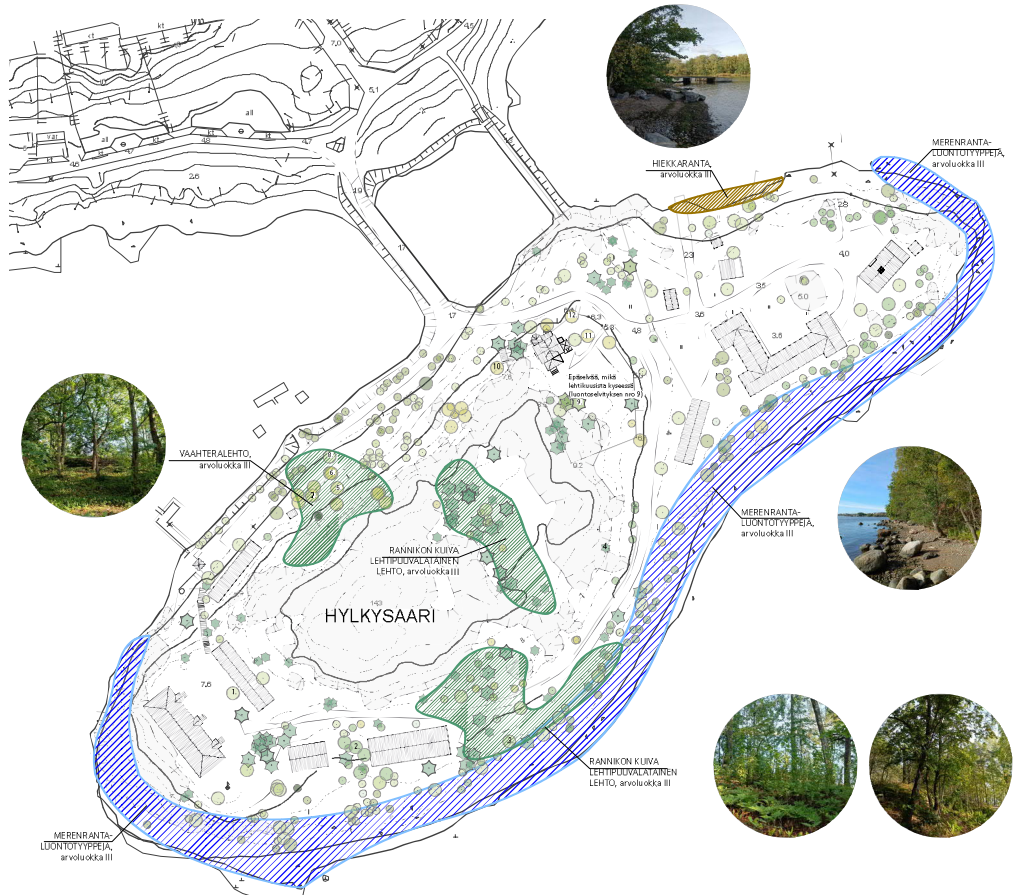
Vuonna 2019 tehty luontoselvitys listaa Hylkysaaren osalta neljä erilaista paikallisesti arvokasta luontotyyppiä (arvoluokka III). Luontotyyppikohteet suositellaan huomioimaan maankäytössä, mikäli se kohtuullisin keinoin on mahdollista.

- Itämeren sora- ja somerikkorannat / Itämeren suurroostot/ Merenrannan leppävyöt / Keskiravinteiset merenrantakalliot
- Itämeren hiekkarannat (myös uhanalainen luontotyyppi)
- vaahteralehto
- rannikon kuiva lehtipuuvaltainen lehto

Alueellisesti uhanalaisena lajina selvityksessä mainitaan putkilokasvien osalta saarnet, jonka suurikokoisia yksilöitä löytyi etenkin saaren eteläreunalta ja Villa Idan pihapiiristä (havaittu Loci maisema-arkkitehdit Oy:n maastokäynnillä 26.9.2025). Pienempiä taimia on levinnyt myös muualle saarella. Silmälläpidettävistä lajeista saaren pohjoisrannalla esiinty kartioakankaalia (Ajuga pyramidalis), jonka esiintymät on luontoselvityksessä suositeltu säästettävän, mikäli se kohtuullisin keinoin on mahdollista. Selvityksessä erityisesti huomioituiden suurikokoiset puuyksilöt on esitetty viereisessä kartassa samalla numeroinnilla kuin luontoselvityksessä.

Linnustolle arvokainta aluetta ovat rannat ja etenkin puustoinen rantavyöhyke, joka myös suositellaan säilytettävän mahdollisimman koskemattomana. Pönttöjen lisääminen alueella olisi myös linnustolle hyväksi. Saarella esiintyy useita leppäkolajia, mutta niitä ei selvityksen mukaan tarvitse maankäytössä erikseen huomioida. Ne kuitenkin hyötyisivät suurien puiden, etenkin lehtipuiden, säilyttämisestä.

(Luontoselvitys: Luontoselvitykset Helsingin Hylkysaarella ja Palosaarissa sekä niiden välisellä kulkureitillä Korkeasaaren kaakkoisosassa vuonna 2019)



HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

8

2.4. Kasvillisuuden ominaispiirteet

Hylkysaaren luonteenomaisia erityispiirteitä ovat sen rantoja lähes kauttaaltaan peittävät nauhamaiset rantametsiköt, hienot männyt ja mäntyryhmät sekä kookkaat lehtipuut, puustoinen ja vehreä yleis-
me, jylhät avokallioalueet ja merenrannat.

Saaren kasvillisuus on suurelta osin melko luonnontilaisia. Rakennusten pihapiirit ovat villiintyneitä ja puusto paikoin vesakoitunutta ihmisvaikutuksen vähäisyydestä johtuen. Alueella on nähtävissä kulttuurikasvien esiintymiä sekä erityyppisiä luontaisia tai osittain ihmisen vaikutuksesta syntyneitä kasvillisuusalueita, kuten avokalliot, lehtomaiset lehtipuuvaltaisets metsikön osat sekä yhtenäisen nauhan muodostavat rantametsiköt. Kiolo ja sananjalka peittävät paikoin laajoja alueita. Tyypillisenä rantapuuna esiintyy tervaleppää, koivua ja haappa.

Saaren itäpää on aivan sen ranta-alueita lukuun ottamatta maastoitan melko tasaista ja puuston suhteen avointa. Alueella onkin erityyppisiä niittymäisiä kasvillisuusalueita.



Hienot mäntyryhmät



Kulttuurikasvit



Kallioalueet



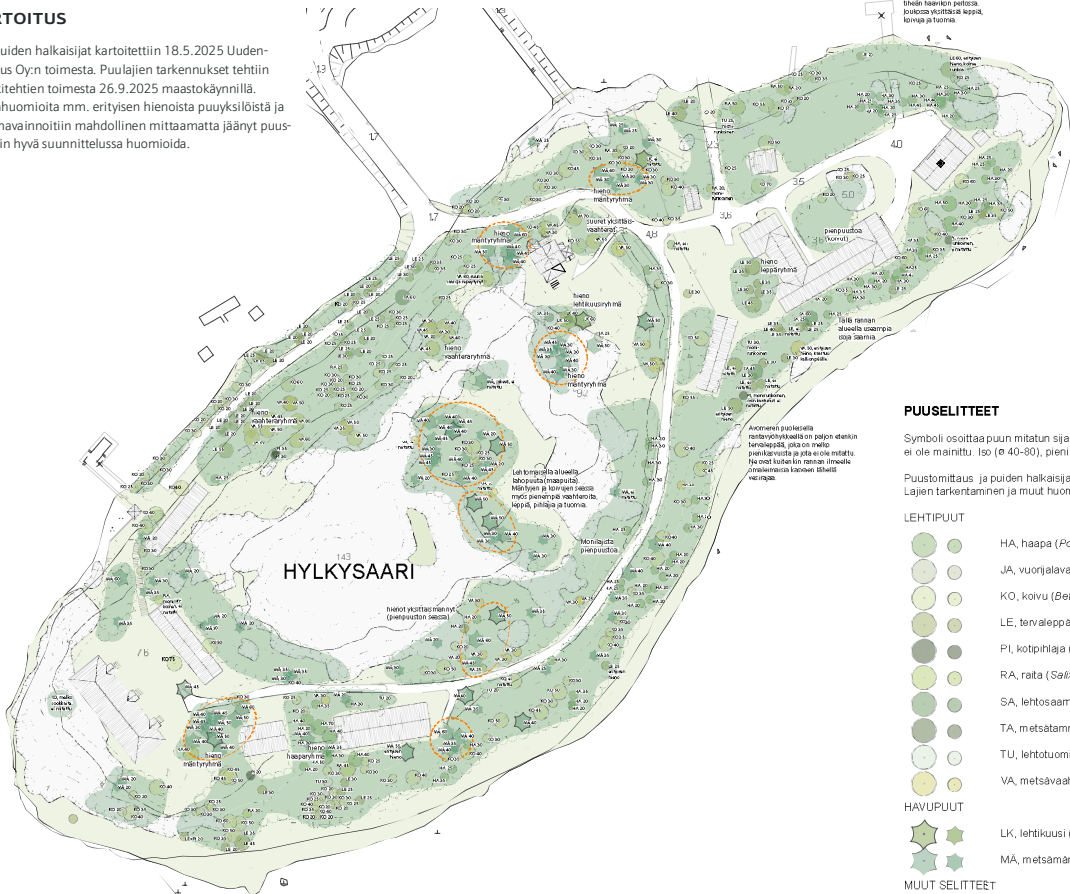
Rantapuusto



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

PUUSTOKARTOITUS

Puustomittaus ja puiden halkaisijat kartoitettiin 18.5.2025 Uudenmaan Pohjatutkimus Oy:n toimesta. Puulajien tarkennukset tehtiin Loci maisema-arkkitehtien toimesta 26.9.2025 maastokäynnillä. Samalla tehtiin lisähuomioita mm. erityisen hienoista puuyksilöistä ja puuryhmistä sekä havainnointiin mahdollinen mittamatta jäänyt puusto, joka on kuitenkin hyvä suunnittelussa huomioida.



PUUSELITTEET

Symboli osoittaa puun mitatun sijainnin (mitattu n. metrin korkeudelta), mikäli muuta ei ole mainittu. Iso (ø 40-80), pieni (ø 20-35).

Puustomittaus ja puiden halkaisijat 18.5.2025 Uudenmaan pohjatutkimus Oy Lajien tarkentaminen ja muut huomiot 26.9.2025 Loci maisema-arkkitehdit Oy

LEHTIPUUT

- HA, haapa (*Populus tremula*)
- JA, vuorjalava (*Ulmus glabra*)
- KO, koivu (*Betula* sp.)
- LE, tervaleppä (*Alnus glutinosa*)
- PI, kotkipihlaja (*Sorbus aucuparia*)
- RA, raita (*Salix caprea*)
- SA, lehtosaarni (*Fraxinus excelsior*)*
- TA, metsätammii (*Quercus robur*)
- TU, lehtotuomi (*Prunus padus*)
- VA, metsävaahtera (*Acer platanoides*)

HAVUPUUT

- LK, lehtikuusi (*Larix* sp.)
- MÄ, metsämänty (*Pinus sylvestris*)

MUUT SELITTEET

- Yhtenäinen latvusalue, pienpuusto täydentää mitattuja puita.

*simailäpidettävä ja alueellisesti uhanalainen laji



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

KALLIOALUE

Saaren keskellä on sen korkein kohta, jossa on avokalliota, pienikas-
vuisia metsämäntyjä ja muuta tyyppillistä kalliokasvillisuutta kuten:

- Isomaksaruoho (Hylotelephium telephium)
- Kalliokielo (Polygonatum odoratum)
- Kaukasianmaksaruoho (Phedimus spurius)

Kalliota ympäröivän puuston latvuston välistä pilkistää maisema pai-
koitellen. Avokallio on maisemassa arvokas ja leimallinen elementti
sellaisenaan. Kallioalueen yhtenäisyys ja koskemattomuus on syytä
säilyttää myös saaren käytön jatkosuunnittelussa. Merenrantakalliot
on käsitelty kappaleessa 2.1 Arvokkaat luontotyypit.

SÄILYTETTÄVÄT PUUT

Alueella on useita hienoja suurikokoisia, kilpikaarnaisia mäntyjä ja
mäntyröyhiä, jotka tulisi kaikki pyrkä säilyttämään. Myös yksittäisiä
tai ryhmissä esiintyviä suuria lehtipuita, kuten koivuja, haapoja ja
vaahteroita tulisi säilyttää sekä maiseman että luonnon monimuotoi-
suuden vuoksi.

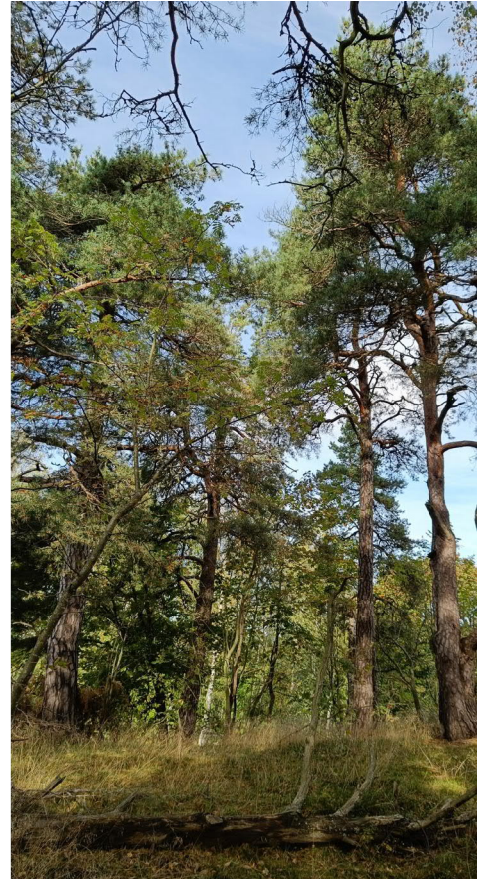
Hylkysaaresta löytyy paikoin saarnen (Fraxinus excelsior) täysikasvui-
sia yksilöitä ja pienempiä taimia, jotka on luontoselvityksessä mainit-
tu alueellisesti uhanalaisena lajina.



Saaren keskiasian korkein kohta.



Paikoin nuori vesakko raja ja pehmentää kalliioalueiden näkymiä.



Hieno, suurikokoinen mäntyröyhiä.



HYLKYSAAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

11

HUVILAPUUTARHA JA KULTTUURIKASVIT

Villa Idan pihajälväellä ja sen läheisyydessä on nähtävissä merkkejä kult-
tuurikasvillisuudesta ja puutarhamaisuudesta.

Maastokäynneillä 8.9. ja 26.9.2025 havaittuja lajeja olivat:

PERENNAT

- Auringontähti (Telekia speciosa), saaren pohjoispuolella, tien vieressä
lähellä huvilaa
- Kurjenmiekkä (Iris sp.)
- Mansikka (Fragaria sp., todennäköisesti ukkomansikka)
- Minttu (Mentha sp.)
- Mäkimeirami eli oregano (Origanum vulgare)
- Päiväniilija (Hemerocallis sp.)
- Rohtosuopayrtti (Saponaria officinalis)
- Suikeroalpi (Lysimachia nummularia)
- Suomenröyhytatar (Koenigia x fennicum)
- Varjoliila (Lilium martagon)
- Vuorenkilpi (Bergenia sp.)

PENSAAT JA KÖYNNÖKSET

- Herukat (Ribes sp.)
- Humala (Humulus lupulus)
- Jasmiini (Philadelphus sp.)
- Pihasyreeni (Syringa vulgaris)
- Siperianhernepensas (Caragana arborescens)

Alueella on myös suurehkoja ruusupensasiesiintymiä (metsäruusu), jotka
voivat olla istutettuja tai luontaisesti levinneitä.

PUUT

- Lehtikuusi (Larix sp.)
- Luumu (Prunus sp.)
- Vaahtera (Acer platanoides), ainakin huvilan yhteydessä todennäköi-
sesti istutettuja, ei luonnonvaraisia.

KULTTUURIKASVIT MUUALLA SAARESSA

Huvilan pihapiirin ohella toinen selkeä kulttuurikasvien esiintymä sijaitsee
saaren lounaispuolella, vanhan asuinrakennuksen pihapiirissä ja sen lä-
hiympäristössä. Maastokäynneillä havaittuja lajeja olivat:

- Harjaneilikka (Dianthus barbatus)
- Helokki (lila-, Oenothera sp.)
- Mäkimeirami eli oregano (Origanum vulgare)
- Pajuasteri (Symphytrichum salignum)
- Päiväniilija (Heucera sp.)
- Tuoksuvatikka (Rubus odoratus), saaren eteläosassa, pihasyreenien
(Syringa vulgaris) yhteydessä
- Omenapuu (Malus domestica), kalliioalueen reunalla saaren etelä-
puolella. Voisi mahdollisesti olla esim. 'Moskovan Päärynäomena'
(omenat maastokäyntihetkellä huonokuntoisia, tarkkaan määri-
tyksen tarvitaan pomologi).



Huvila mantereelta päin soarelle tullessa.



Asuinrakennuksen pihapiirin kulttuurikasvillisuutta.



Huvilan pihapiirissä omaleimaista on suurikokoinen istutettu puusto.



HYLKYSAAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

12

HAITALLISET VIERASLAJIT

Haitallisia vieraslajeja luetaan niin kansallisella kuin EU:n tasolla. Molempiin listoihin kuuluvat kasvit ovat lajeja, joiden kaikenlainen maahantuonti, kasvatus, myynti ja muu hallussapito sekä ympäristöön päästäminen on kielletty.

Vuoden 2019 luontoselvityksessä Hylkysaarella havaittiin neljää haitallista vieraslajia. Vuoden 2025 maastokäynnillä (Loci maisema-arkkitehdit Oy) havaittiin lisäksi yksi uusi alueelle levinnyt laji, viitapihlaja-angervo. Haitalliset vieraslajit Hylkysaarella:

- Isotuomipihlaja (*Amelanchier spicata*)
- Jättipalsami (*Impatiens glandulifera*)
- Kurtturuusu (*Rosa rugosa*)
- Sahalintatar, ent. jättitatar (*Reynoutria sachalinensis*)
- Viitapihlaja-angervo (*Sorbaria sorbifolia*), uusi yksittäinen havainto pohjoispuolella vanhan puisen suojan edustalla.

Saarella esiintyy lisäksi vieraslajeja, jotka eivät ole kansallisella tai EU:n haitallisten vieraslajien listalla. Vieraslajit Hylkysaarella:

- Pajuasteri (*Symphyotrichum salignum*)
- Suikeroalpi (*Lysimachia nummularia*)
- Tarhaomenapuu (*Malus domestica*)
- Terttuselja (*Sambucus racemosa*)

SUOSITUKSET JATKOTOIMISTA

Monet Hylkysaarella tavattavat kasvillisuustyypit ja hienot yksittäiset kasviyksilöt hyötyisivät niitä ympäröivien vesakoiden harventamisesta ja kasvustojen osittaisesta avaamisesta. Puusto on kuitenkin syytä säilyttää valtaosin monikerroksellisenä ja vaihtelevan ikäisenä sekä ulospäin peittävä, jotta paikan luontainen ja luonteenomainen ilme sekä luontoarvot Hylkysaarella säilyvät. Lahopuun säilyminen alueella on luonnon monimuutisuudelle tärkeää ja kaadettavia puita, etenkin suurimpia runkoja, suositellaan jätettäväksi maastoon maapuiksi.

Kulttuurikasvit keskittyvät jatkossakin jo olemassa oleville, selkeästi ihmisen vaikutuksesta muokkautuneille alueille. Lajistossa säästämisen arvoista ovat erityisesti suuret istutetut puut ja pensaet. Pensaat hyötyisivät monin paikoin hoitotoimista, joilla niiden paras koriste-arvo voitaisiin palauttaa. Perennaistutukset ovat hyvin villiintyneitä, mutta niistäkin voisi olla mahdollista saada kasviyksilöitä talteen, etenkin suurempia lajeja, kuten päivänliiloja. Istutusten kunnostamisessa ja uusien suunnittelussa tulee huomioida rakennusten edustama aikakausi ja valita lajisto siihen sopivaksi.

Kaikkien haitallisten vieraslajien poistaminen alueelta tulee suunnitella muiden rakentamistoimenpiteiden yhteydessä ja huomioida myös alueen kunnossapidossa. Vieraslajeille, jotka eivät kuulu haitallisten lajien listaan, suositellaan poistamista ja/tai leviämisen rajaamista.



Isotuomipihlaja



Kurtturuusu



Jättipalsami



Sahalintatar



Viitapihlaja-angervo



Näkymä saaren keskiosan kallioalueelta Villa Idan suuntaan.

3. Hotelli- ja majoitustoiminta

3.1. Toiminnan kuvaus ympärivuotisesta hotelli- ja majoitustoiminnasta

Valo Investments osti Hylyksaaren vuonna 2021 tavoitteenaan kehittää siitä uusi, korkeatasoinen kohde Helsingin merellisessä saaristossa.

Tavoitteena on luoda kokonaisuus, joka yhdistää luonnon, kulttuurihistorian ja matkailupalvelut sekä palvelee yhtä lailla helsinkiläisiä kuin kansainvälisiä vieraita.

Suunnitelma koostuu kuudesta keskeisestä osa-alueesta: julkisesta merisaunasta, ravintola- ja majoitustoiminnasta, luonnon ja maiseman kehittämisestä, matkailukonseptin ja palveluiden kokonaisuudesta, kulttuurihistoriallisten rakennusten kunnostamisesta sekä vesiliikenneyhteyksien kehittämisestä.

Vähintään 5% majoitustoiminnasta on esteetöntä.

1. JULKINEN MERISAUNA

Hylyksaareen tulee julkinen merisauna, joka täydentää Helsingin merisaunaverkostoa ja on avoinna kaikkina vuodenaikoina. Saunakonsepti pohjautuu suomalaisen mökkisaunan perinteeseen, jonka arvoja ja elämäksellisyttä halutaan jakaa myös kansainväliselle yleisölle osana Helsingin ympärivuotista merellistä matkailutarjontaa.

Rakennus sijoittuu rannassa sijainneen, purettavan varastorakennuksen paikalle, ja sen edustalle toteutettavat laajat laituri- ja terassirakenteet mahdollistavat talviuinnin ja saunomisen kaikkina vuodenaikoina. Saunan edustalla säilyy suojeltava lipunmyyntirakennus, ja nykyinen laituri säilytetään osana uusia laituri-rakenteita.

2. RAVINTOLATOIMINTA JA PALVELUT

Saaren ravintola- ja kahvilapalvelut sijoittuvat ensisijaisesti luotsiasemarakennukseen. Rakennuksen laajennuksen ylimmässä kerroksessa on näköalravintola, josta avautuvat panoraamanäkymät Helsingin keskustaan, Korkeasaareen ja avomerelle. Alakerrassa toimii kahvila, joka tarjoaa paikallisia makuja ja perinteistä saaristotunnelmaa.

Suojeltu työvenevaja siirretään luotsiaseman laajennuksen alta purettavan 1980-luvun työvenevajan paikalle.

Rakennus kunnostetaan uuteen käyttöön, ja se tarjoaa tulevaisuudessa monipuoliset tilat kesäkauden juhliin, tapahtumiin ja oleskeluun.

Hylyksaarta kehitetään merellisen virkistys- ja kulttuurihistoriallisen ympäristön kokonaisuutena, jossa ruokapalvelut täydentävät ja tukevat saaren julkisia toimintoja ja kaupunkikuvallista ilmettä.

3. MAJOITUS JA MATKAILUKONSEPTI

Hylyksaareen on ympärivuotista majoitustoimintaa, joka täydentää Helsingin matkailutarjontaa ja vahvistaa saariston palveluverkostoa.

Toiminta yhdistää saariston elämyksellisyyden ja korkeatasoisen majoituksen ja tarjoaa vierailijoille mahdollisuuden kokea merellinen ympäristö osana kaupunkia.

Saaren majoitusrakennuksissa on yhteensä noin 105 huonetta, joiden käyttöasteen arvioidaan olevan noin 65 prosenttia.

Keskimäärin saarella majoittuu noin 116 yövierasta, ja lisäksi palveluiden arvioidaan houkuttelevan päivittäin noin 80 päiväkävijää.

Majoitus tukee Helsingin merellisen matkailun kehittämistä ja tuo saariston helpommin saavutettavaksi osaksi kaupungin palvelukokonaisuutta. Toiminta ja siihen liittyvät palvelut sovitetaan ympäröivään kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja luontoarvoihin.

5. KULTTUURIHISTORIALLISTEN RAKENNUSTEN KUNNOSTUS

Hylyksaaren rakennuskanta – luotsiasemarakennus, kaasutehdas, Villa Ida, työvenevaja ja vanha asuintalo – kunnostetaan uuteen käyttöön säilyttäen rakennusten arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot.

Luotsiasemarakennus, jossa aikanaan asui useita luotsiperheitä, palautetaan näkyväksi osaksi Helsingin saaristoa ja saaren julkisia toimintoja.

Kaasutehdas toimii jatkossa saaren kahvilana, ja sen laajennus tarjoaa tilat konferenssi- ja tapahtumakäyttöön.



Havainnekuva majoitusrakennusten sisätiloista. Kuva: JKMM Arkkitehdit Oy.

Vanha asuintalo otetaan ravintolakäyttöön, täydentäen saaren palvelukokonaisuutta ja tukien sen historiallista miljöötä.

Uudelle paikalle siirretty työvenevaja kunnostetaan tapahtuma- ja oleskelukäyttöön, ja Villa Ida säilyy osana saaren historiallista kokonaisuutta vahvistaen alueen rakennusperinnettä.

6. VESILIIKENNEYHTEYDET

Hylyksaareen järjestetään oma vesiliikenneyhteys, joka täydentää olemassa olevia lauttayhteyksiä ja parantaa saaren saavutettavuutta kaikkina vuodenaikoina.

Liikenne toteutetaan saaristoilmastoon soveltuvilla veneillä, jotka palvelevat sekä saaren vierailijoita että alueen muita käyttäjiä. Tavoitteena on, että vierailijoiden odotusaika on enintään kymmenen minuuttia saavuttaessa mantereelta.

Vesiliikenneverkostot tukevat saaren muuta toimintaa ja vahvistavat sen roolia osana Helsingin merellistä palveluverkostoa.

7. TALOUS JA VAIKUTUKSET

Hankkeen taloudelliset vaikutukset ovat merkittävät, ja sen arvioidaan luovan noin 150 työpaikkaa.

Saarella työskentelee vuoroissa keskimäärin noin 50 henkilöä.

Hanke tukee Helsingin merellisen matkailun kehittämistä ja samalla turvaa Hylyksaaren kulttuurihistoriallisten kohteiden ja luontoarvojen säilymistä parantamalla saavutettavuutta, edistämällä virkistyskäyttöä sekä monipuolistamalla alueen palvelutarjontaa.



Vistailmakuva lounaasta. Taustalla Kruunuvuorensilta.



Viistoilmakuva kaakosta. Taustalla Korkeasaari ja Kalasataman tornirakennukset.



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

17

3.2. Päärakennuksen laajennus

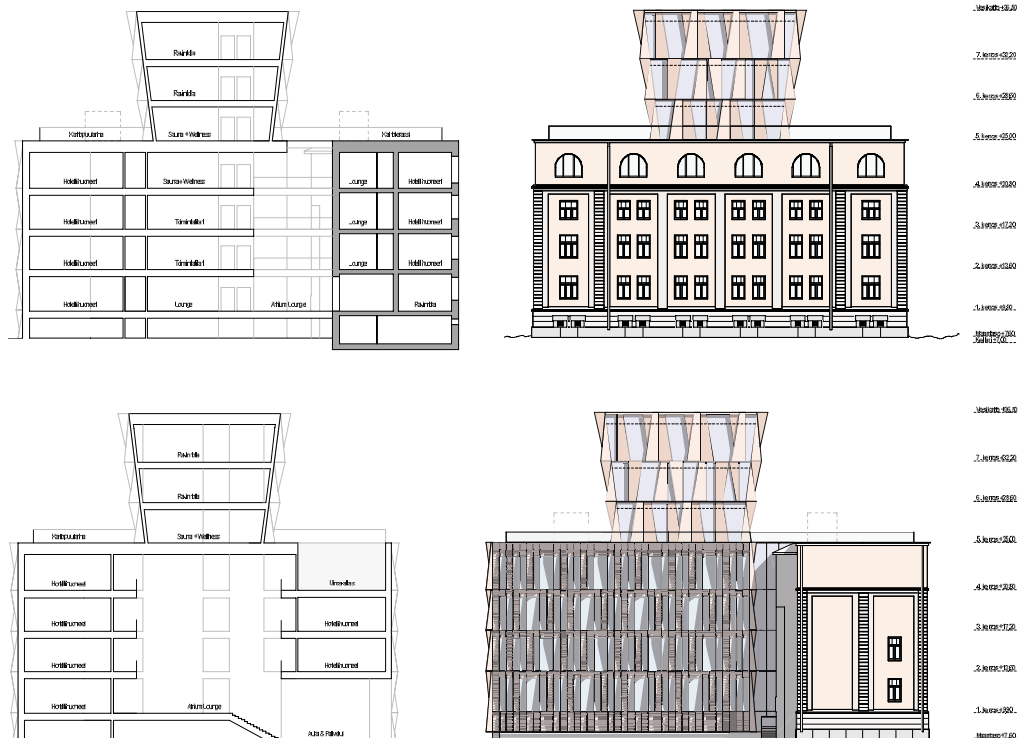
Hylkysaaren kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävä päärakennus, vanha Luotsiasema vuodelta 1910, restauroidaan entiseen loistoonsa. Rakennus on kokenut monia muutoksia vuosikymmenten aikana. Nyt rakennukselle tehtävät toimenpiteet ovat pääosin palauttavia.

Rakennus valmistui kaksikerroksiseksi luotsikasarmiksi vuonna 1910. Sitä korotettiin vuonna 1928 kahdella kerroksella ja luotsin päivistystorni uusittiin. Rakennus toimi luotsiasemana vuoteen 1962 asti. Luotsitoiminnan päätyttyä rakennuksessa tehtiin muutostöitä, jotta rakennus voitiin ottaa museo- ja näyttelykäyttöön. Muutostöiden aikana rakennuksen ylin kerros verhoiltiin pellittämällä ja luotsin päivistystorni purettiin. Merimuseo toimi rakennuksessa 1981–2005.

Rakennuksesta poistetaan 1970-luvulla lisätty ylimmän kerroksen tumma peltiverhous ja ylin kerros palautetaan rapatuilla julkisivuilla lähemmäs rakennuksen 1920-luvun lopun ulkonäköä. Rakennuksen julkisivut käsitellään myöhemmin tehtävien väritutkimusten löydösten mukaisesti. Rakennuksen kattomuoto muutetaan suoralinjaiseksi ja ylimmän kerroksen ikkunoita suurennetaan, jotta kerrokseen saadaan hotellitoiminnalle tarpeeksi korkeutta ja luonnonvaloa.

Päärakennukseen sijoittuu jatkossa korkeatasoinen hotelli, jonka toimintaa tukemaan rakennetaan laajennusrakennus. Laajennus sijoittuu päärakennuksen taakse jäädén sille alistaiseksi ja nostaen vanhan Luotsiaseman päärooliin. Laajennusrakennuksen torni muistuttaa luotsikasarmien vanhasta päivistystornista, joka purettiin 1970-luvulla. Päärakennus yhdessä sen tyylikkäästi viimeistellyn laajennuksen kanssa muodostaa Helsinkiin uuden houkuttelevan maamerkin.

Luotsiaseman suunnitelmat on esitetty tarkemmin erill. liitteessä: Hylkysaaren päärakennuksen viitesuunnitelma / JKMM Arkkitehdit Oy.



Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy



HYLKYSAAREN MAISEMASUUNNITTELU 2025, ALUSTAVA 13.10.2025

18

4. Maisemallinen yleissuunnitelma

4.1. Suunnitelman periaatteet

Hylkysaaren yleissuunnitelman keskeisenä tavoitteena on säilyttää saaren luonto sekä sen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet osana alueen kehitystä. Saaren maisemajulkisivu hahmottuu jatkossakin puustoisena osana Helsingin saaristoa, ja uudet rakennukset sovitetaan luontevasti kallioiseen ja metsäiseen ympäristöön. Suunnitelmassa varmistetaan toimivat ja turvalliset kulkureitit saaren sisällä sekä esteettömät yhteydet keskeisiin rakennuksiin ja palveluihin. Hylkysaaren kehittämisen painopisteitä ovat rakennusten kunnostaminen, kasvillisuuden säilyttäminen ja täydentäminen sekä uusien majoitus- ja virkistyskäyttöön liittyvien rakennusten ja rakenteiden soveltaminen osaksi saaren kokonaisuutta. Lisäksi kehittämisessä korostuvat rantarakenteiden, reittien ja saavutettavuuden parantaminen.

Maisemallisesti merkittävät puustoiset vyöhykkeet, puustoryhmät ja kallioiset selänteet säilytetään osana saaren tunnistettavaa siluettia, ja niiden säilyttäminen tukee viherrakenteen jatkuvuutta sekä maisemakuva Helsingin saaristossa. Saaren etelä- ja kaakkoisrantojen puustoinen vyöhyke säilyy vihreänä osana merimaisemaa, kun taas Korkeasaaren puoleisen rannan puustoa harvennetaan harkitusti näkymien avaimiseksi säilyttäen saaren pehmeä maisemajulkisivu. Saaren keskiosan ja ranta-alueiden avokalliot kuuluvat sen arvokkaimpiin piirteisiin; ne säilytetään rakentamattomina, ja uudet rakennukset sovitetaan maaston muotoihin välttämällä louhintaa ja jyrkkiä maastonmuokkauksia.

RAKENNETTAVAT ALUEET

Rakennettavaksi ehdotetut alueet sijoittuvat harkitusti täydentämään olemassa olevaa rakennuskantaa ja säilyttämään saaren historialliset maamerkit. Luotsiasemarakenmus peruskorjataan ja laajennetaan hotellikäyttöön, ja 1800-luvun huvila Villa Ida kunnostetaan alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Villa Idan pihapiiri säilytetään huvilakulttuurin aikakauden hengen mukaisesti, ja kasvillisuuden hoito tukee pihan historiallista ilmettä ja yhteyttä ympäröivään maisemaan. Alustavassa asemakaavassa suojelun piiriä on suositeltu laajennettavaksi koskemaan myös luotsiasemarakenmuksen eteläpuolelta kivirakennusta, entistä työvenehallia, entistä kaasutehdasta sekä punaiseksi maalattua venevaja. Myös luotsirakennuksen eteläpuolella sijaitsevan, ravintolakäyttöön muutettavan kivirakennuksen yhteyteen voidaan palauttaa pihapiirimäinen luonne.



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

19

Rakentaminen sovitetaan maastoon ja olemassa olevaan kasvillisuuteen siten, että saaren luonnonläheinen ja rauhallinen luonne säilyy. Pienet majoitusrakennukset perustetaan pilareille, jolloin maaston muodot ja kasvillisuus pysyvät mahdollisimman ennallaan, ja rakentaminen toteutetaan pääosin esivalmistetuilla elementeillä työmaan vaikutusten minimoimiseksi.

Luoteisrannalla rakentaminen sijoittuu pääosin vähintään 20 metrin etäisyydelle rannasta Helsingin rakennusjärjestyksen mukaisesti, mutta poikkeustapauksissa majoja voidaan sijoittaa lähemmäs, kuitenkin vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta. Rantarakentaminen toteutetaan kevyesti maastoon sopeutuen: puurakenteiset tasot perustetaan paaluille ja kulkuyhteydet suunnitellaan kelloina, jolloin vaikutukset rantaluontoon jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

REITISTÖ

Nykyiset reitit muodostavat saaren käytön rungon. Kulkuyhteydet sovitetaan maaston muotoihin eikä jyrkkiä kallioita maaston rakennetta uusia ajoreittejä. Reitit suunnitellaan pääosin esteettömiksi ja turvallisiksi maaston sallimissa rajoissa, ja majoihin saavutaan maastoa myötäileviä puutasoja ja portaita pitkin. Kallioille ja rantaan rakennetaan kapeita kävelypolkuja, joissa kulkua ohjataan luonnonmateriaalein ja täydennetään tarvittaessa portilla, käsijohteilla tai pitkospuilla.

Kunnallistekniikka sijoitetaan nykyisten reittien yhteyteen, jolloin maanrakennustarve jää vähäiseksi ja ympäristö säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena. Pohjoisrantaan sijoitetaan erillinen tekniikkarakennus, joka palvelee saaren infrastruktuuria huomaamattomasti osana maisemaa.

SAAPUMINEN

Hylkysaareen on mahdollista saapua sekä mailte että vesitse. Vesiliikennetyksien osalta saapuminen tapahtuu ensisijaisesti keskustasta, ja nykyinen laiturirakennus kunnostetaan. Sen rinnalle rakennetaan uusi kelluva laiturirakennus, joka mahdollistaa saapumisen myös pienveneillä. Lisäksi rannalle järjestetään rantautumismahdollisuus kanooteille ja muille kevyille vesikulkuneuvoille.

Maakannaksen paikalle on tarkoitus rakentaa uusi silta, joka toimii ajoyhteytenä Hylkysaaren ja Korkeasaaren välillä. Ratkaisuna parantaa veden vaihtuvuutta, ja jatkosuunnittelussa tarkastellaan sen toteuttamista mahdollisena nostosillana. Yhteys korotetaan minimissään tasoon +2.3, tulvarajan yläpuolelle, mikä parantaa sen käytettävyyttä ja turvallisuutta. Itäisen maakannan poistetaan käytöstä vuoden 1987 asema-kaavan mukaisesti, jolloin alue palautuu vesialueeksi.

KASVILLISUUS

Saarella tehtävä rakentaminen pyritään tekemään mahdollisimman paljon nykyistä kasvillisuutta säästämällä. Maiseman ennallistamiseksi tehtävissä täydennysistutuksissa käytetään alueelle tyypillisiä ja saaristolaismaahan sopivia kasvilajeja. Rakennusten ja reittien yhteyteen istutetaan suuri kokoisia taimia poistuneen puuston tilalle, ja historiallisten rakennusten ympärille voidaan lisätä puutarhamaisempaa ja historiallisten ympäristöä tukevaa kasvillisuutta.

VIKISTYSKÄYTTÖ

Hylkysaaren virkistyskäyttöä kehitetään luonnonläheisenä ja rauhallisena kokonaisuutena, jossa korostuvat saaristolunnon kokeminen, maisemalliset arvot ja kulttuuriperintö. Virkistysratkaisut palvelevat monipuolisesti eri käyttäjäryhmiä, ja suunnittelussa on huomioitu myös lapset ja lapsiperheet. Oleskelu- ja levähdyspaikat sijoitetaan harkitusti osaksi ympäristöä, tukien saaren viihtyisyyttä ja yhteisöllistä käyttöä.

Tavoitteena on mahdollistaa saaren kokeminen kevyen virkistyskäytön keinoin siten, että liikkuminen ohjautuu hallitusti ja kulutus kohdistuu kestäville alueille. Reitit ja oleskelupaikat suunnitellaan maastoa myötäilevin, ja alueelle sijoitetaan harkitusti penkkejä, nuotiopaikkoja ja pieniä grillipaikkoja maisemallisesti soveltuviin kohtiin, kuten rantakalliolaiden suojiin tai metsäaukioille.

Saaren opastus ja informaatiotulut tukevat kävijäkokemusta ja ohjaavat liikkumista. Opasteet toteutetaan hilitusti saaristolunnon soveltuvin materiaalein, kuten puusta ja metallista. Opastus jakaantuu kolmeen kokonaisuuteen: reittiopastus selkeyttää kulkureittejä ja ehkäisee maaston kulumista, luontokyltit esittelevät saaren kasvi- ja eläinlajistoa, ja kulttuurihistorialliset opasteet tuovat esiin Hylkysaaren historian ja kerroksellisen kulttuuriperinnön.

LASTEN JA LAPSIPERHEIDEN HUOMIOINTI

Hylkysaaren suunnittelussa lapset ja lapsiperheet on huomioitu luontolähtöisesti. Alueelle ei ole suunniteltu erillisiä leikkipaikkoja, vaan lasten leikki ja oleskelu perustuvat saaren luonnon tarjoamiin virikkeisiin. Luonnon säilyttäminen mahdollisimman koskemattomana luo ympäristön, joka houkuttelee tutkimaan, liikkumaan ja kokemaan saarta monipuolisesti.

Alueesta muodostuu turvallinen ja esteetön, mikä tukee lapsiperheiden käyttöä ympäri vuoden. Reitit suunnitellaan selkeiksi ja kuljettaviksi myös lastenvaunujen kanssa, ja ne mahdollistavat helpon liikkumisen saaren eri osien välillä. Metsäiset alueet, rantakalliot ja avoimet niityt tarjoavat vaihtelevia ja elämyksellisiä paikkoja leikkiin, seikkailuun ja yhdessäoloon luonnon keskellä.



Hylkysaaren keskialueen avokallioalueilla kulkevilla luontopoluilla on jatkossakin metsäisiä merinäköymiä. Kuvassa näkymä Vallisaaren suuntaan.



Latvusten alla kulkeva pohjoinen rantareitti.



HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

20

4.2. Asemapiirros ja alueleikkaukset

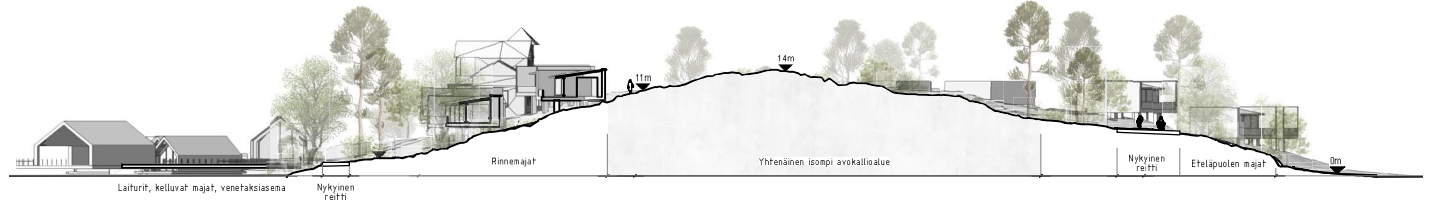


ALUELEIKKAUS A

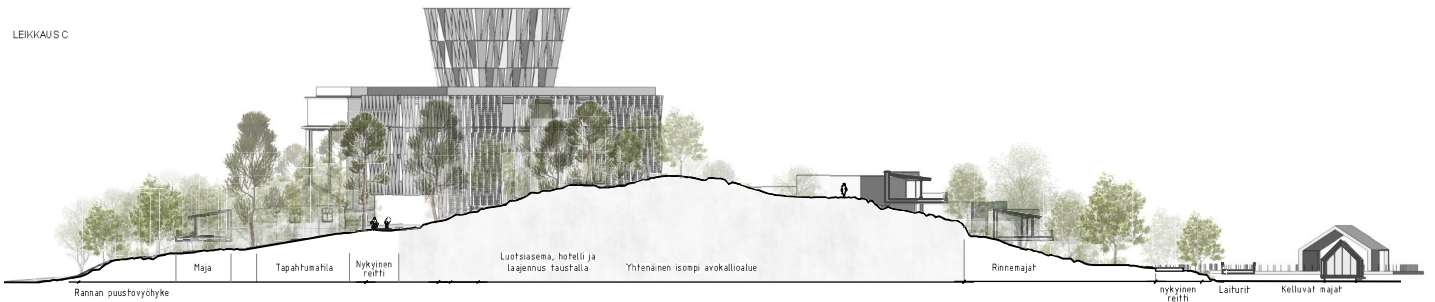


ALUELEIKKAUS B, C

LEIKKAUS B



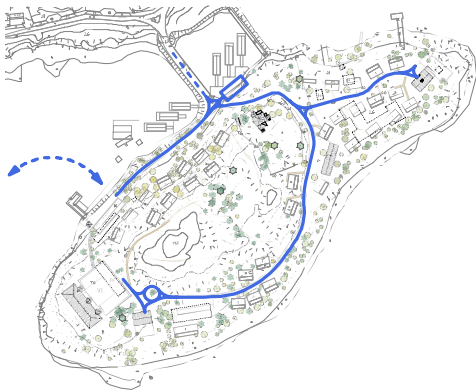
LEIKKAUS C



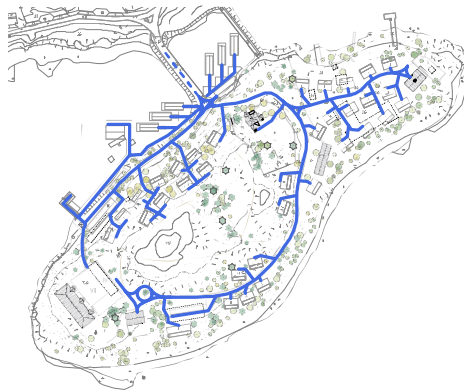
HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

23

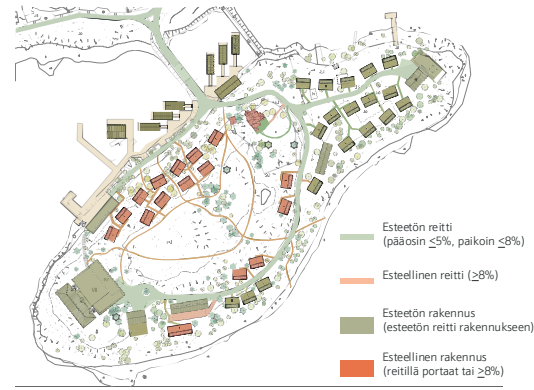
4.3. Reitistö ja liikenneyhteydet



Kaavio huoltoajoyhteydestä.



Kaavio talvikunnossapidettävistä reiteistä.



Kaavio kulkuyhteyksistä ja esteettömistä kulkuyhteyksistä.

HUOLTOAJOYHTYEDET

Hylkysaaren huolto- ja jätehuolto liikenne sekä materiaalien ja kevyiden ajoneuvojen kuljetukset tapahtuvat vesitse ja saarelle rakennettavien laitureiden kautta. Mannerliikenteen yhteyspiste sijaitsee Katajanokan kärjessä saaristohuollolle varatulla alueella.

Saaren sisäinen liikenne kulkee jalankulku- ja pelastusajoneuvoille mitoitettuja reittejä pitkin, eikä erillisiä huoltoreittejä rakenneta ympäristövaikutusten minimoimiseksi. Huolto- ja jätehuollon toiminnot keskitetään saaren pohjoisosaan, lähelle maayhteyttä, mikä vähentää liikennettä ja sen vaikutuksia alueella ja Korkeasaarella.

Hylkysaaren rakennusten rakenteet tarkastetaan ja huolletaan säännöllisesti. Hotellin kattorakenteisiin sijoitettavat kiinteät tukijärjestelmät mahdollistavat ylläpidon ilman raskaita nosto- tai huoltokoneita.

(Liite: Hylkysaaren ylläpidon ja jätehuollon pääperiaatteet)

TALVIKUNNOSSAPIDETTÄVÄT REITIT

Talvikaudella saaren pääreitit (huoltoajoreitit) ovat koneellisesti kunnossapidettäviä, kun taas majoihin johtavat pienemmät polut pidetään auki käsin lapioimalla.

Lumityöt ja muut huoltotoimet toteutetaan kevyin menetelmin, ilman suuria koneita, luontoarvot huomioiden.

(Liite: Hylkysaaren ylläpidon ja jätehuollon pääperiaatteet)

ESTEETTÖMÄT KULKUYHTYEDET

Saaren kuljetaan sillan kautta Korkeasaaresta. Saaren sisällä kulkevat reitit ja ajourat noudattavat alueella pääosin jo aikaisemmin olleita reittilinjauksia.

Saaren reitit ovat pääsääntöisesti esteettömiä, noudattaen 5% tai paikoin enintään 8% pituuskaltevuuksia.

Helsingin kaupungin uusilla kaava-alueilla kadut sekä puisto- ja luontoreitit pyritään sijoittamaan maastoon niin, että niiden kaltevuus ei ylitä sallittua pituuskaltevuutta: erikoistaso 5 %, perustaso 8 %.

(Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset 2022–2025).

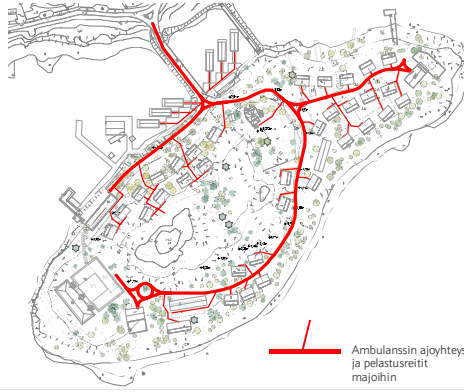


HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

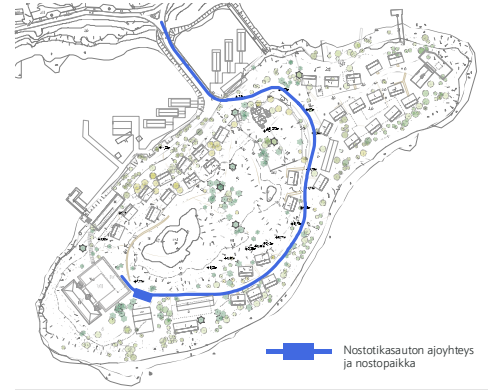
24



Kaavio rakentamisen aikaisista nostopaikoista.



Kaavio ambulanssin ajajyyteydestä.



Kaavio palaauton ja nostolava-auton ajajyyteydestä sekä nostopaikasta.

RAKENTAMISEN AIKAISET NOSTOPAIKAT

Rakentamisen aikaiset nostopaikat on suunniteltu palvelemaan tehokkaasti sekä hotellilajennuksen että majojen asennustöiden tarpeita. Kaaviossa on esitetty torninosturin ja ajoneuvonosturin sijoituspaikat, joiden avulla nostotyöt voidaan toteuttaa turvallisesti ja hallitusti. Hotellilajennuksen torninosturin sijainti on optimoitu rakennusalueen nostotarpeiden ja työvaiheiden mukaisesti. Rakentamisen aikana hyödynnetään ensisijaisesti saaren sisäistä tiestöä, jotta nostokaluston liikuminen ja käyttö voidaan toteuttaa tehokkaasti. Sisäpuolelta tehtävissä nostoissa käytettävissä oleva kapasiteetti riittää myös suurempien, valmiina toimitettavien elementtien käsittelyyn.

Hotellilajennuksen osalta runkorakenne on tarkoitus toteuttaa pääosin paikalla valettavana betonirakenteena, mikä pienentää nostettavien elementtien painoa ja helpottaa asennustöitä ahtaissa olosuhteissa.

Hotellilajennuksen takana sijaitsevat muutamia majat asennetaan suurella nostokalustolla, mikä mahdollistaa niiden tarkan ja turvallisen sijoittamisen valmiille paikalleen. Hotellilajennuksen takana sijaitsevat muutamia majat asennetaan erikseen suurella nostokalustolla kuorma-autolla, mikä mahdollistaa niiden tarkan ja turvallisen sijoittamisen valmiille paikalleen.

PELASTUSREITIT

Pelastustiet on suunniteltu ja mitoitettu pelastuslaitoksen ohjeistuksen mukaisesti siten, että ne soveltuvat ambulanssin, sammutusautojen ja nostolavakaluston käyttöön. Ajoreittien toimivuus on tarkastettu liikennesuunnittelijan laatimilla ajouratarkasteluilla, joissa on huomioitu myös kääntöpaikkojen mitoitus. Ajouratarkastelu on tehty lisäksi Korkeasaaren kautta tulevalle yhteysreitille.

Saaren luoteisrannalla olevalle rantaraitille ei ole voitu osoittaa erillistä kääntöpaikkaa tilan ahtaudesta vuoksi. Pelastusteiden ajoleveys on Korkeasaaren läpi sekä kaikilla Hylkysaaren pelastustiestillä 3,5 metriä. Ambulanssilla ja sammutusautolla on pääsymahdollisuus noin 25 metrin etäisyydelle alle kolmikerroksisista rakennuksista, ja nostolavakalustolle on osoitettu sekä reitti että nostopaikka yli kolmikerroksisen rakennuksen yhteyteen.

Tulvarajamitoitus on huomioitu ajoreiteillä sekä Hylkysaaren johtavalla maankaksella, jonka korkeusasema on +2,3 metriä. Rantaraitin osalta reitti jää tulvar korkeuden alapuolelle (+1,7 m), mutta pääasialliselta reitiltä voidaan poikkeustilanteissa lähestyä myös matalampia rakennuksia.

HSY:n verkostosaneerauksen yhteydessä Korkeasaaren puolelle, Hylkysaaren ajajyyteiden läheisyyteen, sijoitetaan yleinen paloposti, josta on saatavilla sammutusvettä. Lisäksi Hylkysaaren toteutetaan tarpeen mukainen oma vesisäiliö mahdollisen sammutuslaitteiston vedenhankinnan turvaamiseksi.

(Liite: Pelastussuunnitelma)



HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

25

4.4. Maisema-arkkitehtuurin periaatteet

Maisema-arkkitehtuurin pääperiaatteena on paikan ominaispiirteiden vaaliminen ja korostaminen. Tavoitteena on luoda yhtenäinen ja luonnollinen kokonaisuus, jossa uusi ja vanha yhdistyvät luontevasti toisiinsa. Etenkin luontoalueilla materiaalivalinnat ovat vähäeleisiä, mutta kestäviä: sijainti meren äärellä vaatii materiaaleilta paljon.

RAKENNUSTEN SIOJITTAMINEN MAASTOON JA RAKENTAMISTAPA

Majat sijoitetaan maastoon niin, että louhimista voidaan välttää ja toisaalta rakennukset eivät nouse kohtuuttoman korkeiden pilarien varaan.

Puustoa pyritään säilyttämään majojen ympäristössä. Puuston säilymisen edellytyksenä on maaston korkotason säilyminen nykyisen kaltaisena sekä työmaa-ajan tilatarpeen huomioiminen. Puuston säilyttäminen majojen rakentamisalueella tulee todennäköisesti olemaan haastavaa ja puut on suojattava huolellisesti rakentamiskäytössä. Ympäristöön istutetaan uutta puustoa käyttäen suurenkokoisia taimia. Tarvittava kasvualustapaksuus tulee varmistaa tarvittaessa täyttämällä.

Pilarien päällä olevien majojen alustiloihin asetellaan suuria vaihtelevan kokoisia luonnonkiviä, ja alustilojen edustalle istutetaan kasveja siten, että loppuolos on luontevan epäsäännöllinen.

Majojen korkotasot tulee jatkosuunnittelussa tutkia tarkasti. Jyrkissä rinteissä suositellaan lattiatason porrastamista rinteiden myötäisesti, jotta alustilat eivät kasva kohtuuttoman korkeiksi.

Majoihin suositellaan kasvikattoja, jotta ylärinteen rakennusten ikkunoista ja kallioilta avautuvat näkymät alempana sijoittuvien rakennusten yli olisivat vihreät.



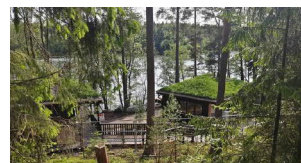
Havainnekuva majoista saaren kaakkoisrannalla.



Rakennukset sijoittuvat luontevasti osaksi maastoa, ja niiden läheisyydessä säilytettävä puusto luo näkösuojaa.



Majojen alustiloja jäsenetään luonnonkivillä ja havukasveilla, luoden luontoon sulautuvan, epäsäännöllisen ilmeen.



Vierakat tukevat maisemaa ja mahdollistavat vihreämmät näkymät kallion lakialueelta.



Maisema jatkuu ikkunoiden läpi, rakennus sulautuu ympäristöön. Kuva: Mira-Marie (always somewhere else -blogi)



HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

26

RANTARAKENTAMINEN

Rantarakentaminen toteutetaan maaston ja rantavyöhykkeen erityispiirteet huomioiden. Rakennusten ja kulkuyhteyksien sijoittelussa pyritään minimoimaan maastonmuokaus.

Luoteisrannassa rakenteet perustetaan pääosin paaluille ja rantavyöhykkeen avokalliot ja puusto pyritään säilyttämään. Kelluviin majoihin johtavat kulkutasot toteutetaan kelluvina laitureina, jotka mukautuvat vedenpinnan vaihteluihin ja vähentävät pysyviä muutoksia ranta-alueen.

Rantarakentamisessa huomioidaan maaston, pohjaolosuhteiden ja vedenkorkeuden vaihtelut siten, että rakenteet ovat kestäviä ja määsenaan sovitettuja. Hylkysaaren ja Korkeasaaren välillä mahdollisesti rakennettava silta sekä rannan laiturirakenteet suositellaan perustettaviksi kallioon porattavien teräspalkkialueiden varaan. Kelluvia rakenteita voidaan käyttää syvemmässä kohdissa, kun taas matalan pohjan alueilla rakenteet perustetaan paaluille vedenpinnan yläpuolelle.

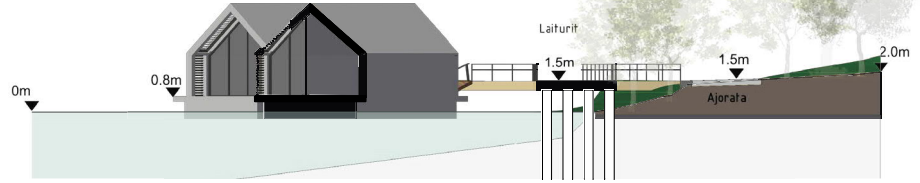
Kannas voidaan korottaa tulvakorkeuden vaatimaan tasoon +2,3 pengertämällä tai vaihtoehtoisesti rakentamalla vastaponttirakenteella, jossa teräsponttiseinät ankkuroidaan toisiinsa ja täytetään maaneksella. Pohjarakenteiden suunnittelussa on huomioitava riittävä korroosiovara sekä tulvariski, jonka vuoksi pitkän aikavälin turvallinen rakentamiskorkeus on arvioitu tasolle +3,5.

Luoteisrantaan lukuun ottamatta saaren rannat säilytetään pääosin puustoisina ja rakentamattomina, jotta saaren vihreä siluetti säilyy osana Helsingin saaristomaisemaa. Pienpuustoa ja vesakkoa voidaan harventaa harkitusti merinäkymien avaamiseksi majojen ja rantareittien yhteydessä.

Rantarakentamista varten suositellaan tehtäväksi kaikkuluotausta. Saatavilla olevien tietojen perusteella arvioidaan, että Hyljealtaan länsipuolisella merialueella eikä itäisen kannaksen poistamisen yhteydessä ole tarvetta ruoppaamiselle. Sillan rakentamista varten on kuitenkin suositeltavaa toteuttaa pohjatutkimukset, joissa erityisesti kallionpinnan taso tulee selvittää mahdollisia porapaalarakenteita varten. Lisäksi on tärkeää tutkia maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja aggressiivisuus, sillä haitta-ainepitoisuudet voivat rajoittaa kaivumassojen jatkokäsittelyä.

Lisäksi on varmistettava, ettei rakentaminen vaikuta meriympäristöön, ja että mahdolliset meriarkeologiset arvot otetaan huomioon.

Rantarakentamisen periaatteita on kuvattu tarkemmin erillisessä liitteessä: Hylkysaaren rantarakenteiden perustaminen/INTEC Oy)



Periaateleikkaus rannan laitureista ja niihin liittyvistä kelluvista rakennuksista.



Pohjoisen rannan nykytila läntisen kannaksen kohdalla.



HYLKYSAAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

27

REITIT, RAKENTEET JA MATERIAALIT

Saaren nykyisiä ajoreittejä hyödynnetään myös tulevaisuudessa ajoneuvoliikenteen reitteinä. Uusien ajoreittien rakentaminen jyrkkään kalliomaastoon on erittäin haastavaa ilman, että joudutaan louhimaan tai tekemään massiivisia täyttöjä. Avokallioalueille ja rinteille ei tule rakentaa uusia ajoreittejä, vaan reitit toteutetaan kapeina polkuina, portaina tai pitkospuina.

Sisäänkäynnit majoihin toteutetaan maastoa myötäilevillä laiturimaisilla puutasoilla ja portailla. Korkeita portaikkoja pyritään välttämään mahdollisuuksien mukaan. Vaikka kaikkien majojen ei tarvitse olla esteettömiä, ovat useiden metrien portaikat esim. matkalaukkujen kuljettamisen näkökulmasta haastavia. Ne vaikeuttavat myös pelastustoimen toimintaa alueella.

Kalliolle ja rantaan voidaan tehdä kapeita kävelypolkuja, joissa kulku tapahtuu avokalliopinnalla tai nykyisellä rantaiekalla/-soraikolla. Jyrkkiin kohtiin tehdään kulkua helpottavia portaita ja käsihoiteita. Kulkua voidaan ohjata rakenteiden lisäksi maapuita ja suuria luonnonkiviä käyttäen. Vaikeakulkuisimmissa maaston kohdissa liikkumista voidaan helpottaa pitkospuurakenteilla.



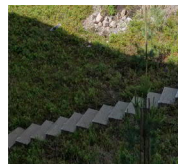
Kulkutasot ja rakenteet sovitetaan kallion muotoihin.



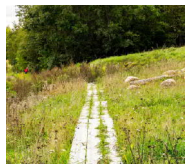
Paikalta löytyvä kivainesta hyödynnetään maisemarakentamisessa.



Kulkua voidaan tarvittaessa helpottaa kalliomaaston sijoitetuilla askelmilla.



Jyrkissä kohdissa kulkua voidaan helpottaa käsihoitein.



Pitkospuiden kaltaisilla rakenteilla voidaan helpottaa liikkumista vaikeassa maastossa.



HYLKYSAAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

28

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS

Tavoitteena on eheä kokonaisuus, jossa istutettava kasvillisuus sulautuu olemassa olevaan kasvillisuuteen. Kohdissa, joissa rakentaminen ulottuu nykyisille kasvillisuusalueille, pintamaa kerätään talteen ja käytetään maisemoinnissa. Rakennusten ja reittien varsille valitaan suurikokoisia taimia erityisesti kohdissa, joissa vanhaa puustoa on jouduttu poistamaan. Saaren itäosan avoimia niittymäisiä alueita kehitetään ensisijaisesti hoidollisin keinoin enemmän maisemaniittyjen suuntaan: valikoivalla kitkennällä ja niitoilla alueen ilme voisi kehittyä paremmin virkistyskäyttöä tukevaksi ja paikallista kulttuuriperintöä vaalivaksi.

Puutarhamaisempaa kasvillisuutta voidaan sijoittaa Villa Idan sekä ravintolaksi muutettavan rakennuksen yhteyteen. Alun perin telakan asuinrakennuksena toiminut Villa Ida muutettiin huvilaksi 1880-luvulla. Sen piha-alueella olisi luonteenomaista tuoda esiin vielä jäljellä olevia huvilapuutarhan piirteitä ja palauttaa sinne 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun tyyppillistä kasvilajistoa. Ravintolan yhteyteen voisi luoda keittiöpuutarhamaista tunnelmaa säilyttämällä lisäksi olemassa olevaa pensastoa, esim. rakennuksen edustalla olevat pihasyreenit.

Uusien majojen katoille suositellaan sijoitettavaksi kasvikatkoja, jotka maisemoisivat rakennuksia entisestään etenkin keskialueen kallioilta ja taemmilta rakennuksilta rantaan päin katsottaessa. Niillä voitaisiin vaikuttaa alueen hulevesiin, rakennusten sisälämpötiloihin ja tukea luonnon monimuotoisuutta. Paikallisista lajeista koostuva niittykatko soveltuisi tarkoitukseen parhaiten. Hanke on myös suunnitellut kattavansa osan majojen kattopintoista aurinkopaneelin.



Rakennuspaikkojen kohdilla kasvillisuutta täydennetään istutuksin.



Puutarhamaisempaa kasvillisuutta voidaan istuttaa Villa Idan ja ravintolarakennuksen ympärille, huomioiden kuitenkin kahteen kulttuurihistoria ja rakentamisaikakaudelle tyyppinen lajisto. Kuva: HKM, Juho Nurmi.



Uuden ravintolarakennuksen ja sen ulkoalueiden yhteyteen voidaan luoda keittiöpuutarhamaisuutta.



HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

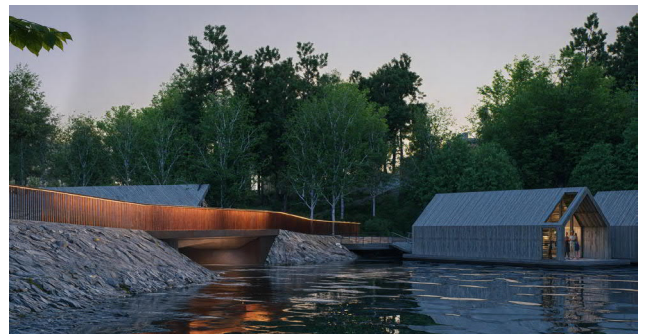
29



Itästä näkymä Korkeasaaresta Hylkysaaren suuntaan. Oikealla julkinen saunarakennus.

VALAISTUS

Valaistuksen suunnittelussa tavoitteena on tukea saaren luonnonmukaista ja rauhallista ilmettä siten, että valaistus näkyy mahdollisimman vähän merelle päin. Ulkoalueiden valaistus toteutetaan hienovaraisesti luontoarvot huomioiden. Ranta-alueita ei valaista, ja valaistus suunnitetaan alaspäin, esimerkiksi käsijohteisiin integroitaviin ratkaisuihin. Reittivalaistuksessa voidaan käyttää matalia pollareita, jotka sulautuvat ympäristöön eivätkä erotu lehdettömänä aikana saaren ulkopuolelle. Rakennusten julkisivuja ei valaista, vaan valo kohdistetaan sisäänkäynnille. Valaistuksessa käytetään enintään 2700 K värilämpötilaa, joka tarkoittaa pehmeää ja lämmintä valoa.



Hylkysaaren uusi silta on mahdollista varustaa maakannaksen kanssa yhtenäisin ja valaistuin kaitein.



HYLKYSÄAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

30

4.5. Maisemalliset muutokset näkyihin mereltä

HYLKYSAARI ETELÄSTÄ, MERELTÄ KATSOTTUNA



Kuva nykytilasta, jossa saaren rantavyöhykettä luonnehtivat kivikkoinen ja kapea hiekkaranta sekä tiheä rantapuusto. Luotsirakennus näkyy puiden lomasta.



Yleissuunnitelman toteutuessa Hylkysaaren eteläinen näkymä mereltä muuttuisi siten, että rantapuustoa harvennettaisiin paikoin ja sen lomasta avautuisi näkymiä uusille rakennuksille. Kokonaisilme säilyisi kuitenkin edelleen vehreänä ja soaristomaisemaan luontevasti sulautuvana. Luotsiaseman laajennus muodostaa uuden maamerkin.

HYLKYSAARI LÄNNESTÄ, KATAJONOKAN ITÄRANNALTA KATSOTTUNA



Nykytilassa rantakallion päällä kohoaa maamerkinä luotsirakennus, jonka taustalla kasvaa tiheää rantapuustoa.



Yleissuunnitelman toteutuessa Hylkysaaren läntinen näkymä mereltä muuttuu rakennetummaksi. Luotsiaseman taustalla sijoittuva laajennus muodostaa uuden maamerkin ja kelluvat majat ja laituriakenteet elävöittävät rantaviivaa. Rantapuustoa harvennetaan jonkin verran, mutta näkymä säilyy edelleen pääosin vehreänä.

HYLKYSAARI POHJOISESTA, KORKEASAAREN SUUNNASTA KATSOTTUNA



Nykytilassa etualalla näkyy kapea hiekkaranta ja laiturirakenteita. Rantaa reunustaa yhtenäinen puustoinen siluetti, jonka takana paikoin erottuu rantakalliota. Taustalla rantakallion päällä kohoaa luotsirakennus asana saaren merellistä maisemaa.



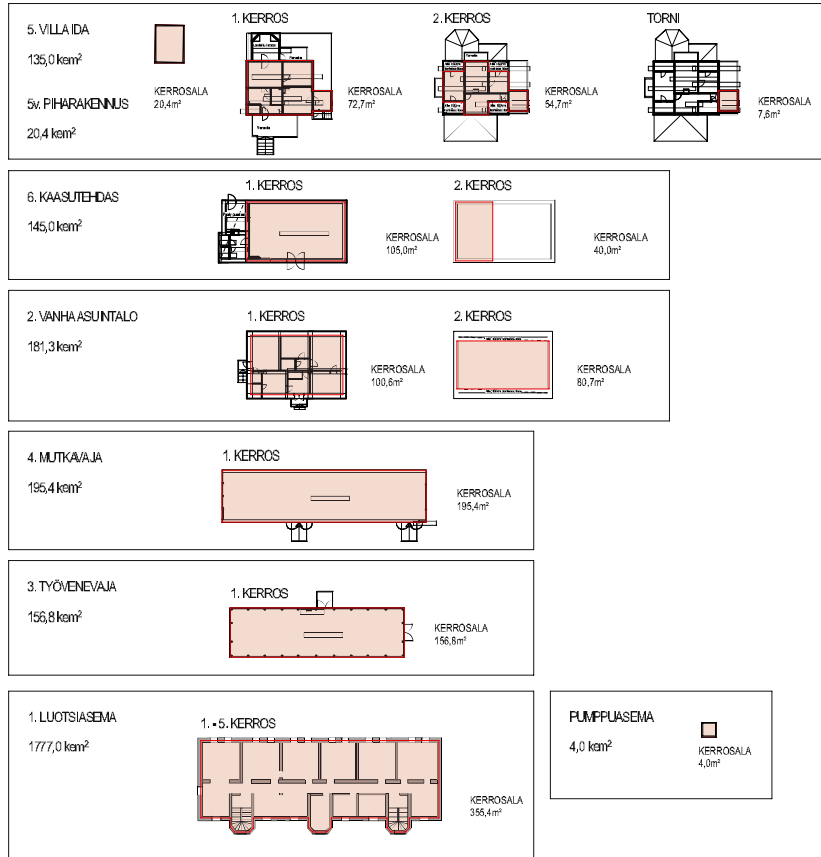
Yleissuunnitelman toteutuessa Hylkysaaren pohjoinen näkymä muuttuu huomattavasti rakennetumaksi. Puiden lomasta erottuisi uusia rakennuksia sekä Luotsiaseman laajennus, ja maisemassa näkyisi myös uusi kulkuyhteys Korkeasaaresta Hylkysaareen. Uudet kelluvat majat ja laiturirakenteet veneineen elävöittävät rantaviivaa.



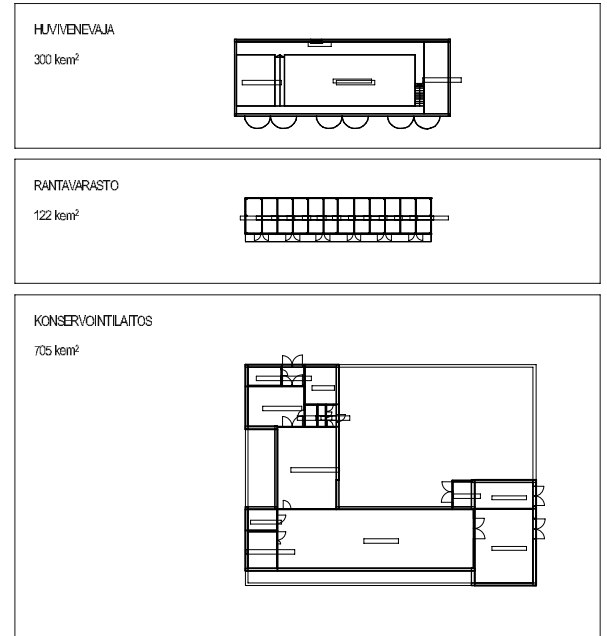
HYLKYSAAREN VIITESUUNNITELMA JA MAISEMALLINEN YLEISSUUNNITELMA 2025, 10.11.2025

33

SÄILYVIEN RAKENNUSTEN KERROSALAT



PURETTAVIEN RAKENNUSTEN KERROSALAT



KERROSALA SÄILYVÄT RAKENNUKSET	
KERROSALA	kerros
2 614,87	
2 614,87 m²	



HYLKYSAAREN RAKENNUSTEN KERROSALAT
KERROSALALASKELMA

7.11.2025

1:500

JKMM ARKITEHDIT LTD LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI +358(0)9 2522 0700 WWW.JKMM.FI FIRST.SECOND@JKMM.FI



JKMM Arkkitehdit

31.10.2025



Valokuva 1950-luvulta, mereltä päin kuvattuna.

HANKEKUVUUS

Hylkysaaren kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävä päärakennus, vanha Luotsiasema vuodelta 1910, restauroidaan entiseen loistoonsa. Rakennus on kokenut monia muutoksia vuosikymmenten aikana. Nyt rakennukselle tehtävät toimenpiteet ovat pääosin palauttavia.

Rakennus valmistui kaksikerroksiseksi luotsikasarmiksi vuonna 1910. Sitä korotettiin vuonna 1928 kahdella kerroksella ja luotsin päivystystorni uusittiin. Rakennus toimi luotsiasemana vuoteen 1962 asti. Luotsitoiminnan päätyttyä rakennuksessa tehtiin muutostöitä, jotta rakennus voitiin ottaa museo- ja näyttelykäyttöön. Muutostöiden aikana rakennuksen ylin kerros verhoiltiin pellittämällä ja luotsin päivystystorni purettiin. Merimuseo toimi rakennuksessa 1981-2005.

Rakennuksesta poistetaan 1970-luvulla lisätty ylimmän kerroksen tumma peltiverhous ja ylin kerros palautetaan rapatuilla julkisivuilla lähemmäs rakennuksen 1920-luvun lopun ulkonäköä. Rakennuksen julkisivut käsitellään myöhemmin tehtävien väritutkimusten löydösten mukaisesti. Rakennuksen kattomuoto muutetaan suoralinjaiseksi ja ylimmän kerroksen ikkunoita suurennetaan, jotta kerrokseen saadaan hotellitoiminnalle tarpeeksi korkeutta ja luonnonvaloa.

Päärakennukseen sijoittuu jatkossa korkeatasoinen hotelli, jonka toimintaa tukemaan rakennetaan laajennusrakennus. Laajennus sijoittuu päärakennuksen taakse jäaden sille alisteiseksi ja nostaen vanhan Luotsiaseman päärooliin. Laajennusrakennuksen torni muistuttaa luotsikasarmien vanhasta päivystystornista, joka purettiin 1970-luvulla. Päärakennus yhdessä sen tyylikkäästi viimeistellyn laajennuksen kanssa muodostaa Helsinkiin uuden houkuttelevan maamerkin.

JKMM Arkkitehdit

31.10.2025





Valokuva nykytilasta, Pohjoisrannasta kuvattuna.



Kuvaupotus suunnitelman mukaisesta päärakenuksen muutoksesta, Pohjoisrannasta kuvattuna.

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS

31.10.2025

3/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi



HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS

31.10.2025

4/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi



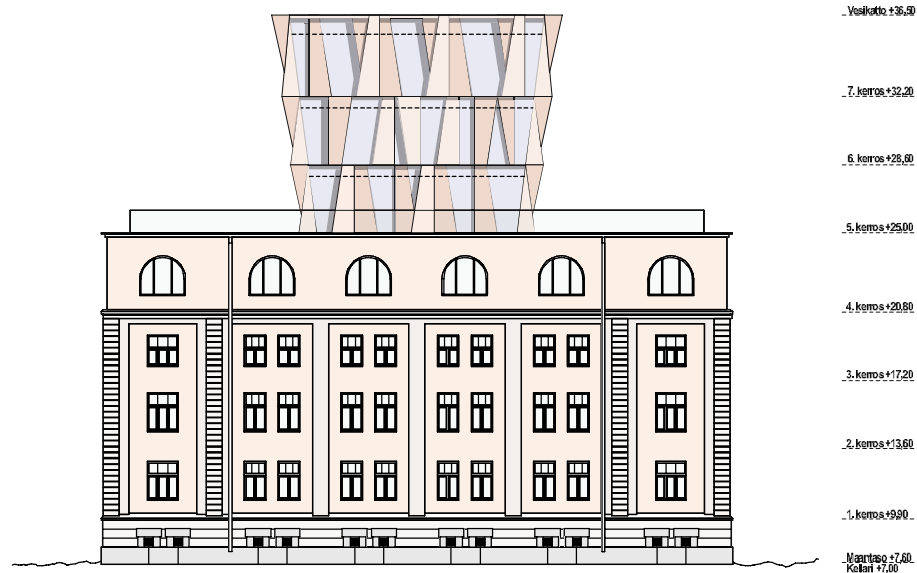


HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS

31.10.2025

5/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi



HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS

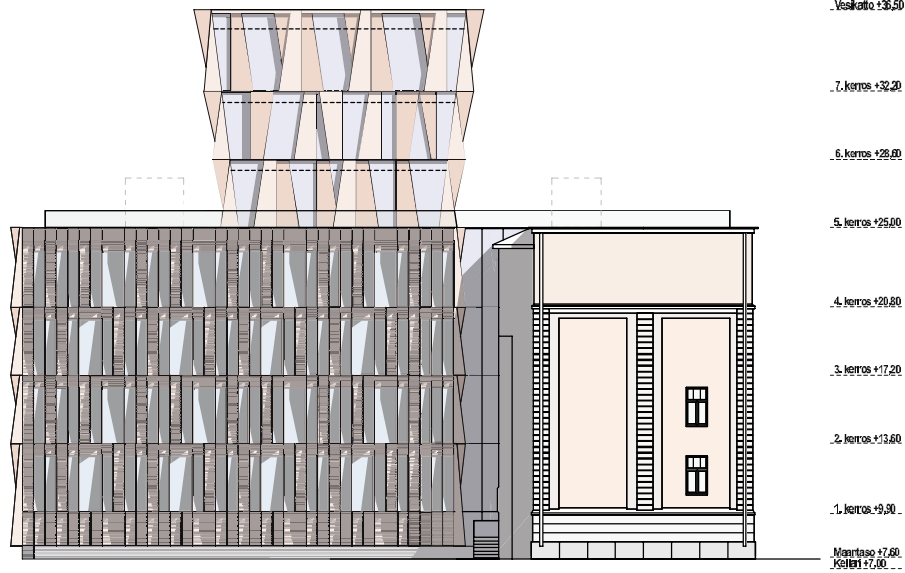
Julkisivu lounaaseen 1:200

31.10.2025

6/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi





Vesikatto +36,50

7. kerros +32,20

6. kerros +28,00

5. kerros +25,00

4. kerros +20,80

3. kerros +17,20

2. kerros +13,60

1. kerros +9,90

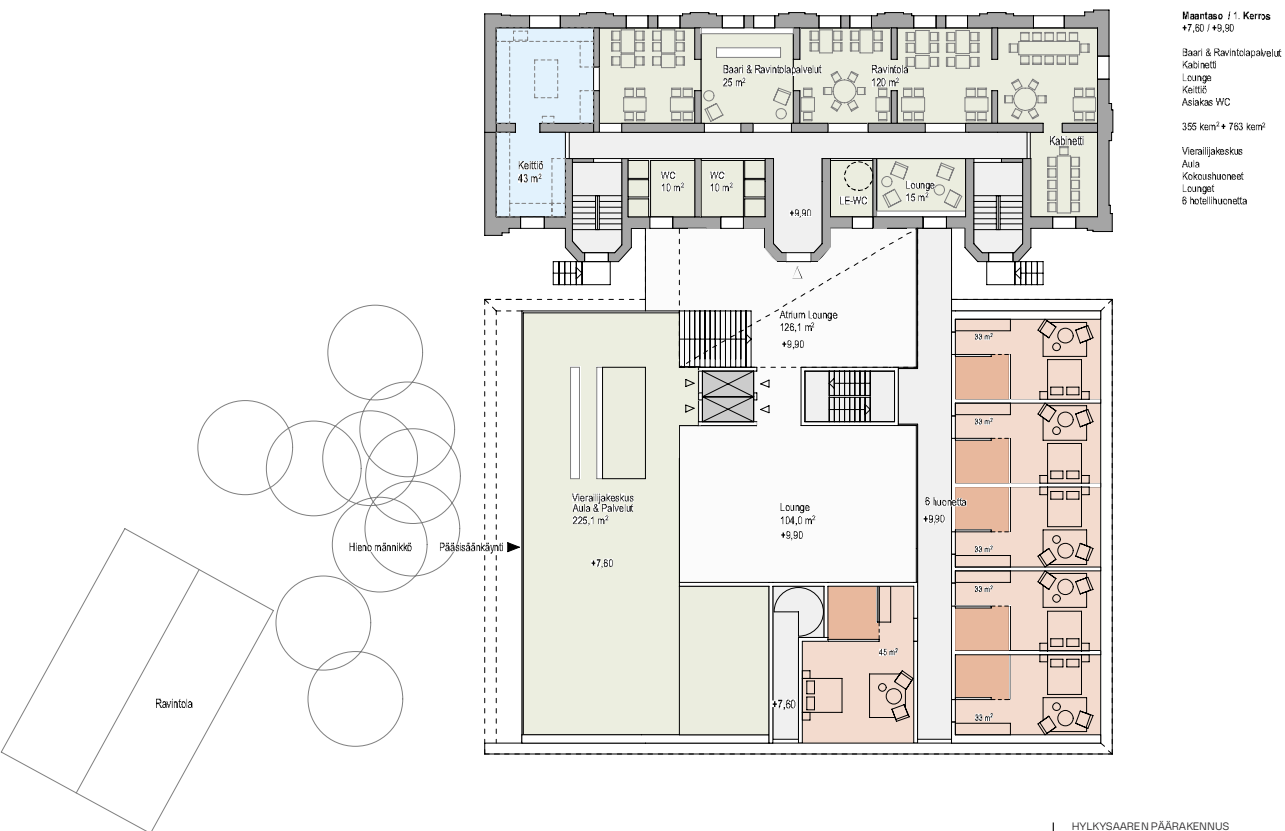
Maantas +7,60
Kellari +7,00

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS
Julkisivu luoteeseen 1:200

31.10.2025

7/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi



Maantas / 1. Kerros
+7,60 / +9,90

Bar & Ravintolapalvelut
Kabinetti
Lounge
Kellari
Asiakas WC

355 kem² + 763 kem²

Vierailijakeskus
Aula
Kokoushuoneet
Lounge
6 hotellihuonetta

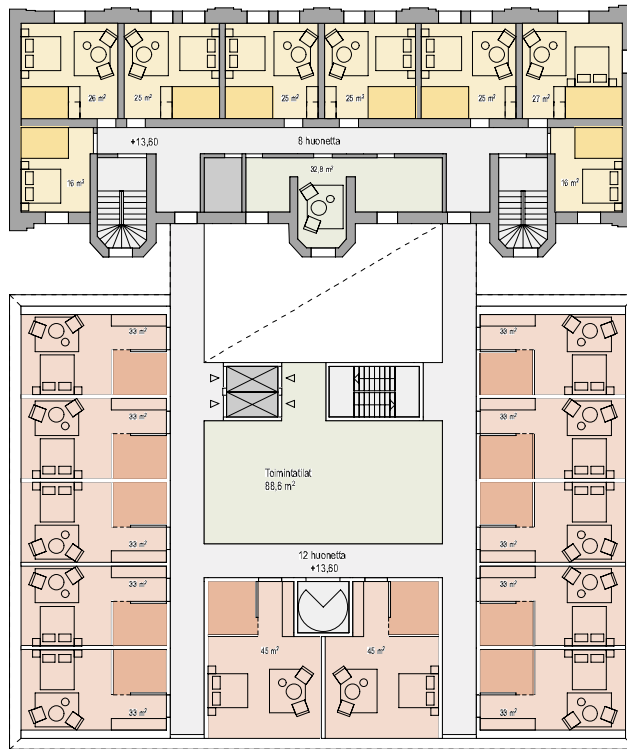
HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS
Pohjapiirustus 1. Kerros 1:200

31.10.2025

9/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi



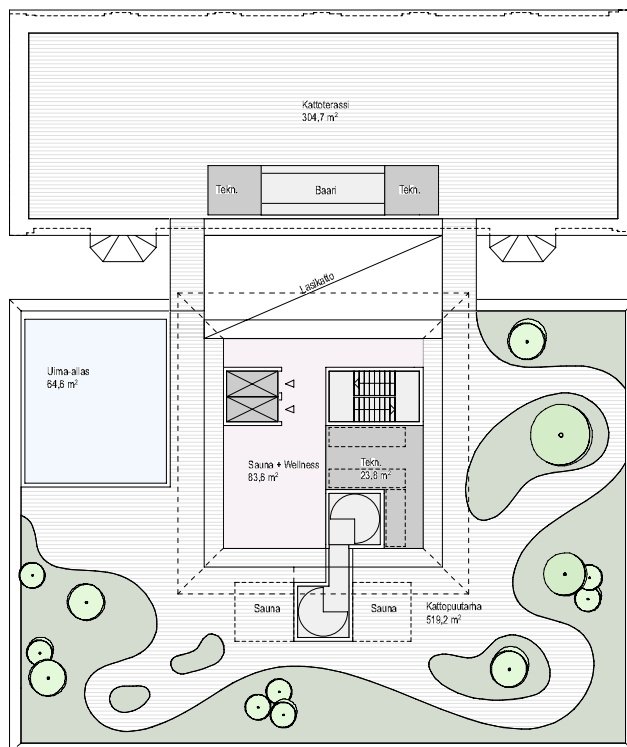


2. Kerros
 +13.60
 20 hotellihuonetta
 355 km² + 706 km²

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS
 Pohjapiirustus 2. Kerros 1:200
 31.10.2025

10/21

JKMM Arkkitehdit
 Lapinrinne 3
 00100 Helsinki
 www.jkmm.fi



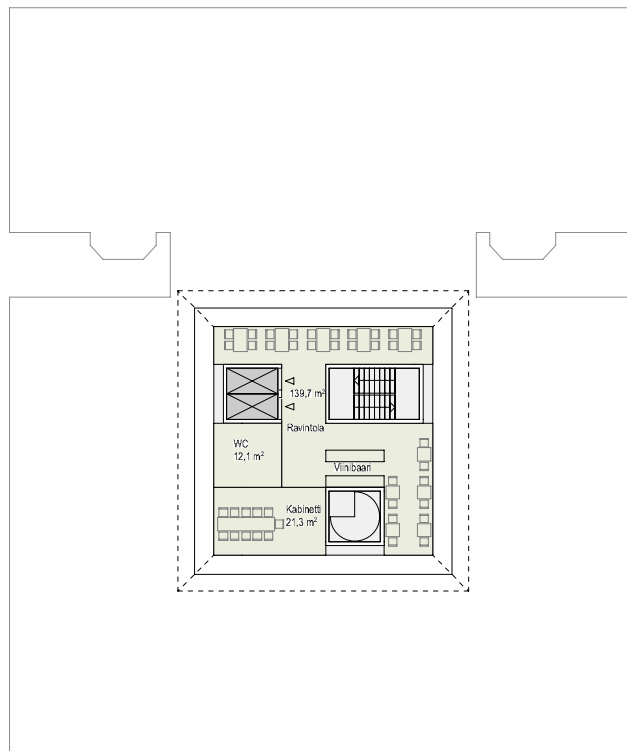
5. Kerros
 +25.00
 Sauna + Wellness Spa
 Kattopuutarha
 Kattoterassi
 Baari
 149 km²

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS
 Pohjapiirustus 5. Kerros 1:200
 31.10.2025

13/21

JKMM Arkkitehdit
 Lapinrinne 3
 00100 Helsinki
 www.jkmm.fi



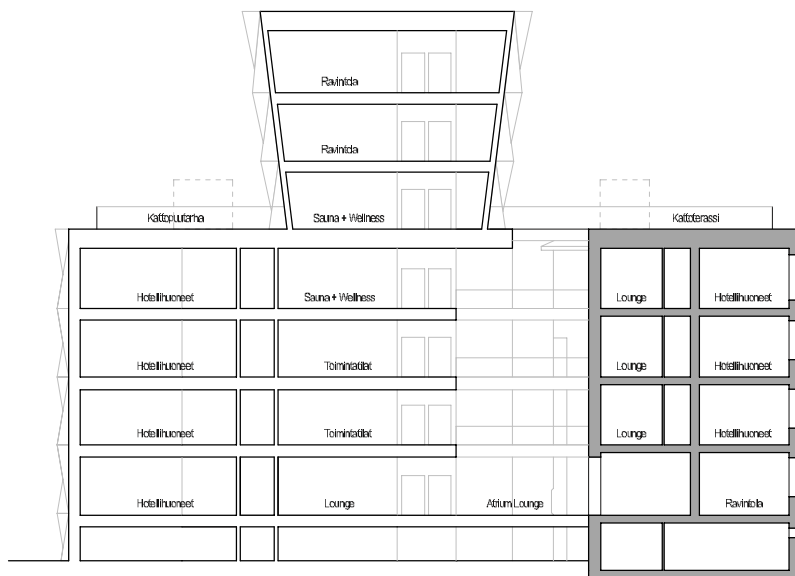


6. Kerros
+25,60
Ravintola
Vinibaari
159 m²

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS
Pohjapiirustus 6. Kerros 1:200
31.10.2025

14/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi



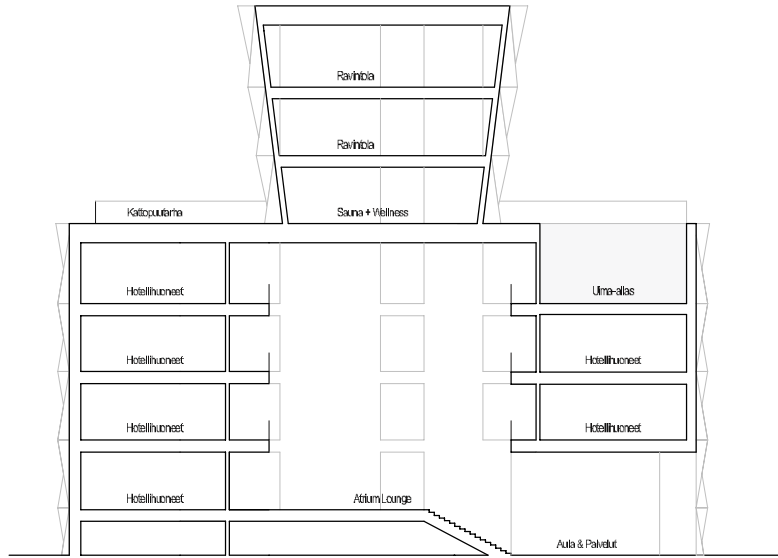
Vesikatto +36,50
7. kerros +32,20
6. kerros +28,60
5. kerros +25,00
4. kerros +20,90
3. kerros +17,20
2. kerros +13,60
1. kerros +9,90
Maantaso +7,60
Kellarit +7,00

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS
Leikkaus A-A 1:200
31.10.2025

16/21

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi





.Vasikallio +36,50

.7.kerros +32,20

.6.kerros +28,60

.5.kerros +25,00

.4.kerros +20,80

.3.kerros +17,20

.2.kerros +13,60

.1.kerros +9,90

.Maantaso +7,60

.Kellari +7,00

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS

Leikkaus B-B 1:200

31.10.2025

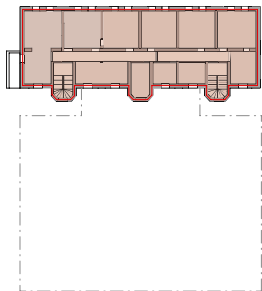
JKMM Arkkitehdit

Lapinrinne 3

00100 Helsinki

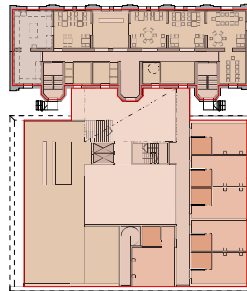
www.jkmm.fi

17/21



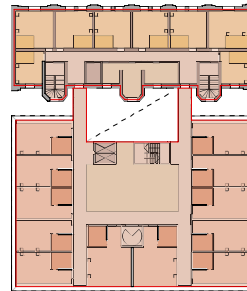
KELLARI

KERROSALA
355,4m²



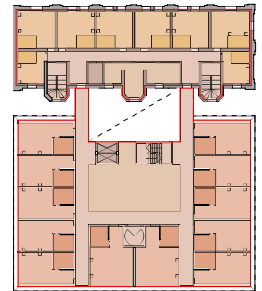
1. KERROS

KERROSALA
355,4m²
KERROSALA
762,5m²



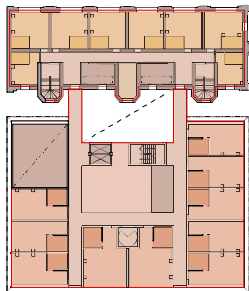
2. KERROS

KERROSALA
355,4m²
KERROSALA
706,3m²



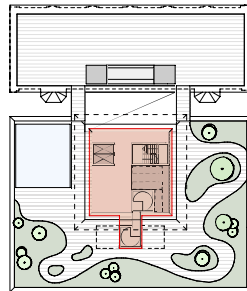
3. KERROS

KERROSALA
355,4m²
KERROSALA
706,3m²



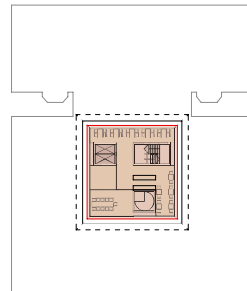
4. KERROS

KERROSALA
355,4m²
KERROSALA
706,3m²



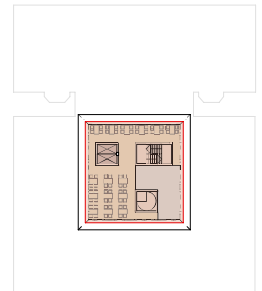
5. KERROS

KERROSALA
148,9m²



6. KERROS

KERROSALA
158,2m²



7. KERROS

KERROSALA
189,4m²

KERROSALA		
Kerros		Item2
KELLARI	KERROSALA	355,37
1.KERROS	KERROSALA	1117,86
2.KERROS	KERROSALA	1061,63
3.KERROS	KERROSALA	1061,63
4.KERROS	KERROSALA	1061,63
5.KERROS	KERROSALA	1061,63
6.KERROS	KERROSALA	148,93
7.KERROS	KERROSALA	159,20
	KERROSALA	185,44
		515,69 m³

HYLKYSAAREN PÄÄRAKENNUS

Kerrosalalaskelma 1:500

31.10.2025

JKMM Arkkitehdit

Lapinrinne 3

00100 Helsinki

www.jkmm.fi

21/21





Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi