



31.3.2026

**Helsingin kaupunginmuseon lausunto poikkeamisesta osoitteessa  
Korkeavuorenkatu 21, Ullanlinna**

HEL 2026-004121 T 10 04 01

Viite

As Oy Grand Residence 21 Helsinki on hakenut lupaa saada poiketa asemakaavasta Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontilla nro 19 (osoitteessa Korkeavuorenkatu 21). Poikkeamista haetaan voimassa olevasta asemakaavasta nro 12394 siten, että sisäpihan siiven käyttöä voidaan jatkaa majoituskäytössä.

Rakennusmestari Axel Högbergin suunnittelema vuonna 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo, (kiinteistö-tunnus 91-7-104-19) sijaitsee vuonna 2017 voimaan tulleessa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-1-merkinnällä: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat molemmat porrashuoneet, niiden rakenteet, porrassyöksyt sekä alkuperäiset porraskaiteet sekä väli- ja kerrostasanteiden sementtimosaiikkipinnat. Kaavamääräyksen mukaan vain entistävät toimenpiteet ovat sallittuja.

Rakennus sijaitsee yleiskaavassa (2016) kantakaupunki C2 alueella: Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. As Oy Grand Residence 21 sijaitsee näkyvällä ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla muodostaen Yrjönkadun päätenäkymän. Rakennus sijaitsee osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY



31.3.2026

2009) alueella Johanneksen kirkko ympäristöineen sekä kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki alueella. Kadunvarsirakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennus suunniteltiin alun perin asuinkäyttöön, mutta se muutettiin 1900-luvun alussa vaihteittain virastokäyttöön. Rakennus toimi pitkään Rajavartiolaitoksen käytössä (1939–2012). Rakennuksen alkuperäinen pihasiipi korvattiin vuonna 1987 uudella kuusikerroksisella toimistosiivellä (Arkkitehtuuritoimisto Pirkko ja Arvi Ilonen). Koko kiinteistö palautettiin asuinkäyttöön vuonna 2019.

Hankekuvauksen mukaan poikkeamisen erityisiä syitä ovat korkealaatuisen kaupunkiasumisen tukeminen kiinteistössä parantamalla asukkaiden viihtyvyyttä ja asumisen laatua asumispalveluiden avulla, sekä kaupungin tarkentuneet tulkinnat asunnossa tapahtuvasta majoitustoiminnasta tontille v. 2015 haetun poikkeamispäätöksen ja uuden asemakaavan jälkeen. Kiinteistö on v. 2019 valmistuneessa peruskorjauksessa muutettu erityisen korkealaatuiseksi asuinrakennukseksi. Asumisen laatua tuetaan kiinteistössä mm. aulapalveluilla ja siivous- ja kodinhoitopalveluilla. Asumispalvelut järjestää toiminnanharjoittaja, joka samalla vastaa pihasiiven kalustettujen huoneistojen vuokrauksesta vaihtelevan pituisin vuokrasopimuksin. Majoitustoimintaan hyödynnetään hakemuksen mukaan kiinteistön pihasiiven D-portaan 1.–5. kerroksen huoneistoja, joissa on mahdollista täyttää niin asunnoille kuin majoitushuoneistoillekin rakentamismääräyksissä esitetyt vaatimukset.

#### Kaupunginmuseon kanta

Kaupunginmuseo tarkastelee asiaa kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja toteaa seuraavan. Hakemuksen ja liitteenä olevan viitesuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Jani Prunnila Oy, 5.1.2026) mukaan majoitustoiminta sijoittuu kiinteistön pihasiiven D-portaan 1.–5. kerroksen huoneistoihin. Kaupunginmuseo on lausunut majoitustoiminnan mahdollistavasta poikkeamisesta edellisen kerran 4.2.2021. Museolla ei ollut lausunnossaan poikkeamisesta huomautettavaa, koska poikkeaminen ei koske suojeltua rakennusosaa ja toisaalta asuminen on rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus. Kaupunginmuseo ei näe esitettyä majoitustoiminnan jatkamiselle.

#### Lisätiedot

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473  
katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Sari Saresto

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
Kulttuuriympäristöpäällikkö

**Lausunto**

3 (3)

31.3.2026

---

kulttuuriympäristöpäällikkö