

Tampereen kaupunki  
[kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

**Lausuntopyyntö 22.4.2026**

## **Lausunto poikkeamishakemuksesta, Frenckell, Tampere**

Tampereen kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa rakentamislain mukaisesta poikkeamishakemuksesta. Hakemuksessa poikettaisiin hiljattain hyväksytystä suojeluasemakaavasta mahdollistamalla muutoksia kiinteistön sisä- ja ulkotiloissa. Kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

### **Sisäpihan lasiterassi**

Hakemuksessa esitetään sisäpihan pohjoisjulkisivulle rakennettavaksi kaksikerroksinen lasitettu terassi. Hakemusta on käsitelty kaupungin poikkeamistyöryhmässä. Pirkanmaan maakuntamuseolta saadun tiedon mukaan maakuntamuseo on suhtautunut terassiin kriittisesti, sillä se peittää yhtenäisenä säilynyttä julkisivua ja näin ollen hävittää kohteen arvoja. Lupa- ja valvontavirasto pitää julkisivun peittymistä niin ikään erittäin valitettavana, joskin se voi olla toiminnallisesti perusteltuna ja mahdollistaa paremmin sisäpihan käytön.

Lupaharkinnassa ja lupaehdoissa tulee varmistaa, että julkisivuun ei kajota tarpeettomasti ja että muutokset ovat kokonaan palautettavissa. Suunnittelun ja rakentamisen laadulle tulee asettaa korkeat tavoitteet.

### **Puiston sisäänkäyntipaviljonki ja porras**

Hakemuksessa esitetään puiston puolelle rakennettavaksi uusi hotellin sisäänkäyntipaviljonki ja katettu lasikäytävä. 1990-luvulla rakennetun paviljongin korvaava veistoksellinen rakennusosa tulee herättämään huomiota puiston keskellä, mikä edellyttää laadukasta suunnittelua ja korkeatasoisia materiaaleja. Lopputulos ei saa olla raskaampi tai suurempi kuin mitä poikkeamislupahakemuksen havainnekuviissa esitetään. Hakemuksen mukaisessa paviljongissa voidaan nähdä viitteitä Laikun lavan arkkitehtuuriin, mikä voi olla positiivinen ja aluetta yhtenäistävä asia.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että uusi kivimuurin kohdalle tehtävä porras on kulttuuriympäristöarvojen näkökulmasta mahdollinen. Kulkuverkon monipuolistuminen voi osaltaan vaikuttaa positiivisesti alueen sosiaaliseen ympäristöön. Porras tulee toteuttaa laadukkain materiaalein.

### **Rakennuksen korotus**

Rakennuksen korotusta on esitetty toteutettavaksi kattokulman muutoksella. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kuvauksessa on erityisesti nostettu esiin tehdasrakennusten kattojen vähäeleisyys. Kattoja tulee näin ollen poikkeamislupaa harkitessa ja lupaehtoja asettaessa tarkastella

kokonaisuutena huomioiden kattoikkunat, joiden osalta kaavassa on annettu laadullisia määräyksiä. Poikkeamislupaharkinnan tueksi tulee laatia havainnekuvia Koskipuistosta vastarannan puolelta. Kattoikkunat ja korotuksen edellyttämä jalkarännimäinen epäjatkuvuuskohta eivät saa aiheuttaa sekavaa tai kumpareikkomaista vaikutelmaa yhdessä valtakunnan kauneimmista kaupunkimaisemista.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Mari Seppä ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffrén.

**Lupa- ja valvontavirasto**

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihe: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/75340/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/75340/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Seppä Mari 22.05.2026 08:10

Ratkaisija Hoffren Esa 22.05.2026 09:20

Asiakirjan diaarinumero: 484/2026

Päivämäärä: 22.05.2026

Otsikko: Tampere, II, Frenckellin hotellihanke, Frenckellinaukio 2 (837-102-7-8) ja puistoalue (837-102-9903-0000), poikkeamislupahakemus

### Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä EE(S)T</i>
Miia Kariina Hinnerichsen Anna Katariina Lyyra-Seppänen	Vahva Vahva	2026-05-22 15:34 2026-05-22 15:37



#### Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettynä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

[Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >](#)



Tampereen kaupunki  
Lupapiste

Lausuntopyyntö 29.4.2026

TAMPERE, II, FRENCKELLIN HOTELLIHANKE, FRENCKELLINAUKIO 2 (837-102-7-8)  
JA PUISTOALUE (837-102-9903-0000), POIKKEAMISLUPAHAKEMUS

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta poikkeamislupahakemuksesta. Maakuntamuseo on 14.4.2026 (dnro. 425/2026) kommentoinut sähköpostitse hankkeen alustavia poikkeamislupa-aineistoja, minkä jälkeen aineistoja on monilta osin kehitetty. Tutustuttuaan sille toimitettuun lupa-aineistoon alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa.

Teollinen toiminta Frenckellin alueella Tammerkosken partaalla alkoi ensimmäisten joukossa pian Tampereen kaupungin perustamisen jälkeen 1780-luvun alussa. Vuonna 1840 Frenckellin tehtaalla käynnistyi Suomen ensimmäinen jatkuvatoiminen paperikone. Tehdasrakennuksilla on myös erityistä rakennusteknistä arvoa, sillä Frenckellissä otettiin Klingendahlin ohella ensimmäisenä Suomessa käyttöön teräsbetoniin perustuva rakennejärjestelmä. 1900-luvun alussa tehdasta uudistettiin laajasti arkkitehti Birger Federleyn laatimin suunnitelmin, jolloin tehdasalue sai yhtenäisen ilmeen. Frenckell on Suomen laajin ja ehein jugendtyylinen teollisuuslaitos. Teollinen toiminta alueella loppui 1920-luvun lopussa, minkä jälkeen Frenckellistä muodostui Tampereelle ominaisen teollisuusrakennusten uudelleenkäytön varhaisin esimerkki. Tehdasrakennuksissa on toiminut mm. teatteri ja Tampereen kaupungin virastoja.

Entinen Frenckellin paperitehdas on osa Tammerkosken kansallismaisemaa (Ympäristöministeriö, 1992) ja Tammerkosken teollisuusmaiseman valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-inventointi, Museovirasto, 2009), johon liittyy myös historiallisen ajan arkeologisen kulttuuriperinnön arvoja. Alue on kaupunkikuvallisesti sekä teollisuus- ja rakennushistoriallisesti poikkeuksellisen merkittävä. Frenckellin alueen muutoksilla on vaikutusta koko Tammerkoskeen rajautuvan teollisen kaupunkimaiseman arvoihin.

Tampereen kaupunki päätti 2010-luvun lopussa luopua Frenckellin kiinteistöstä, kohde myytiin ja uudiskäytön mahdollistamiseksi laadittiin asemakaavan muutos. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena oli tehdaskokonaisuuden teollisen luonteen, historiallisten arvojen, arkkitehtuurin piirteiden ja kaupunkikuvan säilyminen. Tämä tarkoittaa, että uudiskäytön on perustuttava ensisijassa rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen ja, että rakennusten julkisivuihin mahdollisesti suunniteltavien muutosten tulee olla maltillisia ja rakennusten ominaispiirteitä tukevia.

Frenckellin alueella on voimassa vuonna 2023 hyväksytty asemakaava (kaava nro 8776), jossa entiset tehdasrakennukset on suojeltu sr-40-merkinnällä, jota koskee kaavamääräys: *”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kau-*

*punkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.” Uudiskäytölle on kaavassa asetettu myös runsaasti muita ehtoja ja määräyksiä, jotka koskevat joko koko aluetta, alueen osaa, rakennusosaa tai rakennetta.*

Frenckellin kiinteistöä ollaan muuttamassa hotelliksi. Asemakaavamääräyksistä poikkeaville uudiskäyttösuunnitelmille haetaan poikkeamislupaa. Lupahakemuksessa ja sen liitteissä perustelluista poikkeamisista kohdat 1-6 koskevat Frenckellin kiinteistöä ja kohdat 7-10 sen eteläpuolista Frenckellin puistoa. Alla Pirkanmaan maakuntamuseon kanta poikkeamisiin.

### 1. Poikkeaminen asemakaavan sallimasta enimmäisrakennusoikeudesta 18 100 kerrosalaneliömetristä

Hanke ylittää asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden 800 kerrosalaneliömetrillä. Rakennusoikeuden ylityksestä 400 kem<sup>2</sup> sijoittuu rakennuksen vaipan sisälle, josta otetaan käyttöön tiloja nykyistä laajemmin. Loput 400 kem<sup>2</sup> liittyvät hotellitoiminnan edellyttämiin kulkuyhteyksiin: Frenckellin puistoon sijoitettavaan uuteen pääsisäänkäyntiin sekä sisäpihan laajennukseen, jonka kautta järjestetään kulku aulatiloihin alemman kerroksen ravintolatiloihin sekä sisäpihalle.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen vaipan sisäiset ja pääsisäänkäynnin rakentamisesta johtuva rakennusoikeuden ylitys ovat hyväksyttävissä, toisin kuin sisäpihalle sijoittuvan kaksikerroksisen laajennuksen. Pirkanmaan maakuntamuseo ei puolla rakennusoikeuden ylitystä sisäpihan laajennuksen osalta. Sisäpihalle sijoittuva laajennus heikentää rakennuksen ja sisäpihan kulttuurihistoriallisia arvoja ja on siten asemakaavan tavoitteiden ja suojelumääräyksen vastainen. Ks. myös jäljempänä kohdat 2, 3 ja 5.

### 2. Poikkeaminen rakennuksen osalle osoitetusta kerrosluvusta 1 ja

### 3. Poikkeaminen rakennusalasta

Sisäpihalle halutaan rakentaa kaksikerroksinen lasinen laajennusosa, joka sijoittuisi suurimmaksi osaksi rakennusalan ulkopuolelle. Sitä perustellaan hotellitoiminnan ja kulkuyhteyksien kannalta olennaisilla tiloilla. Laajennuksen yläkertaan sijoittuisi pääsisäänkäynnin vastaanottoon liittyvä aulabaari ja uusi pääporras aulatiloihin alemman kerroksen ravintolatiloihin ja sisäpihalle. Laajennuksen alakerrassa olisi aamiaisravintolan tilaa ja keittiön rullakkovarasto.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei puolla sisäpihan laajennuksesta johtuvia kerrosluvusta eikä rakennusalasta poikkeamisia. Koska lasi heijastaa ja laajennus kalustetaan, peittyy Puistosivun (C-osan) sisäpihanpuoleinen julkisivu suurelta osin. Lisäksi laajennuksen vuoksi osa sisäpihan puoleisista ikkunoista jouduttaisiin poistamaan ja sisäpihan yksikerroksisen rakennusosan ilme muuttuu, mikäli katto puretaan ja rakennusosa osin peittyy laajennuksen sijoituessa sen päälle. Kyseinen julkisivu detaljeineen on säilynyt ilmeeltään huomattavan ehyenä. Laajennus heikentäisi merkittävästi julkisivun arvoja.

Kookas ja ilmeeltään moderni laajennus myös heikentäisi merkittävästi viehättävän historiallisen sisäpihan tunnelmaa. Yhdessä aiemmin sisäpihan puolelle toteutetun ullakkolaajennuksen kanssa yksi sisäpihan puoleisista seinistä muuttuisi lähes kokonaan lasiseksi. Asemakaavassa sisäpihalle on mahdollistettu yksi lasitettu terassi sisäpihan pohjoisreunaan. Aineisto ei sisällä havainnekuvia sisäpihan pohjoisreunan laajennuksesta, mutta rakenteiden yhteisvaikutus sisäpihalle muodostunee merkittäväksi. Yksi Tampereen ydinkeskustan hienoimmista sisäpihoista ei kestä kaksikerroksista lasista laajennusta ilman, että sen arvot merkittävästi kärsivät ja ilme muuttuu historiallisesta moderniksi. Kulkuyhteys pääkerroksen aulatiloihin ja sisäpihalle on todennäköisesti järjestettävissä myös muulla, paremmin rakennuksen arvot säilyttävällä tavalla. Perusteluissa mainittu näköyhteys pääaulasta ja ravintolasta sisäpihalle toteutuu myös nykyisistä ikkunoista. Ks. myös perustelut edellä kohdassa 1 ja jäljempänä kohdassa 5.

#### 4. Poikkeaminen rakennuksen julkisivun ja katon leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta

Asemakaavassa on määritelty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Suunnitelmien mukaan korkeusasema ylittyy n. 120 mm Koskisiiven D-osan itäisivulla, Koskisiiven E-osalla sekä Puistosiiiven C-osan eteläisivulla. Kyseisten rakennusosien kattorakenteet uusitaan ja ullakkokerrokseen toteutetaan hotellihuoneita. Riittävän huonekorkeuden, ääni- ja lämmönerityksen sekä ilmanvaihdon saavuttaminen edellyttää harjakorkeuden nostamista nykyisestä n. 530 mm. Kattolappeiden kulma muuttuu jonkin verran ja pintaan tehdään jalkarännimäinen 120 mm korkea porrastus, jotta katon korotus ei ulotu räystäälle asti. Kattopinna korotuksen vuoksi idänpuolisen kattolapteen palomuuria D- ja E-osien välissä korotetaan nykytilaa vastaavin detaljein ja materiaalein.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että julkisivun ja katon leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta poikkeaminen on mahdollista, vaikka suunnitellun rakenteen toteutukseen ja vaikutuksiin liittyy epävarmuuksia. Aineiston perusteella ei täysin käy ilmi miten harjakorkeuden merkittävä, yli 50 cm korotus vaikuttaa rakennuksen mitasuhteisiin tai miten esitetty räystäsdetalji lumiesteineen näkyy kattopinnoilla. Palomuurin korottaminen tulee suunnitella ja toteuttaa korostetun huolellisesti.

#### 5. Poikkeaminen suojelumääräyksestä sr-40

Suojelumääräys kieltää rakennuksen purkamisen ja määrää, ettei korjaus- ja muutostöillä saa turmella rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja. Määräyksestä on tarpeen poiketa useissa kohdin. Ullakkokerroksen hotellihuoneiden rakentamisen vuoksi rakennuksen katon kantavia rakenteita on tarpeen purkaa laajasti. Sisäpihan kaksikerroksisen laajennusosan kohdalta on tarpeen poistaa useita ikkunoita ja korkeiden tehdassalien ikkunoita paikoin jakaa kahdeksi ikkunaksi välipohjien kohdalla. Lisäksi sisäpihan itäreunalla oleva myöhemmin lisätty parveke puretaan ja paikalle palautetaan alkuperäistä vastaavat ikkunat.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että suojelumääräyksestä poikkeaminen on katon rakenteiden, ikkunoiden jakamisen ja parvekkeen osalta hyväksyttävissä. Katon rakenteiden purkaminen on erittäin valitettavaa, sillä alkuperäiset puiset kattotuolit

ovat rakennusteknisesti erittäin arvokkaita ja kertovat 1900-luvun alun rakentajien ammattitaidosta. Kattorakenteita on kuitenkin suunnitelmien mukaan säilymässä jonkin verran Frenckellin aukion ja Satakunnankadun puoleisissa rakennusosissa, mikä on myönteistä. Hyvin sisäpihan ilmeeseen sovitetun parvekkeen purkaminen on vaalitettavaa, mutta mahdollista, koska rakenteella ei voida katsoa olevan kokonaisuudessa merkittävää roolia. Toiseksi kyseessä on palauttava muutos. Välipohjien vaatimat ikkunamuutokset ovat perusteluja, huolellisesti suunniteltuja ja niiden vaikutus julkisivujen ilmeeseen vaikuttaisi melko vähäiseltä. Ikkunat tulee toteuttaa puusepäntyönä rungoltaan puisina ja alkuperäisten ikkunoiden detaljiikan mukaisina.

Sisäpihan laajennuksen myötä Puistosiiven (C-osan) julkisivusta jouduttaisiin pääsisäänkäyntiaulan kulkuaukkojen muodostamiseksi poistamaan neljä korkeaa ikkunaa, joskin niiden puolipyöreät yläosat säilytettäisiin. Lisäksi poistettaisiin 3 pohjakerroksen ikkunaa. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että ikkunamuutosten lisäksi koko sisäpihan kaksikerroksinen lasilaajennus on katsottava poikkeamiseksi rakennukselle osoitetusta suojelumääräykseksi, sillä se on selkeästi muutostyö, joka turmelee rakennuksen julkisivujen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. (Ks. myös perustelut edellä kohdissa 1, 2 ja 3.) Maakuntamuseo ei puolla suojelumerkinnästä poikkeamista sisäpihan laajennuksen vaatimalta osalta.

#### 6. Poikkeaminen yleismääräyksestä, joka edellyttää läpikulun toteuttamista Koskisiiven läpi maantasossa

Kyseisellä kohdalla ei ole ollut läpikulkua maantasossa, eikä sille nähdä jatkossakaan tarvetta, minkä vuoksi kulkuyhteys halutaan jättää toteuttamatta.

Pirkanmaan maakuntamuseo puoltaa poikkeamista, sillä reitin toteuttamatta jättäminen on kulttuuriympäristön näkökulmasta myönteistä ja edesauttaa rakennuksen ja koskimaiseman historiallisten arvojen säilymistä.

#### 7. Poikkeaminen historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän puiston asemakaavamääräyksestä.

#### 8. Poikkeaminen katoksen rakennusalasta ja

#### 9. Poikkeaminen sillaa varten varatusta alueen osasta

Frenckellin puistoon entisen tehdasrakennuksen eteläpuolelle halutaan rakentaa kerrosaltaan n. 70 m<sup>2</sup> kokoinen hotellin sisäänkäyntipaviljonki, sille johtava ajoyhteys ja kääntöympyrä sekä paviljongista hotellin pääaulaan vievä katettu lasinen sisäänkäyntikäytävä. Puistoalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, eikä rakennusala, lukuun ottamatta katokselle ja sillalle varattuja alueen osia.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että nämä asemakaavamääräyksistä poikkeamiset ovat perusteluja ja puollettavissa. Nykyisellä 1980-luvulla rakennetulla paviljongilla ja puusillalla ei ole todettu erityisiä arvoja. Uusi sisäänkäynti siltoineen/käytävineen on moderni, mutta hahmotettavissa tehdasrakennuksesta erilliseksi, eikä merkittävästi heikennä sen tai puiston arvoja. Sillan rakenteet ja liittyminen rakennusrunkoon tulee toteuttaa mahdollisimman siroina ja molempien rakentaminen korkealatuksena ja viimeisteltynä.

### 10. Poikkeaminen puiston tukimuurille osoitetusta suojelumääräyksestä

Muurille on asemakaavassa osoitettu suojelumerkintä sr/r, jota koskee kaavamääräys: ”Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa.” Muuria halutaan purkaa pieni osa sisäänkäyntipaviljongin länsipuolelta portaan rakentamiseksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että poikkeaminen on perusteltu ja puollettavissa, mikäli portaan tuntumassa kasvava puu säilytetään.

### Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että välittömästi rakennuksen itäpuolella sijaitsee osa muinaismuistolain rauhoittamaa teollisuushistoriallista kiinteää muinaisjäännöstä *Frenckellin paperitehdas* (muinaisjäännöstunnus 1000018817, punainen aluemerkinä oheisessa liitekartassa). Lisäksi välittömästi rakennuksen itä- etelä- ja länsipuolella sekä sisäpihan alueella sijaitsevat mahdolliset muinaisjäännökset *Frenckellin paperitehdas 2* (1000044821) ja *Frenckellin sisäpiha* (1000044822; vaaleanpunaiset aluemerkinä liitekartassa). Arkeologisissa tutkimuksissa koskisiiven vierestä löytyneiden maanalaisten betoni- ja kivirakenteiden lisäksi em. alueilta voi löytyä ennestään tuntemattomia vuosina 1783-1928 toimineeseen paperitehtaaseen liittyviä kiinteitä muinaisjäännöksiä ja muita arkeologisesti merkittäviä teollisuushistoriallisia rakenteita. Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty (MML 1 ja 4 §). Tästä johtuen mahdollisista em. alueita koskevista, maan kaivamista vaativista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää hyvissä ajoin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

### Yhteenveto

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että esitetyt poikkeamiset ovat puollettavissa, lukuun ottamatta poikkeamisia, jotka koskevat sisäpihalle sijoittuvaa kaksikerroksista lasista laajennusta. Poikkeamislupapäätös pyydetään toimittamaan tiedoksi Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Kulttuuriympäristöpäällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Miia Hinnerichsen

LIITTEET: Kartta arkeologisista kohteista rakennuksen Frenckellinaukio 2 lähiympäristössä. Lähde: muinaisjäännösrekisteri.

Tiedoksi: Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Lupa- ja valvontavirasto; Pirkanmaan liitto

MH/mh/au/va