

Lupatunnus	LP-837-2026-00652
Kiinteistötunnus	837-102-7-8
Kiinteistön osoite	Frenckellinaukio 2
Pinta-ala	0.8213 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	C-9, Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus-, tuotanto- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa. sj-5, Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä alue. Alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta ei saa muuttaa. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseen. sr-40, Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen 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.
Hankkeeseen ryhtyvä	M/K Tampere IV Oy

Toimenpide	Toimistorakennuksen pääkäyttötarkoituksen muutos, merkittävä korjaaminen ja laajennus
Lisäselvitykset	<p>Yhdyskuntalautakunta on 9.6.2026 (§ 161) poikkeamispäätöksellään myöntänyt tontille 837-102-7-8 ja kiinteistölle 837-102-9903-0000 (Frenckellipuisto) luvan saada poiketa asemakaavan suojelumääräyksestä, rakennusalasta, rakennusoikeudesta, asemakaavan käyttötarkoituksesta puiston osalta, rakennuksen osan kerrosluvusta, rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta, yleismääräyksestä ym-8776, katoksen rakennusalasta, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osasta rakennuksen laajentamiseksi, pääkäyttötarkoituksen muuttamiseksi sekä korjaus- ja muutostöihin hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti II (Tammerkoski) kaupunginosassa, osoitteessa Frenckellinaukio 2, ehdolla että:</p> <ul style="list-style-type: none">suunniteltujen uusien ulkoportaiden läheinen puu säilyy. <p>Toimistorakennus, VTJ-PRT 103385414B:</p> <ul style="list-style-type: none">Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskerrosluku 5rakennuksen paloluokka P1, rakennus on varustettu hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoinjärjestelmällä. Majoitustilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. <p>Autopaikat: Hotelli- ja ravintolatilat eivät muodosta auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoittavaa kerrosalaa.</p> <p>Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan toimistorakennuksesta hotellirakennukseksi, muutoksenalainen kokonaisala 13 796 m².</p> <ul style="list-style-type: none">Käyttötarkoituksen muutos kohdistuu rakennuksen osiin Hollanteri (RHS A, ns. Koskisiipi), Lumppsiipi (RHS B, ns. Koskisiipi), Kalanteri (RHS C, ns. Torisiipi) sekä Paperikonesiipi (RHS E, ns. Puostosiipi) sekä pohjakerroksessa myös osaan Satakunnankadun siipi (RHS D, ns. Katusiipi). <p>Tiloja muutetaan edellä mainituissa siivissä hotellikäyttöön seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">Rakennetaan 168 majoitushuonetta, joista neljä majoitushuonetta on esteettömiä ja viisi majoitushuonetta vähäisin toimenpitein esteettömiksi muutettavia.

- Alimmalle kerrokselle (K-kerros, Hollanteri ja Lumpussiipi) rakennetaan henkilökunnan sosiaali- ja teknisiä tiloja sekä hotellin kuntosali- ja saunasasto
- Pohjakerrokseen (P-kerros) rakennetaan keittiö- ja huoltotiloja, hotellihuoneita sekä ravintola- ja kokoustiloja.
- Maantasokerrokseen (1. kerros) rakennetaan hotellin aulatilat, hotellihuoneita sekä ravintola- ja kokoustiloja.
- Ylempiin kerroksiin (2.-5.) rakennetaan hotellihuoneita sekä tekninen tila Hollanterin 5. kerroksen tasolle.

Laajennuksena rakennetaan ravintolan aula-, ravintola- ja keittiötiloja rakennuskokonaisuuden sisäpihalle, laajennuksen kerrosala 171 m² sekä hotellihuoneita Koskisiiven eteläosan ylimmälle kerrokselle, kerrosalaan laskettavan tilan lisäys 647 m².

Muutoksenalaisten rakennushistoriallisesti arvokkaiden osien rakenteellisia, rakennusteknisiä ja julkisivumuutoksia:

- Vesikatto puretaan ja rakennetaan uudelleen, korotettuna, koko muutosalueella. Poislukien Hollanterin korkea osa, jossa vesikatto rakennetaan uudelleen samaan korkoon.
- Rakennuksen vanhat kattotuolit puretaan, lukuun ottamatta Kalanterin eteläpäätä.
- Kaikki olemassa olevat kattoikkunat puretaan. Vesikatolle rakennetaan 45 uutta kattoikkunaa.
- 78:n ikkunan rakennetta muutetaan välipohjan muutoksen takia, 10 kpl ikkunoita poistetaan ja tilalle tehdään ovi tai kulkuaukko tai ummistetaan.
- 2 kpl uutta ikkunaa palautetaan vanhoille ikkunanpaikoille Kalanterin ulokelaajennuksen purkamisen yhteydessä.
- Olemassa olevia lattiarakenteita puretaan ja rakennetaan osin uudelleen, esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu rakennushistoriallinen selvitys.

Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa. Ravintolatilojen suunnitelmien tarkentuessa tulee elintarvikevalvonnalta pyytää uusi lausunto.

Rakennusoikeus

18 100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Sallittu kerrosala: 18 100 m²
Käytetty kerrosala: 17 908 m²
Purettava kerrosala: 578 m²
Uusi kerrosala: 818 m²

Rakennettu kerrosala toimenpiteen jälkeen 18 149 m².

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Petteri Neva, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Petteri Neva, arkkitehti

Kerrosala

240 m²

Tilavuus

1680 m³

Laajennettava kokonaisala

376 m²

Uusi kokonaisala

20077 m²

Poikkeamiset

Poiketen Ympäristöministeriön asetuksesta paloturvallisuudesta 12 § koskien kantavien rakenteitten luokkavaatimusta, eivät yläpohjan kantavat puurakenteet ole luokkaa A2. Hakijan perustelu:
Kantavien rakenteiden rakennustarvikkeiden osalta poiketaan P1-luokan majoitusrakennuksen tarvikevaatimuksesta A2 uusittavan yläpohjan osalta. Yläpohjarakenne on puurakenteinen, ja suojattu palon vaikutuksilta koko vaaditaksi palonkestoajaksi. Yläpohjarakenteen ontelopalon riskit on lisäksi minimoitu

suunnitteluratkaisulla.

Poiketen Ympäristöministeriön asetuksesta paloturvallisuudesta 34 § koskien uloskäytävän vähimmäisleveyttä 1200 millimetriä, on poistumistien leveys K-porrashuoneessa 1120 mm.

Hakijan perustelu:

Uloskäytävien ovileveyksissä on poikkeamia vaaditun leveyden 1200 mm suhteen. Koski D K-porrashuoneessa poistumistieleveys on vähimmillään 1120 mm. Kyseisten poistumisalueiden henkilömäärän huomioiden poikkeama leveydestä ei ole merkityksellinen. 1200mm leveästä ovesta kuljetaan noin 1 henkilö/sekunti, ja kulkeminen hidastuu joka tapauksessa portaissa.

Poiketen Ympäristöministeriön asetuksesta käyttöturvallisuudesta 7 § koskien kaiteen kokonaiskorkeutta yksi metri, on kaiteen korkeus A-portaassa 800 millimetriä.

Hakijan perustelu:

Olemassa olevissa porrashuoneissa pääkulkureiteillä asetuksen mukaiset nousu ja etenemämitoitus sekä kaidekorkeus täyttyvät. Torisiipi A-porrashuoneessa kaide korkeus on noin 800 mm. Porrashuoneiden uusimista suojelullista syistä halutaan välttää.

Poiketen Ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 § koskien majoitushuoneen osittaistakaan vähimmäiskorkeutta 2,2 metriä, kuuden hotellihuoneen korkeus on vähäisiltä osin 2,1 metriä.

Hakijan perustelu:

Torisiivessä sijaitsee 4 hotellihuonetta ja Puistosiiivessä 2 hotellihuonetta, joissa huonekorkeus on 2100 mm olemassa olevien kantavien palkkien kohdalla. Palkkien välissä huonekorkeus 2360 mm. Kantavat palkit eivät ole purettavissa.

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 7.4.2026, Ei puollettu
Kaupunkikuvatoimikunta, 15.4.2026, Ei puollettu
Kaupunkikuvatoimikunta, 5.5.2026, Ei puollettu
Elintarvikevalvonta, 20.5.2026, Ehdollinen
Kiinteistönmuodostus, 18.5.2026, Ei lausuntoa
Terveysturvallisuus, 26.5.2026, Lausunto
Pelastuslaitos, 1.6.2026, Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta, 2.6.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakentamislain 63 §:n mukainen naapurien kuuleminen on tehty poikkeamishakemuksen yhteydessä.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	10 kpl
Julkisivupiirustus	10 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	6 kpl
Leikkauspiirustus	5 kpl
Liikkumis- ja esteettömyyselvitys	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Muu selvitys	2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	8 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Riskiarvio	3 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakentamislupahakemus ja esitetyt pääpiirustukset sekä niitä vastaavat koneluettavat tiedot hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi jäljempänä mainituin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta, ellei toimenpiteelle myönnetä aloittamisoikeutta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vaaditut työnjohtajat on hyväksytty.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava ja sovittava aloituskokouksesta.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä vaaditut erityissuunnitelmat.

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä vaadittujen katselmusten pitämistä.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Rakennushanke täyttää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella määritellyt luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset rakentamisen säädöksistä/määräyksistä ovat vähäisiä ja erityiset syyt perusteltuja.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42.3 §, 68 a §, 111 §, 115 § ja 116 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

Pohjakatselmus
Sijainnin merkitseminen
Rakennekatselmus
Sijaintikatselmus
Vesilaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma
Vesi- ja viemärisuunnitelma
Ilmanvaihtosuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Purku- ja suojaussuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma
Erityismenettelyasiakirja

Lupaehto

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin rakennussuojelun, historiallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen turvaamisen, korjauskohteiden rakennusfysikaalisen toimivuuden, rakenteellisen turvallisuuden sekä paloturvallisuuden varmistamiseksi.

Erityismenettelyn toimenpiteenä edellytetään:

- Laadunvarmistusselvitys rakennushistoriallisten arvojen säilyttämisen, korjauskohteiden rakennusfysikaalisen toimivuuden sekä paloturvallisuuden osalta.
- Ulkopuolinen, rakennusvalvonnan hyväksymä asiantuntija koskien suunnitelmia rakennuskokonaisuuden historiallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten

arvojen säilyttämisestä ja muuttamisesta, sisällön arvioimiseksi sekä niitten toteutumisen valvomiseksi ja todentamiseksi.

- Ulkopuolinen, rakennusvalvonnan hyväksymä asiantuntija koskien suunnitelmia rakennuskokonaisuuden korjausrakentamisen rakennusfysikaalisen toimivuuden ja rakennushistoriallisten ominaisuuksien suojelemisen ja niitten aiheuttamien rajoitteiden vaikutuksesta paloturvallisuuteen, sisällön arvioimiseksi sekä niitten toteutumisen valvomiseksi ja todentamiseksi.
- Ulkopuolinen asiantuntijatarkastus tulee myös suorittaa, jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.
- Suunnitelmia tulee tarkentaa ulkopuolisten asiantuntijatarkastusten lausuntojen mukaisesti. Tarkastuksesta tulee laatia raportti.

Hankkeen rakennesuunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen rakenteelliseen turvallisuuteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon.

Ennen aloituskokousta on esitettävä:

- Ulkopuolisten asiantuntijoiden hyväksyntä rakennusvalvonnassa
- Laadunvarmistus selvitykset
- Asiantuntijan lausunto laadunvarmistuksen sisällöstä

Ennen purkamis- tai rakentamistyöhön ryhtymistä on esitettävä ja hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja Pirkanmaan maakuntamuseolla seuraavat suunnitelmat:

- Purkamis- ja tuentasuunnitelma
- Ennen vesikaton purkamis- tai rakentamistyöhön ryhtymistä yksilöity suunnitelma alkuperäisten kattotuolien purkamisesta ja säilyttämisestä
- Palomuurien korottamisesta
- Kattoikkunoista
- Vesikaton jalkarännistä ja korotuksesta

Ennen kuhunkin yksittäiseen purkamiskokonaisuuteen ryhtymistä on purettavat rakenteet dokumentoitava.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa, joka sisältää eri työvaiheita koskevat valokuvadokumentit.

Esitettävä ja hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja Pirkanmaan maakuntamuseolla tarkennetut suunnitelmat seuraavien rakentamiskohteitten osalta, ennen kyseisen rakentamiskohteen toteutukseen ryhtymistä:

- Muutettavista ikkunoista ja liitoksista välipohjiin, ulkoseiniin ja väliseiniin sekä selvitys niitten määrästä ja sijainnista rakennuksessa
- Uusista ulko-ovista ja ikkuna-ovista
- Laajennusosan liittymisestä olemassa oleviin rakenteisiin
- Laajennusosan pysty- ja vaakarakenteista ja materiaaleista

Ennen mihinkään toimenpiteeseen ryhtymistä koskien Satakunnankadun siiven itäpään suunniteltua porrasmuutosta ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa sm-4 -aluetta, on suunnitelmista pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolailla rauhoitetun muinaisjäänökseen liittyvien mahdollisten maanalaisten rakenteiden huomioonottamiseksi hankkeessa tulee muinaisjäänösalueella ja kaavamerkinnän sm-4-alueella suorittaa alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaiset arkeologiset koe- tai valvontatutkimukset. Mikäli paikalta löytyy säilynyttä kiinteää muinaisjäänöstä, tulee hankkeen toteuttajan hakea Museovirastolta MML 11 §:n mukainen kajoamislupa.

Muutettavat ikkunat tulee toteuttaa puusepäntyönä rungoltaan puisina ja alkuperäisten ikkunoiden detaljiikan mukaisina.

Laajennuksen julkisivussa ei tule käyttää ohutlevyrakenteita.

Kunkin suunnitelman hyväksymisen jälkeen on rakennettava mallit ja hyväksyttävä mallitarkastuksin rakennusvalvontaviranomaisella ja Pirkanmaan maakuntamuseolla, seuraavien rakentamiskohteitten osalta:

- Kattoikkuna
- Vesikaton jalkaränni ja korotus
- Lumieste
- Laajennusosan julkisivudetalji (uusi välipohja ja lasiseinä)
- Laajennusosan liittyminen olemassa oleviin rakenteisiin (liitos tiiliseinään, laajennuksen liittyminen yksikerroksiseen rakennuksen osaan)

Laajennusosan detaljisuunnitelmissa tulee huomioida:

- olemassa olevien rakenteitten mahdollisimman vähäinen muuttaminen ja purkaminen
- olemassa olevien rakenteitten palauttamismahdollisuus

Koskien rakennuksen rakennussuojelun, historiallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen, rakennustyön edetessä havaitun mahdollisen suunnitelmista poikkeamistarpeen ilmetessä tulee asiasta neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen ja Pirkanmaan maakuntamuseon ennen kyseiseen muutokseen ryhtymistä. Ratkaisut tulee hyväksyttävä edellä mainituilla tahoilla ennen muutokseen ryhtymistä, rakenteen rikkomista tai peittämistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. (Rakentamislaki 113 §)

Suunnitelmien hyväksyntämenettelyn tavasta koskien yllämainittuja ehtoja, koskien detalji- ja rakennussuojeluun liittyviä suunnitelmia, suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen erikseen määrittämällä tavalla.

Palo- ja poistumisturvallisuuden osalta:

- Pelastusviranomaiselle esitettävät erityissuunnitelmat
 - Selvitys automaattisen sammuuslaitteiston suunnitteluperusteista.
 - Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoinnimen elinkaarikirja
- Viranomaisverkko VIRVE tulee kuulua majoitustiloissa ja niihin liittyvissä uloskäytävissä sekä sammutus- ja pelastustyötä helpottavien laitteiden keskusten läheisyydessä.
- Kohteeseen on pyydettävä pelastusviranomaisen tarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta. Pelastusviranomaisen tarkastus tilataan vähintään kaksi viikkoa ennen haluttua ajankohtaa sähköpostitse osoitteesta: tarkastukset.pi@pelastustoimi.fi
- Rakennuksen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti.

Rakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja. Rakennuksen meluntorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Hankeeseen ryhtyvän tulee hakea tarvittavien kiinteistörasitteiden perustamista kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Rasitteiden tulee olla perustettu ennen rakennuksen käyttöön ottamista.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
1 kk 5 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Noora Mukala
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

16.6.2026
22.6.2026
viimeistään 29.7.2026
30.7.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.7.2029 ja saatettava loppuun 30.7.2031
mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.