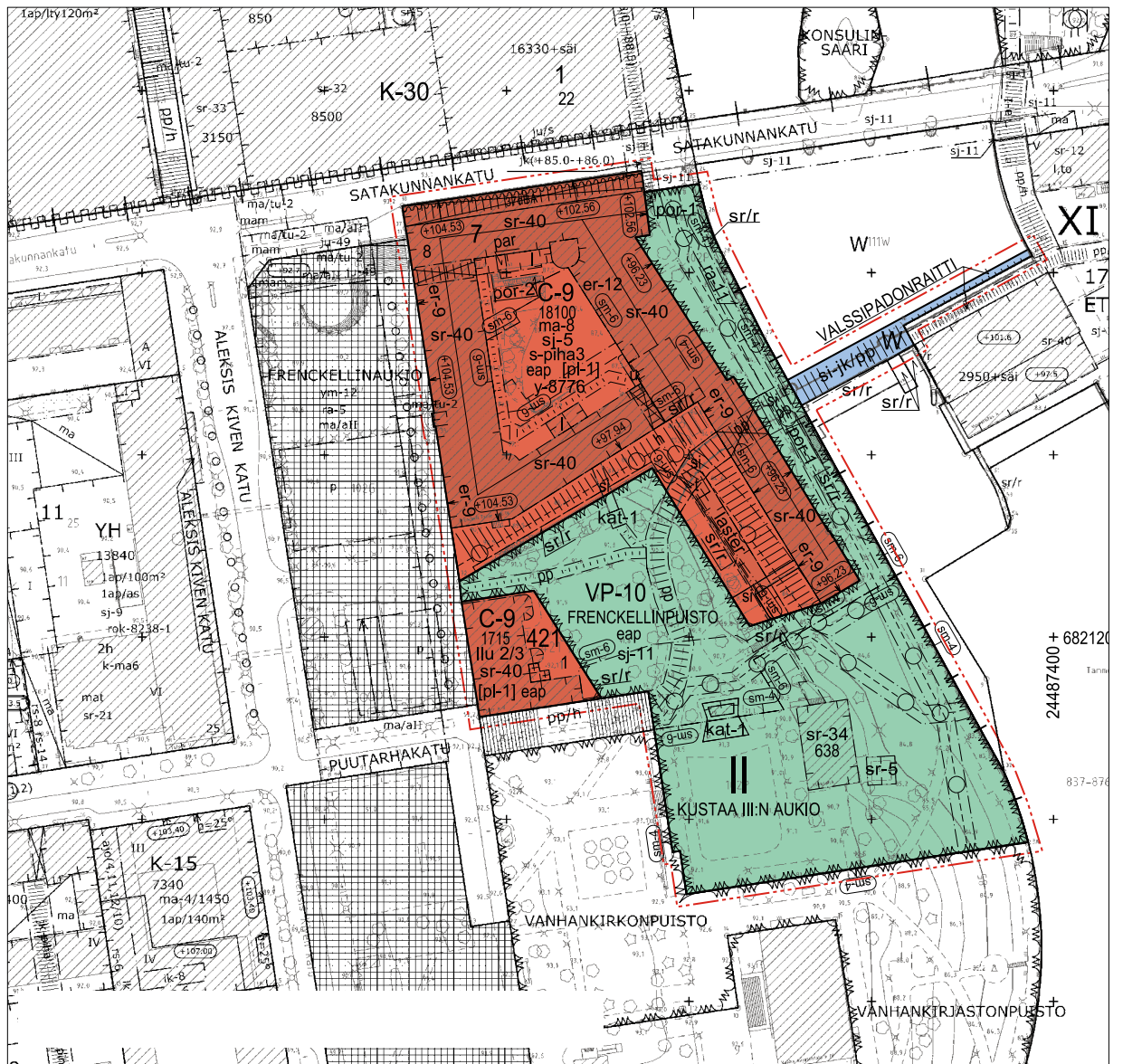




Frenckell



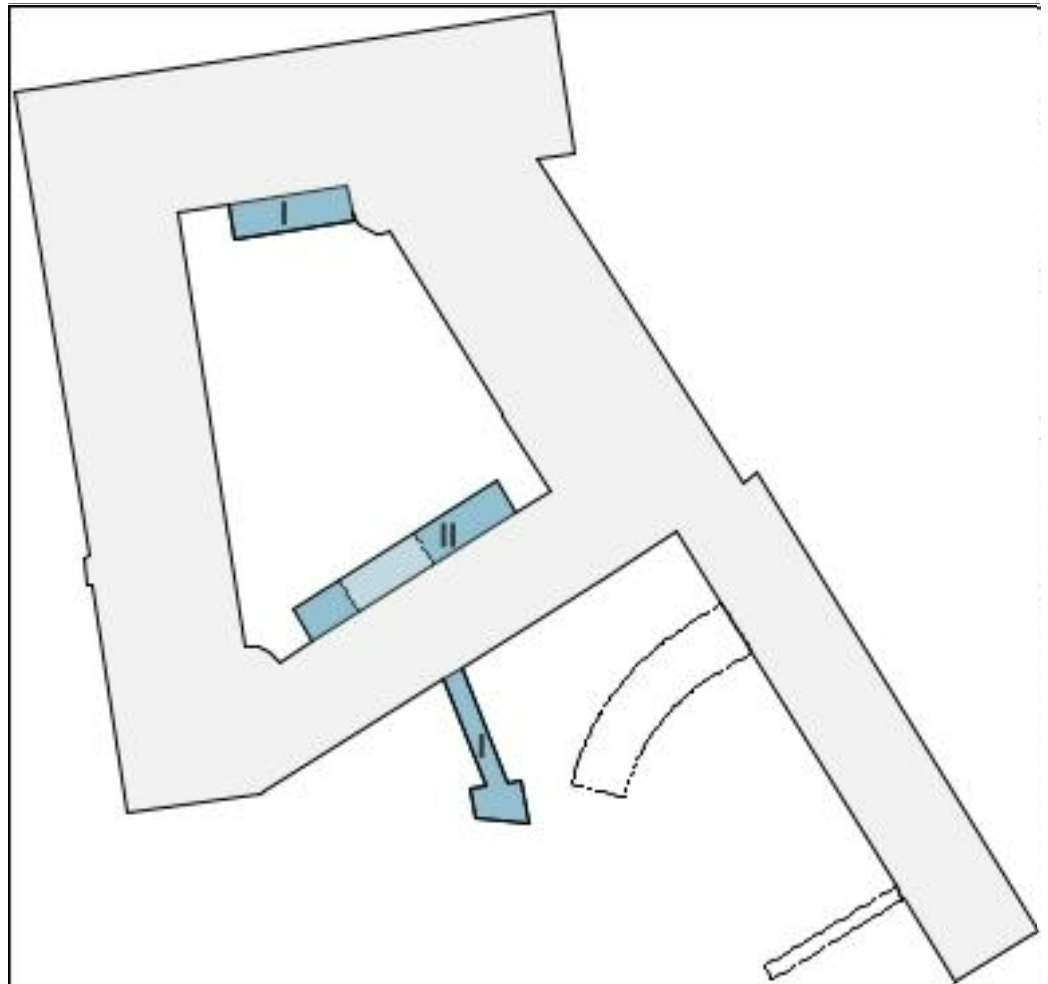
KUVA 2, Asemakaava 30.1.2023

1. Asemakaavamääräys: 18100 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Poikkeaminen: Rakennusoikeuden laskettu määrä 18.900 kem², ylitys 800 kem²

Perustelu: Kiinteistön vaipan sisällä olevat tilat otetaan rakennusoikeudelliseen käyttöön, myös kellaritiloihin ollaan sijoittamassa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, joita asemakaavamuutosvaiheessa ei ole laskettu kerrosalaan. Näillä nykyisen vaipan sisäpuoleisilla laajennuksilla saamme vanhan rakennuksen koko potentiaalin hyödynnettyä.

Vaipan ulkopuolisia laajennuksia tulee yhteensä n. 400 m². Nämä laajennukset liittyvät hotellitoiminnan edellyttämiin liikenneyhteyksiin. Uusi esteetön pääsisäänkäynti Frenckellinpuistosta, josta mahdollistuu säältä suojattu kulkuyhteys sillan kautta hotellitiloihin. Sisäpihan laajennus puolestaan mahdollistaa välttämättömän vertikaaliyhteyden ja uuden pääportaan hotellin aulatiloihin alemmassa kerroksessa sijaitseviin ravintolatiloihin sekä suojaiselle sisäpihalle.



KUVA 3, vaipan ulkopuoliset laajennukset

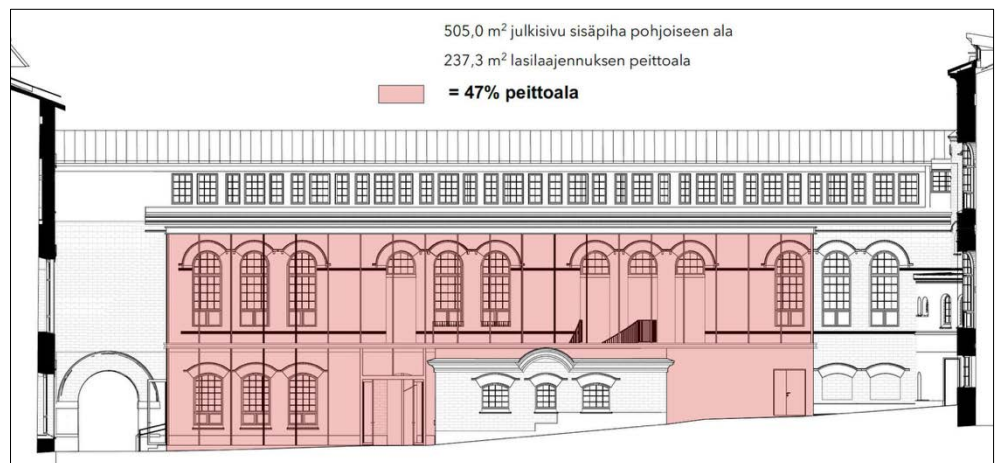
2. Asemakaavamääräys: Rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku (I)

Poikkeaminen: Sisäpihan puolelle rakennetaan kaksikerroksinen laajennusosa.

Perustelu: Laajennusosaan on tulossa laadukkaan hotellitoiminnan kannalta olennaisia tilojen laajennuksia. Kulkuyhteys, uusi pääporras, pääkerroksen aulatiloihin ja kiinteistön sisäpihalle. Reception alueen laajennus sekä tasokkaan aulabaaritalan laajennus, sijoittuvat edellä mainitun pääportaan yhteyteen. Näistä tiloista saadaan myös välitön ja esteetön näköyhteys historiallisen viehättävälle sisäpihalle.

Nykyisen yksikerroksisen tiilirakenteisen rakennusosan vanha kaunis julkisivu kaarevine räystäsdetaljeineen säilytetään sellaisenaan osana kokonaisuutta. Vanhan julkisivun uudisrakenteen sisään jäävistä ikkunoista säilyy ennallaan kuusi ja neljään avataan kulkuyhteys, näissäkin ikkunan vanha yläosa säilyttäen. Vanha julkisivu on nähtävissä uuden lasijulkisivun läpi. Uudisosa rakenteineen toteutetaan huolellisesti detaljoiden, myös terassirakenteen liittyminen maantasoon. Kaikki suunnitellut uudet rakenteet detaljoidaan ja suunnitellaan siten, että ne ovat palautettavissa, mikäli se tulevaisuudessa olisi tarpeen.

Lintuturvallisuus on otettu huomioon uusissa lasipinnoissa ja hankkeessa on tutkittu mm. lintuturvallisten erikoislasien käyttö, joilla ehkäistään törmäysvaaraa.



KUVA 4, sisäpihan laajennuksen määrä ja peittoala julkisivussa



KUVA 5, sisäpihanäkymä nykytilanne



KUVA 6, sisäpihanäkymä suunnitelma, iltavalaistus



KUVA 7, sisäpihanäkymä suunnitelma, päivävalaistus

3. Asemakaavamääräys: Rakennusala

Poikkeaminen: Sisäpihan puolelle rakennettava kaksikerroksinen laajennusosa ylittää rakennusalan rajaa itään 12100 mm:n ja länteen 7000 mm:n verran.

Perustelu: Kohdassa 2. esitettyjen tilojen toiminnallisuuden vuoksi tilakoot tulee olla riittävät, mutta suunnittelussa on pyritty pitämään ne niin maltillisina kuin mahdollista. Esitetyllä ratkaisulla saadaan hotellitoiminnan kannalta olennaisia tilojen laajennuksia. Kulkuyhteys, uusi pääporras, pääkerroksen aulatiloista alemman kerroksen ravintolatiloihin ja kiinteistön sisäpihalle. Reception alueen laajennus sekä tasokkaan aulabaaritilan laajennus, sijoittuvat edellä mainitun pääportaan yhteyteen.

Vanhan julkisivun uudisrakenteen sisään jäävistä ikkunoista säilyy ennallaan kuusi ja neljään avataan kulkuyhteys, ikkunan vanha yläosa säilyttäen. Vanha julkisivu on nähtävissä uuden lasijulkisivun läpi.

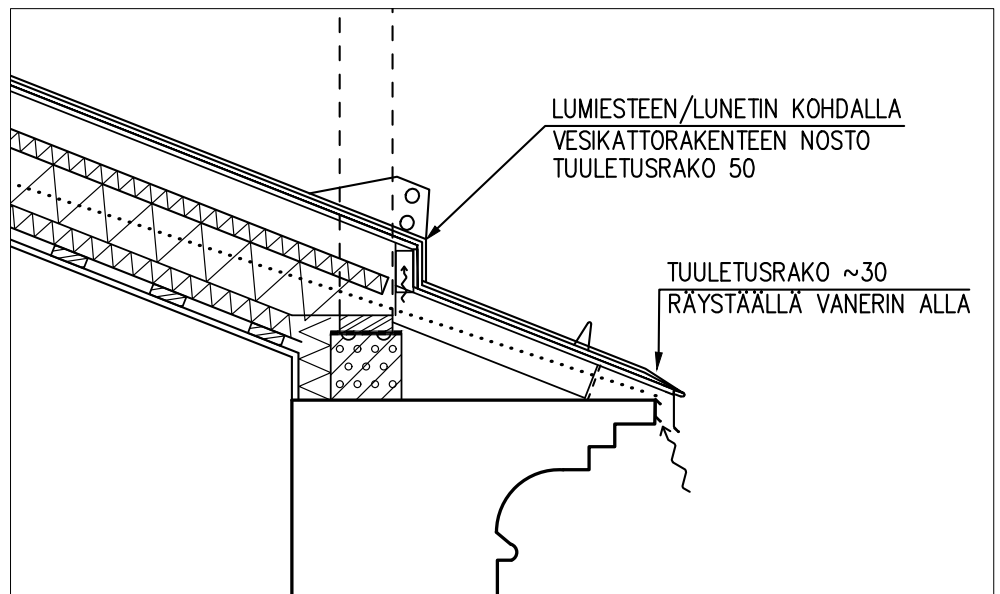


KUVA 8, rakennusalan ylitykset sisäpihalla

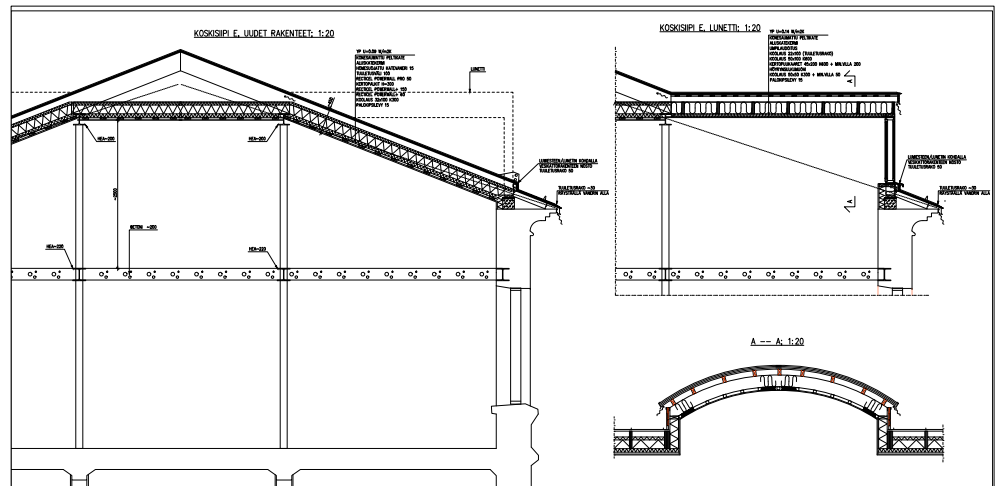
4. Asemakaavamääräys: Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+96.23, +97,94)

Poikkeaminen: Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on määritelty kaavaan: Koskisiipi D- ja E-osissa +96,23 ja Puistosiiپی C-osassa +97,94. Poikkeaminen koskee rakennuksen kosken puoleista Koskisiipi D-osan itäsivua, Koskisiipi E-osaa sekä Puistosiiپی C-osan eteläpuolta. Poikkeamisen/korotuksen määrä näissä kussakin n. 120 mm.

Perustelu: Saneeraushankkeen yhteydessä erityisesti Koskisiipeen (D ja E) ja Puistosiiپیen (C) sijoittuvien hotellitilojen osalta joudutaan uusimaan kattorakenteet, jotta rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus majoitustoimintaan voidaan varmistaa. Kattorakenteiden uusimisen yhteydessä niiden lämmön- ja ääneneristysarvot tuodaan nykymääräysten mukaiselle tasolle. Samoin uusien rakenteiden tuuletus toteutetaan niin, että voidaan varmistaa rakenteen pitkäaikaiskestävyys, minkä takia katon harjakorkeus nousee n. 530 mm. Kattolappeiden nosto on myös välttämätöntä, jotta hotellihuoneissa saavutetaan lain edellyttämä huonekorkeus. Uuden kattorakenteen räystäsdetalji on suunniteltu siten, että ulkoräystään osalta korkeusasema olevaan tilanteeseen ei muutu. Rakenteen vaatima korotus tulee sisäänvedettynä katon ja seinän leikkauskohtaan n. 600 mm räystäältä harjan suuntaan (KUVA 9), tämä korotus on ainoastaan n. 120 mm ja se saadaan toteutettua alhaalta päin katsoen vaakakourumaiseksi. Edellä mainitun kattolapteen kulman muutoksen yhteydessä on varauduttu muuttamaan D- ja E-osien välisen koskenpuolisen katon palomuurikorotuksen kulma kattomuotojen mukaisin ja nykytilaa vastaavin detaljein ja materiaalein.



KUVA 9, Räystäisleikkaus, Penark Oy 2.3.2026



KUVA 10, Yläpohjaleikkauksia, Penark Oy 2.3.2026



KUVA 11, nykytilannenäkymä Valskipadon sillalta



KUVA 12, suunnitelmanäkymä Valskipadon sillalta

- 5. Asemakaavamääräys:** [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.*

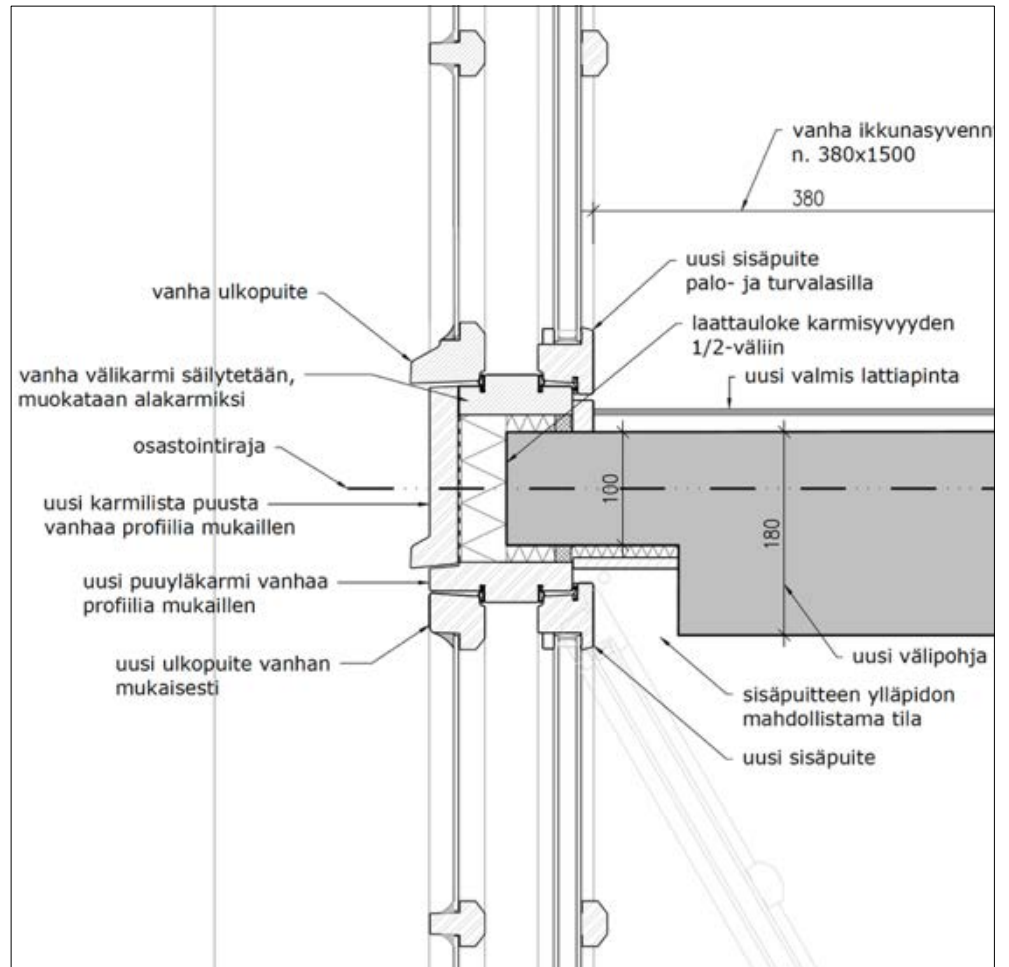
Poikkeaminen: Rakennuksen yläpohjarakenteita uusitaan kohdassa 4 mainituilla tavoin. Koko kiinteistön osalta säilyy n. 64 % säilyneistä alkuperäisistä kattotuolirakenteista. Rakennuksen julkisivurakenteita ei pääsääntöisesti pureta. Sisäpihan puolella oleva myöhemmin lisätty parvekerakennelma puretaan ja palautetaan alkuperäiset ikkunat paikalle. Julkisivun ikkunoihin tukeutuen toteutetaan kaavan yleismääräysten mukaisesti kulkuaukkoja sisäpihan puolella vähäisesti kaksikerroksisen laajennusosan kohdalla. Kahden kerroksen korkuiset ikkunat jaetaan osassa rakennusta kahdeksi ikkunaksi noudattaen rakennuksen sisäpuolista kerrosjakoa.

Perustelu: Rakennuksen julkisivuihin tehtävät muutokset ja tarpeelliset purkutoimenpiteet heikentävät vähäisissä määrin rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta toisaalta maltilliset muutokset mahdollistavat ja turvaavat rakennukseen uuden hotellitoiminnan edellytykset ja rakennuksen olemassaolon myös tulevaisuudessa.

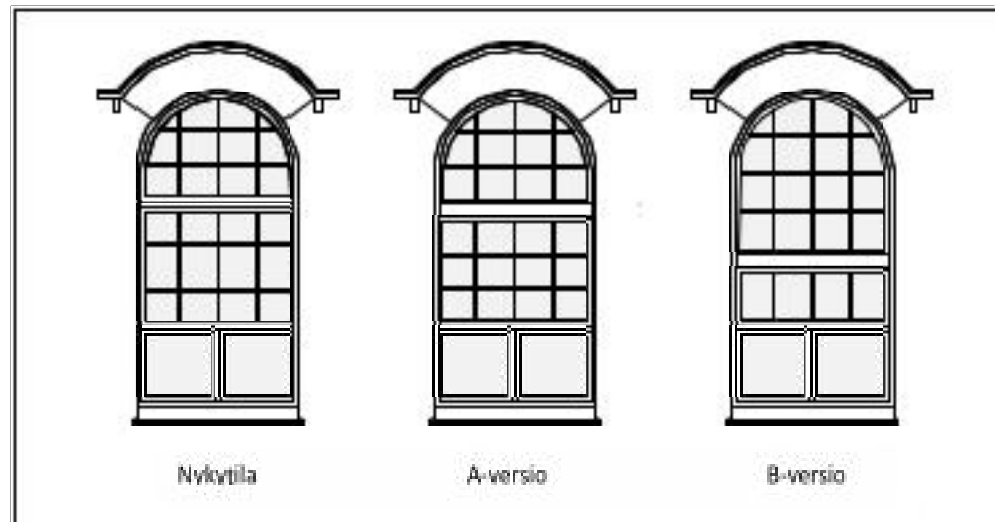
Saneeraushankkeen yhteydessä erityisesti Koskisiipeen (D ja E) ja Puistosiipeen (C) sijoittuvien hotellitilojen osalta joudutaan uusimaan kattorakenteet, jotta rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus majoitustoimintaan voidaan varmistaa. Kattorakenteiden uusimisen yhteydessä niiden lämmön- ja ääneneristysarvot tuodaan nykymääräysten mukaiselle tasolle. Samoin uuden rakenteet tuuletus toteutetaan niin, että voidaan varmistaa rakenteen pitkäaikaiskestävyys, minkä takia katon harjakorkeus nousee n. 530 mm. Kattolappeiden nosto on myös välttämätöntä, jotta hotellihuoneissa saavutetaan lain edellyttämä huonekorkeus.

Sisäpihan kaksikerroksiseen laajennusosaan on tulossa laadukkaan hotellitoiminnan kannalta olennaisia aulatilojen laajennuksia. Kulkuyhteys pääkerroksen aulatiloihin alemman kerroksen ravintolatiloihin, reception alueen laajennus sekä tasokkaan aulabaaritilan laajennus, jotta molemmista tiloista saadaan välitön ja esteetön näköyhteys historiallisen viehättävälle sisäpihalle. Tässä yhteydessä uuden rakenteen kohdalla sijaitsevista kymmenestä ikkunasta kuusi säilytetään ennallaan ja neljän kohdalla vanha ikkuna-aukko avataan kulkuyhteydeksi, eli tällä kohdalla 60 % ikkunoista säilyy täysin ennallaan ja avattavienkin ikkuna-aukkojen kohdalla kaarevat yläikkunat säilyvät. Nykyisen yksikerroksisen tiilirakenteisen rakennusosan vanha kaunis julkisivu kaarevine räystäsdetaljeineen säilytetään sellaisenaan osana kokonaisuutta (KUVAT 6 ja 7). Uudisosa rakenteineen toteutetaan huolellisesti detaljoiden. Uusien rakennusosien kohdalla rakennuksen alkuperäiset rakenteet ovat palautettavissa ja ennallistettavissa. Sisäpihan puolen parvekkeen purku mahdollistaa asetuksen mukaisten ikkunoiden toteutuksen uusille hotellihuoneille.

Kahden kerroksen korkuiset vanhat ikkunat jaetaan osin kahdeksi eri ikkunaksi. Uudet välipohjarakenteet tulevat jatkamaan ikkunoihin asti, jotta kerrosten välinen palo- ja ääniosastointi saadaan varmistettua. Uusi detalji on laadittu yhteistyössä arkkitehdin, rakenne-, akustiikka- ja rakennusfysikaalisen suunnittelijan kesken palokonsultin tuella. Kahden uuden ikkunan välinen umpiosuus rakenteessa on minimoitu korkeudeltaan.

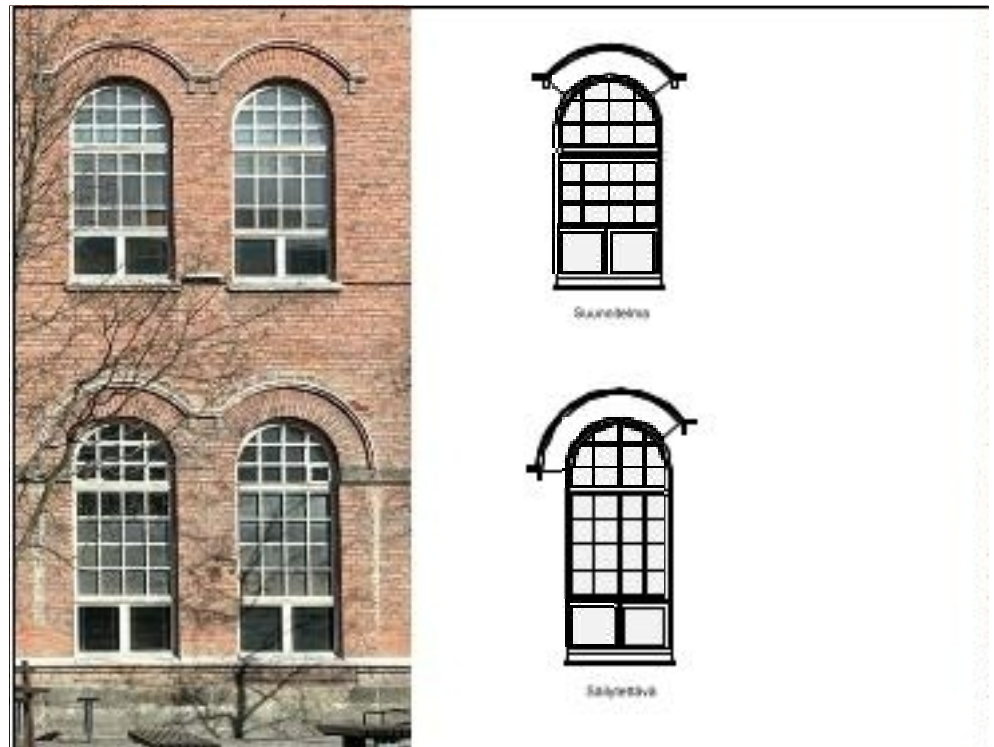


KUVA 13, korkeiden ikkunoiden kerrosjaon välipohjien ikkunaliitosdetalji, BauHow Oy 1.4.2026

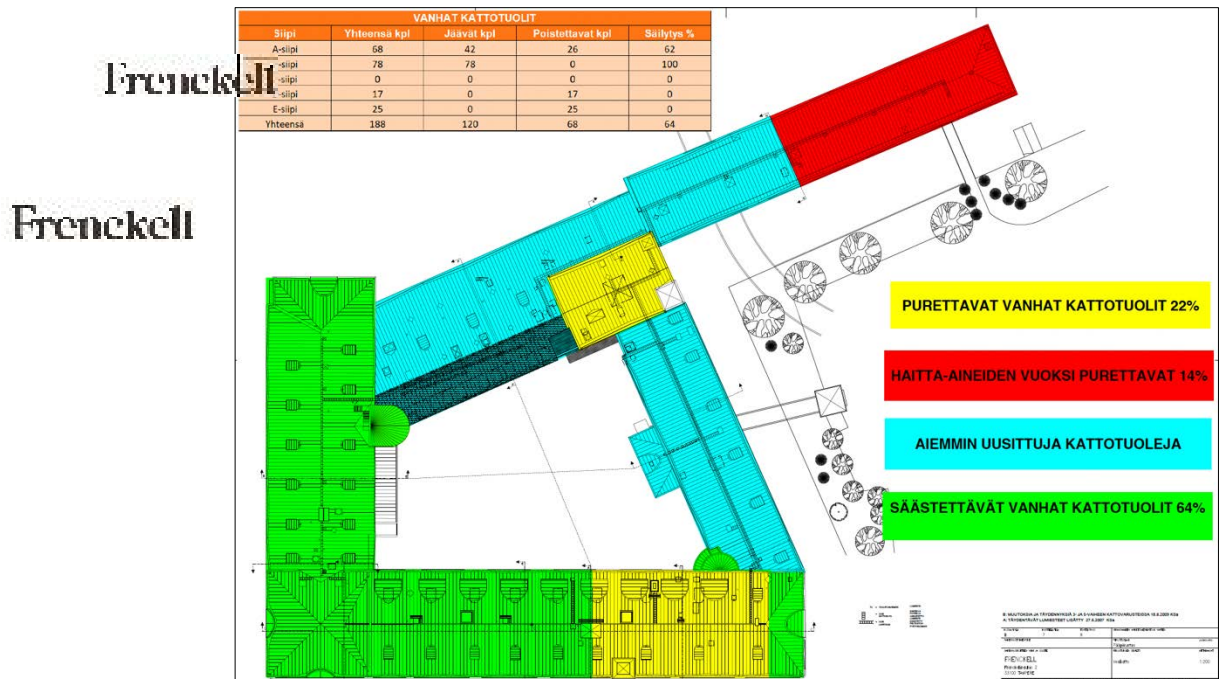


KUVA 14, korkeiden ikkunoiden kerrosjakopuiteperiaate nykytila, A ja B versiot 8.4.2026

Korkeissa kaari-ikkunoissa puitejakona tullaan käyttämään kaikkia yllä esitettyjä versioita. A-versiota on Torisiiven 3.–4. kerroksessa ja Koskisiipi D-osan 1.–2. kerroksessa. B-versiota on Torisiiven sisäpihan puolella 1.–2. kerroksessa. Muilta osin ikkunapuitejako säilyy ennallaan, eli nykytilassa.



KUVA 15, julkisivuote Torisiiven ikkunamuutoksesta



KUVA 16, kaavio kattotuolirakenteista, Meijou Oy 16.4.2026

Purettavia alkuperäisiä kattotuolirakenteita on ainoastaan E-siiven eteläosassa, D-siiven torniosassa ja osin Torisiiven eteläosassa. Säilyvien alkuperäisten kattotuolien osuus 64 % olemassa olevista. D-siiven torniosan kohdalla joudutaan uusimaan olemassa olevat kattorakenteet kokonaisuudessaan, jotta osan kaikkien välipohjien muutostyöt on mahdollista toteuttaa yläkautta, vaikka hotellioperaattorin toivomasta Spasastosta onkin luovuttu.

6. Asemakaavamääräys: [Yleismääräys ym-8776] Frenckell, piha-alueet ja kulkuyhteydet Frenckellin sisäpihan, alapihan ja rakennuksen läpi tulee mahdollistaa julkiset jalankulkuyhteydet. Valssipadon raitin linjassa tulee olla aukko rakennuksen läpi ja varmistaa julkisen jalankulun ja pyöräilyn julkinen reitti. Kulku avataan myös pohjakerroksessa raitin kohdalla. Satakunnan kadun vierellä galleriakäytävällä tulee varmistaa julkinen jalankulkuyhteys ja jatkuvuus myöhemmin levennettävälle Satakunnan sillalle. Kiinteistöstä saa tehdä maanalaisen kulkuyhteyden Finlaysonille Satakunnankadun ali. Suunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Poikkeaminen: Kulkua ei avata pohjakerroksessa raitin kohdalla.

Perustelu: Valssipadonraitin kohdalla ei ole eikä ole ollut läpikulkua maantasossa, eikä sille nähdä tarvetta jatkossakaan. Kulkuyhteyden jäämättä toteutettua tuetaan myös rakennuksen säilymistä, kun tätä julkisivujen ja rakenteiden purkutoimenpidettä ei tehdä.

8. Asemakaavamääräys: [kat-1] Katoksen rakennusala

Poikkeaminen: Katoksen rakennusosalalle rakennettava sisäänkäyntikäytävän osuus ylittää enimmillään rakennusalan rajaa 1500/2500/1500 mm verran idän/etelän/lännen suuntiin.

Perustelu: Kiinteistö saneerataan korkealuokkaiseksi hotelliksi, jonka pääsisäänkäynti tulee puiston suunnalta. Sisäänkäynnin sijoittuminen puistoalueella mahdollistaa esteettömän ja säältä suojatun yhteyden hotelliin. Suomen olosuhteissa säälle avointa siltayhteyttä ei nähdä mahdolliseksi eikä turvalliseksi. Nykyisten rakenteiden kohdalle toteutettava lämmin uudisosa toteutetaan niin arkkitehtonisesti kuin rakenteellisesti erittäin korkeatasoisesti.



KUVA 18, Frenckellipuiston nykytilanne, näkymä pohjoiseen



KUVA 19, Frenckellipuiston uusi sisäänkäynti, näkymä pohjoiseen



KUVA 20, Frenckellinpuiston nykytilanne, näkymä itään



KUVA 21, Frenckellinpuiston uusi sisäänkäynti, näkymä itään

9. Asemakaavamääräys: [si] Siltaa varten varattu alueen osa

Poikkeaminen: Alueen osalle rakennetaan hotellin laajenuksena sisäänkäyntikäytävä.

Perustelu: Kiinteistö saneerataan korkealuokkaiseksi hotelliksi, jonka pääsisäänkäynti tulee puiston suunnalta. Sisäänkäynnin sijoittuminen puistoalueella mahdollistaa esteettömän ja säältä suojatun yhteyden hotelliin. Suomen olosuhteissa säälle avointa siltayhteyttä ei nähdä mahdolliseksi eikä turvalliseksi. Nykyisten rakenteiden kohdalle toteutettava lämmin uudisosa toteutetaan niin arkkitehtonisesti kuin rakenteellisesti erittäin korkeatasoisesti.



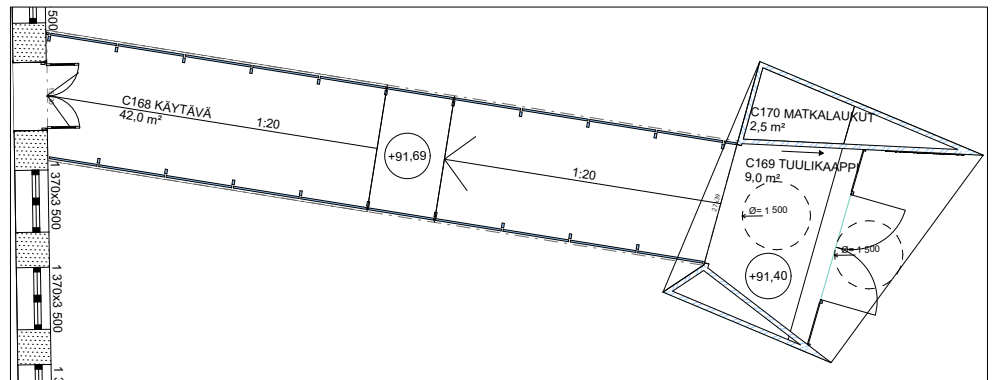
KUVA 22, sisäänkäyntisillan nykytilanne



KUVA 23, suunnitelma sisäänkäynnistä, näkymä itään



KUVA 24, suunnitelma sisäänkäynnistä, näkymä länteen



KUVA 25, suunnitelma sisäänkäynnistä, pohjapiirros

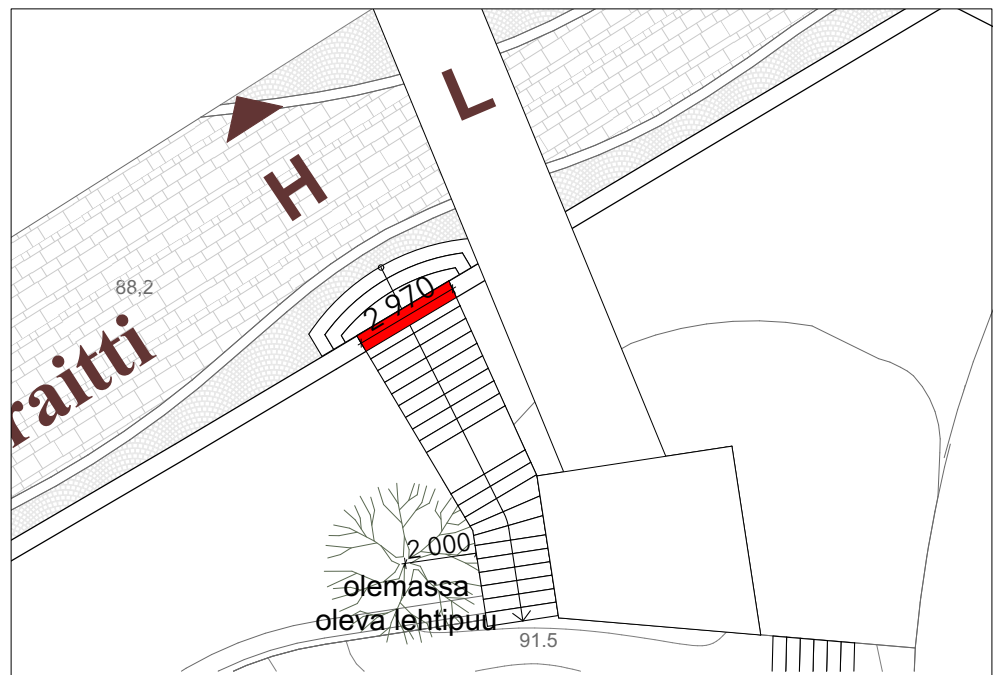
Frenckell

10. Asemakaavamääräys: [sr/r] Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa.

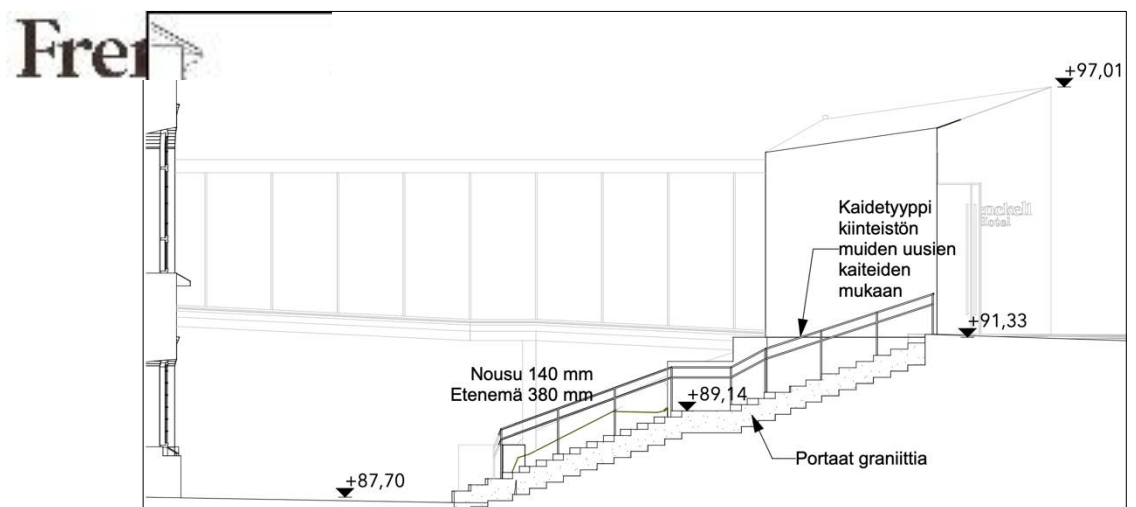
Poikkeaminen: Muuria puretaan osittain sisäänkäyntikäytävän länsipuolelta.

Perustelu: Muuri on osittain painunut/kallistunut vuosien mittaan, ja saneeraus-hankkeen yhteydessä se on tarkoitus suoristaa. Hotellin pääsisäänkäynnin yhteyteen on myös tarkoitus rakentaa uusi ulkoporrasyhteys sisäänkäynnin vierestä Puistoraitille, mikä mahdollistaa paremman jalankulkuliikennöinnin alueella.

Uusi ulkoporras tullaan toteuttamaan laadukkain materiaalein alkupäistä rakennustapaa noudattaen, mm. porrasaskelmat toteutetaan massiivi-graniitista. Portaen mitoitus toteuttaa ulkoportaan vaatimukset. Sijoittuminen nykyiseen maastonmuotoon ja korkeustasoihin ovat luontevat (KUVA 26) ja etäisyyttä säilytettävään olemassa olevaan lehtipuuhun jää 2 m.



KUVA 26, muurista purkautuvan osuuden määrä



KUVA 27, ulkoportaan leikkaus ja mitoitus