

**LAPLAND HOTELS KUOPIO, PUIJONKATU 32, KUOPIO / KOY KUOPIO ASEMAKATU 30-32,  
28.11.2019**

Hienoa, että Kuopion keskusta uudistuu.

KOY Kuopio Asemakatu 30-32 / Lapland Hotels Kuopion osalta meillä on muutamia huolenaiheita, joita haluamme tuoda esille:

1. Hotelli on avoinna 24/7, joten hotellin pihoihin tulee olla esteetön pääsy sekä Myllykadun että Puijonkadun puolelta joka päivä ja ympäri vuorokauden kaiken kokoisilla kulkuneuvoilla (henkilöautoista isompiin tavarankuljetus autoihin)
2. Tavara- ja jätekuljetus pitää olla mahdollista koko ajan sekä Myllykadun (vaatii läpiajoa) että Puijonkadun puolelta (sisäänajo Puijonkadun pihalle)
3. Puijonkatu 30 rakennuksen seinä on tonttimme rajalla ja hotellin parkkipaikat ovat seinää vasten. Miten mahdollistetaan parkkipaikkojen käyttäminen työmaan aikana? Tai jos käyttö rajoittuu, niistä mistä Kuopion Kaupunki osoittaa hotellille parkkipaikat? Parkkipaikkojen osalta on oleellista, että hotellin liiketoiminta ja asiakastyytyväisyys eivät kärsi työmaan vaikutuksesta.
4. Myllykadun puolelta hotellilla on yhteinen seinä naapurikiinteistön kanssa. Miten varmistetaan, että hotellin alueet ja tilat ovat käyttökuntoisia työmaan aikana eikä hotellin tarvitse rajoittaa omien alueidensa ja tilojensa käyttöä? Eikä hotellille aiheudu lisäkustannuksia naapurin työmaan vaikutuksista hotellin toimintaan? Tämä koskee mm. hotellin välikaton IV-konehuoneeseen pääsyä (kierreportaat ulkona), yläpihan parkkipaikan käyttöä, autotallin käyttöä ja hotellin kellarikerroksessa sijaitsevien tilojen käyttöä. Hotellin tilojen käyttämiseen vaikuttaa myös äänekäs työ kuten esim. räjäytykset, timanttiporaaminen, piikkaamiset tmv.
5. Maanpinnan alla tapahtuvien kaivuu-, paalutus- ja uudelleenrakentamistöiden vaikutus hotellin maanpinnan alla ja myös yläpuolella oleviin tiloihin, jotka ovat suorassa yhteydessä naapuritonttiin. Huolena hotellin tilojen altistuminen tärinälle ja siitä mahdollisesti aiheutuville halkeamille/rikkoontumisille/muille korjausta vaativille tapahtumille sekä työmaan äänien kantautumiselle hotellin tiloihin. Hotellin liiketoiminta ei saa häiriintyä eikä katketa työmaasta johtuen.
6. Mahdolliset katkokset vesi-, kaukolämpö- ja sähköverkossa työmaan aikana, mikäli nämä koskevat myös hotellia
7. Tiedottaminen. Hotellin liiketoiminnan kannalta on erittäin tärkeää, että hotelli tietää jo etukäteen, milloin ja minkälaisia rajoitteita on suunnitteilla yllä mainituissa asioissa. Erityisesti: liikenteen rajoittaminen, räjäytystyöt, katkokset vesi-, kaukolämpö- ja sähköverkossa. Ja että näistä asioista keskustellaan hotellin johdon kanssa etukäteen ja hotellin kanta otetaan huomioon näistä asioista päätettäessä (ajankohta, kellonajat, kokonaispituus rajoitukselle).

## ASUNTO OY PUIJONKATU 41, 1.12.2019

Asunto oy Puijonkatu 41 hallitus on saanut kaavamuutoksen tietoonsa ja lausuu kaavamuutoksesta seuraavaa.

Kaavamuutos on alueelle tervetullut, koska Maljalahden aluetta on kehitettävä liike-elämän ja asukkaiden viihtyvyyden osalta nykyisestä kaupunkimaisemmaksi. Kannatamme asuntorakentamista kaavoitettavalle alueelle. Emme kannata hoivakotikäyttöä kaavoitettavalle alueelle talomme läheisyyteen. Haluamme taata liikehuoneistoille asiakasmäärät, koska hoivakotitoiminta ei lisää asiakasmääriä verrattuna asuntorakentamiseen tuovaan asukasmäärään verrattuna.

Talomme suunnasta nähdessä uudet suunniteltavat rakennukset eivät saa olla kahdeksaa kerrosta korkeampia, koska korkeammat rakennukset pimittäisivät Puijonkadun puoleisia asuntoja uusien taloista aiheutuvan varjon kasvaessa talon korkeuseron takia verrattuna nykyiseen. Ja putkiremontissa aurinkovoimalaan tehty sijoitus on turha, koska auringon valonmäärä laskisi tuotamisen kannalta liian vähäiseksi energiatuotannon kannalta. Kaavamuutoksessa on otettava huomioon, etteivät tulevalle kaava-alueelle suunnitellut talot ole kahdeksaa kerrosta korkeampia.

Kaavoituksessa tulee tutkia pysäköintivelvollisuuden merkitystä koko keskustan alueella. Nykyinen pysäköintivelvollisuus on muutos- ja uudisrakentamisessa on liian kallis estäen lisä- ja muutosrakentamista, jos tontilla ei ole mahdollista järjestää pysäköintipaikkoja. Pysäköintivelvollisuudesta tulee luopua keskustan ruutukaava-alueelle, koska alueen kehittämisen kannalta pysäköintivelvollisuus asettuu taloyhtiöille esteeksi kiinteistöjen kehittämiseksi korkean kustannuksen takia. Tulevaisuutta katsoen esim. ullakkorakentamisen kannalta kustannus on korkea, koska pysäköintipaikka investointina liian kallis suhteessa saatavaan tuottoon ja verrokkikaupunkeihin verrattuna

pysäköintivelvollisuuden maksettava maksusta kaupungille on liian iso. Ja edellä mainittua kehitystä tukee automäärien lasku, koska tulevaisuudessa yhteiskäyttö autot lisääntyvät ja kaavassa yhteiskäyttö mahdollisuutta tulee lisätä mutta ei tehdä siitä velvollisuutta.

Viihtyvyys tulee ottaa nykyistä paremmin huomioon lisäämällä esim. viherrakentamista ja turvallisuutta liikennetarkoituksissa. Puijonkadun kokonaiskehitys on otettava huomioon kaupungin kaavoituksessa, koska alueen liike-elämän tarpeen palvelutoiminnan lisääntyessä tulee taata ja asukkaiden viihtyvyyttä tulee ottaa huomioon nykyistä paremmin.

Liiketilöiden saatavuutta tulee tarkastella kaavoituksessa, koska on hyvä, jos liiketiloja olisi Puijonkadulla alempana saatavilla ja samalla saataisiin ihmisvirtoja ohjattua lähemmäksi matkakeskusta ja elävöitettyä Maljalahden aluetta kaupunkimaisemmaksi. Kevyenliikenteen käyttö mahdollisuutta lisätä alueella turvallisuus huomioon ottaen.

Asunto Oy Puijonkadun 41 mielestä rakentamista tulee lisätä, koska se takaa elävemmän keskustan-alueen ja lisää liike-elämän mahdollisuutta kehittyä alueella nykyisiä toimialoja kattavammin palveluliiketoiminnan lisäämiseksi alueella. Puijonkadun alueella asuntorakentaminen mahdollistaa kadusta vaikka uudeksi ravintolakaduksi Kuopiossa.

## AS OY KUOPION KOTIKULMA, 24.11.2019

Vanhojen rakennusten korvaaminen uusilla tulee varmasti kohentamaan muutoksen kohteena olevan alueen ja sen ympäristön imagoa ja arvoa valmistuttuaan. Tuleva muutosprosessi kestää kuitenkin useita vuosia ja vaikuttaa alueella jo asuvien arkeen ja päivittäisiin toimintoihin monella tavalla. Näihin vaikutuksiin tullaan varmasti palaamaan prosessin eri vaiheissa suunnitelmien edetessä.

### As Oy Kuopion Kotikulma haluaa jo tässä vaiheessa tuoda esille seuraavia huolen aiheita ja ehdotuksia:

1. Liikenne Myllykadulla rakentamisaikana sekä lopullinen liikennöinti Myllykadulla ja Hapelähteenkadulla
  - As Oy Kotikulmalla on kokemusta Myllykadulla tapahtuneesta liikkumisen vaikeudesta, kun Lapland Hotelsia korjattiin hiljattain; katu oli useaan otteeseen suljettuna ilman että sulkemisesta etukäteen tiedotettiin taloyhtiölle ja sen asukkaille.
  - Taloyhtiössä asuu pyörätuolilla liikkujia, rollaattorilla liikkujia, kynnärsauvoilla liikkujia, joten Myllykadun sulkeminen rakennusajaksi ei ole toivottavaa ja mahdollisista tilapäisistäkin esteistä ja niiden ajankohdasta ja kestosta on ehdottomasti ilmoitettava ajoissa.
  - Myös As Oy Kotikulman autoa käyttävien asukkaiden tulee päästä vapaasti liikkumaan Myllykadulle ja Myllykadulta, koska taloyhtiön autohalli sijaitsee tontin takaosassa.
  - As Oy Kotikulman jätehuolto hoidetaan Myllykadun kautta; samoin kuin huoltoliikkeiden liikkuminen tapahtuu luonnollisesti Myllykadun kautta.
  - Kulku Asemakadulta Myllykadulle on ahdas Hotellin ravintolan terassin viedessä osan kadun leveydestä. Tavallisenkaan kokoiset autot eivät mahdu kunnolla kohtaamaan risteyksessä. Pääasiallinen liikennöinti sujuisi väljemmin ja pienemmillä riskeillä Haapaniemenkadulta ja Puijonkadulta Hapelähteenkadun kautta tonteille.
  - Liikennejärjestelyjä suunniteltaessa olisi hyvä huomioida, että kadunvarsipysäköintiin jäisi edelleen tilaa, koska tontillamme ei ole kuin yksi vieraspaikka pysäköintiin.
2. As Oy Kotikulman vajan takainen tiiliseinä
  - Jäte- ja pyörävajan takaseinä on tiilinen ja korotettu naapuritaloa vasten sen korkeuteen ja kiinni Myllykatu 10:n seinässä. Ko. seinä romahtaa varmaankin kun Myllykatu 10 puretaan.
  - Rakentamisen ajaksi vajan takaseinä on peitettävä ja suojattava niin että vaja pysyy vahingoittumattomana ja suljettuna ulkopuolisilta.
  - Kun Myllykatu 10 rakennusta suunnitellaan, niin pitänee ottaa huomioon vajamme sijainti tonttien rajalla suhteessa uuteen rakennukseen eli rakennetaanko uusi tiiliseinä vai löytyykö joku muu ratkaisu. Aikoinaan Myllykatu 10 omistaja vaati tiiliseinän tulipaloriskin varalta, koska rakennukset olivat kiinni toisissaan.
3. Paalutus – dokumentointi – talon halkeamat
  - Ennen paalutustöiden alkamista As Oy Kotikulman ulkoverhouksessa olevat halkeamat on kartoitettava ja dokumentoitava, jotta paalutuksen jälkeen voidaan todeta onko paalutus aiheuttanut uusia halkeamia.

#### 4. Rakennus (Myllykatu 10) ja sen korkeus

- Rakennukseen, joka suunnitellaan ja rakennetaan Myllykatu 10:n tontille, ei toivoisi suunniteltavan ikkunoita eikä parvekkeita ko. rakennuksen Myllykatu 12 puoleiseen päättyyn. Puolin ja toisin talojen parvekkeet olisivat kiusallisen lähellä toisiaan. Koska kyseessä on rännikadut niin rakennuskorkeuksissa olisi hyvä huomioida, että kadun vierellä oleva rakennusmassa olisi maksimissaan 2-3 kerrosta ja keskemällä tonttia voisi sitten olla korkeampia kerroskorkeuksia.

#### 5. Tiedottaminen prosessin aikana

- Kaupunki
- Rakennuttaja
- Rakennusfirmat/alaurakoitsijat
- Esim. Lapland Hotelsin korjauksen aikana tiedottaminen ontui – kaupunki eikä mikään muukaan taho tiedottanut naapurustolle aiheutuvista ongelmista, eikä myöskään aiheuttamistaan vahingoista

#### 6. Ilmastovaikutukset

- Kaavahankkeen vaikutuksissa mainitaan keskustarakentamisen positiiviset ilmastopoliittiset vaikutukset niitä sen kummemmin erittelemättä. Lienee tarkoitetaan mm yksityisautoilun ja muunkin moottoriliikenteen toivottavaa vähenemistä palvelujen sijaitessa kävelymatkan päässä.
- As Oy Kotikulma vaalii omaa pientä viheraluettaan, ”keuhkoaan” ja suosittelee, että ilmastopoliittisena tekona uusien rakennusten suunnittelussa nähtäisiin riittävien viheralueiden sijoittuminen jokaisen talon tontille ja myös yhteisille alueille rännikatujen varteen. Viheralueen lisäävät tietysti myös alueen viihtyisyyttä.