

J•ENSUU



Kotilahti

Rakentamis- ja korjaustapaohje

Sisältö

1. Lupaprosessi ja ohjeen soveltaminen

- 1.1 Ohjeen tarkoitus ja soveltaminen
- 1.2 Rakentamislupavaiheessa huomioitavaa

2. Alueen lähtökohdat ja arvot

- 2.1 Historiallinen konteksti
- 2.2 Maisemallinen ja ekologinen ympäristö
- 2.3 Yhteisöllisyys ja monimuotoisuus
- 2.4 Energiatehokkuus ja kestävyys

3. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten huomiointi

- 3.1 Suhde olemassa olevaan rakennuskantaan
- 3.2 Rakennussuojelu ja korjausrakentaminen

4. Yleiset ohjeet

- 4.1 Pihapiirin muodostaminen
- 4.2 Rakennusten mittasuhteet ja massoittelu
- 4.3 Kattomuodot ja materiaalit
- 4.4 Julkisivut, materiaalit ja värit
- 4.5 Ikkunat, ovet ja yksityiskohdat

4.6 Ulkovalaistus

4.7 Auto- ja pyöräpaikat, tekniset ratkaisut ja melun torjunta

4.8 Kasvillisuus ja viheralueet

5. Aluekohtaiset ohjeet

5.1 A (Yhtiömuotoiset pientalotontit)

5.2 B (Minitalot omalla tontilla)

5.3 C (Kerrostalot/luhtitalot/rivitalot)

5.4 D (Koppolan kunnalliskodin ympäristö)

6. Energiatehokkuus ja kiertotalous

6.1 Energiatehokas rakentaminen

6.2 Uusiutuvat energiaratkaisut

6.3 Materiaalivalinnat ja kiertotalous

7. Erityisalueet: Yhteisrakentaminen ja energiayhteisöt

7.1 Yhteisrakennukset ja pihat

7.2 Energiayhteisöt ja tekniset yhteisratkaisut

Johdanto

Tämä rakentamis- ja korjaustapaohje on laadittu Joensuun kaupungin **Kotilahden asemakaava-alueelle**, joka sijoittuu entisen Koppolan kunnalliskodin ja mielisairaalan alueelle.

Ohje täydentää asemakaavaa ja toimii apuvälineenä niin rakennuttajille, suunnittelijoille kuin rakennusvalvonnalle.

Ohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että:

- **Alueen erityispiirteet ja historialliset arvot säilyvät ja korostuvat**
- **Rakennusten mittakaava, muoto ja materiaalit muodostavat harmonisen kokonaisuuden**
- **Uudisrakentaminen sopeutuu sekä ympäröivään maisemaan että alueen kulttuurikerrostumiin**
- **Alueen ekologinen ja resurssiviisas rakentaminen mahdollistuu**
- **Asuinalueen viihtyisyys, turvallisuus ja toiminnallisuus tukevat asukkaiden arkea**

Rakentamistapaohje toimii käytännön työkaluna erityisesti **rakennusluvan haussa**, ja sen ohjeita noudattamalla varmistetaan, että rakentaminen tukee kaavan tavoitteita ja edistää Kotilahden alueen eheää ilmettä.

1. Lupaprosessi ja ohjeen soveltaminen

1.1 Ohjeen tarkoitus ja soveltaminen

Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa, että **alueelle rakentuvat rakennukset ja pihapiirit muodostavat toiminnallisesti ja visuaalisesti yhtenäisen, kestävän ja laadukkaan kokonaisuuden.**

Ohjetta **sovelletaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin** ja tarvittaessa myös **laajempiin peruskorjaus- ja laajennushankkeisiin**, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkoasuun tai tontin yleisilmeeseen.

1.2 Rakennuslupavaiheessa huomioitavaa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee jo suunnittelun alkuvaiheessa:

- **Tutustua tähän rakentamistapaohjeeseen huolellisesti**
- **Valita suunnittelija, joka ymmärtää alueen tavoitteet ja arkkitehtonisen linjan**
- **Keskustella tarvittaessa rakennusvalvonnan kanssa luonnosvaiheen ratkaisuksista, erityisesti jos suunnitellaan poikkeuksia ohjeisiin.**

Rakentamislupahakemuksessa tulee esittää:

1. Rakennusten sijoitus tontilla
2. Julkisivupiirustukset, väriytykset ja materiaalit
3. Piha-alueen, istutusten ja aitojen suunnitelma
4. Mahdolliset yhteisjärjestelyt ja tekniset ratkaisut



2. Alueen lähtökohdat ja arvot

Kotilahti on Joensuun kaupungin uudenlainen asuinalue, joka rakentuu **luonnonläheiseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön**. Alueen identiteetti perustuu **kerrokselliseen historiaan ja vehreään ympäristöön**, jota uudisrakentamisessa pyritään kunnioittamaan ja hyödyntämään.



Kuva 1. Koppolan entinen kunnalliskoti. Pekka Piiparinen, 2017.

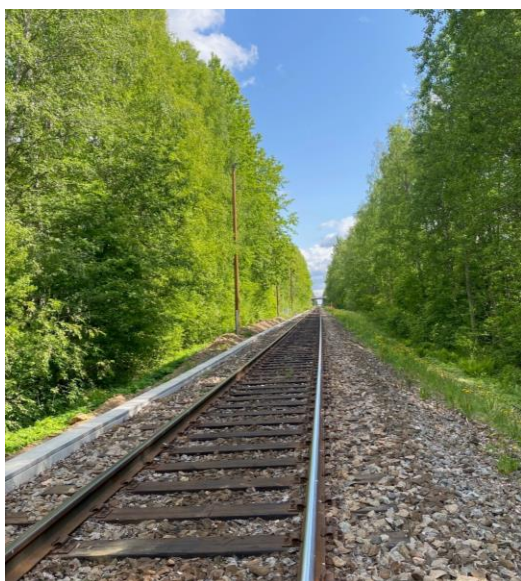
2.1 Historiallinen konteksti

Kotilahden alueella sijaitsee entinen **Koppolan kunnalliskoti ja sen mielisairaalan rakennuksia**, joista osa on säilytetty osana alueen kehitystä. Nämä rakennukset luovat arvokkaan taustan uudisrakentamiselle ja ankkuroivat alueen identiteettiä yhteisöllisenä asuinalueena. Niiden säilyminen ja kunnioittaminen muodostavat keskeisen lähtökohdan uudelle rakentamiselle, erityisesti visuaalisessa ilmeessä, mittakaavassa ja toiminnallisuudessa.



2.2 Maisemallinen ja ekologinen ympäristö

Alueen maasto on **pääosin metsäistä**, ja sen **puusto ja luonnonpintaiset alueet** muodostavat arvokkaan osan Kotilahden maisemarakennetta. Rakentamisessa painotetaan olemassa olevan **puuston säilyttämistä, luonnonmuotojen hyödyntämistä ja hulevesien hallintaa** tonttikohtaisesti. Kotilahti tarjoaa mahdollisuuden **luonnonläheiseen asumiseen**, jossa **yhteys viheralueisiin, kevyen liikenteen väyliin ja virkistysalueisiin** on keskeinen osa arjen laatua.





2.3 Yhteisöllisyys ja monimuotoisuus

Alueen asemakaava tukee **pientalovaltaista, monimuotoista asumista**: alueelle sijoittuu pääosin omakotitaloja joko omilla- tai yhtiömuotoisilla tonteilla, mutta myös pienimuotoista kerros- tai rivitaloasumista.

Tavoitteena on **yhteisöllinen, turvallinen ja arkkitehtonisesti yhtenäinen** asuinalue, jossa jokaisella korttelilla ja tontilla on oma luonteensa, mutta ne sopeutuvat osaksi kokonaisuutta.

2.4 Energiatehokkuus ja kestävyys

Alueella suositaan **vähähiilisyyttä, energiatehokkaita ratkaisuja, uusiutuvia energiamuotoja ja materiaalivalintoja**, jotka kestävät aikaa niin teknisesti kuin visuaalisesti. Erityistä huomiota kiinnitetään myös **rakennusten sijoitteluun ilmansuuntien ja valonkäytön mukaan**.

3. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten huomiointi



Kotilahden alue sijoittuu entisen **Koppolan kunnalliskodin ja mielisairaalan** alueelle, jonka rakennuksilla on **kulttuurihistoriallista ja maakunnallista merkitystä**. Osa rakennuksista säilytetään ja integroidaan uuteen asuinalueeseen. Uudisrakentaminen suunnitellaan niin, että **historiallisen rakennuskannan arvo ja läsnäolo säilyy osana alueen identiteettiä**.

3.1 Suhde olemassa olevaan rakennuskantaan

Uudet rakennukset **sovitetaan mittakaavaltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan** ympäröivään rakennuskantaan siten, että alueen arvokas ilme säilyy, mutta uudisrakentaminen saa olla nykyaikaista.

Tavoitteena ei ole rakentaa **kopioita vanhasta**, vaan **arkkitehtuuria, joka kunnioittaa historiallista ympäristöä selkeästi oman aikansa ilmaisulla**.

Erityisesti säilytettävien rakennusten läheisyydessä kiinnitetään huomiota siihen, että **uudisrakennus ei peitä, aliarvioi tai dominoi** vanhaa rakennusta, vaan pikemminkin kunnioittaa ja korostaa niitä.



3.2 Rakennussuojelu ja korjausrakentaminen

Suojeltavat tai säilytettävät rakennukset **korjataan alkuperäistä rakentamistapaa ja materiaaleja kunnioittaen**. Korjaustöissä noudatetaan **Museoviraston ja kaupungin rakennusvalvonnan ohjeita**.

Uudet käyttötarkoitukset historiallisille rakennuksille (esim. asunnot, yhteistilat, työtilat) tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja tilaratkaisuihin mahdollisimman huomaamattomasti.

Historialliset rakennukset voivat toimia alueen **maamerkkeinä, identiteettipisteinä tai yhteistiloina**, jotka tukevat yhteisöllisyyttä ja säilyttävät paikan tarinan elävänä.

3.3 Rakennusten välinen vuorovaikutus

Uudet rakennukset sijoitetaan **sitoutumaan säilytettävien rakennusten piharakenteisiin ja näkymäakseleihin**, ei sulkemaan tai katkaisemaan niitä.

Pihasuunnittelussa **säilytetään historiallisia istutuksia, puustoa, kiveyksiä tai polkuja**, mikäli ne ovat jäljitettävissä ja hyväkuntoisia.

Näkymät historiallisiin rakennuksiin ja niiden **kaupunkikuvallinen asema** huomioidaan jo tontin suunnittelun varhaisessa vaiheessa.

4. Yleiset ohjeet



Yleiset ohjeet koskevat koko Kotilahden aluetta ja niitä voidaan soveltaa korttelityypistä riippumatta.

Keskeisimpiä asioita ovat tontin tehokas ja harkittu käyttö sekä rakennusten sijoittelu alueen yleisilmeen ja asumisviihtyvyyden kannalta. Kotilahdessa pyritään luomaan **toimivia, selkeitä ja maisemaan nivoutuvia pihapiirejä**, joissa rakennusten suhde toisiinsa ja ympäristöön tukee niin yksityisyyttä kuin yhteisöllisyyttä.

Seuraavat kappaleet tarjoavat ohjeistusta suunnitteluperiaatteiden konkreettiseen toteuttamiseen.

4.1 Pihapiirin muodostaminen ja ympäristö

Kotilahden alueen pihojen suunnittelussa korostuvat **luonnonläheisyys, vehreys ja toiminnallisuus**.

Pihapiirit täydentävät rakennusten arkkitehtuuria ja toimivat tärkeinä viihtyisyyttä, yksityisyyttä ja yhteisöllisyyttä tukevinä elementteinä.

*Tavoitteena on luoda **selkeästi jäsennehtyjä pihoja**, jotka nivoutuvat osaksi ympäröivää maisemaa ja vahvistavat alueen yhtenäistä ilmettä.*



Piha-alue on kokonaisuus ja se jaetaan toiminnallisiin osa-alueisiin:

- **sisääntulopiha, oleskelupiha, hyötypuutarha, mahdollinen leikkialue ja tekniset toiminnot** (jätehuolto, pyöräpaikat, tekniset tilat).
- **Rakennusten sijoittelulla** muodostetaan **suojaista ja selkeitä pihoja**, joissa säilyy valoisuus ja avaruus.
- Suositellaan, että **piharakennelmat, kuten varastot ja katokset**, sijoitetaan osaksi pihan reunavyöhykettä ja **rakennetaan samalla materiaalilla** kuin päärakennus.
- Pienkerrostalotonteilla varistorakennukset voivat myös olla osa päärakennusta.
- **Tontin luonnonmukaisuutta pyritään säilyttämään**: vanha puusto ja topografia otetaan huomioon suunnittelussa ja niitä hyödynnetään pihan sommittelussa.
- **Istutuksilla ja aidoilla voidaan rajata yksityisyyttä**, mutta ne eivät saa sulkea näkymiä tai rikkoa alueen avointa ja vihreää yleisilmettä.

Aidat ja rajaukset

Kadunpuoleisille sivuille suositellaan pensasaitoja, pistoaitoja tai niiden yhdistelmiä.

Tontin virkistysalueisiin rajautuvilla rajoilla suositellaan **luonnollisia kasvillisuusrajoja** tai **matalia istutuksia**. **Melualueella radan puoleiset tontin rajat voi aidata puuaidalla.**

Tontin sisäosissa asuinrakennuksien väleissä käytettävien aitojen suositellaan olevan **pensas/puuaitoja**, joilla voidaan rajata yksityisyyttä niin toivottaessa. Perinteiset pisto/riukuaidat ovat myös suositeltavia.

Tuija-aidat eivät ole sallittuja.

Aitausratkaisujen tulisi kuitenkin olla korttelikohtaisesti yhtenäisiä.

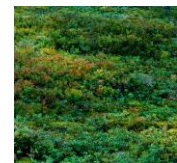
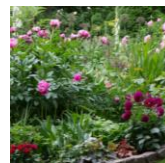


Piha-alueen pintamateriaalit

Läpäisemättömiä pintoja käytetään pihalla harkitusti.

Talon pääovelle tehdään esteetön, kivituhkalla tai kiveyksellä päällystetty polku.

Paikoitusalue toteutetaan kiveyksestä. Asfalttia ei saa käyttää edes paikoitusalueella.



Suuntaa-antava piha-alueen materiaali paletti.

4.2 Rakennusten mittasuhteet ja massoittelu

Kotilahden rakentamisessa tavoitellaan **arkkitehtonisesti yhtenäistä mutta vaihtelevaa katukuvaa**, jossa rakennukset ovat mittasuhteiltaan harmonisia ja sopusoinnussa ympäristön ja toistensa kanssa. Rakennusten muoto ja mittakaava vaikuttavat oleellisesti alueen viihtyisyyteen ja ilmeeseen.

- Rakennusten mittasuhteissa pyritään selkeyteen, mutta monimuotoiseen ja alueen yleisilmettä tukevaan pieneen mittakaavaan.
- **Sallittu kerrosluku** määräytyy asemakaavan mukaan, mutta suosituksena on **puolitoista (1 2/3) kerroksiset rakennukset**, jotka noudattavat matalahkoa ja kodinomaista mittakaavaa.
- **Rakennukset saavat keskenään näyttää omilta yksilöiltään**, kunhan materiaalit sointuvat yhteen. Vaihtelua saa esiintyä värimaailmassa, massoittelussa ja yksityiskohdissa.
- Jos rakennusmassat ovat yhtenäisiä ja asuinrakennukset ovat toisiinsa kytkettyjä, tulee tällöinkin vaihtelua esiintyä esim. väriyksessä asuntojen välillä.
- **Asuinrakennusten tulee erottua piharakennuksista** kooltaan. Piharakennusten tulee olla alisteisia päärakennukselle, mutta täydentää tontin yhtenäistä ilmettä.

Arkkitehtuuri

Arkkitehtuuri kunnioittaa perinteisiä mittasuhteita, mutta ilmentää samalla nykyaikaista asumista. Talot ovat pienikokoisia ja puurakenteisia, niissä on selkeä ja melko jyrkkä harja- tai mansardikatto, joita voi rikastaa erilaisilla kattoikkunaratkaisuilla. Ikkunaukotukset voivat olla vaihtelevia. Rakennusten värit murretaan pääväreistä, ja kirkkaat sävyt saavat pehmeämmän ilmeen ympäristöön sulautuakseen.

Korttelikokonaisuudet muodostavat selkeitä, perinteisiä pihapiirejä, joissa korostuvat yhteisöllisyys ja selkeä rakenne. Arkkitehtuurissa sallitaan yksilöllisyyttä ja leikkisyyttä – rakennusten yksityiskohdissa rohkaistaan luovuuteen, joka tuo rakennuksiin persoonallisuutta ja alueelle tunnistettavaa identiteettiä. Lopputuloksena on inhimillisen kokoinen, lämminhenkinen ja visuaalisesti rikas asuinalue.

Alla on havainnollistava esimerkki siitä, miten kahden samassa pihapiirissä olevien samankokoisten talojen **massoittelu ja yksityiskohdat eroavat toisistaan.**



4.3 Kattomuodot ja –materiaali.

Suosittelut kattomuodot ovat **harjakatto ja mansardikatto**. Harjan tulee olla rungon keskellä. **Kattokaltevuus** tulee liikkua välillä **1:1-1:2**.

Kattomuodot voivat vaihdella korttelin sisällä maltillisesti, mutta **korttelitasolla pyritään harmoniseen yleisilmeeseen**.

Erilaiset kattoikkunat, kuten kattolyhdyt ja lapeikkunat ovat toivottuja.

Suositteluja katemateriaaleja ovat mm. **konesaumattu pelti, sileä huopa- tai tiilikate sekä paanukate**. Jäljitelmäkatteita (esim. tiilikuvioitu pelti, palahuopa) ei suositella.

Katon väreissä suositetaan **luonnonmukaisia sävyjä**, kuten mustaa, tummaa harmaata, tummanruskeaa tai punaruskeaa vastapainoksi talojen julkisivujen värikyyteen.

Katoille saa asentaa **aurinkopaneeleja**, mutta niiden tulee sopia kokonaisuutena arkkitehtuuriin.

Räystäitä ja ikkunanpieliä saa koristella esim. erilaisin helmakoristein.

Katosten kattomuoto voi olla myös lapekatto. Katoksissa **suositetaan viherkattoja**.

Aurinkopaneelin asentaminen ei ole peruste puiden kaatamiseen.



Kattolyhtyjä



Lapeikkunoita

4.4 Julkisivut, materiaalit ja värit

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla **aidosti laadukkaita ja viimeisteltyjä**, ei jäljitelmiä tai halvan vaikutelman luovia pintoja.

Suosittelavat julkisivumateriaalit:

Puu- tai hirsiverhous, vaakaan tai pystyyn, peittomaalattuna tai kuultokäsiteltynä. Laudoituksen leveys rakennusten kesken saa vaihdella. Paanuverhouskin on sallittu.

Pyöröhirsi ei ole sallittu.

Perustuksissa **rappaus tai luonnonkivi**.



Piharakennuksia.

Väritys

Rakennusten **värityksessä saa käyttää luovuutta**, mutta kokonaisuus suhteessa muuhun rakennuskantaan tulee olla sopusoinnussa. **Tavoitteena on yhteensopivuus muuhun ympäristöön.**

Päävärit:

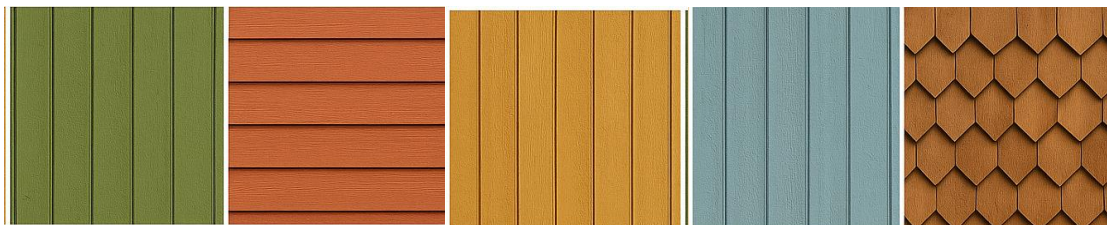
Pääväreistä murretut eri sävyt.(punainen, keltainen, vihreä, sininen)

Vältettävät sävyt:

Musta, valkoinen ja harmaan eri sävyt. **Mustaa tai tummia harmaan sävyjä, sekä valkoista saa käyttää korostusvärinä** esim. nurkkalaudoissa tai ikkunanpielissä, mutta rakennuksen päävärinä niitä ei sallita.

Yksityiskohdissa (esim. ikkunanpuitteet, ovet, nurkkalistat, räystäät):

Sallitaan 1–2 lisäväriä, jotka täydentävät kokonaisuutta.



Julkisivutyypien variaatioita



Esimerkki värimaailmasta ja murretuista sävyistä. Tekoälyn generoima kuva.

4.5 Ikkunat, ovet ja yksityiskohdat

Ikkunoiden **jaollisuus ja rytmi** saavat näkyä. Ikkunoiden tyyli saa vaihdella rakennusten kesken.

Ovet voivat olla korostettuja, mutta **materiaalin ja sävyn tulee tukea rakennuksen ilmettä.**

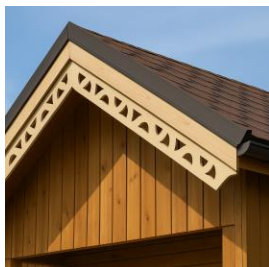
Pääsisäänkäyntiä on suositeltavaa korostaa esim. katoksella ja/tai kuistilla.



Esimerkkejä ovista ja ikkunoista.

Julkisivuun kuuluvat **räystäät, listat, kaiteet ja portaat** suunnitellaan osaksi kokonaisuutta. Yksityiskohdissa saa olla koristeellisuutta.

Materiaalin tulee lähtökohtaisesti olla puu, ellei käytetä kierrätysmateriaalia, kuten esim. metallinen kaide. Värien tulee sointua kokonaisuuteen.



Esimerkkejä ikkuna- ja räystääskoristeista.

4.6 Ulkovalaistus

Kotilahden valaistus perustuu energiatehokkuuteen, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen, viihtyisään pimeään yöympäristöön sekä kaupunkikuvan yhtenäisyyteen.

Valosaasteen minimointi

- Yötaivaan näkyvyyden turvaaminen ja alueen luonnon rauhan säilyttäminen.
- Haitallisen häiriön vähentäminen yöaktiivisille eläimille, hyönteisille ja linnuille.

Elinkeino- ja ympäristövaikutukset

- Valaistus lisää energiankulutusta → hiilijalanjälki kasvaa.
- Vähähiilisen rakentamisen tavoitteisiin kuuluu valaistuksen optimointi vain välttämättömiin kohteisiin.
- Rajoittamalla yksityisten pihojen valoja vältetään myös "valokilpailua", jossa jokainen yrittää valaista enemmän kuin naapurinsa.

Turvallisuus

- Turvallisuus varmistetaan **kaupungin katuvalaistuksella**, joka valaisee kulkuväylät ja yleiset alueet riittävästi.

Esteettisyys ja yhtenäinen ilme

- Koko alueelle yhtenäinen valaistusratkaisu antaa selkeämmän ja laadukkaamman kokonaisvaikutelman.
- Julkisivujen liiallinen valaisu ei sovi alueen luonteeseen. Ainoastaan julkisten rakennusten julkisivuvalaisu on sallittu (esim. päiväkotit, yhteistilat).

Tekniset ja toiminnalliset ratkaisut

- Mikäli valaistusta yksityispihoille tarvitaan (esim. sisäänkäynti, autopaikka), sen tulee olla **alaspäin suunnattua, häikäisemätöntä ja liike- tai hämäreäkytkimellä ohjattua**.

Tekoälyn generoima kuva valaistuksesta talvella.



4.7 Auto- ja pyöräpaikat, tekniset ratkaisut, sekä melun torjunta

Autopaikat sijoitetaan ensisijaisesti **lähelle tontin liittymää**, mutta siten että ne eivät hallitse katunäkymää tai riko pihan visuaalista tasapainoa.

Jos kahden tontin autokatokset sijoittuvat vierekkäin, voidaan ne rakentaa yhtenäiseksi katokseksi kiinni tontinajaan.

Suositellaan **autokatoksia tai avoimia paikoitusratkaisuja** umpinaisten autotallien sijaan.

Katoksien **rakennusmateriaali on ensisijaisesti puu**, mutta muutkin materiaalit ovat sallittuja, jos ne ovat **kierrätysmateriaaleja** ja sopivat pihapiiriin muuhun arkkitehtuuriin.



Tekoälyn generoima esimerkki autokatoksesta ja siihen integroidusta jätekatoksesta. Katoksessa on viherkatto.

Pyöräpysäköinti voidaan sijoittaa autokatoksen yhteyteen lukittuun tilaan tai katettuun avotilaan, jossa on telineet. Pysäköinti voidaan sijoittaa erilleen myös lähemmäs päärakennuksen sisäänkäyntiä tai talousrakennukseen yhdistettynä.

Jätekatokset voidaan toteuttaa **erillisinä tai autokatoiksiin yhdistettynä**. Erillään ollessaan ne tulee sovittaa osaksi pihapiiriin muiden rakennusten arkkitehtuuria.

Maalämpökaivot ja muut tekniset rakenteet tulee sijoittaa **huomaamattomasti osaksi pihasuunnitelmaa**, mielellään kasvillisuudella rajaten.

Melun torjunta

Kotilahden alueen merkittävimmät melulähteet ovat **Vanhan Valtatien liikenne ja rautatieliikenne**. Melun vaimennus voidaan tehokkaimmin toteuttaa **rakennusten sijoittelulla liikenneväylien suuntaisesti**, jolloin rakennukset toimivat suojavyöhykkeenä ja estävät liiallisen melun kantautumisen piha-alueille.

Joissakin kohteissa myös **rakennusten julkisivut on suojattava** melulta, jotta sisämelutaso pysyy hyväksyttävänä. Tämä koskee erityisesti **Ilomantsin radan varrella** sijaitsevia rakennuksia, joiden radanpuoleiset julkisivut tulee suunnitella melua vaimentaviksi.

Melua vaimentavien rakenteiden tulee olla sellaisia, jotka täyttävät voimassa olevassa lainsäädännössä ja viranomaismääräyksissä asetetut ääneneristys- ja meluntorjuntavaatimukset.

Meluntorjuntaa vaativat korttelit on osoitettu asemakaavassa.



4.8 Kasvillisuus ja viheralueet

Kotilahdessa vanhaa, säilytyskelpoista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Alueen ilme ja identiteetti rakentuvat osaltaan olemassa olevasta puustosta, joka tuo pihoille ja katualueille vehreyttä, jatkuvuutta ja maisemallista arvoa.

Luonnonmukaisesti säilynyt metsäpuusto ja asukkaiden istuttama puutarhakasvillisuus muodostavat monimuotoisen ja kerroksellisen kokonaisuuden. Kookkaat männyt, kuuset ja koivut eivät ainoastaan pehmentäisi rakennettua ympäristöä vaan myös ilmentäisivät sitä, kuinka suunnittelu on sovitettu luontevasti metsäiseen maisemaan.

Jotta metsäpuut eivät ajan myötä katoaisi alueelta, tulee niiden säilyttämisen lisäksi myös istuttaa uusia yksilöitä. Pihan kasvillisuutta ei tule koskaan uusia kokonaan yhdellä kertaa, vaan tavoitteena on, että pihoilla säilyy aina eri-ikäisistä ja eri lajeista koostuva puusto ja pensaisto. Näin varmistetaan sekä ekologinen jatkuvuus että maisemallinen monimuotoisuus.

- Pihan kasvillisuus perustuu alueen **luonnonkasvillisuuteen ja perinteisiin pihalajeihin.**
- **Säilytettävää puustoa ja luonnonpohjaa** hyödynnetään suunnittelussa aina kun mahdollista.
- Suositeltavia pihapuita: **mänty, kuusi, koivu, kotipihlaja, metsävaahtera, jalopuut.**
- Pensaat ja perennat
- Pihan peruspinnoitteet: **nurmialueet, sora, kivituhka, nurmikivi, luonnonkivi ja puu.**
- Pysäköintikatoksen ympärille suositellaan köynnöksiä lisäämään alueen vehreää ilmettä.

Istuksilla voidaan myös:

- Pehmentää näkymiä ja rajoja tonttien välillä
- Luoda näkösuojaa tai tuulensuojaa
- Tukea hulevesien hallintaa

Suunnittelualueelta löydettyjä puu- ja pensaslajeja

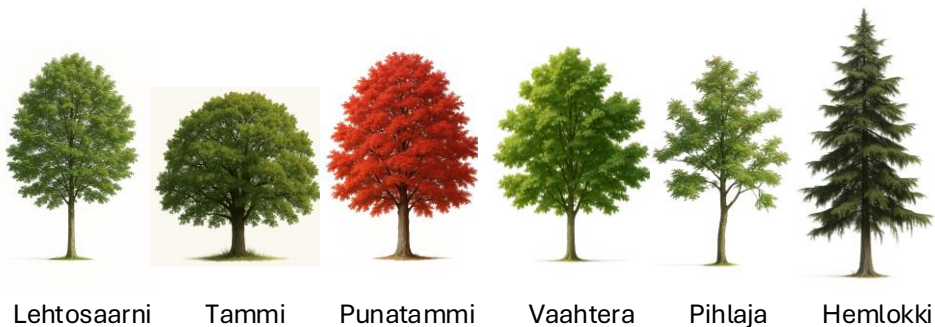
- Puisto- tai unkarinsyreeni
- Pihasyreeni
- Serbiankuusi
- Metsäkuusi
- Siperianpihta
- Omenapuu / tarhaomenapuu
- Koristeomenapuu
- Lehmus
- Pilvikirsikka
- Isotuomipihlaja
- Terijoensalava
- Vuorimänty
- Sembramänty
- Poppeli
- Metsätammi
- Kotipihlaja
- Metsävaahtera
- Mongolianpikkuvaahtera
- Rauduskoivu
- Harmaaleppä
- Tuomi

Istutettavat kasvillisuus lajit

Monilajisuuden ja lisäämiseksi alueelle voisi istuttaa kaadettujen ja kaadettavien tai uusittavien puiden tilalle esimerkiksi:

- **lehtosaarnia, tammia, punatammia, tataarivaahteroita, honsun- ja muita pihtoja,**
- erilaisia **kirsikoita, suomen- ja ruotsinpihlajia, hemlokkeja, pyökkejä, valkopyökkejä, jalavia, kyynelkoivuja, koivun hapsulehtisiä muotoja, kuten loimaan- taalain tai pirkkalankoivuja, punakoivuja, hapsu- tai sulkaharmaaleppiä,**
- erilaisia **katajia, douglaskuusia, metsäkuusen eri muotoja, kuten purppura- tai kultakuusia,**
- erilaisia **vaahteroita, mäntyjä ja lehtikuusia unohtamatta pensaita, perennoja ja niittyjä.**

Myös **kaadettujen puiden runkoja olisi hyvä säästää** joko pystyssä lahopuutolppina kolopesijöille, hyönteisille ja lahottajille tai jättää niitä niityille, nurmikoille tai metsän reunoille maapuiksi.





Palstaviljely

Kotilahden alueella palstaviljely toimii osana kestäväää ja yhteisöllistä asumista. Palstaviljelyssä ravinteikastakasvualustaa kasataan maan päälle kevyesti koholleen palteiksi ilman maan muokkausta. Menetelmä on luonnonmukainen ja säästää maaperän rakennetta sekä pieneliöstöä. Palteisiin istutetaan hyötykasveja, kuten vihanneksia, yrttejä ja marjakasveja. Viljelyalueet ovat yhteiskäytössä, ja niiden hoitoon osallistuvat alueen asukkaat. Tavoitteena on vahvistaa lähiruuan tuotantoa, lisätä yhteisöllisyyttä ja hyödyntää viheralueita ekologisesti ja opetuksellisesti. Samalla luodaan vihreää ja elävää asuinympäristöä, jossa kaupunkiviljely on luonteva osa arkea.

Kotilahden palstaviljelyalueen ohjeet

1. Palstojen käyttö

- Palstat on tarkoitettu **omaehtoiseen viljelyyn**: vihanneksia, juureksia, yrttejä, marjakasveja ja kukkia.
- Viljelyssä suositetaan **luonnonmukaisia menetelmiä**: kompostointi, katteet, vuoroviljely ja pölyttäjästävälliset kasvit.
- Palstoilla ei saa kasvattaa **vieraslajeja, myrkyllisiä tai haitallisesti leviäviä** lajikkeita (esim. jättipalsami, jättiputki).
- Monivuotisia hyötykasveja voi istuttaa maltillisesti (esim. raparperi, mansikka), mutta palsta tulee voida palauttaa helposti seuraavalle käyttäjälle.

2. Rakentaminen palstalla

- Rakentaminen pidetään **kevyenä ja siirrettävänä**.
- Sallitut rakenteet:
- Pieni työkalulaatikko tai -arkku
- Kompostikehikko
- Kevyt verkkoaita tai tukikepit kasveille
- Kastelusäiliö (esim. sadevesitynnyri)
- Kiellettyä: suuret pysyvät rakennelmat (vajat, katokset, grillit tms.).

3. Ympäristön huomiointi

- Käytetään **puhtaista materiaaleista** valmistettuja rakennelmia (puu, pajurakenteet, metalliverkko).
- Muovit, maalatut vanerit ja painekyllästetty puu eivät ole sallittuja.
- Palstojen väliset rajat pysyvät **avoimina ja vihreinä**. Yksityistäviä aitoja ei saa rakentaa.

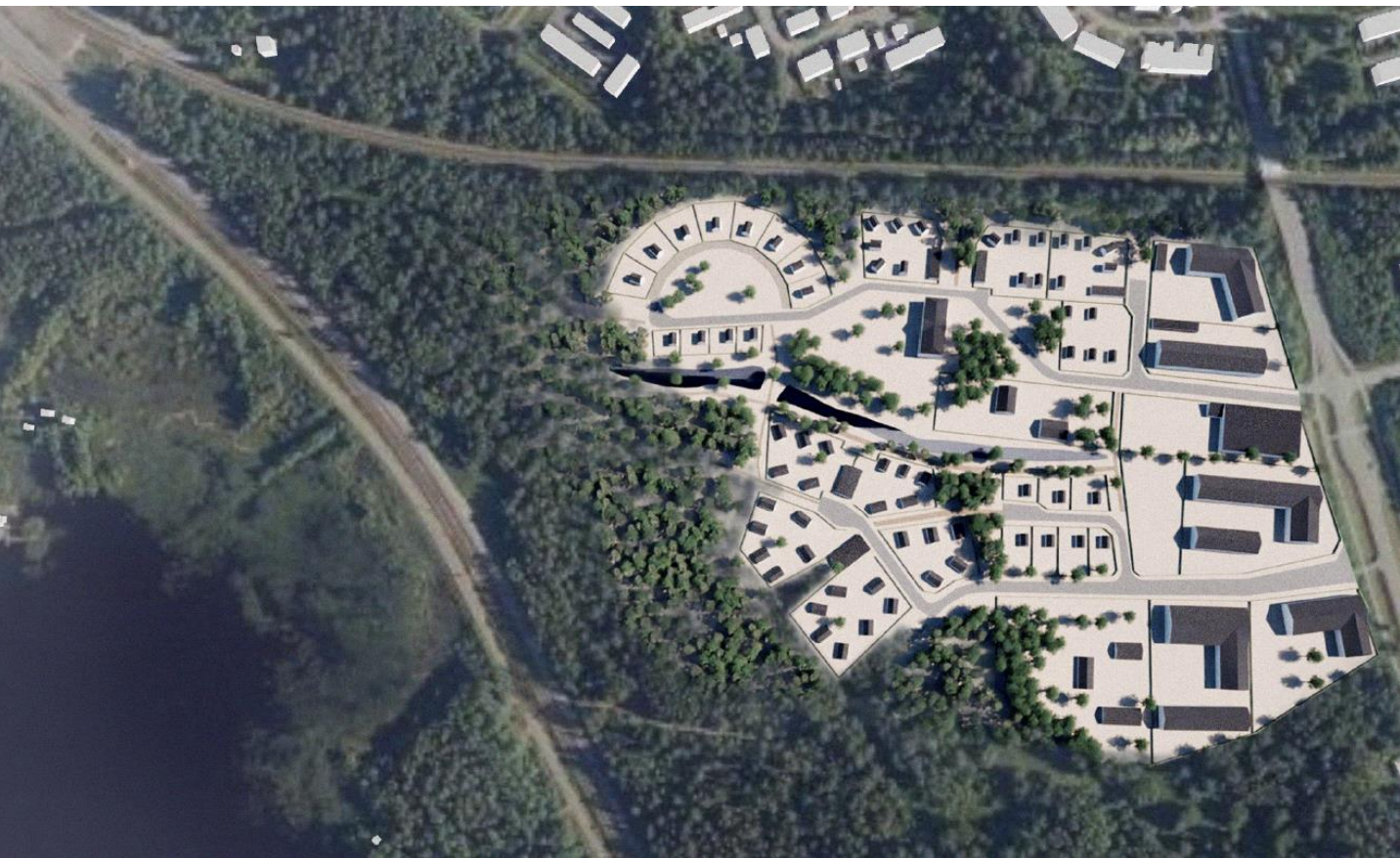
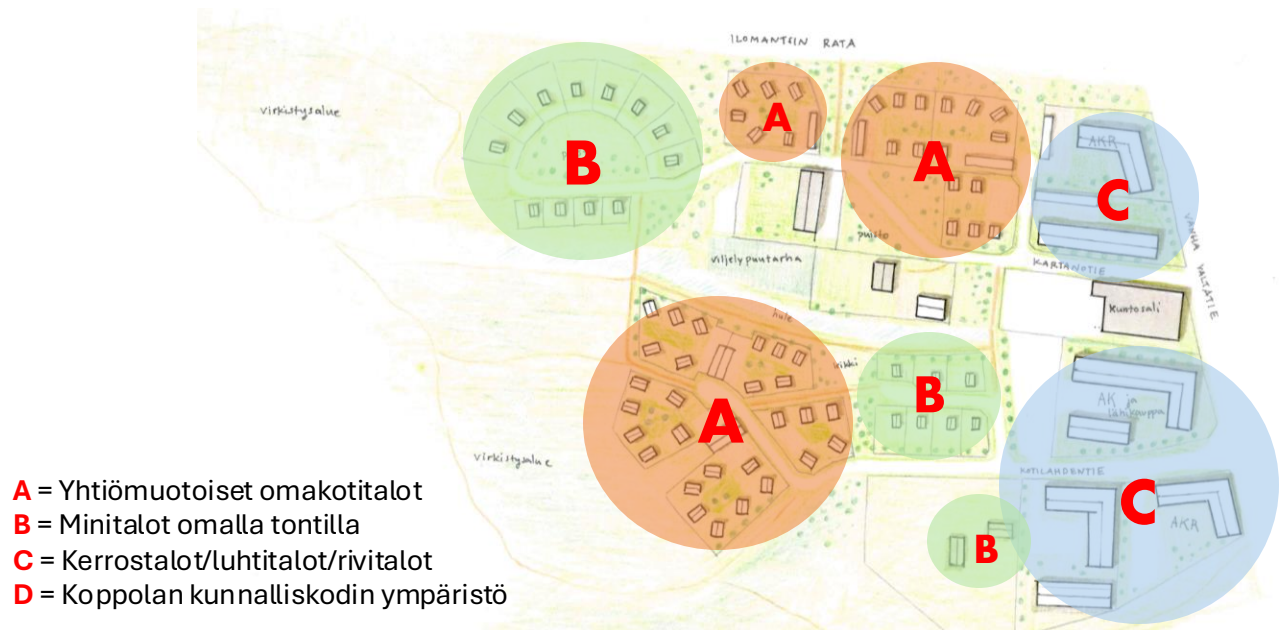
4. Käyttö ja hoito

- Jokainen viljelijä on vastuussa oman palstansa hoidosta.
- Yhteiset kulkuväylät ja kompostialueet pidetään kunnossa yhdessä.
- Sadon voi korjata omaan käyttöön, mutta ylimääräistä voi lahjoittaa **yhteiseen laatikkoon** kaikkien iloksi.

5. Kestävä kehittäminen

- Vältetään kemiallisia lannoitteita ja torjunta-aineita.
- Suositetaan kierrätystä: biojäte kompostiin, sadeveden keruu kasteluun.
- Kannustetaan kokeilemaan **perinteisiä viljelymenetelmiä** ja jakamaan osaamista naapureiden kanssa.

5. Aluekohtaiset ohjeet



5.1 A (Yhtiömuotoiset omakotitalot)

A. Yhtiömuotoiset omakotitalot kartalla



Yhtiömuotoisen tontin rakenne ja toiminnot

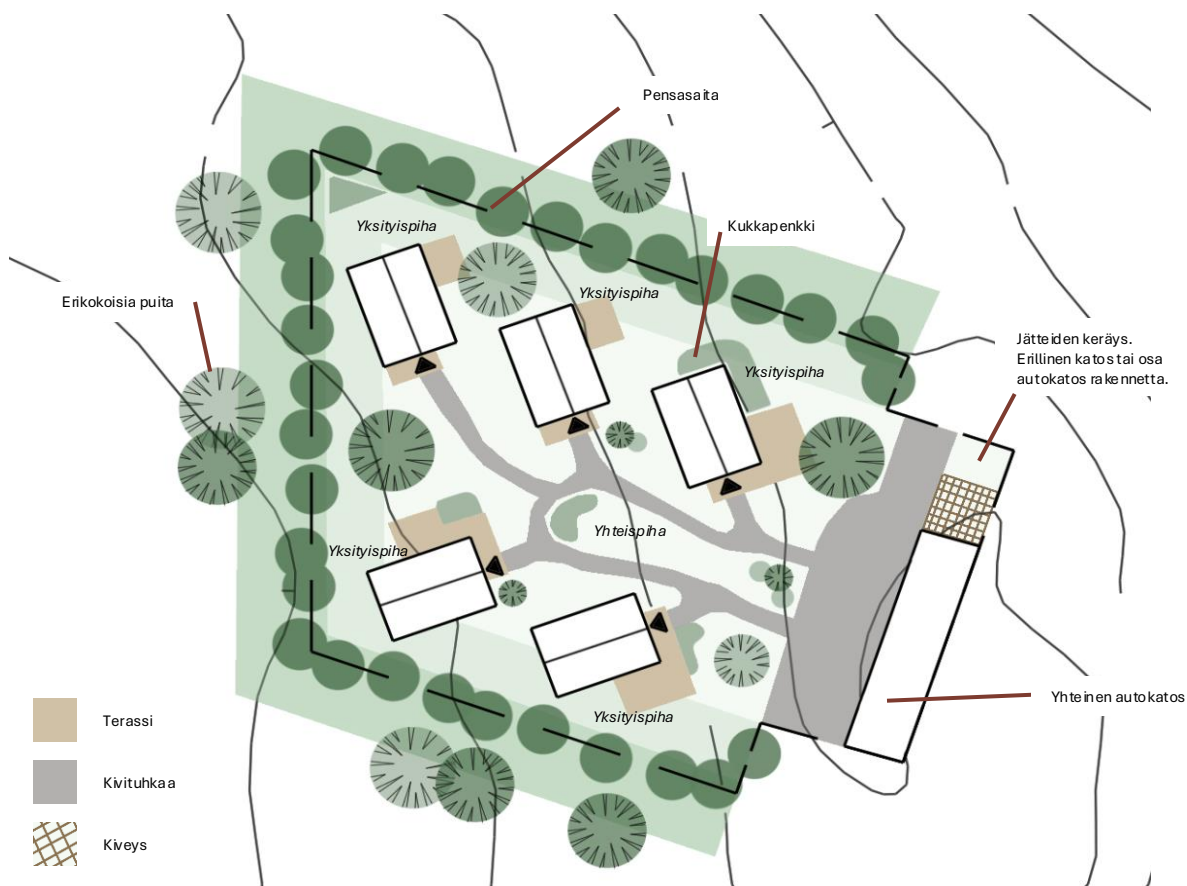
Rakennukset tulee sijoittaa tontille **kaavassa määritettyyn sijaintiin** siten, että rakennusten keskinäinen dynamiikka ja sommittelu on tasapainoista ja harmonista. Rakennusten harjan suuntauksessa ja kattokulmassa tulee ottaa huomioon mahdollisuus aurinkopaneelien asennukseen lappeen suuntaisesti.

Rakennusten sijoittelussa otetaan huomioon seuraavat periaatteet:

Autokatokset ja varastot tulee sijoittaa tontin sivuosaan siten, että ne eivät peitä näkymiä tai hallitse tontin ilmettä. Talousrakennus sijoitetaan tontin sisääntulon läheisyyteen, jolloin asuinrakennukset sijoittuvat tontin takaosiin, taaten niille parhaan yksityisyyden.

Rakennukset pyritään sijoittamaan siten, että ne hyödyntävät maaston muotoja, mahdollistavat **luonnonvalon maksimaalisen käytön** ja **suuntautuvat edullisiin ilmansuuntiin.**

Rakennusten muodostamaan keskiosaan jää riittävästi avointa pihatilaa, joka mahdollistaa niin oleskelun kuin kasvillisuuden monipuolisen käytön.



Kuva X. Esimerkki yhtiömuotoisen tontin pihajärjestelystä.



Rakennusten sijoittelulla on tavoiteltu hyviä yhteyksiä luontoon. **Lähes jokaisella tontilla ja talolla on suora yhteys joko virkistysalueelle tai puistoon.**

Tämä voidaan huomioida myös esimerkiksi rakennuksen aukotuksessa eli isoimmat ikkunat voi sijoittaa kohti luontoa yksityisyyden takaamiseksi. Rakennusten sijoittelussa on kuitenkin huomioitu myös näkymät muihin suuntiin. Rakennukset sijoittuvat vähän limittäin ja vinottain yksityisyyden takaamiseksi.



5.2 B (Minitalot omalla tontilla)

Omalla tontilla olevat
omakotitalot kartalla



Minitalotonttien rakenne ja toiminnot

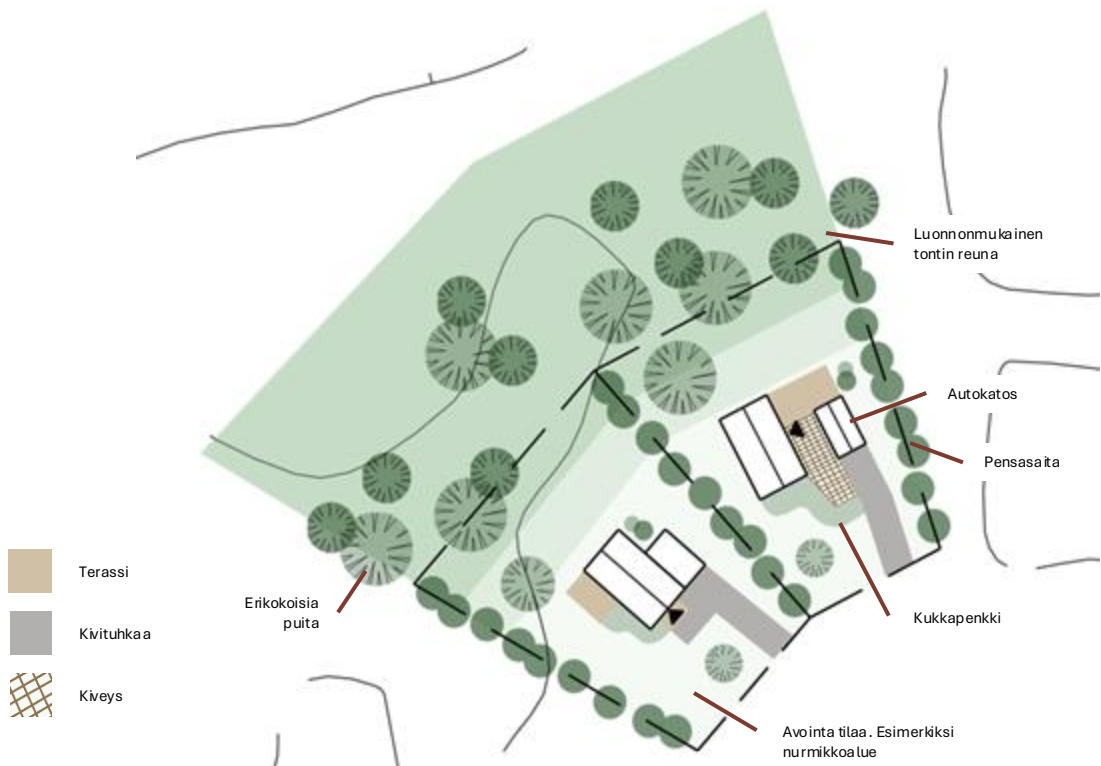
Minitalotontit Kotilahdessa ovat kooltaan keskimäärin 300–600 m², ja ne sijoittuvat erityisesti alueen reunoille, joissa omat pihat avautuvat suoraan ympäröivään luontoon tai virkistysalueisiin. Tontin ovat rakenteeltaan perinteisiä omakotitalotontteja, mutta pienemmässä mittakaavassa. Talojen koot voivat vaihdella 40-90 kerrosneliömetrin välillä.

Päärakennus sijoitetaan tontille siten, että **yksityinen takapiha** rajautuu luontoon tai puistomaisiin alueisiin. Tämä takaa asukkaille näkymiä ja suoraa yhteyttä viheralueisiin sekä suojaa katunäkymiltä. Rakennusmassa voi olla **yksikerroksinen, 1 2/3-kerroksinen tai kaksikerroksinen**.

Autopaikka järjestetään tontin joko **päärakennuksen yhteyteen**. Autotalli tai -katos voidaan sijoittaa joko **rakennuksen yhteyteen kiinni rakennettuna tai erillisenä piharakennuksena**, kunhan 4 metrin etäisyys tontin rajaan täyttyy.

Rakennusten sijoittelussa ja pihasuunnittelussa korostetaan **selkeää julkisen ja yksityisen alueen eroa**: katupuoli on edustavampi ja avonaisempi, kun taas takapiha tarjoaa asukkaille suojaisan, luonnonläheisen tilan oleskeluun ja viljelyyn. Pihat rajataan mieluiten **kasvillisuudella, aidoilla tai pensasaidanteilla**, jotka tukevat alueen vihreää ja pehmeää ilmettä.

Rakennustapaohjeet kannustavat myös luovuuteen – pieniin arkkitehtonisiin yksityiskohtiin, jotka tuovat rakennuksiin yksilöllisyyttä: yksityiskohdat, vaihtelevat materiaalit ja persoonalliset värisävyt luovat yhtenäisen mutta monimuotoisen kokonaisuuden.



Kuva X. Esimerkki oman tontin pihajärjestelystä.

5.3 C (Pienkerrostalot/luhtitalot/rivitalot)

Pienkerrostalot /rivitalot / luhtitalot kartalla



Rakennusmateriaali: Pienkerrostalot/luhtitalot/rivitalot tulee verhoilla puuta käyttäen. Ohjeet julkisivujen materiaaleista löytyvät yleisistä ohjeista.

Kattomuoto: Rakennusten tulee olla **harja- tai mansardikattoisia**. Kattojen kaltevuus valitaan siten, miten tilaohjelman kannalta on järkevintä, mutta kuitenkin väliltä 1:1 - 1:2.

Väritys: Julkisivun väriyksissä voidaan käyttää värejä. Puinen julkisivu voi olla myös puun värinen, jolloin väri vaihtelua voi esiintyä yksityiskohdissa. Sävy maailman on muodostettava harmoninen kokonaisuus alueelle. Sävy suositukset esitetään tarkemmin yleisissä ohjeissa kohdassa *väritys*.

Parvekkeet: Parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Rautatien puoleiset ja melualueella olevat parvekkeet tulee lasittaa.

Ullakkokerros: Asuinhuoneistoja saa sijoittaa ullakkokerrokseen. Ullakkokerroksen frontonit, kattolyhdyt tai lapeikkunat tulee sovittaa rakennuksen mittakaavaan ja ilmeeseen.

Yhteistilat: Rakennusten **yhteiset tilat** (esim. varastot, tekniset tilat, pesula, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto) tulee sijoittaa **päärakennuksen yhteyteen** siten, että ne ovat helposti saavutettavissa ja tukevat pihan toimivuutta. Erillisiä talousrakennuksia ei suositella.

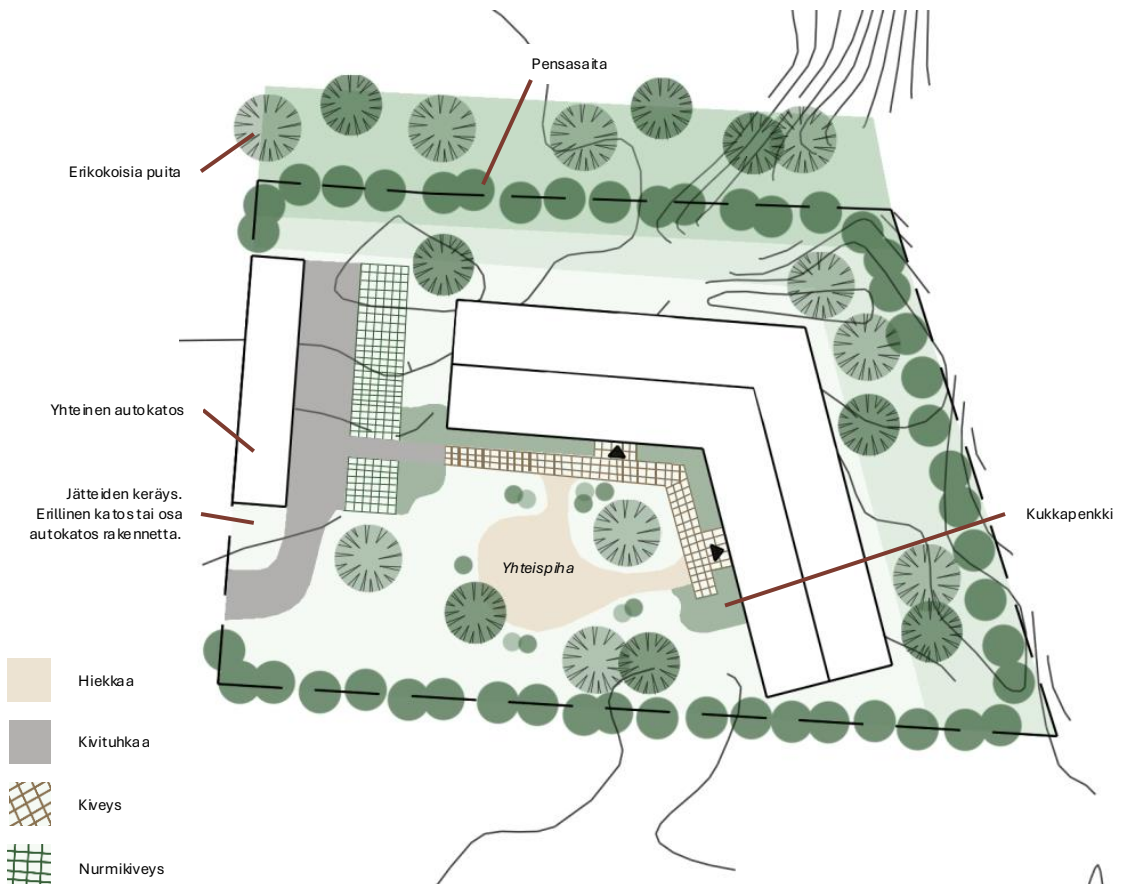


Piha-alueen toiminnot

Monilla taloyhtiöiden pihoiden leikki- ja oleskelualueet jäävät vähälle käytölle, eivätkä niiden sijoittelu ja ulkoasu aina istu pihan kokonaisuuteen. Pihojen suunnittelussa tulisi kartoittaa asukkaiden todelliset tarpeet ja mitoittaa toiminnot sen mukaisesti. Leikkipaikat tulisi sovittaa käyttäjämäärään ja ikärakenteeseen.

Kortteleissa, joissa taloyhtiöt jakavat yhteisen piha-alueen, kannattaisi keskittää toimintoja yhteisiksi. Grillaus- ja oleskelualueiden laadukas ja harkittu toteutus parantaa merkittävästi pihojen viihtyisyyttä ja käyttöastetta.

Yhtenäisen pihan reunoille sijoittuvien taloyhtiöiden olisi kannattavaa hyödyntää piha runsaammin varusteltuna puistomaisena yhteispihana sen sijaan, että jokainen yhtiö sijoittelee omalle tontin osalleen lähes samanlaiset varusteet.



Kuva X. Esimerkki pienkerrostalon pihajärjestelyistä.

5.4 D (Koppolan kunnalliskodin ympäristö)

Taustaa

Joensuun entinen kunnalliskoti ja mielisairasosasto **muodostavat merkittävän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden**, joka kuvastaa suomalaisen sosiaalihuollon kehitystä 1900-luvun alkupuolella. Rakennukset edustavat aikansa suunnitteluihanteita ja niiden arkkitehtuuri perustuu valtakunnallisesti käytettyihin tyyppiirustuksiin.

Päärakennus (1928), suunnittelijanaan **Axel Mörne**, ja mielisairasosasto, suunnittelijanaan **Viljo Raittila**, ovat säilyneet arkkitehtonisesti hyvin, erityisesti julkisivujensa osalta.

Rakennuksilla on sekä **maakunnallista että mahdollisesti valtakunnallista arvoa**, ja ne kertovat hyvinvointiyhteiskunnan alkuvaiheista ja kunnalliskotien suunnittelun yhtenäistymisestä. Rakennuksilla on myös **maisemallista arvoa**. Vaikka sisätiloihin on tehty muutos- ja korjaustöitä vuosikymmenten aikana, pohjaratkaisujen perusratkaisut ovat edelleen tunnistettavissa. Rakennusten **pitkä ja monivaiheinen käyttöhistoria** vahvistaa niiden kulttuurihistoriallista merkitystä. Rakennushistoriaselvitys osoittaa, että **kohteet ovat hyvin säilyneet** ja niiden suojelulle asemakaavassa on selkeät perusteet.



Koppolan alueen käyttö vuosina 1954–2018

1954

B-mielisairaala perustetaan
– Kunnalliskoti siirtyy pois, alueesta tulee psykiatristen potilaiden hoitokoti
– Rauhalliset potilaat majoittuvat päärakennukseen, levottomammat entiseen mielisairasosastoon
– Potilaat osallistuvat arjen askareisiin: puutarhatyöt, leipominen, mankelointi.

1967

Uusi 240-paikkainen sairaalarakennus valmistuu
– Päärakennukseen perustetaan 7. osasto ja toimintaterapiatilat
– Tarkoituksena tukea siirtymistä sairaalasta avohoitoon

1969

Mielisairasosasto muutetaan päiväkodiksi
– Päiväkoti Metsätähti aloittaa toimintansa (25 paikkaa)
– Myöhemmin Joensuun kaupunki jatkaa päiväkodin ylläpitoa.

1988

Päärakennuksesta Koppolan toimintakeskus.
– Kuntouttavaa toimintaa psykiatrisille pitkäaikaipotilaille.
– Toimintayksiköt: päiväsairaala, psykogeriatriinen osasto, toimintaterapia
– Korostettiin itsenäistymistä, arkitaitojen kehittämistä ja sosiaalista osallisuutta.

1990-luku

B-sairaalan toiminta päättyy kokonaan
– Joensuun kaupunki ostaa rakennukset 1996
– Päärakennusta hallinnoi Kotikartano-yhdistys (mielenterveyspalvelut ja kriisikeskus)

2017–2018

Toiminta loppuu molemmissa rakennuksissa
– Päiväkoti Metsätähti suljetaan 2017
– Kotikartanon toiminta päättyy 2018
– Rakennukset jäävät tyhjilleen



Kunnalliskodin piha ja viljelypuutarha. Joensuun kaupunki.

Koppolan entinen kunnalliskoti, 1928

Joensuun kunnalliskoti, päärakennus

Valmistunut: 1928, sisätyöt 1929
Rakennuttaja: Joensuun kaupunki,
Rahatoimikamari
Suunnittelija: Arkkitehti Axel Mörne
Osoite: Kartanotie 9, 80230 Joensuu
Kiinteistötunnus: 167-401-30-24
Kaupunginosa: Karhunmäki
Rakennusnumero: 401-30-24-0-17

Kerrosala: 1688 m²
Huoneistoala: 1671 m²
Tontti: 4096 m²
Kerroksia: 2 kerrosta + ullakko ja kellari

Käyttöhistoria

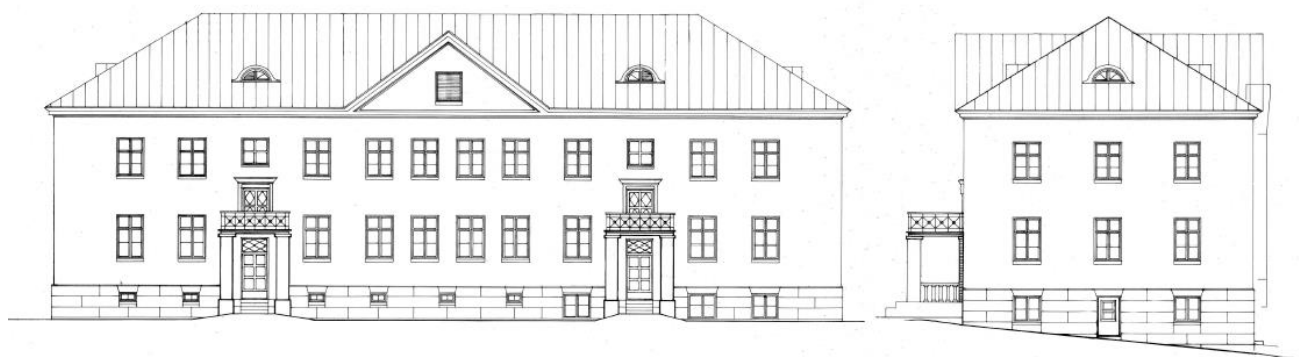
1928–1954 Kunnalliskoti
1954–1969 B-mielisairaala eli psykiatrinen
potilaiden
hoitokoti
1969–1988 B-mielisairaalan 7. osasto ja
toimintaterapiatilat
1988–1996 Koppolan toimintakeskus,
avohoidon yksikkö
1996–2018 Kotikartano yhdistys
2018– Rakennus tyhjentyneenä

Tärkeimmät muutokset

1954 tilamuutokset
1968–69 peruseräparannus ja julkisivujen
kunnostustyö
1988 peruseräparannus ja julkisivujen
korjaustyö



Joensuun entinen kunnalliskoti. Pekka Piiparinen, 2017.



Sijainti

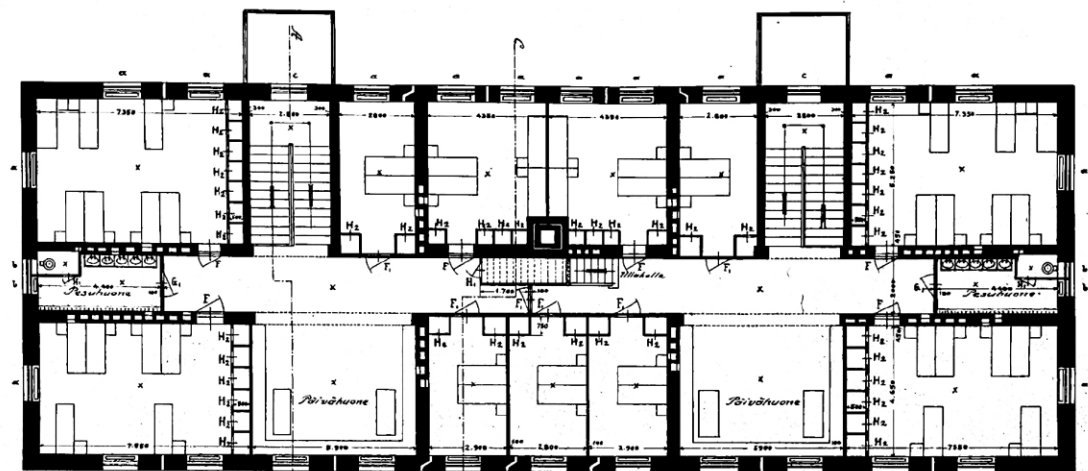
Uusi kunnalliskoti sijoitettiin Koppolan tilalle, keskeiselle paikalle liikenneväylien risteyskohtaan, lähelle Pyhäselän rantaa. Rakennus asetettiin maaston muotoja, näkymiä ja olemassa olevia rakennuksia kunnioittaen tontin länsireunalle. Vanhan pihapiirin ja uuden rakennuksen väliin jäi nurmikenttä, jonka läpi kulki ajotie kohti rantaa ja tulevaa rautatien pysäkkiä. Tontilla oli myös kapearaiteinen raitiotie halkojen siirtoon. Vuonna 1930 pihaa ryhdyttiin muuttamaan puutarhaksi, tarkoituksena luoda asukkaille ja henkilökunnalle viihtyisä ja virkistävä ympäristö.

Pohjaratkaisut

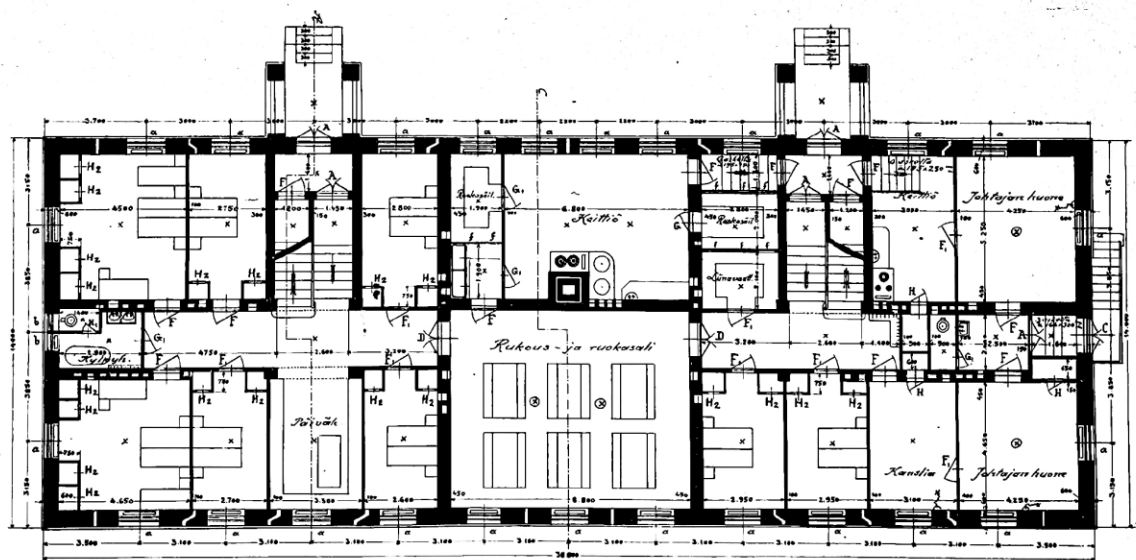
Joensuun kunnalliskoti oli suorakulmainen, symmetrisesti jäsennelty rakennus, jonka tilaratkaisut perustuivat keskeiskäytävämalliin. Rakennuksessa oli kaksi pääkerrosta, ullakko ja kellari. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsivat muun muassa hoidokkien huoneet, johtajan asunto sekä keskellä rakennusta rukous- ja ruokasali. Tiloja rytmittivät porrashuoneet, jotka yhdistyivät avoiimiin päivähuoneisiin. Toisessa kerroksessa oli lisää asuinhuoneita, ja ullakolla henkilökunnan huoneet. Kellarikerrokseen sijoitettiin talouktilat, kuten pesutupa, leipomo ja kattilahuone. Tilat oli sukupuolijaoteltu, ja rakennus mahdollisti hoidon järjestämisen erillisinä mies- ja naisosastoina.

Arkkitehtuuri

Kunnalliskodin päärakennus toteutettiin nykyaikaisena ja 1920-luvun klassismia edustavana rakennuksena. Rakennus on mittasuhteiltaan tasapainoinen ja sijoittuu näkyvästi rinteeseen laelle. Kaksikerroksinen rakennus sisältää myös kellari- ja ullakkokerroksen. Julkisivut ovat vaaleaksi rapatut, katto aumamallinen ja koristeltu karniisein. Julkisivua rytmittävät poikkipäädyt, koristeelliset parvekkeet ja raitisilmaventtiilit. Ikkunat ja ovet olivat aikoinaan enemmän aikakaudelle tyypillisiä, ja rakennuksessa oli myös näyttävä tiilipiippu. Rakennus erottui selkeästi ympäröivästä maatalous- ja peltomaisemasta edukseen, erityisesti Pyhäselän suunnasta katsottuna.

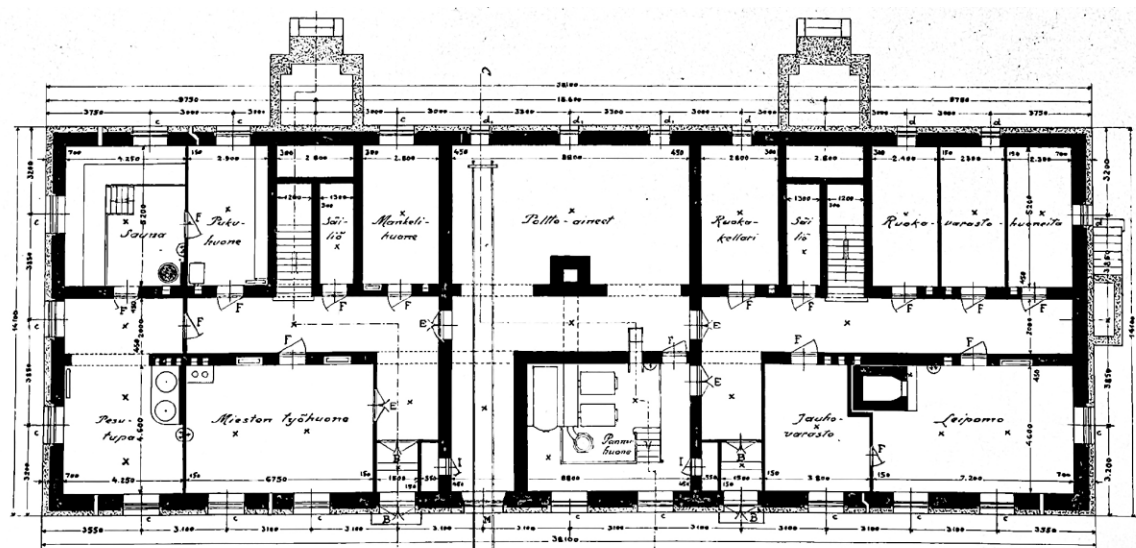


Toinen kerros



Ensimmäinen kerros

Helsingissä, Heinäk. 1926.



Kellarikerros.

Helsingissä, Heinäk. 1926.

↑ Joensuun kunnalliskodin pääpiirustukset. Ensimmäinen, toinen- ja kellarikerros. 24.07.1926, Axel Mörne. Joensuun kaupunki.

Entinen kunnalliskodin mielisairasosasto, 1929

Joensuun kunnalliskoti, mielisairasosasto

Valmistunut: 1930
Rakennuttaja: Joensuun kaupunki,
Rahatoimikamari
Suunnittelija: rakennusmestari Viljo
Raittila
Osoite: Kartanotie 7, 80230 Joensuu
Kiinteistötunnus: 167-401-30-24
Kaupunginosa: Karhunmäki
Rakennusnumero: 401-30-24-0-18

Kerrosala: 278 m²
Huoneistoala: 214 m²
Tontti: 2144 m²
Kerroksia: 1 kerros + ullakko ja kellari

Käyttöhistoria

1928–1954 Kunnalliskodin
mielisairasosasto
1954–1969 B-mielisairaalan suljettu
osasto
1969–2017 Päiväkotitoiminta
2017–2024 Eläinlääkärin vastaanotto
2024- Rakennus tyhjentyt

Tärkeimmät muutosvaiheet

1940 Ullakkohuoneiden rakentaminen
1980 Perusparannus ja
julkisivumuutokset
2025 Lattiat uusittu,
lämmitysjärjestelmän korjaus



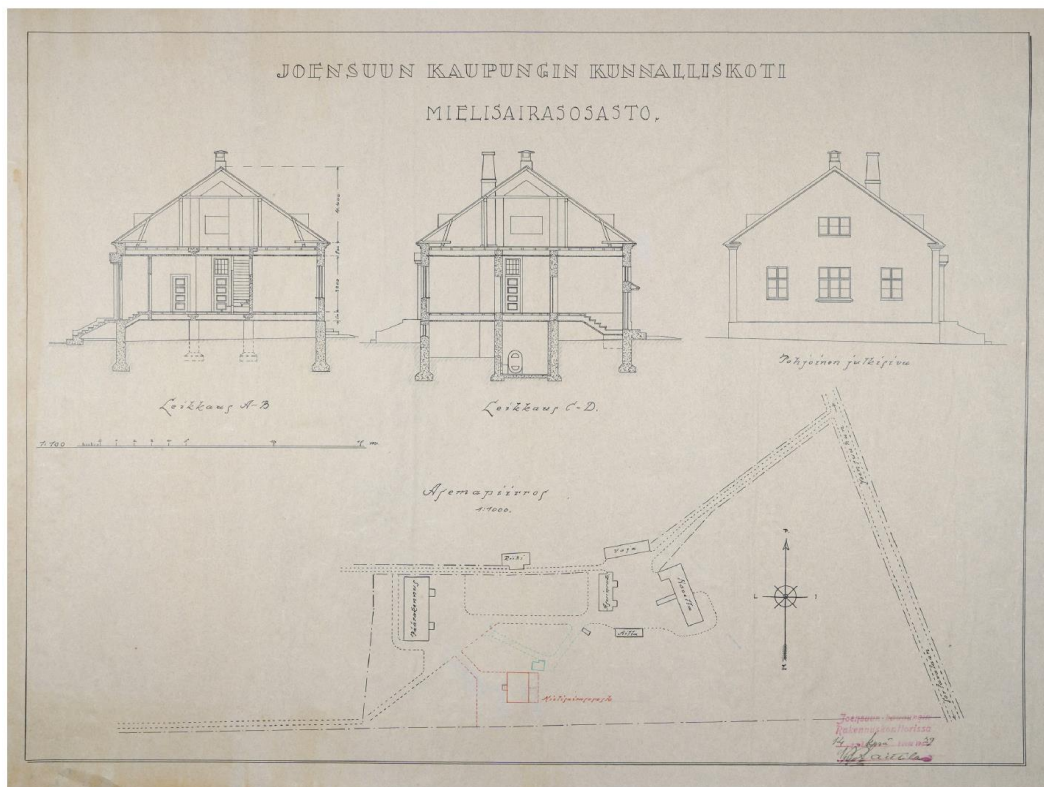
Joensuun kunnalliskodin mielisairasosasto. 2017. Joensuun kaupunki.

Sijainti

Rakennusmestari Viljo Raittilan suunnittelema mielisairasosasto sijoitettiin päärakennuksesta kaakkoon, lähelle tontin etelärajaa, saunan viereen. Pihapiirissä se sijoittui tilan talousrakennusten ja kunnalliskodin puoliväliin. Mielisairasosaston itäpuolelle sijoitettiin kaksi toisistaan erillistä aidattua pihaa, sekä mies- että naispotilaille. Kävelypiha sijoitettiin rakennuksen taakse, jotta potilaat olisivat piilossa muilta kunnalliskodin asukkailta eivätkä läsnäolollaan masentaisi näitä.

Arkkitehtuuri

Mielisairasosasto on suorakaiteen muotoinen, yksikerroksinen rakennus, jossa on lisäksi kellari ja ullakko. Rakennus on harjakattoinen ja rapattu, ja sen tyyliin yhdistyy useita elementtejä. Julkisivua rytmittävät pilasterit, päätykolmio pääsisäänkäynnillä sekä moniruutuiset ikkunat eri julkisivuilla. Kattomaisemaa elävöittää piiput ja lunetti-ikkunoin varustetut katto-lyhdyt. Rakennuksessa oli ennen useita sisäänkäyntejä, joista osa johti kävelypihoille.



Joensuun kunnalliskodin mielisairasosaston pääpiirustukset. Leikkaus A-B, C-D, pohjoinen julkisivu ja asemapiirros. 14.6.1929, Viljo Raittila. Joensuun kaupunki.

Pohjaratkaisu

41



Rakennusten ylläpito ja korjaus

Jatkuva ylläpito, huolto ja asiantunteva korjaaminen on kaukonäköistä toimintaa

- Rakennuksen kestävä ylläpidon osana laaditaan käyttö- ja huolto-ohje, millä ohjeistetaan muun muassa julkisivun kunnon seuranta ja kohdennetaan tarkastettavat kohdat.
- Korjaustoimenpiteitä suunniteltaessa on tärkeää ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja rakennustekniset ominaisuudet. Säilyttävä korjausrakentaminen etusijalla
- Alkuperäisten rakennusosien säilyttäminen, kunnossapitäminen ja korjaaminen on ensisijainen lähtökohta.
- Säilyttävä korjaaminen ja sen suunnittelu vaatii erityisosaamista sekä perinteisen rakennustavan ja -tekniikan hallintaa.
- Rakennukset pyritään korjaamaan kullekin aikakaudelle ominaisia rakennustapoja ja -ratkaisuja, työtekniikoita sekä materiaaleja noudattaen.
- Patina kuuluu osana rakennuksen vanhenemiseen eikä ole merkki teknillisestä vajavuudesta.
- Tarpeetonta korjaamista ja uusimista tulee välttää. Vain korjauskelvottomaksi todettu rakennusosa korvataan uudella.

Ohjeet ulkomuotoon

Korjaustöiden lähtökohtana on säilyneiden alkuperäisten rakennusosien, materiaalien, pintastruktuurin, työn jäljen ja yksityiskohtien säilyttäminen mahdollisimman kattavasti. Mikäli rakennusosa joudutaan uusimaan, se tulee pyrkiä tekemään alkuperäisen mallin mukaisesti. Myös myöhemmin muutettuja rakennusosia voidaan palauttaa käyttäen rakentamisaikakaudelle tyypillisiä materiaaleja, rakenneratkaisuja, työtapoja ja yksityiskohtia.

Rakennuksen ulkomuotoon voidaan tehdä hillittyjä muutoksia, erityisesti silloin kun uusi käyttötarkoitus tai lain säädökset sitä edellyttävät. **Muutokset tulee kuitenkin sovittaa huolellisesti rakennuksen historialliseen ilmeeseen ja arkkitehtonisiin arvoihin.**

Ennen muutostöiden toteutusta on tarpeen käydä neuvotteluja museoviranomaisten kanssa, jotta varmistetaan, että ratkaisut tukevat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa eivätkä heikennä sitä.

Ohjeet sisätiloihin

Rakennuksen sisätiloihin suhtaudutaan joustavasti: niiden korjaus- ja muutostyöt ovat sallittuja käyttötarkoituksen muutosten mahdollistamiseksi. Rakennus on historiansa aikana toiminut useissa eri käyttötarkoituksissa, mikä tarjoaa hyvän lähtökohdan myös uusien käyttötapojen löytämiselle.

Pohjaratkaisujen lähtökohtainen monikäyttöisyys mahdollistaa kevyin toimenpitein esimerkiksi asuinkäyttöön muuntamisen. Sisätilojen muokkaaminen tarkoituksenmukaisiksi tukee rakennuksen elinkaaren jatkumista ja sopeutumista uusiin tarpeisiin.

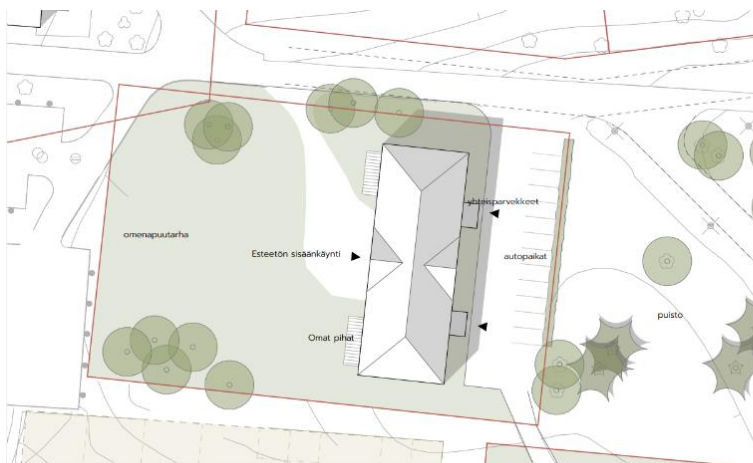
Ohjeet piha-alueelle

Asuinympäristön laadun säilyttämiseksi myös pihojen ja viheralueiden **parannukset tulee tehdä kulttuurihistoriallisesti määriteltäviä arvoja ja ominaispiirteitä kunnioittaen. Ratkaisuja voidaan kuitenkin mukauttaa,** jos alkuperäinen käyttötarkoitus on muuttunut tai parannettavaa on selvästi havaittavissa. Kasvien istuttamista liian lähelle rakennuksia tai huonoja kallistuksia tulee välttää.

Pihojen alkuperäinen kasvillisuus koostuu pääosin nurmialueista, kotimaisista puista ja rajatusta pensasvalikoimasta. Puita ei tule istuttaa liian lähelle rakennuksia, vaan vähintään kolmen metrin päähän. Istutuksissa tulee huomioida rakennuksen suojaustarpeet. Rikkaruohot, rikkonaiset rakenteet ja hoitamattomuus heikentävät ympäristön viihtyisyyttä ja voivat lisätä ilkeävaltaa. Kasvillisuutta voidaan täydentää maltillisesti, kunhan alueelle ominainen yksinkertainen ja selkeä ilme säilyy.

Esimerkki ratkaisu kunnalliskodin muuttamisesta asuinrakennukseksi (LUO-arkkitehdit)

Tässä kappaleessa tarkastellaan kahta esimerkkiä, jotka havainnollistavat, kuinka Joensuun entinen **kunnalliskoti voi muuntua asumiskäyttöön**. Asuntoja voidaan sijoittaa jokaiseen kolmeen kerrokseen. Kellarikerroksen ikkunoita tulisi riittävän valonsaannin takaamiseksi suurentaa. Talossa on hissi.

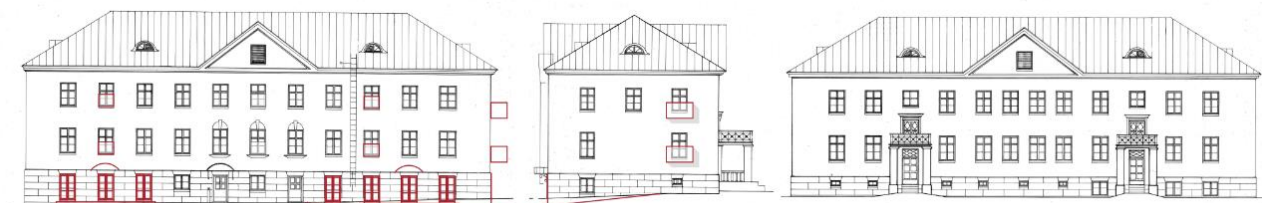


KOTIKARTANO

Käyttötarkoituksen muutos
asuinkerrostaloksi
14 asuntoa, 1h+k — 4h+k

Taloon rakennettu hissi v. 2000. Esteetön sisäkäynti lännestä.

Yhteisparvekkeet porrashuoneiden yhteydessä, asunnoissa ranskalaiset parvekkeet. Omapihaisia asuntoja maantasokerroksessa.



2.krs



1.krs



Okrs

KOTIKARTANO

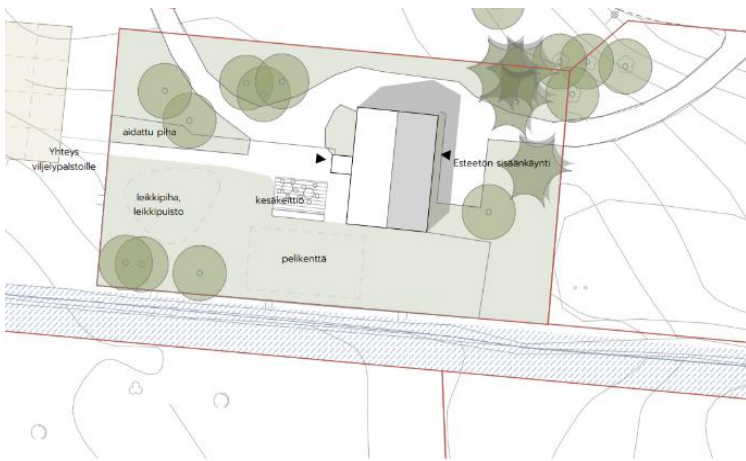
Käyttötarkoituksen muutos
asuinkerrostaloksi
14 asuntoa, 1h+k — 4h+k

Taloon rakennettu hissi v. 2000. Esteetön sisäkäynti lännestä.

Yhteisparvekkeet porrashuoneiden yhteydessä, asunnoissa ranskalaiset parvekkeet. Omapihaisia asuntoja maantasokerroksessa.

Esimerkki ratkaisu kunnalliskodin mielisairasosaston muuttamisesta asuinrakennukseksi tai kylätaloksi. (LUO-arkkitehdit)

Tässä esimerkissä entinen Kunnalliskodin mielisairasosasto on muunnettu alueen yhteiseksi **Kylätaloksi ja vaihtoehtoisesti asuinkäyttöön**. Talo olisi muunnettavissa suurten tai pienikokoisten huoneistojen pienkerrostaloksi. Talossa ei ole hissiä.



METSÄTÄHTI

Käyttötarkoituksen muutos Kotilahden kylätaloksi tai asunnoiksi.

Kylätalo:

Yhteisöllinen juhlatila — harrastustila — kerhotila

Kesäkeittiö, leikkipaikka

Yhteys viljelypalstoille

Kylätalo



Suuret asunnot



Pienet asunnot



Uudisrakentaminen Koppolan alueen ympäristössä

Kaava mahdollistaa myös uudisrakentamisen historiallisten rakennusten alueella. Koska uudisrakentaminen sijoittuu välittömään historialliseen ympäristöön, sen tulee sopeutua sinne huolellisesti ja alueen kulttuurihistoriaa kunnioittaen. Uudisrakentamisen ilmeen on soinnuttava Koppolan alueen kokonaisuuteen ja oltava luonteva osa sen kontekstia. Tämän vuoksi alueelle on tarpeen osoittaa omat ohjeet, joiden avulla uudisrakentaminen voidaan toteuttaa hallitusti ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Arkkitehtuuri

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla nykyajanmukaista, mutta heijastaa samalla alueen historiallista rakennusperintöä.

- Kerrosluvuksi sallitaan 1 tai 1 2/3.
- Rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Vesikatteeksi suositellaan peltikatetta.
- Katolle saa sijoittaa aurinkopaneeleja lappeen suuntaisesti, ja niiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin.
- Materiaaliksi soveltuu puu tai rapattu kivi. Julkisivuväritys tulee toteuttaa tämän rakentamis- ja korjaustapaohjeen yleisten ohjeiden mukaisesti.
- Ikkunoissa suositellaan moniruutuista jaottelua, mutta niiden koot voivat olla nykyaikaisesti suurempia.

6. Energiatehokkuus ja kiertotalous

Kotilahdessa tavoitellaan **kestävää, resurssiviisasta ja ilmastotietoista rakentamista**, joka tukee Joensuun kaupungin ilmasto- ja ympäristötavoitteita.

Rakennustapaohje kannustaa rakennuttajia ja suunnittelijoita hyödyntämään **energiatehokkaita ratkaisuja, kierrätysmateriaaleja, sekä uusiutuvia energiamuotoja** ja kiinnittämään huomiota rakennusten koko elinkaaren aikaisiin ympäristövaikutuksiin.

6.1 Energiatehokas rakentaminen

Rakennusten tulee täyttää **nykyiset energiatehokkuusvaatimukset** ja tavoitteena on niiden **ylittäminen vapaaehtoisin toimin** (esim. matalaenergiarakentaminen, passiivitaloratkaisut).

Suunnittelussa huomioidaan **rakennuksen muoto, ilmansuunnat ja ikkuna-aukotus** energiatehokkuuden kannalta. Erityisesti **etelä- ja länsipuolen hyödyntäminen auringonvalolle** on toivottavaa.

Rakennusmassan kompaktisuus, hyvä lämmöneristys ja harkittu ilmanvaihto vähentävät energiankulutusta.



6.2 Uusiutuvat energiaratkaisut

Suositellaan uusiutuvien energialähteiden, kuten **maalämmön**, **ilmavesilämpöpumppujen** ja **aurinkopaneelien**, hyödyntämistä.

Aurinkopaneelien sijoittelussa tulee huomioida rakennuksen arkkitehtuuri ja korttelin yleisilme. Ne integroidaan mahdollisuuksien mukaan kattoihin tai rakennuksen arkkitehtuuriin sopivasti.

Maalämpöä käytettäessä **laitteistot ja kaivot** sijoitetaan tontille siten, että ne eivät rajoita piha-alueen käyttöä tai näkyvyyttä katutilaan.



6.3 Materiaalivalinnat ja kiertotalous

Suositellaan käyttämään **materiaalivalintoja**, joiden **hiilijalanjälki on alhainen**, ja jotka ovat kestäviä, korjattavia ja kierrätettäviä.

Suositellaan käyttämään **kierrätysmateriaaleja**, kuten puu, metalli, lasi, tiili jne.

Luonnonmateriaalien, kuten **puun, kivien ja tiilen**, suosiminen vähentää ympäristökuormitusta ja tukee alueen esteettistä kokonaisuutta.

Muovipohjaisia, kertakäyttöisiä tai lyhytikäisiä materiaaleja tulee välttää.

7. Erityisalueet: Yhteisrakentaminen ja energiayhteisöt

Kotilahden alueella asemakaava ja maankäytön rakenne mahdollistavat uudenlaisia, yhteisöllisyyttä ja kestävyyttä tukevia ratkaisuja.

Yhteisrakentaminen, yhteispihojen käyttö ja energiayhteisöt ovat suositeltavia vaihtoehtoja, erityisesti silloin kun ne tukevat alueen identiteettiä, vähentävät rakentamisen ympäristövaikutuksia ja edistävät sosiaalista vuorovaikutusta.



7.1 Yhteisrakennukset ja -pihat

Korttelien sisälle voidaan sijoittaa **yhteisiä rakennuksia**, kuten **jätteiden keräyspisteitä, varastotiloja, yhteissaunoja tai pienimuotoisia kokoontumistiloja**.

Yhteispihoja voidaan hyödyntää etenkin yhtiömuotoisilla tonteilla: ne voivat sisältää **oleskelualueita, leikkipaikkoja, hyötypuutarhoja tai sadevesien hallintaan liittyviä viherpainanteita**.

Yhteispihoissa korostuu **pihojen suunnittelu toimivina, avoimina ja jaettavina tiloina**, kuitenkin niin, että yksityisyyttä on mahdollista rajata tarvittaessa istutuksilla tai kevyillä rakenteilla.

7.2 Energiayhteisöt ja tekniset yhteisratkaisut

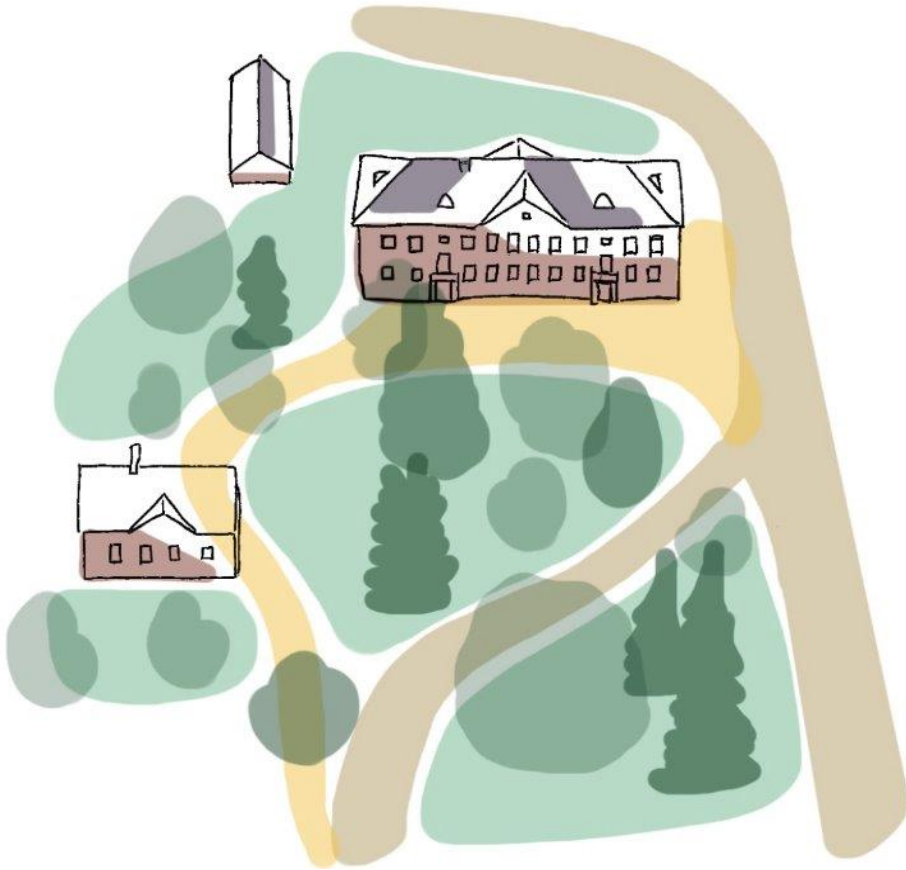
Alueen asemakaava ja tonttijako mahdollistavat **yhteisten energiaratkaisujen ja teknisten järjestelmien** toteuttamisen, kuten **energiayhteisöt, yhteiset lämmitysjärjestelmät tai sadevesien käsittelyjärjestelmät**.

Kotilahti soveltuu **energiayhteisöjen** muodostamiseen: tontit voidaan liittää yhteiseen **lämmöntuotanto- tai sähköjärjestelmään**, esimerkiksi **maalämpöverkkoon, aurinkovoimalaan tai akustopohjaiseen varastointiratkaisuun**.

Yhteisten energiaratkaisujen toteuttamisessa kiinnitetään huomiota:

- Tekniset laitteet ja rakenteet (lämpökeskukset, invertterit, akustot) **sijoitetaan pihoille harkitusti** ja maisemoidaan osaksi tontin rakenteita.
- Rakennuttajien tulee sopia **yhteisomistuksen tai käytön periaatteista** jo suunnitteluvaiheessa.
- Taloudelliset hyödyt, huolto- ja hallintovastuut määritellään selkeästi esimerkiksi **hallinnanjakosopimuksella** tai korttelisuunnitelmalla.

Rakennuttajia kannustetaan
selvittämään mahdollisuuksia
yhteisiin ratkaisuihin jo
suunnitteluvaiheessa!



Joensuun kaupunki

Pauli Sonninen, kaavoituspäällikkö

Lumi Kortelainen, maankäytön suunnittelija

Roosa Westerman, avustava suunnittelija