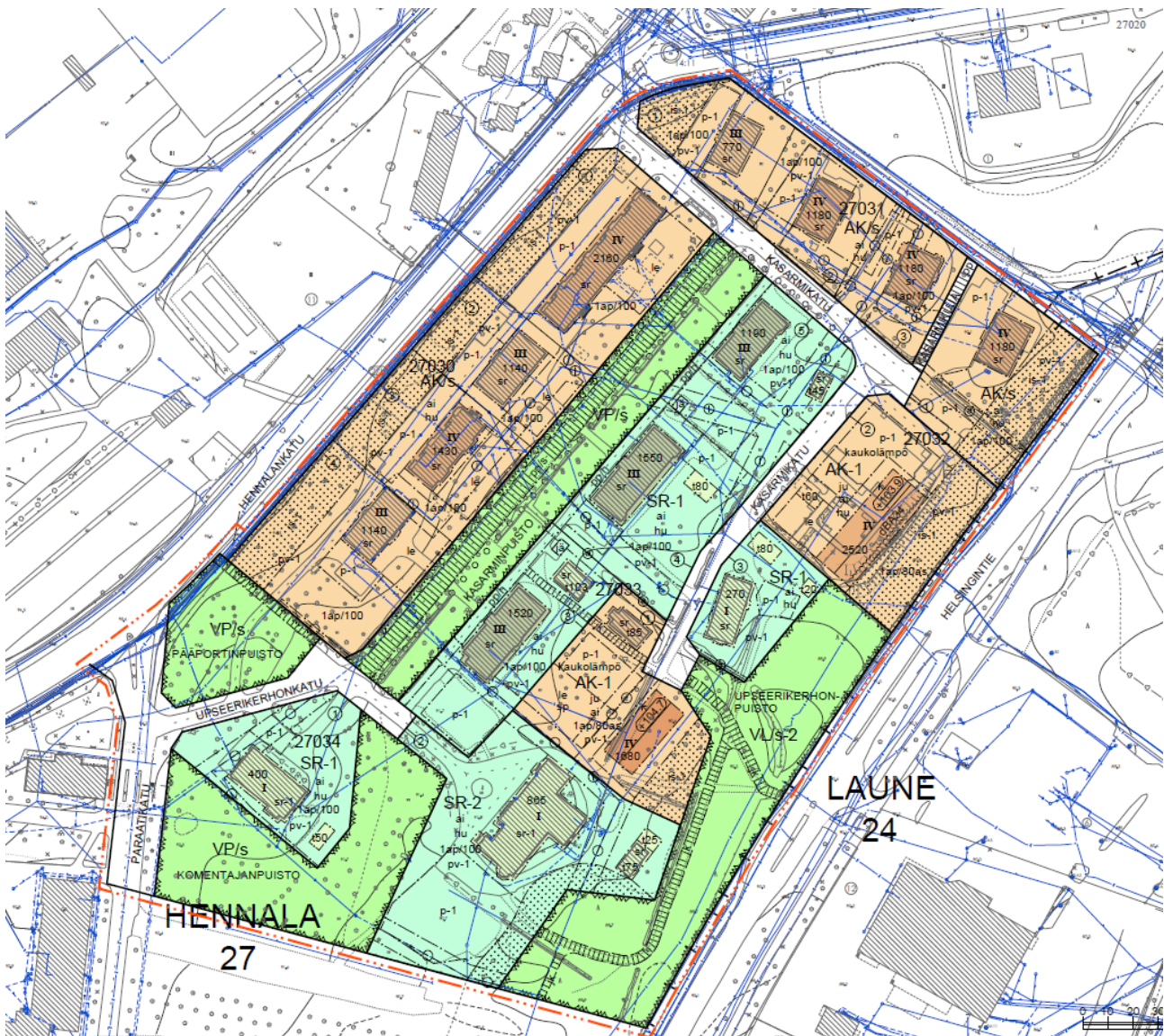


## RAKENTAMISTAPAOHJE

Hennalan (27.) kaupunginosa  
Korttelit 27030-27034  
(Hennalan kasarmin asuinalue, A-2640)

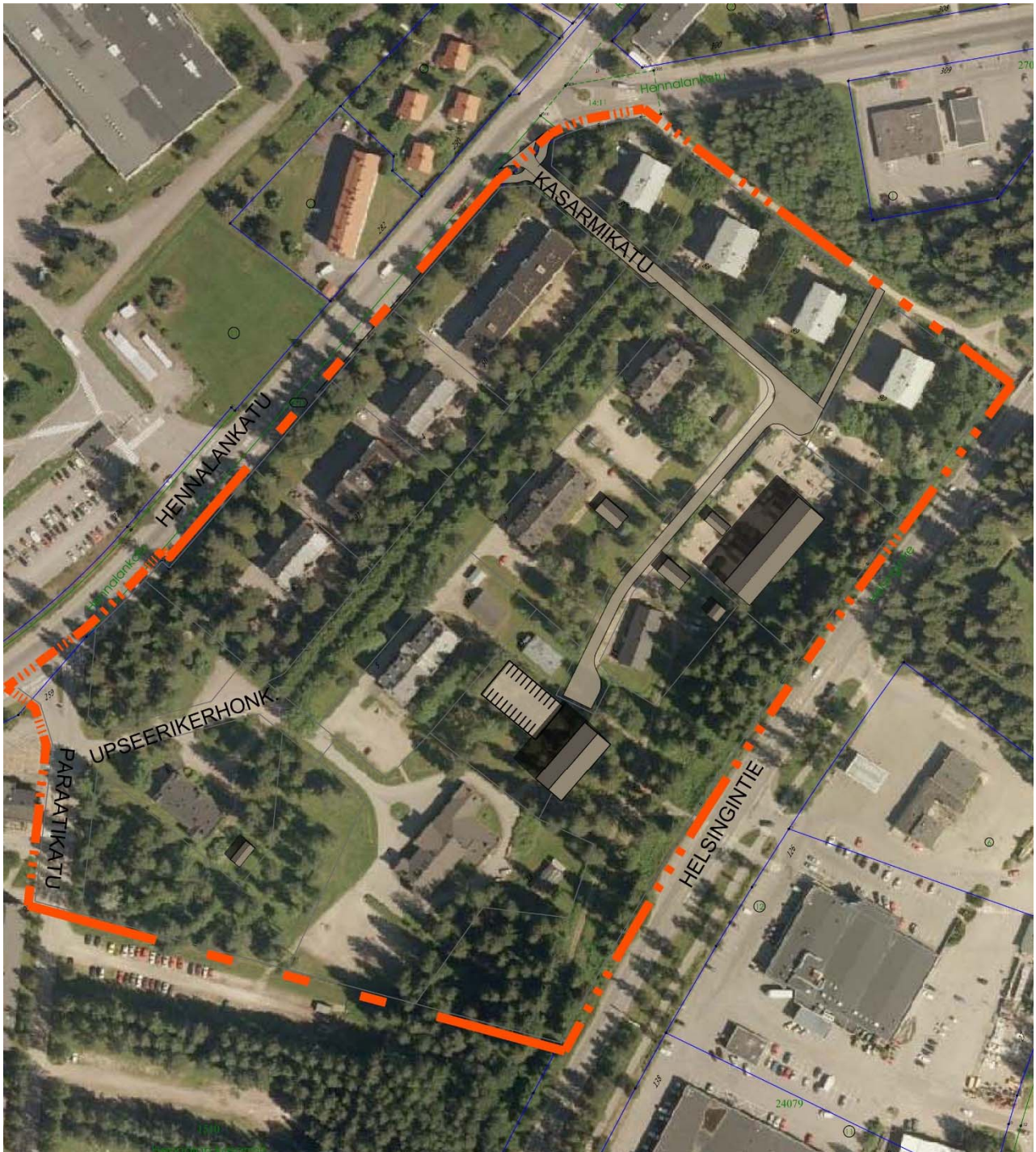
Laatimispäivämäärä: 19.10.2015

Viimeinen päivitys: xx.xx.20xx



Hennalan pohjoisen asuinalueen asemakaava.





Hennalan pohjoisen asuinalueen havainnekuva (ortokuvaosovitus).

## Sisällys

0.	ALUEEN KUVAUS.....	3
1.	OHJEEN TARKOITUS.....	3
2.	SUUNNITTELUN ALOITUS.....	4
3.	VANHAT RAKENNUKSET .....	4
4.	UUDISRAKENTAMINEN .....	4
4.1	Asuinrakennukset .....	4
4.2	Talourakennukset .....	5

5.	TONTIN JÄRJESTELYT .....	6
5.1	Aidat ja muurit.....	6
5.2	Pintarakenteet, istutukset, kalusteet.....	6
5.3	Liikenne ja pysäköinti.....	7
5.4	Valaistus .....	7
5.5	Esteettömyys .....	7
6.	LIIEKILVET JA MAINOKSET .....	7
7.	MUUT RAKENNUSOSAT.....	8
8.	YHTEYSTIETOJA.....	8

## 0. ALUEEN KUVAUS

Tämä ohje liittyy asemakaavaan A-2640. Ohje koskee Hennalan (27.) kaupunginosan kortteleita 27030-27034, jotka ovat Hennalan kasarmin pohjoisosassa.

### Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Hennalan kaupunginosassa sijaitseva alue sijoittuu keskeisesti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Keskustaan on matkaa noin 2 kilometriä. Helsingintie on alueen itäpuolella, Hennalankatu länsipuolella. Ajoyhteys alueelle on Hennalankadun puolelta.

### Nykyinen rakennuskanta ja ympäristö

Hennalan kasarmin aluetta ryhdyttiin rakentamaan 1910-luvulla, ja se on ollut puolustusvoimien käytössä vuoden 2014 loppuun saakka. Alueen pohjoisosassa on lisäksi asuntoja. Puolustusvoimien toiminnan loputtua sotilaskäytössä olleet rakennukset on myyty uusille omistajille. Rakennuksiin sijoittuu asumista ja erilaista yritystoimintaa. Alueella olevat 8 asuinkerrostaloa säilyvät nykyisessä käytössä. Lisäksi alueelle sovitetaan uudisrakentamista.

Hennalan alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas (RKY, MaRY, LaRY) alue. Ympäristö on puistomainen ja vehreä. Lehtipuista on muodostettu kujia, ja nurmikentät ovat varsin laajoja ja yhtenäisiä. Hennalan kasarmin pohjoisen asuinalueen nykyinen rakennuskanta käsittää useita ikäkerroksia: Alueella on yhteensä 19 rakennusta, joista 9 punatiilirakennusta on rakennettu Venäjän vallan aikaan noin vuonna 1913 ja ovat siten arkkitehtuuriltaan hyvin yhtenäisiä. Yksi puinen varastorakennus on 1930-luvulta. Koillisosassa on neljän vaaleaksi rapatun asuinkerrostalon kokonaisuus 1950-luvulta. Kaksi Hennalankadun varren asuinrakennusta 1960-luvun lopulta on sovitettu vanhempien rakennusten väleihin. Punatiilinen päiväkotirakennus sekä yksi puinen varastorakennus ovat 1980-luvulta.

Olemassa olevien rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä neljään.

Päiväkotirakennus on ainoa, jonka purkamisen ja korvaamisen uudella asuinkerrostalolla tämä kaavamuutos mahdollistaa. Muut rakennukset säilytetään ja suojellaan asemakaavalla. Myös alueen puistomainen ympäristö on osa arvokasta kokonaisuutta, ja sen säilyttämisestä on suojelumääräyksiä asemakaavassa.

Koko kaava-alueelle osoitettu kerrosala on 20798 k-m<sup>2</sup> ja siitä kaavan sallimien uusien asuinkerrostalojen kerrosalan osuus on 4200 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksille on kaavassa osoitettu omat rakennusalansa.

## 1. OHJEEN TARKOITUS

Tämän ohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Hennalan alueella, jotta alue pysyisi sopusuh-  
taisena ja viihtyisenä ja sen kulttuurihistoriallinen arvo tulisi huomioitua. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Tämä ohje koskee tämän asemakaavan alueella pääasiassa uudisrakentamista, mutta siinä esitetään suosituksia myös vanhojen rakennusten korjaamisesta. Alueelle laaditaan myös tarkempi erillinen korjausohje sekä ympäristön hoito-ohje.

Koko kasarmialueelle tehdään asemakaavan muutos. Alueen laajuuden (kaavoitettu tontti noin 45 ha) vuoksi kaavamuutokset tehdään vaiheittain, ja tämä rakennustapaohje koskee kaavan ensimmäisen vaiheen aluetta (noin 8,4 ha). Asemakaavan muutoksella tähdätään siihen, että rakennuksia voidaan käyttää joustavasti. Uusi asemakaava mahdollistaa jonkin verran uudisrakentamista, joka sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

## 2. SUUNNITTELUN ALOITUS

Rakennuksen pääsuunnittelijana tulee käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa (vaatimustaso YM 2/601/2015 mukaan), jotta tontin omistajan yksilölliset tarpeet sekä tontin parhaat ominaisuudet sekä kulttuurihistoriallinen ympäristö tulevat huomioiduksi. Tämä ohje tulee toimittaa pääsuunnittelijalle.

Talon luonnokset ja asemapiirros tulee käydä läpi rakennusvalvonnassa ennen lupahakemuksen jättämistä. Tällöin selvitetään myös tonttia koskevat asemakaavamääräykset sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

## 3. VANHAT RAKENNUKSET

Alueen olemassa olevien rakennusten korjaukset toteutetaan vaalivalla otteella, ja korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Asemakaavassa on esitetty rakennussuojelualueet, joilla sijaitsevia rakennuksia ei saa purkaa tai muuttaa niin, että alueen historiallinen tai rakennustaiteellinen arvo heikkenee (AK/s, SR-1, SR-2). AK/s –tontit ovat asuinkerrostalontteja. Rakennussuojelumerkintä SR-1 ei rajoita käyttötarkoitusta. Upseerikerhon SR-2 –merkintä ei mahdollista rakennuksen käyttämistä asumiseen. Kaavaan on merkitty suojeltavat rakennukset (kaavamerkintä sr). Kaavassa on osoitettu ne rakennukset (korttelin 27032 tontin 1 ja korttelin 27033 tontin 2 rakennukset), joiden sisätilojen tilarakenne tulee säilyttää (kaavamerkintä sr-1). Alueelle laaditaan erillinen korjausohje.

## 4. UUDISRAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen on kaavan mukaisesti mahdollista korttelin 27032 tontille 2 ja korttelin 27033 tontille 1. Molempien tonttien käyttötarkoituksimerkintä on AK-1. Lisäksi uudisrakentamista voi olla muilla alueen tonteilla niille kaavassa erikseen merkityillä rakennusaloilla. Tällöin kyse on piha- ja talousrakennuksista. Rakennukset on sovitettava maastoon, eikä luonnollista maanpinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa. Välttämättömät täytöt tulee muotoilla niin, että niitä on helppo hoidtaa ja ne liittyvät luontevasti katuun, ympäristöön ja naapuritontteihin.

### 4.1 Asuinrakennukset

Uudisrakennukset tulee sijoittaa ryhdikkäästi olemassa oleviin rakennuksiin nähden. Rakennusmassan tulee olla pelkistetty. Uudisrakennusten arkkitehtuuri on detaljeja myöten laadukasta. Materiaalivalikoiman pitää olla pelkistetty, jotta uudisosat eivät kilpaile kasarmirakennusten kanssa eivätkä tee kokonaisuudesta sekavaa. Uudisrakennusten pitää muodostaa eheä kokonaisuus yhdessä olemassa olevan, suojellun rakennuskannan kanssa.

Rakennusten pitää edustaa ajatonta ja kestävästä arkkitehtuuria. Innovatiivisia ratkaisuja saa soveltaa, kunhan uusi arkkitehtuuri muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa hallitun ja miellyttävän kokonaisuuden. Uudisrakennuksissa voidaan jäljitellä myös vanhaa tai soveltaa uusvanhaa tyyliä, jos se tehdään tietoisesti ja hallitusti. Julkisivujen aukotus on selkeää, linjakasta ja hallittua. Parvekkeet voivat olla sisään vedettyjä tai ulkonevia. Ulosvedettyjen parvekkeiden tulee kuitenkin antaa vaikutelma keveydestä. Parvekkeissa voi olla esimerkiksi pinna- tai lasikaiteet. Parvekkeista ei saa muodostua koko julkisivun peittävää aihetta. Parvekkeet suositellaan tehtäväksi julkisivusta ripustettuina, ei maasta tuettuina. Korttelin 27032 tontin 2 Helsingintien puoleisten parvekkeiden pitää olla liikennemelun takia lasitettuja. Rakennusten pitää olla harjakattoisia. Kattokulma poimitaan alueen vanhoista rakennuksista. Kaikkien uudisrakennusten vesikatemateriaali on konesaumattu pelti. Peltikatto maalataan mustaksi. Muovipinnoitettuja peltejä ei sallita.



Asuinrakennusten julkisivumateriaalivaihtoehtona on muurattu punatiili. Tiilijulkisivut pitää muurata paikalla. Tiilet ovat joko sileitä nk. ruukintiiliä tai käsin lyötyjä tiiliä; sileäpintaiset tiilet eivät käy. Tiili-laattoja tai tiilijulkisivuelementtejä ei sallita.

Rakennusten sokkelit/kivijalat voidaan tehdä luonnonvärisestä betonista tai luonnonkivestä. Katto-varusteet ja pellitykset ovat mustia. Asuinrakennusten kattojen vedenohjaus toteutetaan jalkaränninein. Syöksytorvet ja rännit tai kourut ovat mustaa metallia ja ne sovitetaan rakennusten arkkitehtuuriin.

Katokset ovien yllä on suositeltavaa tehdä kevyinä metallirakenteina.

IV-konehuoneet sijoitetaan rakennusmassoihin siten, että rakennusten profiili ei anna viitteitä niiden olemassaolosta. Konehuoneet eivät siis ole esimerkiksi koppeja rakennusten varsinaisten vesikattojen yläpuolella, vaan ne asettuvat yhtenäisiksi jätettävien vesikattojen alle. Massojen on oltava selkeitä ja ehjiä. Vesikatolle tulevat huippumurit ym. laitteet ryhmitellään selkeästi ja maalataan vesikaton värisiksi.

Ikkunoiden malli ja puitejako sovitetaan rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin. Uusissa rakennuksissa suositellaan käytettäväksi malliltaan selkeitä, moderneja ikkunoita. Uusvanhoja ikkunoita tai siihen viittaavia puitejakoja ei suositella. Ulkopuiteiden tulee olla ruskean sävyisiä, alueen vanhoissa rakennuksissa käytettyjen sävyjen mukaisia. Ulko-ovet ovat moderneja teräs-lasioivia tai puuovia, joissa on pystypaneli ja tarvittaessa lasiaukko. Ovien värit ovat ruskean tai tummanharmaan sävyissä. Ovien vetimet ovat yksinkertaisia, pystysuuntaisia metallivetimiä.

## 4.2 Talousrakennukset

Tontille tulee rakentaa riittävästi varastotilaa erilliseen rakennukseen tai asuinrakennuksen yhteyteen. Talousrakennuksille on osoitettu kaavassa rakennusalat (t). Polttopuille tulee osoittaa riittävästi varastointitilaa talousrakennukseen. Piharakennusten tulee olla puurakenteisia, pystylaudoitettuja, pelkistettyjä harjakattoisia rakennuksia. Ne tulee peittomaalata tumman punamullan sävyillä. Värimaailma noudattaa alueella käytettyjä sävyjä. Katto voi olla maalattu konesaumattu peltikatto tai huopakatto. Katon väri on musta. Räystäskourut ja syöksytorvet ovat mustia.



*Esimerkkejä alueella olevista yksinkertaisista varastorakennuksista.*

Kaava-alueella on nykyään kaksi jätekatosta korttelin 27033 tonteilla 3 ja 5. Ne suositellaan säilytettäväksi tai tarvittaessa uusittavaksi vanhan mallin mukaan.



*Hennalan jätekatos.*

## 5. TONTIN JÄRJESTELYT

Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Sadevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa omalla tontilla ja/tai johtaa ne hulevesiä varten suunniteltuihin painanteisiin tai ojiin tai sadevesiviemäriin (kaavamerkintä **hu**).

Tonteilla nykyisin oleva hyväkuntoinen puusto pyritään säilyttämään. Alueelle on laadittu erillinen ympäristön hoito-ohje, jossa nykyisen puuston kunto on kartoitettu ja jossa on tarkemmin ohjeistettu puuston säilyttämisestä. Tonteille tulee istuttaa vanhan asuinalueen henkeen soveltuvia perinteisiä kasveja (ks. ympäristön hoito-ohje).

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Jäteastiat tulee sijoittaa niin, että niitä ei sijoiteta pääjulkisivun edustalle ja ne suojataan näköesteillä kuten aitauksella tai istutuksin. Taloyhtiöiden pihoilla puurakenteiset jätekatokset ovat mahdollisia. Mallin tulee noudattaa alueella käytettyjä kaotomalleja. Myös bio- ja puutarhajätteiden kompostorin paikka kannattaa suunnitella ja osoittaa asemapiirroksessa. Kompostorin sijoituksessa noudatetaan rakennusjärjestyksen ohjeita.

Mahdollisten upotettavien jätesäiliöiden on oltava pintarakenteiltaan puisia ja maalattuja muuhun ympäristöön sopivalla sävyllä.

Alue on pohjavesialuetta, mutta maalämmön käyttö porakaivoista ei vaaranna sen laatua ja on siten mahdollinen. Alueella on kaukolämpö.

### 5.1 Aidat ja muurit

Pihamuureja ei saa rakentaa. Tontteja ei saa rajata aidoin tai pensasaidoin. Oleskelualueet ja leikkialueet on mahdollista rajata istutuksin, ks. ympäristön hoito-ohje. Tonttien välillä on aitaamiskielto. Nykyinen, koko kasarmialuetta rajaava metalliaita sekä asuintonteilla metalliaidan viereinen pensasaita voidaan säilyttää halutussa laajuudessa.

### 5.2 Pintarakenteet, istutukset, kalusteet

Ulkoalueiden pinnoitteena käytetään asfalttia, soraa, hiekkaa tai muuta alueella käytettyä pinnoitetta. Nykyisin asfaltoidut kulkuväylät ja pysäköintialueet saa säilyttää asfaltoituna tai muuttaa ne sorapintaisiksi. Lämpäisevien pinnoitteiden käyttö parantaa hulevesien imeytymistä. Pintamateriaaleista on tarkempia suosituksia erillisessä ympäristön hoito-ohjeessa.

Kasvillisuus suunnitellaan vanhaa kunnioittavasti; otetaan mallia olemassa olevista istutuksista. Kasvillisuudesta ja istutustavoista on tarkempia suosituksia erillisessä ympäristön hoito-ohjeessa. Nurmikoiden ja istutusten laajuus pyritään säilyttämään nykyisellään. Puita ei saa kaataa ilman lupaa.

Pihakalusteista, -varusteista ja leikkivälineistä on esitetty suositukset ympäristön hoito-ohjeessa.

### 5.3 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavassa on varattu pysäköinnille maantasolta omat alueensa. Mahdolliset lämmitystolpat rasioineen ovat tummanharmaita, esim. RAL 7021. Kullekin tontille saa osoittaa yhden ajoneuvoliittymän. Niille tontin sivuille, joilla on asemakaavakartassa hakaviivamerkintä, ei saa osoittaa liittymää. Autopaikat sijoitetaan niille kaavassa osoitetuille paikoille (**p-1**). Pysäköintialueille ei saa rakentaa katoksia.

Polkupyörille tulee osoittaa asemapiirroksessa riittävästi pysäköintitilaa pihalle ja/tai varastoihin. Suositellut pyöräteline- ja katosmallit on esitetty ympäristön hoito-ohjeessa.

### 5.4 Valaistus

Valaisinten pitää olla pelkistettyjä ja tyylikkäitä. Alueella pyritään käyttämään yhtenäisiä valaisimille myös tonteilla. Pihojen valaistus pyritään toteuttamaan tolppavalaisimilla. Pollarivalaisimet ovat mahdollisia. Mikäli valaisimia joudutaan kiinnittämään seiniin, niiden pitää olla yksinkertaisia ja pienikokoisia. Katuvalaisintyyppiset, suuret ratkaisut tai uusvanhat mallit eivät käy. Valaisimista on esitetty tarkemmat suositukset ympäristön hoito-ohjeessa.

### 5.5 Esteettömyys

Uudisrakennusten ja pihapiirien pitää täyttää voimassa olevat esteettömyysmääräykset.

## 6. LIIKEKILVET JA MAINOKSET

Mainostaulujen kiinnittäminen rakennuksiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella vaatii toimenpideluvan. Pylonimainokset eivät ole sallittuja. Mainokset/liikekyltit kiinnitetään rakennusten seiniin ja ryhmitellään selkeiksi kokonaisuuksiksi. Mainokset ja liikekilvet voivat olla esim. metallisia riippuvia kylttejä tai seinään kiinnitettyjä kilpiä tai irtokirjaimia. Muovisia valaistuja mainoslaatikoita tai –kirjaimia ei suositella. Suurikokoisia, välkkyviä tai voimakkaasti valaistuja mainosrakenteita ei sallita (esim. led-mainostaulut). Kilpien tai kirjainten kiinnitys ei saa aiheuttaa tarpeetonta vauriota tiilijulkisivuun. Liikekilpien koon tulee olla suhteessa rakennuksen julkisivuun. Värien tulee olla hillit-  
tyjä ja rakennukseen ja muuhun ympäristöön sopivia.







*Esimerkkejä rakennusten merkitsemisestä ja liikekilvistä.*

## 7. MUUT RAKENNUSOSAT

Ilmalämpöpumpun tai lautasantennin sijoittaminen pääjulkisivuun (=pääsisäänkäynnin puoleinen sivu) on kielletty. Ilmalämpöpumppujen, aurinkopaneleiden ja muiden vastaavien rakenteiden sijoittamisesta tulee aina neuvotella rakennusvalvonnan ja museoviranomaisen kanssa. Ilmalämpöpumppuja ei saa asentaa suoraan ulkoseinään. Ne sijoitetaan erilleen rakennuksesta, suojarakennelmaan joka verhoillaan puulla ja sovitetaan väreiltään muuhun rakennuskantaan soveltuvaksi. Aurinkopanelit tai –keräimet sovitetaan rakennusten arkkitehtuuriin. Katoilla ne sijoitetaan rakennusjärjestyksen ohjeen mukaan.

Markiisit ja valokatteet ovat kiellettyjä.

Oleskeluterasseja ei saa sijoittaa pääjulkisivun puolelle. Terassien tulee olla kooltaan maltillisia ja suhteessa rakennuksen kokoon. Terassien sijoittamisesta ja rakentamisesta tulee neuvotella rakennusvalvonnan kanssa.

## 8. YHTEYSTIETOJA

Lisätietoja Hennalan alueen kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat Lahden seudun rakennusvalvonta ja alueen asemakaavoittaja.

Rakennusvalvonta:

Rakennuslupa-arkkitehti Miika Lindgren, puhelin: 050 383 6487

Rakennuslupa-arkkitehti Jukka Vesanen, puhelin: 050 383 6489

käyntiosoite: Askonkatu 2, 4.kerros

sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

www.lahti.fi > Asuminen ja ympäristö > Rakentaminen > Rakennusvalvonta

Asemakaavoitus:

Kaavoitusarkkitehti Armi Patrikainen, puhelin: 050 398 5114

käyntiosoite: Askonkatu 2, 5. kerros, 15100 Lahti (PL 126, 15141 Lahti)

sähköposti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

www.lahti.fi/kaavoitus