



PIR/607/1103/2023



Ilmakuva: Hannu Vallas 2019



Rakennustapaohje

Kiillon asemakaavan muutos (nro 276), ehdotus
omakotialue

Päivityshistoria 7.5.2024



PIRKKALA




Suunnitteluala

Alue käsittää Killon omakotitaloalueen poislukien sen viimeisimmät uudet laajennusalueet kaakkois- ja lounaisreunoilla.



Alueen pinta-ala on n. 32 ha.

Vireilletulo

Alueen kaavoitus on tullut vireille uudelleen vuoden 2023 kaavoituskatsauksella KH 29.5.2023.

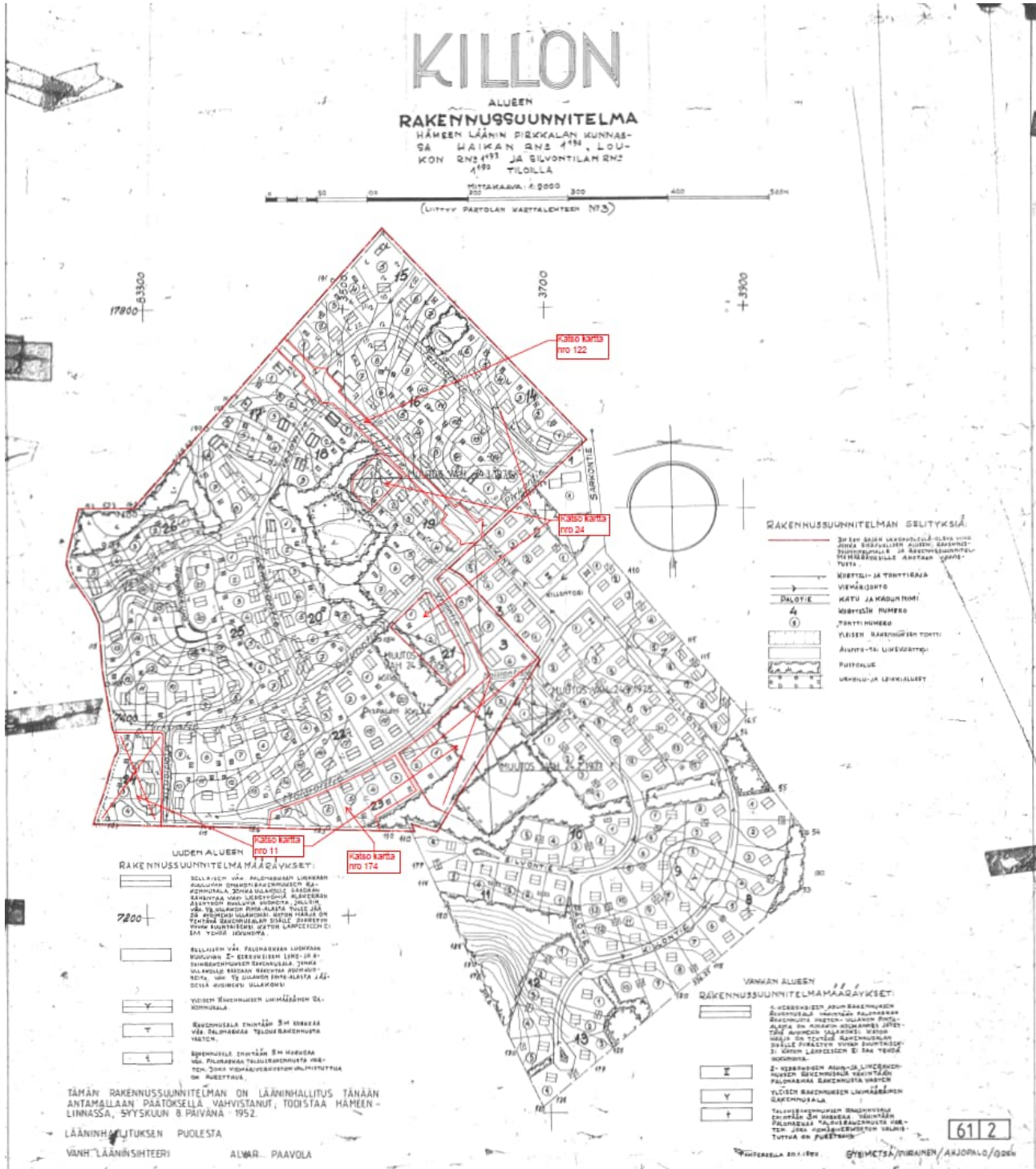
Killo, miksi ja mitä suojellaan?

Killon vanhinta omakotialuetta koskeva aluesuunnitelma on nimeltään Killon rakennussuunnitelma ja se on vuodelta 1948. Rakennussuunnitelma on tulkittu aikojen saatossa muuttuneeksi ensin vuonna -59 rakennuskaavaksi ja sittemmin vuonna 2000 asemakaavaksi vaikka tähän vanhimpaan rakennussuunnitelmaan ei varsinaisia muutoksia ole juurikaan tehty eikä varsinaisia kaavaprosesseja ole alueella käynnistetty pois lukien pienet tonttikohdaiset kaavamuutokset/lisäykset. Alueen nykyinen kaava on jo vanhentunut eivätkä määräykset vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain sisältöjä. Alueella on esiintynyt rakennuspaineita ja viime aikoina lähes kaikki Killoa koskeneet uudisrakennushankkeet ovat vaatineet poikkeamisia asemakaavasta. Poikkeamisluvissa on jouduttu tekemään kompromisseja. Tämän vuoksi alueen asemakaavojen päivittäminen sellaiseksi, että siinä olisi otettu riittävällä tavalla huomioon sekä kulttuuriympäristön suojelliset vaatimukset, että toisaalta jonkinlaiset mahdollisuudet laajentaa tai korjata vanhaa rakennuskantaa, on asemakaavamuutoksen alustavana tavoitteena. Toisaalta on koettu tärkeänä tiedostaa olemassa oleva tilanne riittävin selvityksin sekä laatia lisäksi riittävän kattavat rakennustapaohjeet, jotka auttaisivat jatkossa alueen rakentajia pitämään yllä alueen luontaista identiteettiä.

Killon alue on 40-50-luvuilla pääosin rakentunutta jälleenrakennuskauden tuotantoa, jonka perimmäinen arvo on tuolle ajalle ominaisten rakennusten ja hyvin hoidettujen pihojen kautta syntyvässä tunnelmassa. Tätä jälleenrakennuskauden henkeä halutaan ylläpitää alueella jatkossakin mahdollisuuksien mukaan. Tällöin alue tulee suojella ylisuurilta ja materiaaleiltaan vierailta rakennuksilta sekä rakennusosilta. Kyseisen tyyppisiä alueita on olemassa vielä useita ympäri Suomea mutta täysin koskemattomia alueita ei ja näin laajoina toteutuneita ei ole Pirkanmaalla montaa jäljellä. Alueen hyvin keskeinen sijainti kasvukeskusten välittömässä läheisyydessä ja erittäin hyvien yhteyksien varrella luo alueelle kovia rakennuspaineita, jotka tulee pystyä ohjaamaan paremmin uudisrakentamiseen soveltuville alueille.



Kaavati lanne



Vanha rakennussuunnitelma.





Killon uuden asemakaavan ehdotus (toukokuu -24), jossa rakennusalat ja -oikeudet tonttikohtaisesti määriteltynä selkeyttää toivottavasti jatkossa rakennuslupien sekä poikkeuslupien käsittelyä. Puistot säilyvät kaavassa entisellään.

Killon omi n ai spi irteet ja ongel mat



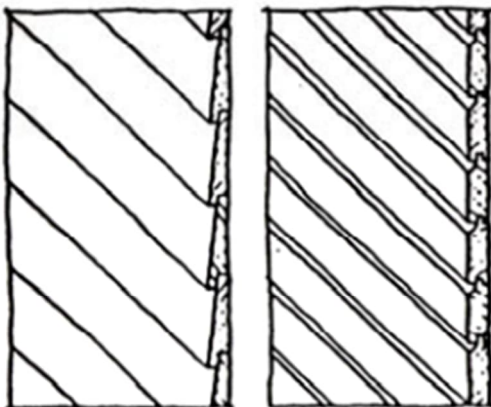
Pienuhköjen, noppamaisten asuinrakennusten ja suhteellisesti suurehkojen pihojen mahdollistamat monipuoliset toiminnot sekä avaruus synnyttävät erikoisen puutarhamaisen ja rauhallisen vaikutelman, joka korostuu varsinkin urheilukentän avaruuden myötä ja alueen hyvin keskeisen sijainnin ansiosta. Lisäksi aluetta ympäröivät metsävyöhykkeet antavat tälle alueelle oman rauhallisen luonteen, jota hieman rikkoo ympäröivän valtatie kantautuva melu. Toimenpiteitä melun vähentämiseksi on tehty ja lisää ollaan tekemässä, isojen hallimaisten (muurimaisten) rakennusten rakentaminen välittömästi kehätien kylkeen on tehokkain keino estää melun kulkeutumista ja siihen pyritään edelleen.

Yleistä rakennuskannasta

Yleisesti voi todeta alueen säilyttäneen melko hyvin alkuperäistä luonnettaan, kun huomioidaan, että vanhimmat rakennukset alkavat olla n. 70-vuotiaita. Pääosa taloista on rakennettu 40-50-lukujen vaihteessa. Korjaamatta ja huoltamatta rakennukset eivät kuitenkaan säily. Korjauksissa tulee huomioida sekä rakennusten rakennustapa, massoittelu, aukotukset, kattomaailma, väritys ja yleinen sopivuus maisemaan.

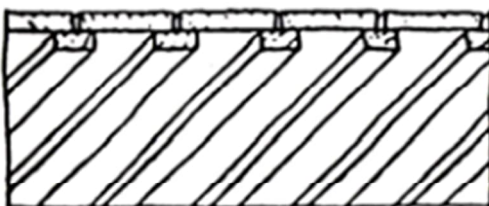
Julkisivuväritysten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja sen aikakauden mukaisten talojen henkeen. Väriskaalassa on useita vaihtoehtoja mutta sävyjen tulee olla toisiinsa sopivat. Liian räikeät tai tummat aiheet eivät sovellu kyseiseen väriskaalaan. Värimaailma on yleisesti valoisa ja vaalea. Jälleenrakennuskauden taloille soveltuva väriskaala esitettyä sivulla 10.

Julkisivut ovat yleensä peittomaalattua lautta tai rappausta. Vinyylipintaist ns. huoltovapaat julkisivut eivät ole toivottuja.



Vinovuorilaudoitus. Yleinen 1940-luvulta 1960-luvulle.

Avoponttilaudoitus. Tyypillinen 1950-luvun taloille.



Peiterimoitettu pystylaudoitus 1900-luvun alkupuolelta. Jälleenrakennuskauden alkuvaiheen yleinen tyyppi.



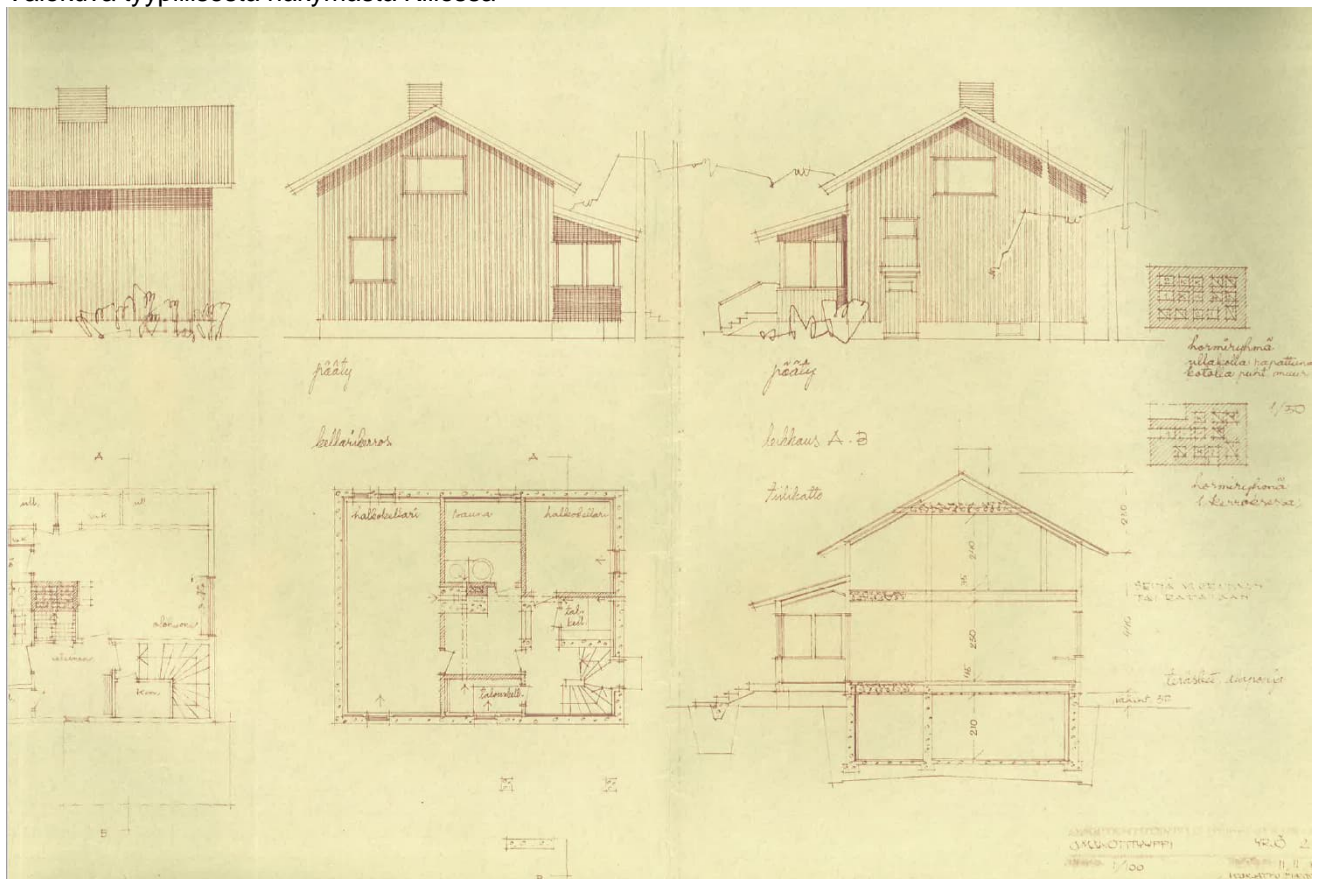
Lomalaudoitus. päällimmäinen lauta voi olla alimmaisista leveämpi ja paksuampi. 1960- ja 1970-luvuilta

Katujulkisivujen hyvin säilynyt rytmistö muodostuu identtisten kattoratkaisujen sekä samanmuotoisten noppamais-
ten massojen hyvin säilyneestä suhteesta, jota tulee vaalia jatkossakin. Talot ovat hieman erilaisia mutta niiden
massa ja muotokieli on lähtökohtaisesti hyvin säilynyt näillä kulttuuriympäristöselvitykseen merkityillä kohdilla.

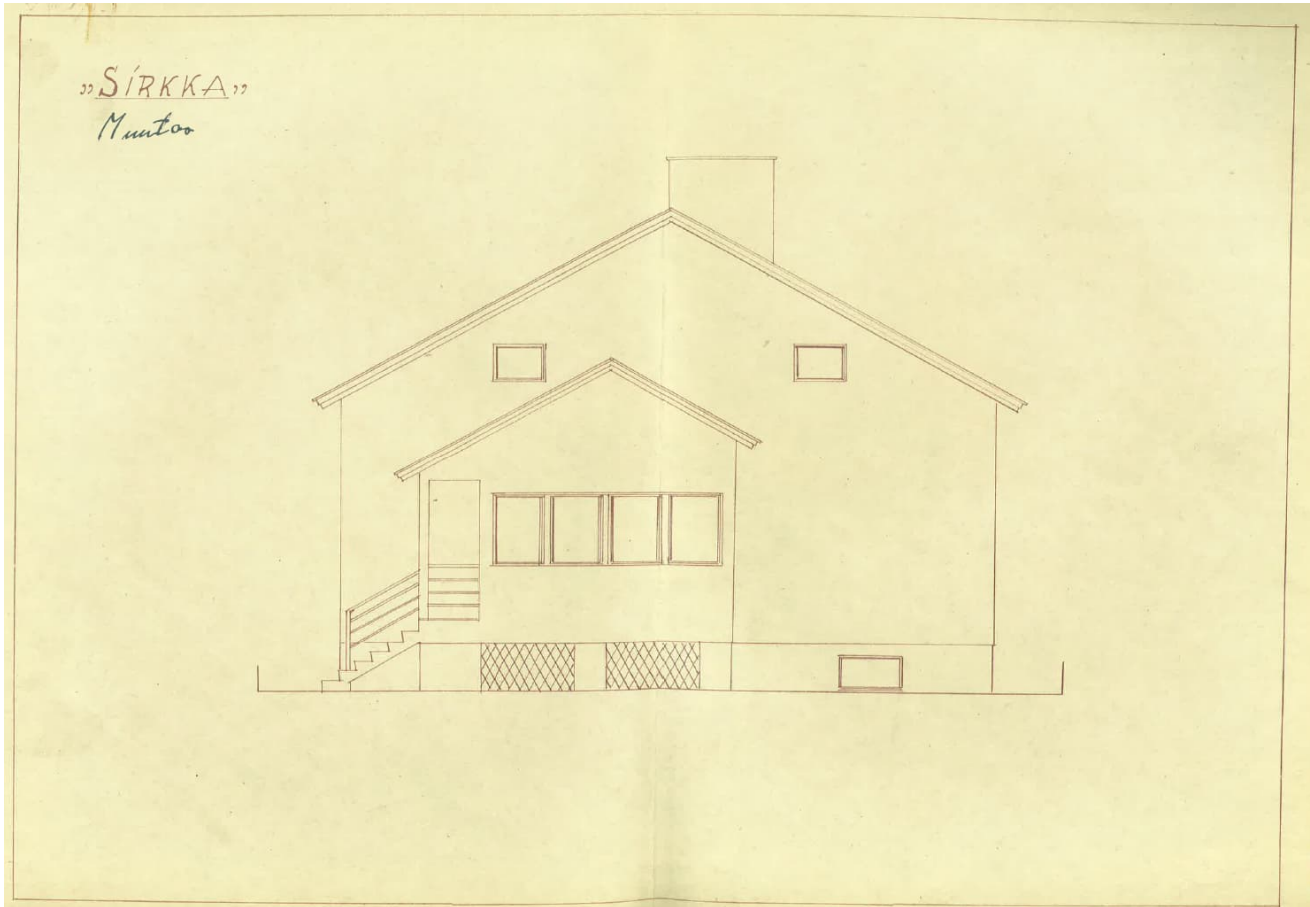
Sokkelit ovat alun perin käsittelemätöntä betonia, sittemmin niitä on slammattu vaalean tai harmaan sävyillä.



Valokuva tyypillisestä näkymästä Killossa



Yrjö-tyyppitalo vuodelta 1952, suunnittelija Arkkitehtitoimisto Heikki Sysimetsä



Sirkka-tyyppitalo vuodelta 1950, suunnittelija Arkkitehtitoimisto Sysimetsä&Kajava

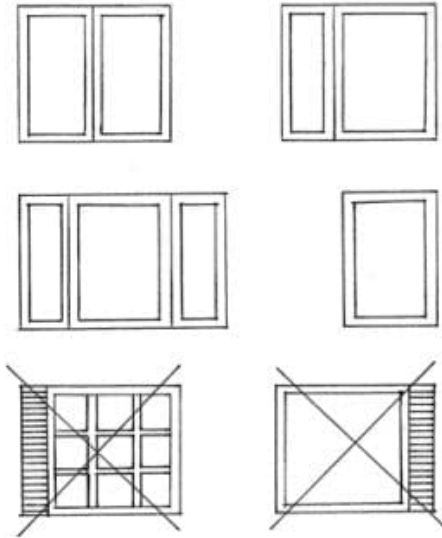
Detaljiikka, ikkunat ja ovet

Muotoaiheiden tulee olla ajalle tyypillisiä eikä liian suurten lasitusten, ikkunoiden tai erkkerien vieras muotokieli saa päästä hallitsemaan näkymiä. Rakentamisajanjakson arkkitehtuurille vieraita tyyllilainoja tulee välttää.

Detaljien tulee olla talon muotokieleen ja ajan rakennuskantaan sopivia. Moderneja aiheita tulee mahdollisuuksien mukaan välttää mutta esim. ikkunat ja ovet voi uusia nykyaikaisilla rakennusosilla, mikäli vanhojen korjaaminen on suhteettoman kallista. Usein näin ei ole ja energiansäästön kannalta uusiminen ei läheskään aina ole kannattava toimenpide. Ajan taloista poikkeavien hyvin suurten lasipintojen tai erikoisten erkkerien käyttöä tulee myös välttää. Toisaalta liian pienet ikkunat tai lämmöneristeen lisääminen talon ulkopuolelle siten, että vanha ikkunapinta jää esimerkiksi liian syväälle ulkoseinään, ovat myös vältettäviä seikkoja.

Kattotyyppi asuinrakennuksissa on pääosin harjakatto ja kaltevuus 1:1.5-1:2, kallistuskulma n. 30 astetta. Katotomateriaalina voi käyttää konesaumattun pellin tai betonitiilen lisäksi myös esim. sinkittyä aaltopeltiä. Räystäät avoräystäät.

Terassien sekä muiden piharakennelmien tulee olla maaston muotojen mukaisesti muotoiltuja, liian suurten tai korkeiden talousrakennusten, grillikatosten tai kesäkeittiöiden rakentamista tulee välttää. Talousrakennusten tulee olla sopusoinnussa päärakennuksen massan kanssa ja niiden tulee olla selkeästi pienempiä massaltaan sekä alisteisia päärakennukselle. Värien ja pintamateriaalien tulee mukailla päärakennusta eikä aiheuttaa liian suurta ristiriitaista tunnelmaa.



Jälleenrakennuskauden taloille tyypilliset ikkunat

Pihat

Pihaistutuksista ja piharakenteista tulee pitää hyvää huolta, perinteinen pihaviljely, marjapensaat ja omenapuut ovat nykyisin saaneet rinnalleen monen tyyppistä puutarhaharrastusta ja kaikki muodot näistä ovat mahdollisia, kunhan rakenteista ja kasveista huolehditaan eikä jätetä hoitamatta. Mieluummin vähän hyväkuntoisia istutuksia kuin paljon rönsyilevää. Sama koskee myös pihojen muuta varustusta, mieluummin vähemmän tavaraa ja siitä johtuva pienempien varastojen tarve talvisin.

Aidat ovat yleisimmin pensasaitoja. Matalahkot puurakenteiset aidat sopivat myös alueen henkeen.

Tonttialueiden pinnat tulee pitää vettä läpäisevinä, jotta alueen luontainen hulevesien viivytys toimii. Vettä läpäisemätöntä pintaa saa olla yhteensä enintään $\frac{1}{2}$ pihan rakentamiseen käytettävissä olevasta pinta-alasta. Tällä pyritään keskeisen arvon eli puutarhamaisten tonttien säilymiseen sekä toisaalta edellä mainittuun luontaisen hulevesien viivytyksen mahdollistamiseen.

Isot arvopuut Killon alueella tulee pyrkiä säilyttämään.

Asukkaat ovat Killossa aina olleet koko alueen toiminnan muodostava ydin. Aluetta on hoidettu pitkälti yhteistuumin ja yhdessä. Nykyaikana yhä harvinaisemmaksi käyvä yhteishenki sekä talkoohenki on perinteisesti Killossa pidetty arvossaan. On tärkeää, että kaikki Killon asukkaat ja sellaisiksi tulevaisuudessa aikovat sitoutuvat näihin yhdessä hyväksi koettuihin arvoihin ja vaalivat sekä alueen alkuperäistä henkeä että sitä yhteishenkeä, jonka avulla alue alun perin syntyi. Näin saadaan alue säilymään arvokkaana jälkipolville ja luotua edelleen uusi Killolaisten sukupolvi, joka jakaa näitä oppeja taas omille lapsilleen.

Taloussrakennukset

Taloussrakennusten tulee sijaita tontilla lähtökohtaisesti vähintään 4 m rajasta ja erillisellä suostumuksella lähempänä rajaa. Niiden koko on enintään 30 krs-m², sijoitettaessa taloussrakennus toisen asuinrakennuksen rakennusalalle sen koko voi olla enintään 50 krs-m². Taloussrakennusten korkeus ja muotokieli tulee olla pääarakennukselle alisteinen mutta noudattaa samaa henkeä sekä julkisivuvuorauksen että muiden rakennusosille osoitettujen määräysten suhteen. Taloussrakennuksen pitkän sivun enimmäiskorkeus 2,5 m, harjakatto.

Li i kerakennukset

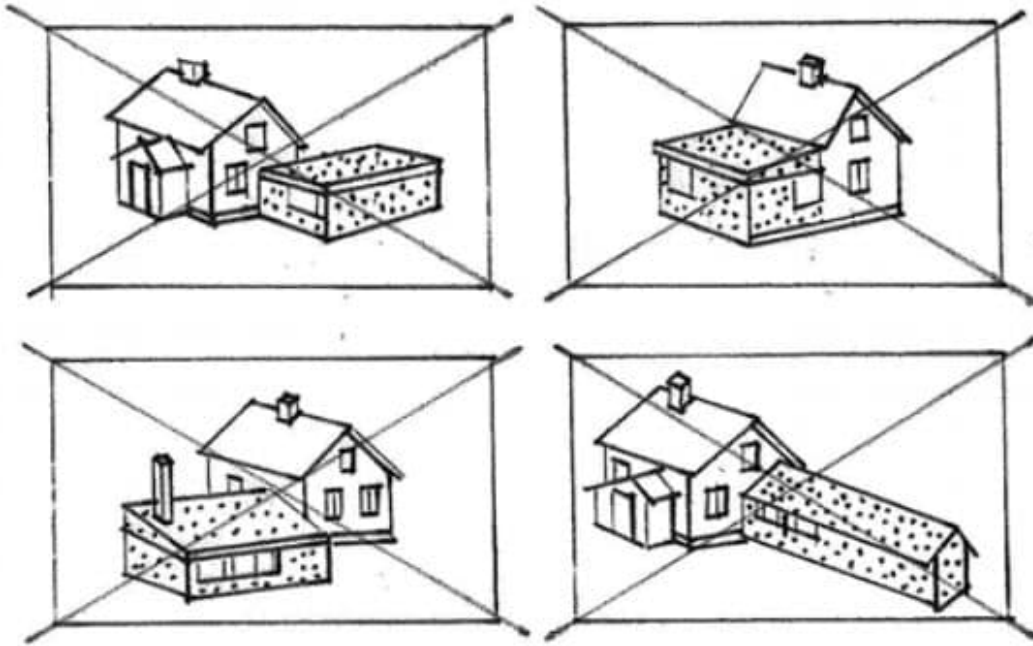
Liikerakennukset, joita alueella vielä on, olisi hyvä säilyttää alkuperäisessä asussaan, mikäli mahdollista, eli vanhat liiketilan ikkunat ja ovet sekä portaat paikallaan. On todennäköistä, että nykyinen voimakas kaupan keskittyminen liikealueille (erityisesti Partolaan) ei anna mahdollisuuksia palauttaa elintarvikemyyntiä enää Killon alueelle edes pienimuotoisesti. Kuluneiden vuosien mullistukset voi mahdollisesti aiheuttaa muutoksia tähänkin, myös logistiikan kehittyminen saattaa mahdollistaa uudentyypisiä innovaatioita tavaroiden ja elintarvikkeiden kuljetuksiin.



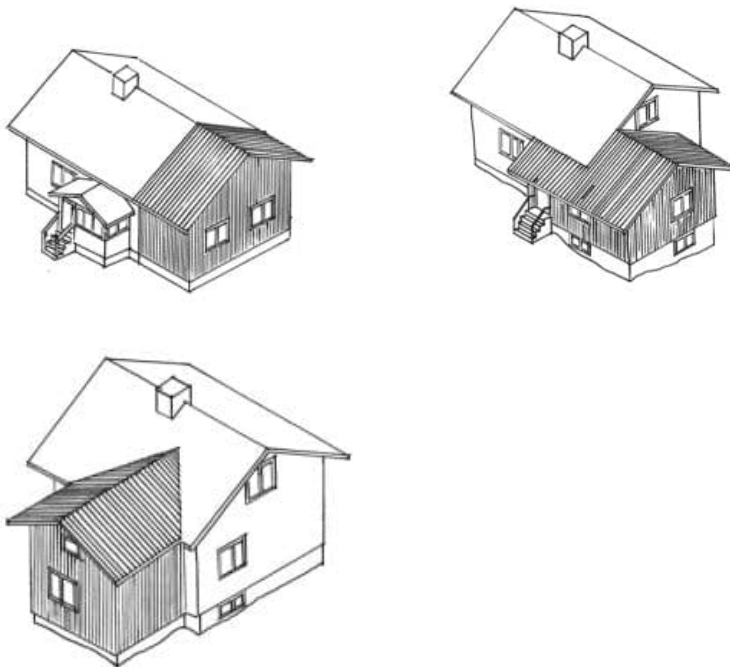
Liikerakennus Killontorintiellä

Laaj ennukset

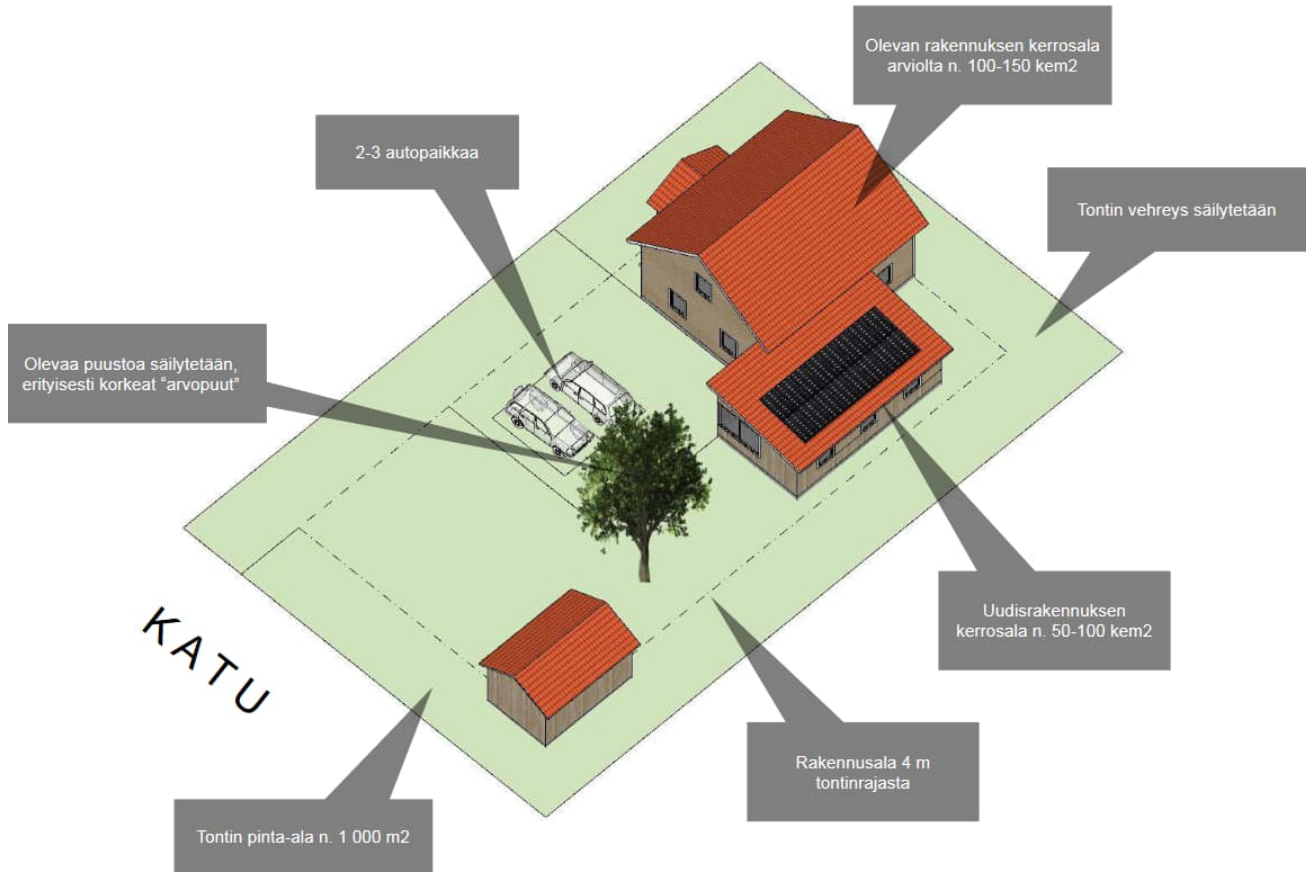
Tontin päärakennuksen laajennukset eivät ole ensisijainen tai toivottava tapa kehittää alueen rakennuskantaa. Mahdolliset asuinrakennusten laajennukset (erikseen niille merkityillä rakennusaloilla) tulee toteuttaa talon henkeen ja ympäröivään rakennuskantaan soveltuvasti. Liian suuret laajennukset eivät ole toivottavia. Ne olivat yleisiä menneillä ajoilla ja niillä saatiin taloihin lisähuoneita ja pesutiloja siirrettyä kellareista maantasolle.



Esimerkkejä miten rakennusta ei tule laajentaa



Esimerkkejä mahdollisista laajennusvaihtoehdoista



Laajennusesimerkki vanhan talon yhteydessä

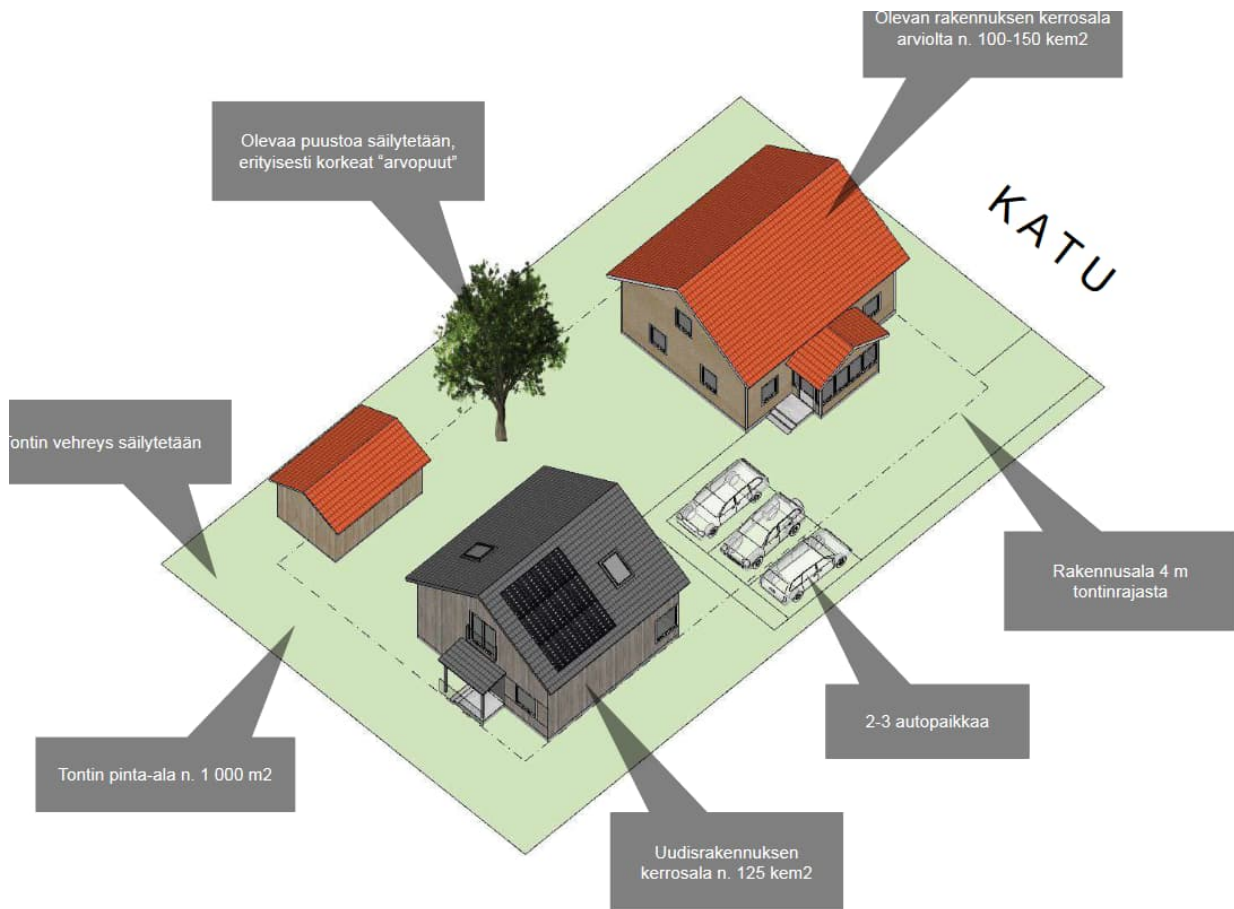


Laajennusesimerkki vanhan rakennuksen yhteydessä

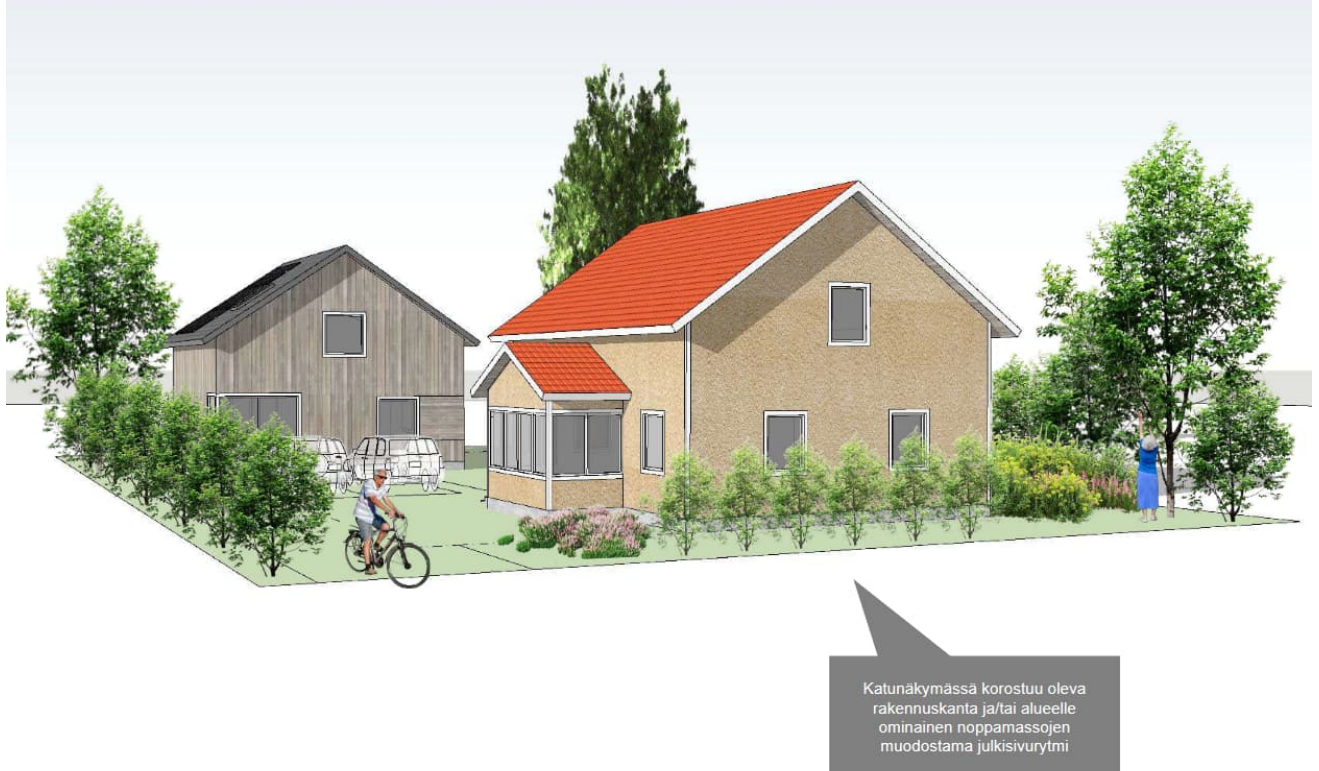
Uusi rakentaminen



Pätevän suunnittelijan käyttäminen uudisrakennushankkeessa säästää aikaa sekä kustannuksia. Myös rakennuslupakäsittely helpottuu hyvän suunnittelun ansiosta.



Uudisrakennukset sopeutetaan tontille, yleensä rakennusala on sijoitettu tontin takaosaan n. 4 metriä rajoista



Katunäkymä tilanteessa, jossa uudisrakennus takaosassa tonttia. Maisemallinen muutos on suhteellisen vähäinen



Kulttuurimaisemaselvityksen (Ramboll 2020) tutkielma julkisivujen muodostamista yhtenäisistä julkisivunäkymistä. Näiden yhtenäisten näkymien säilymiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota jatkossa.

Katto				Sementti-tiili	Huopakatto
	N 477	X 497	Y 499		
Seinät					
	Y 396	Y 400	X 455	X 469	J 496
Jäsentely ja ikkunat					
	G 497	G 485	G 498	G 499	H 496
Korostevärit					
	H 499	H 429	V 449	J 467	K 408

Jälleenrakennuskauden tyypillistä väripalettia (Tikkurilan värikartta), värit ovat suosituksia ja ehdottomia värimääräyksiä ei alueella ole mutta hyvin poikkeavien värien tai kontrastien käyttö ei ole suotavaa. Hyvin tummia aiheita julkisivuissa tulee välttää koska ne eivät ole jälleenrakennuskauden ajalle tyypillisiä.

Kaavamääräyksiä alueella (samat määräykset kaavakartassa):

AO/s-2 Erillispientalojen korttelialue jolla ympäristö säilytetään.

Alueen rakennukset tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään. Mahdollisten uudisrakennusten ja niihin liittyvien maanpäällisten rakennelmien taajamakuulliseen ilmeeseen ja ympäristöön sopivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla symmetrisesti harjakattoisia ja asuinrakennuksissa käytetään kattokaltevuutta 1:1,5-1:2.

Julkisivumateriaalina käytetään yhtenäistä puuverhousa tai sileää rappausta ja väriyksessä suositaan keskivahvoja himmeitä värejä.

AO/s-1 Erillispientalojen korttelialue jolla ympäristö säilytetään.

Alueen rakennukset tulee lähtökohtaisesti säilyttää ja korjata, ellei pakottavaa syytä purkamiseen ole.

Kadunpuoleisten julkisivujen julkisivurytmi tulee pyrkiä säilyttämään yhtenäisenä. Mikäli purkamiseen pakottavasta syytä kuitenkin joudutaan, tulee uudisrakennuksen tapauksessa noudattaa AO/s-2-alueen määräyksiä sekä erillisen rakennustapaohjeen ohjeistuksia.

I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<u>Iu 2/3</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
I1/2	Enimmäiskerroskorkeus. Toinen kerros saa olla enintään puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta
<u>I1/2</u>	Toiseen kerrokseen täytyy sijoittaa asuintiloja puolet alakerrassa käytetystä kerrosalasta
e=0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Yleisiä määräyksiä:

Ympäristön säilytettäviä erityispiirteitä ovat 1940-, 50- ja 60-lukujen rakennukset, katujen julkisivurytmi, rakennusten pienipiirteisyys ja väljä sijoittelu sekä tonttien vehreys ja puutarhamaisuus.

Olemassa olevassa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavaan on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

Tontin rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa toisiinsa sopivalla väriyksellä.

Alueella tulee noudattaa kulttuuriympäristöselvityksen (2020) mukaisen arvomäärityksen perusteella parhaiten säilyneiden julkisivurivien säilyttämistä. Tämä koskee erityisesti julkisivun etäisyyttä tielinjasta sekä julkisivujen mittasuhteiden ja kattomaailman säilyttämistä entisellään.

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihasuunnitelma, jossa esitetään pinta-alalaskelma tontin käytöstä. Pihan käytettävissä olevasta pinnasta saa kattaa vettä läpäisemättömillä pinnoilla enintään puolet (istutusalueita ei lasketa mukaan tähän käytettävissä olevaan pinta-alaan). Tontti tulee hoitaa vehreänä, puutarhamaisena ja puilla ja penssillä istutettuna. Mitään rakennuksia tai rakennelmia ei saa sijoittaa istutettavaksi merkitylle tontin osalle.

Tontinjako on kielletty.

Alueella tulee noudattaa erillisen sitovan rakennustapaohjeen mukaisia määräyksiä sekä ohjeita.

Kortteleissa 1502-1503, 1505-1520, 1522, 1524-1526 saa AO tai AO/s-tontille erikseen merkitylle rakennusalalle rakentaa enintään 120 m² päärakennuksesta erillisen 1,5 kerroksisen asuinrakennuksen tai vaihtoehtoisesti yksikerroksisen enintään 50 m² talousrakennuksen. Erillisiä kerrosaloja ei saa yhdistää tai siirtää. Kahden asuinrakennuksen tai laajennustapauksessa tontille saa lisäksi rakentaa lisäksi enintään 30 m² talousrakennuksen mikäli se palomääräysten mukaan ja maisemallisesti on sopivaa. Asuntoja saa olla vain 1/rakennus ja enintään 2 asuntoa tontilla (poislukien AR-tontti).

Tontilla saa olla enintään kolme rakennusta tai rakennelmaa.

Kaava-alueella ei sallita uusia ajoneuvoliittymiä.

Asuntotontin autopaikkoja vähintään 1/as. Liikerakennuksessa 1 ap/60 krs-m². YL-alueella yksi ap kolmea työntekijää kohden.





Ilmakuva esimerkkitoteutuksesta kun lisärakentaminen alueella toteutunut