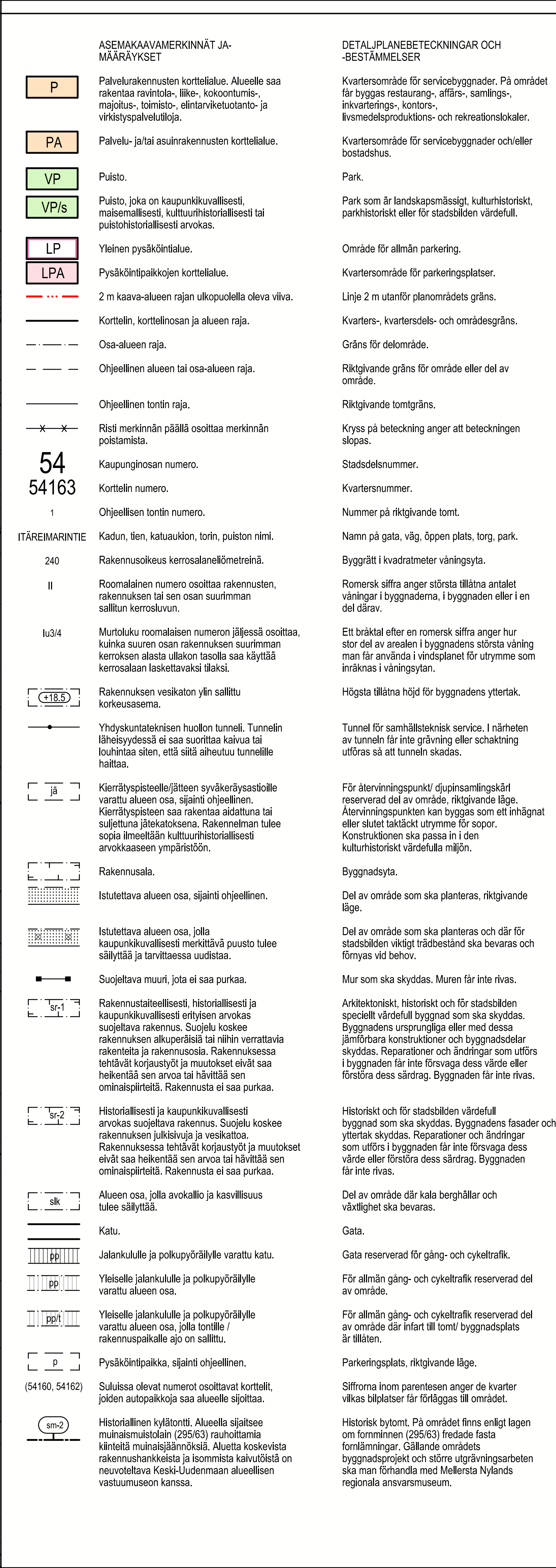




RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ Ullakolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja. KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN Uudisrakentamisen tulee sopia mittakaavaltaan, rakennustyyliltään ja julkisivuvuorokseen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen kartanoympäristöön. Uudisrakennusten on oltava julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Uudisrakennuksissa on oltava harjakatto. Kattokulman tulee olla 32° ...38°. Korttelien 54160, 54162 ja 54519 yhteisen jätellän saa sijoittaa LPA-alueelle. PIHAT JA ULKOALUEET Piha-alueet ja niiden kasvillisuus tulee suunnitella sopimaan osaksi kulttuurihistoriallista kartanoympäristöä. Piha-alueiden on oltava pääasiassa kasvillisuuden peittämiä tai hiekkapintaisia. Alueella ei saa tehdä näkyviä avokallioleikkauksia tai jyrkkiä luiskauksia. P-korttelialueilla: - saa rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa vähäisiä kiskoja ja rakennelmiä. - ei saa rakentaa kiinteitä ailoja eikä mainoslaitteita. PA-korttelialueilla: - saa tontin aidata istutuksin tai matalalla puuaidalla. Aidan enimmäiskorkeus on 0,8 m. - pihän on oltava pääasiassa hiekkapintainen tai kasvillisuuden peittämiä. VP/s-alueet: - puistoalueita tulee hoitaa siten, että niiden maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. - puistoalueella sijaitsevat niittyverkoston arvokohteita ja alueen länsiosaa kuuluu metsähoitokoston, Alueella sijaitsevia arvokkaita niitty- ja metsäalueita tulee hoitaa siten, että niiden luonto- ja maisema-arvot säilyvät. YMPÄRISTÖTEKNIIKKA Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan enenemistä tai vähennä sen virtausta. VP/s-alueet: - maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettyä ennen rakentamisen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava. Määräys koskee aluetta, joihin ei vielä ole kohdistettu kunnostustoimenpiteitä. ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN Uusilla tonteilla edellytetään, että asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevien säädöksen vähimmäistaso. Energiatehokkuudessa huomioidaan uusiutuvan energian tuottaminen. Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suusia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Tonttien viherhetehtävyyden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI Autopaikat tulee sijoittaa LP- ja LPA-alueille tai tonteille erikseen merkityille paikoille. Autopaikkojen vähimmäismäärät: - asunnot: suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto. - palvelut: 1 ap / 100 k-m². Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.	BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN Pä vinden får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål. STADSBILD OCH BYGGANDE Nybyggnation ska till skala, byggnadsstil och fasadfärgsättning passa in i den kulturhistoriskt och för landskapet värdefulla herrgårdsmiljön. Nybyggnadernas fasader och konstruktioner ska vara mest av trä. Nybyggnaderna ska ha sadeltak. Taklutningen bör vara 32° ...38°. Kvarterens 54160, 54162 och 54519 soproim får placeras på LPA-kvarterområde. GÄRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN Tomternas gårdar och växtlighet ska utformas såatt de passar in i den kulturhistoriska herrgårdsmiljön. Gårdarna ska i huvudsak vara täckta med växtlighet eller ha sandyta. I området får inte göras synliga öppna bergskärningar eller branta slutningar. På P-kvarterområde: - får utanför byggnadsytan förläggas mindre kiskor och konstruktioner. - får inte byggas fasta staket eller reklamanordningar. På PA-kvarterområde: - får tomten ingärdas med planteringar eller lågt trästaket. Stakelets maximala höjd är 0,8 meter. På VP/s-område: - ska parkområden skötas så att områdernas värde för landskapet och kulturhistoriska värde bevaras. - i parkområdet finns värdefulla ängsnätverksobjekt. Områdets västra del hör till skogsnatverket. Områdernas värdefulla ängs- och skogsområden ska skötas så att deras naturvärde och värde för landskapet bevaras. MILJÖTEKNIK Byggnade bör utföras så, att det inte förorsakar förorening av grundvattnet eller sänkning av dess nivå eller minskar dess flöde. På VP/s-område: - markens kontaminerings och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras. Bestämmelsen gäller på områden där man hittills inte utfört saneringsåtgärder. BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN På de nya tomterna förutsätts att bostadshusens energieffektivitet ska vara minst 20 % bättre än gällande bestämmelserns miniminivå. Produktion av förnybar energi beaktas i energieffektiviteten. På tomten ska man undvika ytmateriel som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten. Tomternas grönteffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönteffektors målsättningstal. TRAFIK OCH PARKERING Bilplatserna ska placeras på LP- och LPA-områden eller på separat markerade platser på tomt. Minimiental bilplatser: - bostäder: det större antalet av 1 bp / 100 m²/v bostadsväningsyta eller 1 bp / bostad. - servicekaler: minst 1 bp/ 100 m² bostadsväningsyta På detta detaljplanområde ska för kvarterområdet utarbetas en separat tomtindelning.
---	--

