

Upprättad 2023-02-21
Reviderad 2023-04-02

BN-2023/00187

Lantmätare
Mätning: NH, JÖ
Kartkonstruktion: NH, JÖ

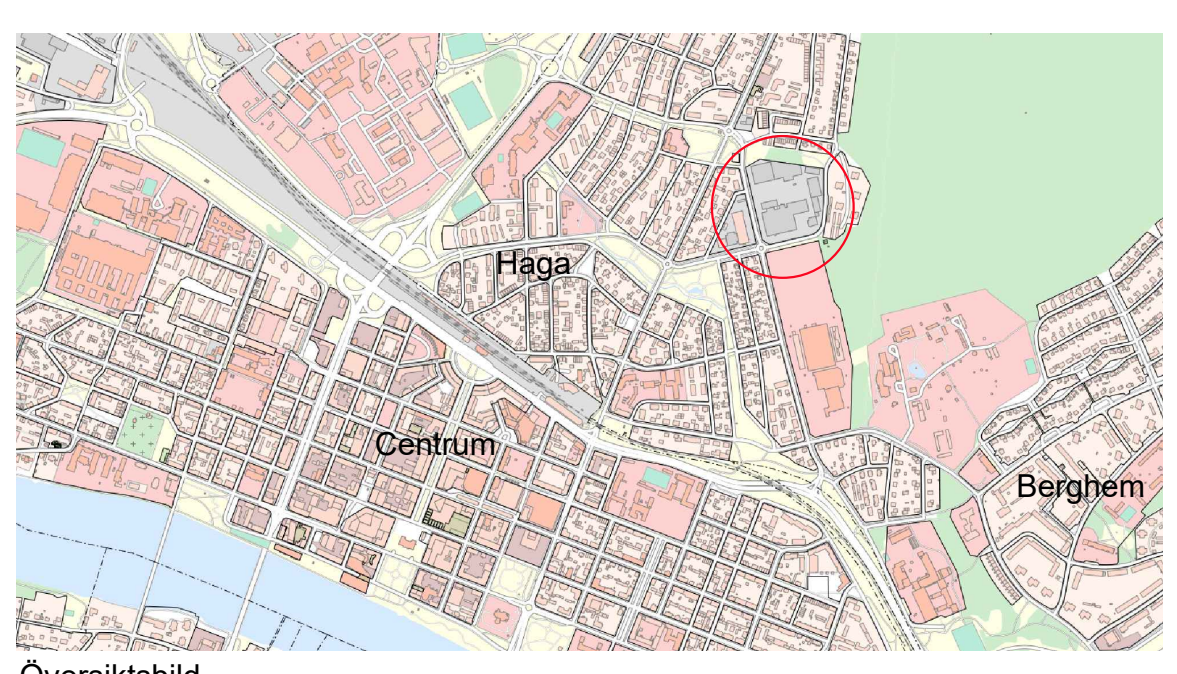
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terestret (inmätning (inmätning))
- Aktuellhetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveriges 99 20 15 resp RH 2000
Höjdninformation: Höjdkurvor genererade av laserdatabas från 2019-2020
Punkthöjder inmätta med GNSS-RTK

Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar och avtalsserver utrednings ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Gödsland ur skavessenspunkt för spridning
Upphövsätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

TECKENFÖRKLARING

	Bostadshus husnivå respektive takkant
	Komplementbyggnad husnivå respektive takkant
	Skärmtak husnivå respektive takkant
	Fastighetsgräns
	Kvarterstrakgräns
	Fastighetsbeckning, gränspunkt
	Gemensamhetsans (punkt)
	Officiell rättighet (linje/yta)
	Officiell rättighet (punkt)
	Höjdkurva
	Markhöjd
	Väggkant
	Dike
	Slätt
	Mur
	Staket/Plank
	Flaggstång
	Belysningsstolpe
	Barr och/eller -blandskog
	Lövträd, barrträd (parkigata)



Översigtsbild

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark

- B Bostäder
- B₁ Bostadskomplement
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- P Parkering
- P₁ Parkeringsanläggning
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Marken får endast förses med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare
- Marken får endast förses med komplementbyggnad och handikapparkering ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark

Byggnaders användning

- s₁ Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM
- s₂ Parkeringsgarage ovan mark tilläts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 7.0 meter
- h₂ Högsta nockhöjd är 19.0 meter
- h₃ Högsta nockhöjd är 21.0 meter
- h₄ Högsta nockhöjd är 22.0 meter
- h₅ Högsta nockhöjd är 24.0 meter
- h₆ Högsta nockhöjd är 28.0 meter
- h₇ Högsta nockhöjd är 31.0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Markparkering tilläts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga. (Avgränsas av användningsgräns)
- n₂ Marken får inte användas för parkering. (Avgränsas av användningsgräns)
- n₃ Kvartersgata
- n₄ Markens höjd får inte vara högre än 19.0 meter över nollplanet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata
- g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta

Placering

- p₁ Kvartershörn ska bebyggas
- p₂ Byggnad ska utgöra kvartershörn mot GATA och ska utföras som vinkelbyggnad

Rivningsförbud

- r Byggnad får inte rivras. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl.

Stängsel, utfart och annan utgång

- o Utfartsförbud

Utformning

- f₁ Huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak
- f₂ Fasader ska utföras i ljusa kulörer och i material av sten, tegel, puts eller trä
- f₃ Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad mot allmän plats
- f₄ Minst 70 % i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltöppningar med en höjd på glasytan och minst 2 meter
- f₅ Minst 40 % i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartergata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter
- f₆ Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården. (Avgränsas av användningsgräns)
- f₇ Byggnad får som mest vara 4 våningar
- f₈ Byggnad får som mest vara 5 våningar
- f₉ Byggnad får som mest vara 6 våningar
- f₁₀ Byggnad får som mest vara 7 våningar
- f₁₁ Byggnad får som mest vara 9 våningar
- f₁₂ Trappa ska anläggas

Utförande

- b₁ Bjälklag ska vara planterbart
- b₂ Trappa får underbyggas

Utnyttjandegrad

- e₁ Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 9000 kvadratmeter, exklusive källare, inglasade balkonger, parkeringsgarage med planterbart bjälklag samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e₂ Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 10000 kvadratmeter, exklusive källare, inglasade balkonger, parkeringsgarage med planterbart bjälklag samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e₃ Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 14000 kvadratmeter, exklusive källare, inglasade balkonger, parkeringsgarage med planterbart bjälklag samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e₄ Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 15000 kvadratmeter, exklusive källare, inglasade balkonger, parkeringsgarage med planterbart bjälklag samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e₅ Största byggnadsarea för entré utanför fasadliv är 8 kvadratmeter per trapphus
- e₆ Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns)

Varsamhet

- k₁ Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.
- k₂ Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.
- k₃ Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.
- k₄ Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom rampar och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte försvårar byggnadens ursprungliga uttryck.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas i varje kvarter

Markens anordnande och vegetation

Högst 25 % av bostadsgård får hårdgräs

Utformning

- Balkonger mot GATA tilläts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd
- Balkong mot bostadsgård tilläts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd
- Balkong mot GATA får inte glansas in
- Balkong får inte uppföras lägre än 3,5 meter över allmän plats
- Balkong mot GATA får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad
- Släpp mellan husen inom utpekad byggrätt får inte vara längre än 10 meter
- Gemensamma bostadsentréer ska vara genomgående
- Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä

Utförande

- Minst 50% av bostädernas cykelparkering per kvarter ska anordnas väderskyddat
- I anslutning till varje gemensam entré mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 kvadratmeter för cykelparkering
- Lägsta bjälklagsnivå för innergården placerade mot allmän plats är 0,6 meter över GATA
- Bostäder i källare får inte utföras
- Villkor för startbesked
- Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Detaljplan för fastigheten
Verkstaden 18 m.fl.
inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, juni 2025

Harry Bertilsson
Tf. planchef

Patrik Gredemyr
Planarkitekt