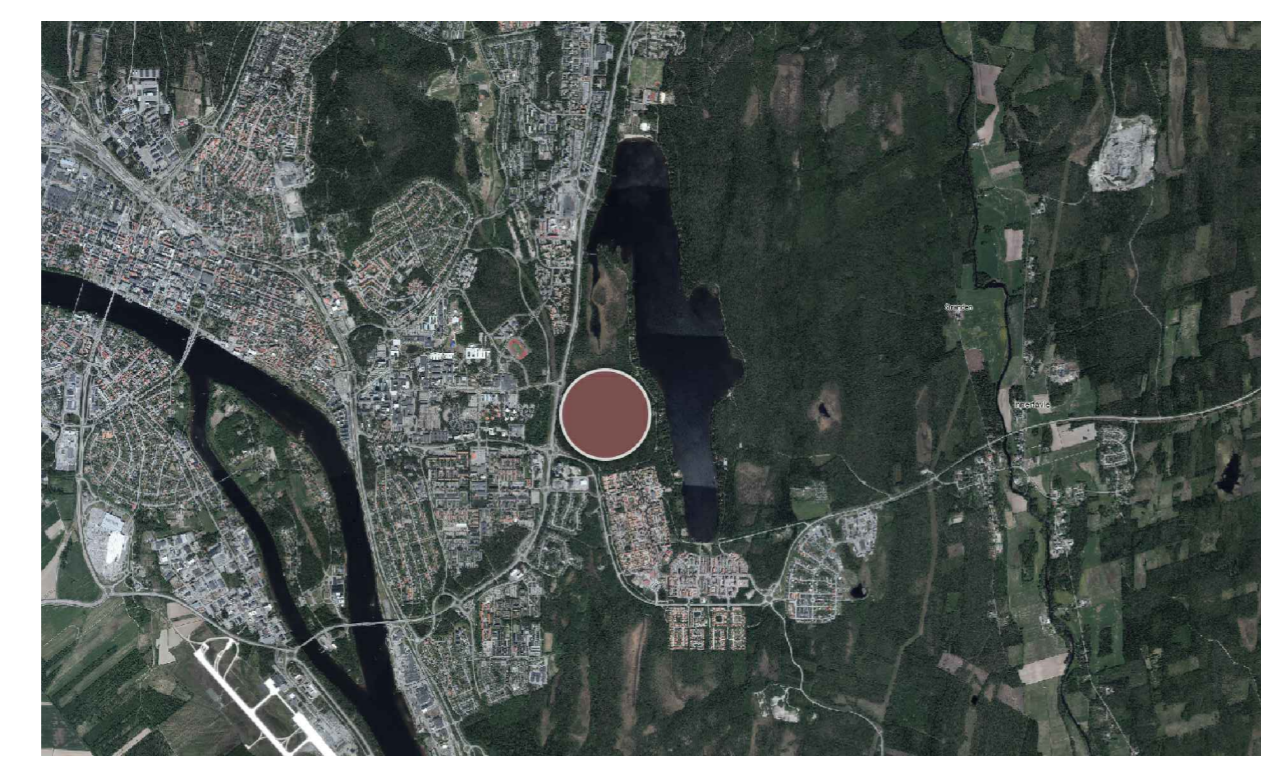


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad: 2016-08-12
 Reviderad: 2020-01-08, 2021-03-29, 2022-04-05
 BN-201701270

Legenda:
 Mätning: MUS/Charta
 Kartkonstruktion: NENACOR

Kartstämning enligt HMK
 - Kartstämning: Mer information om kartstämning
 - Lägeangivelse: Objektet är skuggat genom streckförtydning eller
 - Kartstämning: Objektet är skuggat genom streckförtydning eller
 - Kartstämning: Objektet är skuggat genom streckförtydning eller
 - Kartstämning: Objektet är skuggat genom streckförtydning eller

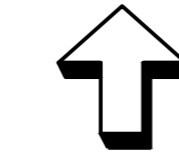
Koordinatssystem: UTM och HGS - Sveriges 90 20 15 nord
 Höjdningsreferens: Lantmäteriet 2016 Höjdningsreferens med 1 och 0,5 meters skivstämning
 Utgåvan: Digital grundkarta
 Underliggande kartor redovisas ej på grundkarta
 Planer och detaljplaner redovisas ej på grundkarta
 Gårdar och skogsområden redovisas ej på grundkarta
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är avsedd för skala 1:2000



Granskningshandling
 Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Planarkiv
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Samrådsredogörelse

Underlag och utredningar
 - Hälsovettsprogram
 - Arkeologisk utredning
 - Dagvattenutredning
 - Hydrologisk utredning
 - Kvalitetssäkring Kobäckens
 - Ekosystemtjänstbedömning
 - Flödesinventering
 - Naturvärdsinventering
 - Trafikutredning med kompletterande trafik PM
 - Bullerutredning
 - Riskutredning för farligt gods
 - Verksamhet för social hållbarhet
 - Kvalitetsprogram
 - Grönnyttigheter Tomtebo strand
 - Projektgruppsförutslagningar

Beslut
 Antagen:
 Laga kraft:
 Vidimeras:



Utförande
 - Källare får inte finnas om inte annat regleras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Minst 50 % av kvartersgränser ska utföras med 50% genomsläpplighet. Högst 25 % av kvartersgränser får hårdgrös. Gäller ej kvartier med användningen parkering eller brandstation. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Källare får utföras 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens användning och vegetation
 - Endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga får anordnas inom kvartersmark för bostad. Gäller ej kvartier med användningen parkering eller brandstation. 4 kap. 10 §
 - Golvbjälklag vid gata ska höjdas till 0,5 meter över gatunivå. 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart
 - Föreskriven markhöjd över nollplanet. 4 kap. 10 §
 - Utfartsförbud. 4 kap. 10 §
 - Maximalt två körbara förbindelser om 6 meter vardera får anordnas mot samma gata inom varje kvarter. Gäller ej brandstation. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar
 m₁ Fasad exponerad mot Kobäcksleden ska utföras i obrännbart material. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 m₂ Utrymningsväg ska anordnas bort från E4/Kobäcksleden. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 m₃ Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 60 dB(A). För en bostad om högst 35 kvm ska bostadshuset utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 65 dB(A) vid fasad. Om den ljudnivån ändå överskrider gäller att bostäder utformas så att minst hälften av alla bostäder inom varje bostad ges tillgång till fasad där den dygnsenkvalenta ljudnivån inte överskrider 55 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen i timmen mellan kl. 22-06. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A). 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 m₄ Om uteplats ska anordnas ska samtliga bostäder ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnsenkvalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen i timmen mellan kl. 06-22. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A). 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 m₅ Byggnader ska utföras sammanbyggda i hela kvarterets bredd mot E4/Kobäcksleden. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Villkor för lov
 m₁ Byggnad får inte ges för bostadshus förrän slutbesked för byggnad för verksamheter, kontor och/eller centrumändamål har kommit till stånd. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Strandskydd
 m₂ Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

Genomförandetid
 - Genomförandetiden är 10 år från den dag planen fått laga kraft. 4 kap. 21 §

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
 - - - - - Planområdesgräns
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
 - - - - - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

TORG	Torg
GATA ₁	Gata
GATA ₂	Gata
GATA ₃	Gata
GATA ₄	Gata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg
PARK	Stadsdelspark
PARK ₁	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C	Centrum
C ₁	Centrumverksamhet i bottenvåning mot TORG och GATA ₁
D	Vård
E	Tekniska anläggningar
K	Kontor
P	Parkering
R	Besöksanläggningar
S	Skola
T	Brandstation
Z	Verksamheter utom handel med skrymmande varor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats
 gång Gångväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 cykel Cykelväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 blandskog Naturlig blandskog med oreglerad bäck. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 byggnad Byggnader om sammanlagt högst 250 kvadratmeter och till en nockhöjd om max 7,0 meter får uppföras. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 byggnads Byggnader om sammanlagt högst 150 kvadratmeter och till en nockhöjd om max 7,0 meter får uppföras. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Skydd dagvatten Dagvatten. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning
 e₁ Lägsta nockhöjd är 12,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 e₂ Lägsta nockhöjd är 9,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 e₃ Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 e₄ Högsta totalhöjd får inte överskrida +60,0 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 e₅ Högsta totalhöjd får inte överskrida +55,0 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 e₁₀₀₀ Största byggnadsarea i kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering
 p₁ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₁. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₂ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₃ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₄ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot TORG. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₅ Huvudbyggnad får inte placeras med längsida mot förgårdsmark mot GÅNG CYKEL. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₆ Huvudbyggnad ska placeras med gavel mot förgårdsmark mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₇ Huvudbyggnad får inte placeras med längsida mot förgårdsmark mot PARK gång cykel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₈ Huvudbyggnad får inte placeras med längsida mot förgårdsmark mot PARK gång. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₉ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GÅNG CYKEL. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₁₀ Bostäder får endast placeras mot förgårdsmark mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₁₁ Gruppbyggda hus ska placeras med entré mot förgårdsmark mot GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 p₁₂ Gruppbyggda hus ska placeras med entré mot förgårdsmark mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning
 f₁ Största hussjupp för bostadsbyggnad är 14 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₂ Bostadsbyggnadens längd får inte överstiga 65 meter. Om kvarterets längd mot gata överstiger 80 meter ska ett mellanrum mellan byggnader om minst 8 meter finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₃ Maximalt 50 % av fasaden mot TORG och GATA₁ får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₄ Fasad mot TORG/GATA ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadens huster som ligger intill varandra ska skiljas sig åt i material och/eller färg. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₅ Entréer ska placeras mot TORG. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₆ Entréer ska placeras mot GATA₁. Minst en entré per byggnad mot GATA₁ ska vara genomgående. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₇ Entréer ska placeras mot GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₈ Minst 50 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot TORG. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₉ Minst 25 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot GATA₁ och GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₁₀ Huvudbyggnaderna ska trappas ner från totalhöjd till nockhöjd 15 meter. Nedtrappningen ska ske så att den högre delen är mot gatan och trappning sker mot naturmarken. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₁₁ Handel med livsmedel ska vara i markplan mot TORG. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₁₂ Endast gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₁₃ Endast lamellhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₁₄ Minst 25 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot GÅNG CYKEL. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₁₅ Entréer ska placeras mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Detaljplan för fastigheten
Tomtebo 2:1 m. fl. (Tomtebo strand)
 inom Tomtebo i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, april 2022