



- TECKENFÖRKLARING**
- Bostadshus, husliv resp. takkant
 - Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
 - GAX
 - Lr/Serv
 - Ledningsrätt/servitut
 - Fastighetsgräns
 - Väg, gång- och cykelväg
 - Staket

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2018-06-11
 Reviderad 2020-02-13, 2023-04-21
 BN-2018-01206

Lantmätteri
 Mätning: MU
 Kartkonstruktion: NH

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

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Laserskannade höjkurvor från 2013 samt ov. punkthöjder
 Ursprung: Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

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
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA. Gata.
- B. Bostäder.
- C1. Centrum endast i bottenvåning.
- H1. Handel med livsmedel endast i bottenvåning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning
 - Största bruttoarea för bostäder, exklusive garage, är 7200 m² (inglasade balkonger ej inräknade) och största bruttoarea för centrum/handel är 2200 m². Utöver bruttarea för centrum/handel får parkeringsgarage anordnas inom samma våningsplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Byggnader ska utformas med sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Entréer för bostäder ska anordnas både mot gata och friyta på innergården. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnader ska utformas med tydligt markerade entréer samt trapphus, mot gata, med variation i exempelvis material eller färgsättning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkong får inte uppta mer än 1/3 av fasadlängden mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utöver reglerad nockhöjd får komplement till friyta uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkonger får inte anordnas på gavel mot väster. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad ska utföras i tegel eller i puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Friyta får inte anordnas på komplementbyggnads tak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Skydd mot insyn ska uppföras mot fastigheterna Syrenen 6 och Syrenen 10 om friyta anläggs ovan mark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Lägst höjd underkant bjälklag i bottenvåning är 3,2 meter från gaturiv. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkong får inte kruga ut över allmän platsmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast en in- och utfart får anläggas mot Grubbevägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- In- och utfart för underjordiskt garage för boende får endast anläggas mot Skiftesvägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- Jordlager om minst 0,4 meter ovanpå bjälklag krävs för plantering och grönytor av god kvalitet. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- Parkering får inte anläggas. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

- För bostäder mot Backenvägen som är större än 35 kvm ska hälften av bostadsrummen vara orienterade mot lyst sida. Bebyggelsen ska vara sammanbyggd mot Backenvägen. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Bullerskydd mot Backenvägen för uteplats ska vara genomskiktig. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- Bygglov krävs inte för staket/plank som är upp till 2 meter högt. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Villkor för lov

- Startbesked får inte ges för nybyggnation innan marken saneras så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. 4 kap. 14 § 1 st 2 p.
- Startbesked får inte ges för nybyggnation innan plank om 2 meter har uppförts mot Syrenen 6 och 10 om ingen annan överenskommelse har skett med fastighetsägarna för Syrenen 6 och 10. 4 kap. 14 § 1 st 2 p.
- Slutbesked får inte ges för bostäder förrän skydd mot insyn har uppförts mot fastigheterna Syrenen 6 och 10 om friyta anläggs ovan mark. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Markreservat

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

- Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart garage samt soprum. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Granskningshandling
 Till planen hör:
 - Plankarta
 - Planbeskrivning
 - Samrådsredogörelse

Beslut
 Antagen:
 Laga kraft:
 Vidimeras:

Underlag och utredningar
 - Granskningsutlåtande från föregående process
 - Trafikbullerutredning Syrenen 7-9 rapport A rev 3 (2020)
 - Trafikutredning Kv. Syrenen (2022)
 - Skuggstudie (2020)
 - Konsekvensanalys Syrenen 7 m.fl. - Livsmedelsetablering i Grisbacka (2020)

Detaljplan för fastigheterna
Syrenen 7 m.fl.
 inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Fysisk planering, maj 2023

Clara Gansland
 Planchef
 Villiam Brännström
 Planarkitekt



Översigtsbild