

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
- PARK
- TORG

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- P Parkeringsanläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med skärmtak för cykelparkering
- Marken får endast förses med entréhallar och upphöjda uteplatser

Byggnaders användning

- s₁ Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM
- s₂ Parkeringsgarage tillåts inte mot gata

Höjd på byggnadsvägg

- h₁ Högsta byggnadshöjd är 10,0 meter
- h₂ Högsta byggnadshöjd är 13,5 meter
- h₃ Högsta byggnadshöjd är 15,0 meter
- h₄ Högsta byggnadshöjd är 16,5 meter
- h₅ Högsta byggnadshöjd är 19,5 meter
- h₆ Högsta byggnadshöjd är 28,5 meter
- h₇ Högsta nockhöjd är 5,0 meter
- h₈ Högsta nockhöjd är 6,0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga
- n₂ Marken får inte användas för parkering
- 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 parkering. (Begränsas av användningsgräns)
- 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 rivas

Stängsel, utfart och annan utgång

- o₁ Utfartsförbud

Utformning

- f₁ Huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak
- f₂ Fasaderna ska utföras i ljusa kulörer av sten, tegel, puts eller trä
- f₃ Bottenvåning ska utformas med träfasad
- f₄ Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyllfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter
- f₅ Minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter
- f₆ Byggnad får som mest vara 4 våningar
- f₇ Byggnad får som mest vara 5 våningar
- f₈ Byggnad får som mest vara 6 våningar
- f₉ Byggnad får som mest vara 9 våningar
- f₁₀ Trappa ska anläggas

Utförande

- b₁ Minst 100 m² av bottenvåningen i kvarterets nordvästra hörn ska utföras med en rumshöjd på minst 3,5 meter. Färdigt golv ska vara tillgängligt från gata
- b₂ Marken får bebyggas med ett planterbart bjälklag
- b₃ Samtliga utgångar i marknivå mot innergården ska vara gemensamma för bostadshuset, enskilda uteplatser tillåts inte
- b₄ Marken får underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag
- b₅ Trappa får underbyggas med parkering

Utnyttjandegrad

- e₁ Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 8000 m², exklusive inglasade balkonger. (Begränsas av användningsgräns)
- e₂ Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 14000 m², exklusive inglasade balkonger. (Begränsas av användningsgräns)
- e₃ Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 7500m², exklusive inglasade balkonger. (Begränsas av användningsgräns)
- e₄ Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 m². (Begränsas av användningsgräns)
- e₅ Största byggnadsarea för entréhallar är 8 m² per trapphus

Varsamhet

- k Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på proportioner, trappning, material och färgsättning. Karaktären av äldre industribyggnad ska bevaras. Tillbyggnad tillåts mot norr och öster.

Villkor för startbesked

- a 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.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Minst 2 femrumslägenheter ska utföras inom respektive kvarter

Markens anordnande och vegetation

Bostadsgård ska lokalt medge planeringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag. Högst 25 % av bostadsgård får härdgöras

Utformning

- Balkong mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd
- Balkong får inte uppföras lägre än 3 meter över markens nivå
- Balkong mot gata får inte glansas in
- Balkonger mot gata tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd
- Balkong mot gata får kraga ut maximalt 1,4 meter
- Bostadsentréer ska vara genomgående
- Entréer mot allmän plats ska utformas i trä

Utförande

- Minst 50 % av bostädernas cykelparkering anordnas väderskyddat
- Lägst bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata
- I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 m² för cykelparkering
- Källarlägenheter får inte utföras

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2023-02-21 BN-2023/00187
 Reviderad

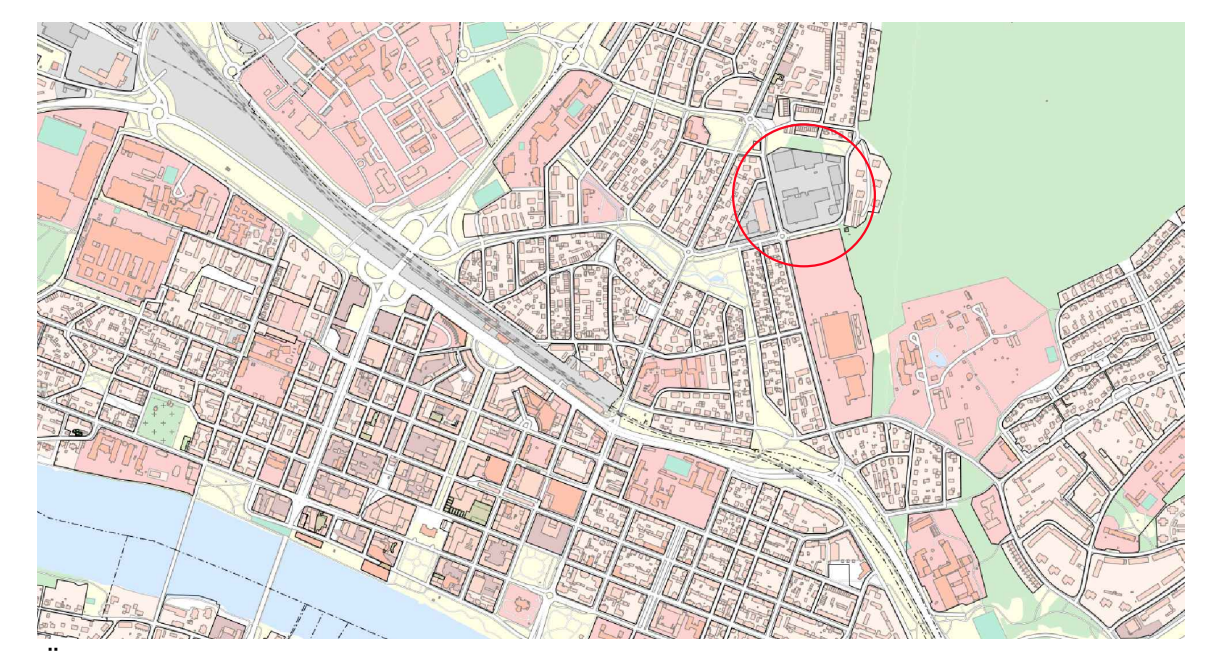
Lantmäteri

Mätning: NH
 Kartkonstruktion: NH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrasser i samning (inverster)
- Aktuallitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem | plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförändring: Laserskannade höjddata från 2013 samt ev. punkthöjder
 Ursprung: Digital primärkart
 Underjordiska ledningar och avfallsrör redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översiktsbild

- Samrådshandling
 Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Plankarta
- Underlag och utredningar
 - Bullerutredning, Ramboll
 - Gestaltningsprogram, Strategisk Arkitektur
 - Dagsljusutredning, ACC
 - Utredning av förorenad mark, GeoLabbet Nord
 - Kulturvärdesbedömning syrgasstationen, Afry

- Beslut
 Antagen:
 Laga kraft:
 Vidimeras:

Detaljplan för fastigheten
Verkstaden 18 m.fl.
 inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Fysisk planering, november 2023