

### 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 och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**Kvartersmark**, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C Centrumskapande verksamheter i bottenplan

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**Bebyggandets omfattning**

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast skärmtak för cykelparkering får uppföras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Fastighetsstorlek**

Minsta fastighetsstorlek är 3400 m<sup>2</sup>, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

**Utformning**

- f<sub>1</sub>** Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub>** Fasader ska utformas med träpanel eller puts i ljus kulör, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub>** Entréer ska vara genomgående, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub>** Balkonger tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd i riktning mot allmän plats, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub>** Balkonger tillåts kraga ut över prickmark. På innergården tillåts inglasning endast på balkonger som placeras inom byggrätten, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>6</sub>** Balkonger tillåts inte utföras i riktning mot norr, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>7</sub>** Längsida fasad ska delas i minst tre sektioner för att skapa variation och mindre skala. Varje sektion ska särskiljas från intilliggande genom fasadindrag, kulör eller material, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

**Utförande**

- b<sub>1</sub>** Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>2</sub>** Marken får underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>3</sub>** Källarvåningens övre bjälklag får sticka upp högst 1,0 meter över angränsande gata, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>4</sub>** Källarlägenheter får inte utföras, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>5</sub>** Lägsta frihöjd för utragande balkonger i riktning mot allmän plats är 3,0 meter, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Huvudbyggnad närmast Rothoffsvägen ska utformas med en total längd på minst 40,0 meter, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

**Markens anordnande och vegetation**

- n<sub>1</sub>** Cykelparkering ska anordnas i anslutning till entréer, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- n<sub>2</sub>** Innergården ska lokalt medge planteringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag samt möjliggöras för avkoppling, aktivering, lek och socialsamvaro, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n<sub>3</sub>** Marken ska höjsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark, 4 kap. 10 §
- n<sub>4</sub>** Minst 50 % av innergården ska utföras med 90 % genomsläpplighet. Högst 25 % av innergården får hårdgöras, 4 kap. 10 §

På innergården och byggrätter tillåts totalt två markparkeringar för bilar, 4 kap. 13 § 1 st 2 p.

**Skydd mot störningar**

- m** För bostäder större än 35 m<sup>2</sup> där trafikbullernivån överskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot så kallad tyst sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00. För bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att buller vid fasad inte får överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats där 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider, 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter den dag planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §

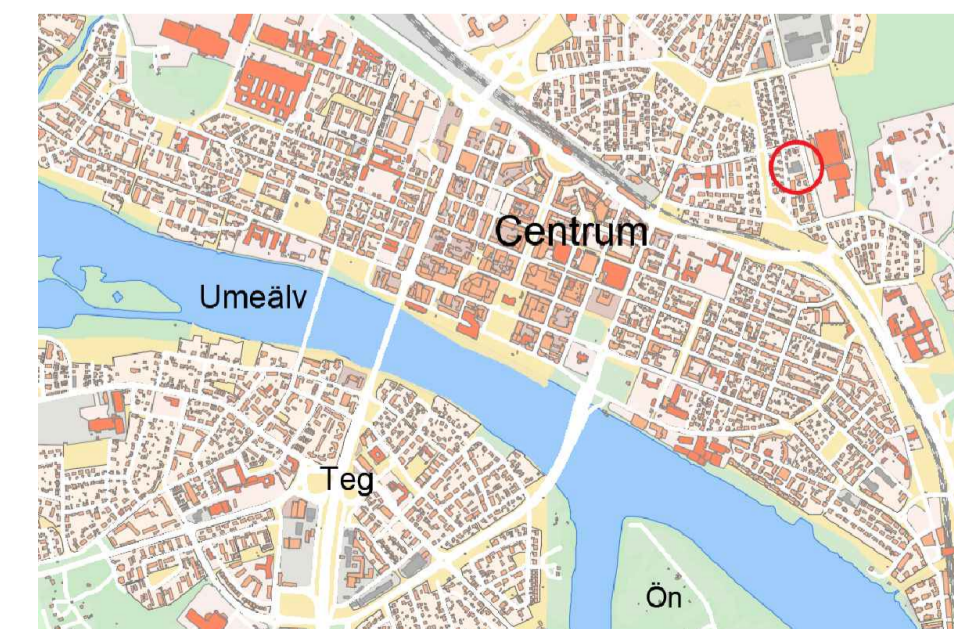
**Villkor för startbesked**

- a** Startbesked för bostäder får inte ges förrän marken är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning, 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad: 2022-05-09  
Reviderad: 2022-06-09, 2023-06-31, 2023-10-09  
BN-2023/01014

- Landmätning: MKJ
- Kartmätning: MKJ
- Kartstandard enligt MKK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stavningsarbete eller sensorer (satellit) (Eurosatan)
- Aktuelltillstånd: Väst-projektet kartmätad från planområdet är kontrollerad och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkter
- Koordinatssystem i plan och höjd: Sweref 99 23 15 resp. RFI 2000
- Höjdenheten: Läsningskänsliga höjdcurver från 2013 samt ev. punkthöjder
- Utgrävning: Digital profilskanna
- Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
- Planering och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
- Guldkod ur verkställetpunkt för spårning
- Upphovsätt: Umeå kommun
- Karten är avsedd för skala: 1:500



Översiktsbild

Antagandehandling  
Till planen hör:  
- Planbeskrivning  
- Plankarta

Underlag och utredningar  
- Samrådsredogörelse  
- Granskningsutlåtande  
- Bullerutredning (2022)  
- Ljusutredning (2023)  
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2021)  
- Skuggstudie (2022)

Beslut  
Anlagen:  
Laga kraft:  
Vidimeras:

Detaljplan för fastigheten  
**Bytesgärdet 9**  
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, Fysisk planering, oktober 2023

Clara Ganslandt  
Planchef

Jonas Söderlind  
Planarkitekt