

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 eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder

C Centrum endast i bottenvåning

H 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 bruttoarea 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

- f₁ Byggnader ska utformas med sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Entréer för bostäder ska anordnas både mot gata och friyta på innergården, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ 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.
- f₄ Balkong får inte uppta mer än 1/3 av fasadlängden mot gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Utöver reglerad nockhöjd får komplement till friyta uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Balkonger får inte anordnas på gavel mot väster, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇ Fasad ska utföras i tegel eller i puts, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Lägsta höjd underkant bjälklag i bottenplan är 3,2 meter från gatunivå, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Balkong får inte kraga 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

- n₁ Jordlager om minst 0,4 meter ovanpå bjälklag krävs för plantering och grönytor av god kvalitet, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- n₂ Parkering får inte anläggas, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

- m₁ 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.
- m₂ Bullerskydd mot Backenvägen för uteplats ska vara genomskikt, 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

a₁ Bygglov krävs inte för staket/plank som är upp till 1,8 meter högt, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Villkor för lov

- Startbesked får inte ges för ändrad användning innan marken saneras så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning, 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

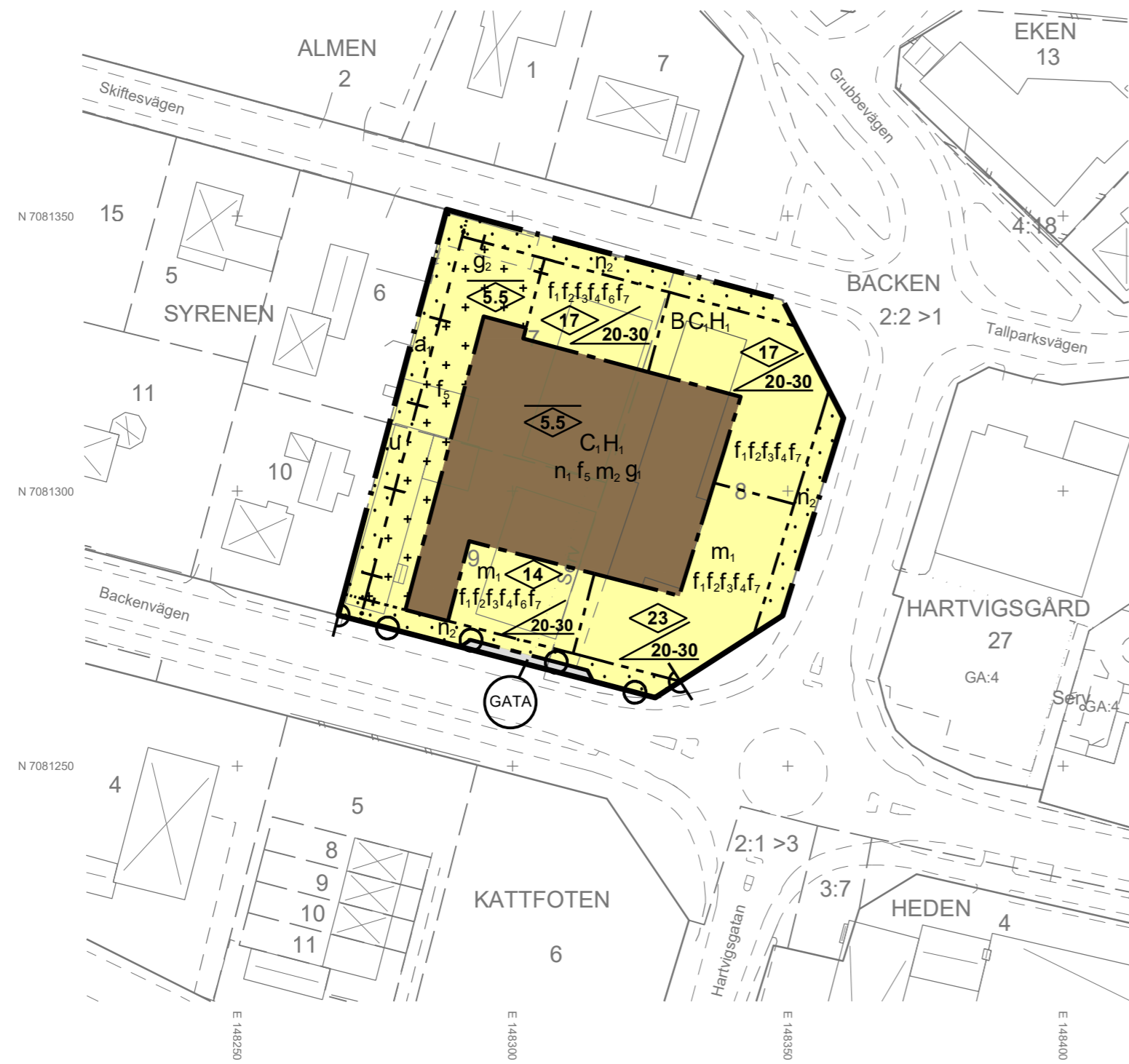
Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart garage, soprum samt friyta, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-06-11
Reviderad 2020-02-13
BN-2018-01206

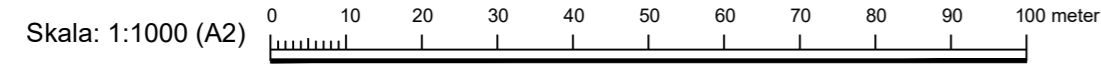
Lantmätteri

Mätning: MU
Kartkonstruktion: NH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- 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 höjdkurvor från 2013 samt ev. punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Pangräns och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översigtsbild

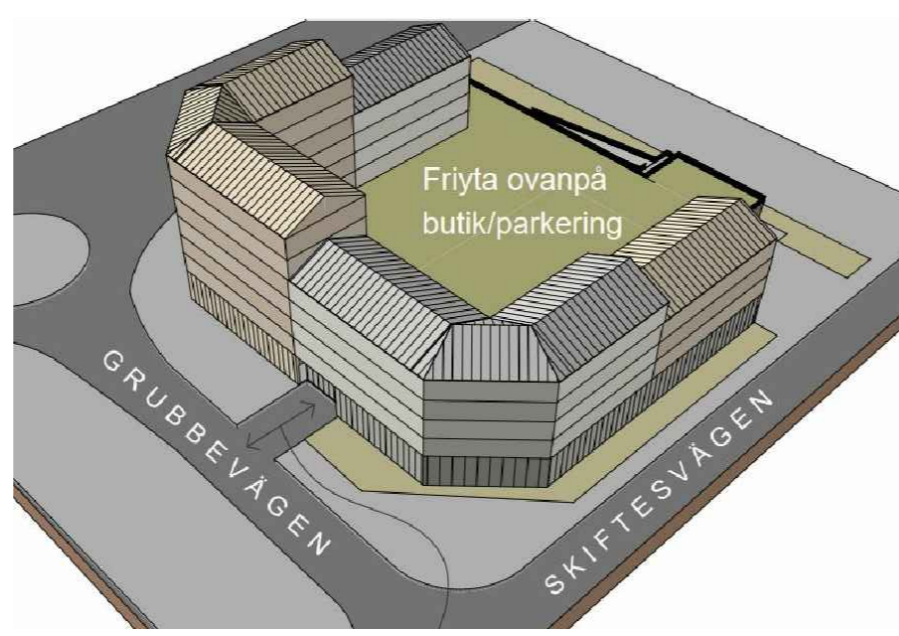


Illustration på möjlig utformning

- Granskningshandling
Till planen hör:
- Plankarta
 - Planbeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Trafikutredning
 - Trafikbullerutredning
 - Skuggstudie
 - Konsekvensanalys- Handel

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

Detaljplan för fastigheterna
Syrenen 7 m.fl.
inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, maj 2021