

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 m². 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f₂ Fasader ska utformas med träpanel eller puts i ljus kulör. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f₃ Entréer ska vara genomgående. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f₄ Balkonger tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd i riktning mot allmän plats. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f₅ Balkonger tillåts kraga ut över prickmark. På innergården tillåts inglasning endast på balkonger som placeras inom byggrätten. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f₆ Balkonger tillåts inte utföras i riktning mot norr. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f₇ 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

- b₁ Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b₂ Marken får underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b₃ Källarvåningens övre bjälklag får sticka upp högst 1,0 meter över angränsande gata. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b₄ Källarlägenheter får inte utföras. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b₅ Lägsta frihöjd för utkragande balkonger i riktning mot allmän plats är 3,0 meter. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

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

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Cykelparkering ska anordnas i anslutning till entréer. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- n₂ 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.
- n₃ Marken ska höjsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark. 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 m² där trafikbullernivån överskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vänt mot så kallad tyst sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00. För bostäder om högst 35 m² 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 överskrids. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

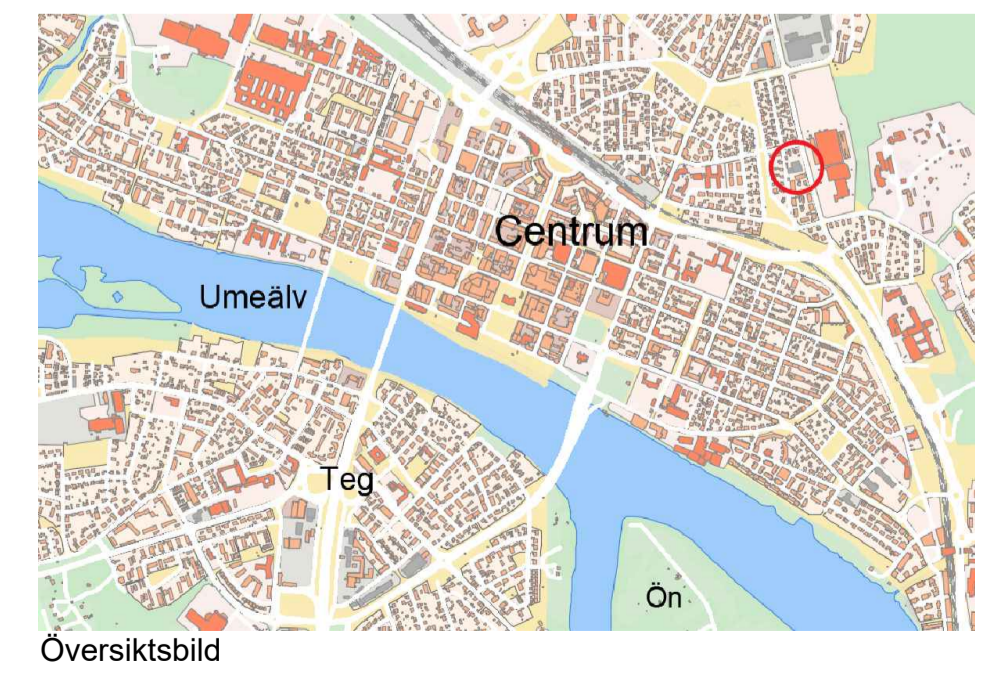
Villkor för startbesked

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

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2022-05-09
Reviderad 2022-06-09, 2023-05-10
BN-2020/00124

- Lantmäteriet**
- Mätning: MKL
 - Kartinformation: MKI
- Kartstandard enligt MKK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereofotostereopar eller sensorer ombord (flygfotografi)
 - Aktualitetsstandard: Visat presenterat kartmaterial från planeringsåret är korrekt och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkter
- Koordinatssystem i plan och höjd: Svanef 99 20 15 resp R11 2000
- Höjdenheten: Lantmäteriets höjdenhet från 2013 samt ev. punkthöjder
- Utgräning: Digitala planarkarta
- Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
- Planer och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
- Guldkod ur sekretesspunkt för spridning
- Upphovsätt: Umeå kommun
- Karten är avsedd för skala 1:500



Oversiktsbild

Granskningshandling Beslut
Till planen hör:
- Planbeskrivning Antagen:
- Planarkarta Laga kraft:
- Samrådsredogörelse Vidimeras:

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

Detaljplan för fastigheten
Bytesgården 9
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Fysisk planering, maj 2023

Clara Ganslandt
Planchef
Jonas Söderlind
Planarkitekt