

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	Gata
PARK	Park
TORG	Torg

Kvartersmark

B	Bostäder
B ₁	Bostadskomplement
C	Centrum
E	Tekniska anläggningar
P	Parkering
P ₁	Parkeringsanläggning
Z	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

· · · · ·	Marken får inte föras med byggnad
· * · * · * ·	Marken får endast föras med komplementbyggnad

ö ₁	Marken får endast föras med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare
ö ₂	Marken får endast föras med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark

Byggnaders användning

s ₁	Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM
s ₂	Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 7.0 meter
h ₂	Högsta nockhöjd är 19.0 meter
h ₃	Högsta nockhöjd är 21.0 meter
h ₄	Högsta nockhöjd är 22.0 meter
h ₅	Högsta nockhöjd är 24.0 meter
h ₆	Högsta nockhöjd är 28.0 meter
h ₇	Högsta nockhöjd är 31.0 meter

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga. (Avgränsas av användningsgräns)
n ₂	Marken får inte användas för parkering. (Avgränsas av användningsgräns)
n ₃	Kvartersgata
n ₄	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

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata
g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta

Placering

p ₁	Kvartershörn ska bebyggas
p ₂	Byggnad ska utgöra kvartershörn mot GATA och ska utföras som vinkelbyggnad

Rivningsförbud

r	Byggnad får inte rivas. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl.
---	--

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ · · · · ⌋	Utfartsförbud
-------------	---------------

Utformning

f ₁	Huvudbyggnader ska föras med sadeltak, valmat tak eller brutet tak
f ₂	Fasader ska utföras i ljusa kulörer och i material av sten, tegel, puts eller trä
f ₃	Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad mot allmän plats
f ₄	Minst 70 % i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltöfster med en höjd på glasytan om minst 2 meter
f ₅	Minst 40 % i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter
f ₆	Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården. (Avgränsas av användningsgräns)
f ₇	Byggnad får som mest vara 4 våningar
f ₈	Byggnad får som mest vara 5 våningar
f ₉	Byggnad får som mest vara 6 våningar
f ₁₀	Byggnad får som mest vara 7 våningar
f ₁₁	Byggnad får som mest vara 9 våningar
f ₁₂	Trappa ska anläggas

Utförande

b	Trappa får underbyggas
---	------------------------

Utnyttjandegrad

e ₁	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 9000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
e ₂	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 10000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
e ₃	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 14000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
e ₄	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 15000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
e ₅	Största byggnadsarea för entré utanför fasadliv är 8 kvadratmeter per trapphus
e ₆	Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns)

Varsamhet

k ₁	Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.
k ₂	Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.
k ₃	Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.
k ₄	Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 52.4 meter över angivet nollplan

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas i varje kvarter

Markens anordnande och vegetation

Högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras

Utformning

Balkong mot GATA får inte glansas in
Balkong mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd
Balkong får inte uppföras lägre än 3,5 meter över allmän plats
Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd
Balkong mot GATA får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad
Släpp mellan husen inom utpekad byggrätt får inte vara längre än 10 meter
Gemensamma bostadsentréer ska vara genomgående
Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä

Utförande

I anslutning till varje gemensam entré mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 kvadratmeter för cykelparkering
Lägst bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över GATA
Minst 50% av bostädernas cykelparkering per kvarter ska anordnas väderskyddat
Bostäder i kallare får inte utföras

Villkor för startbesked

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.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

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

Umeå kommun, Detaljplanering, september 2025

Johanna Söderholm
Planchef

Patrik Gredemyr
Planarkitekt

2480K-P2025/23

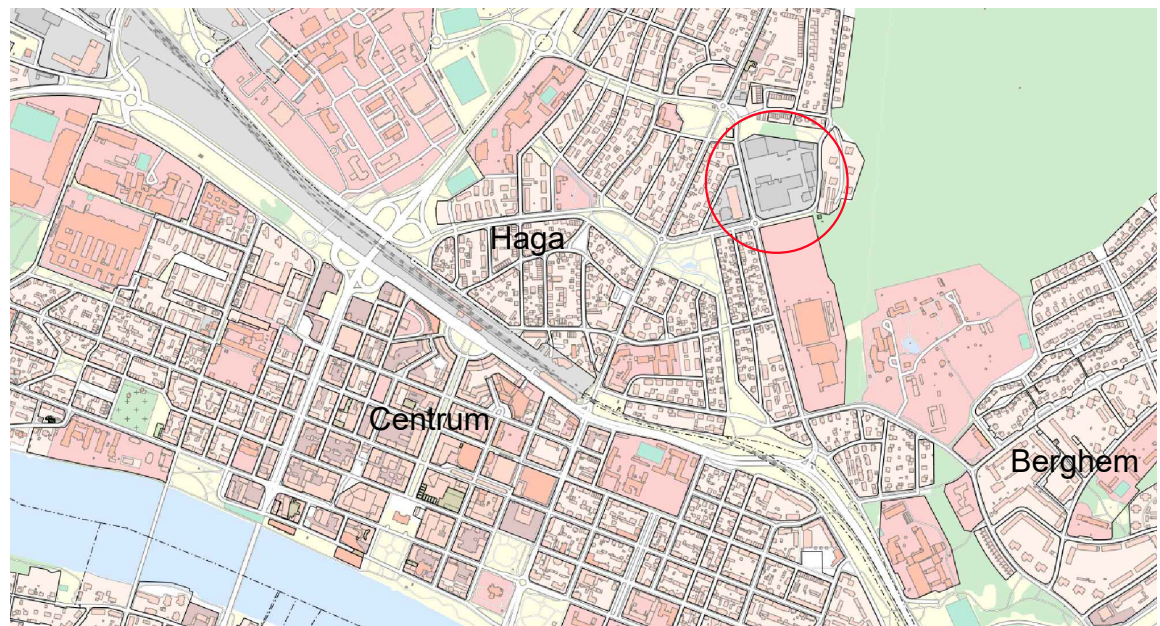


Upprättad 2023-02-21 BN-2023/00187
Reviderad 2025-04-02, Kartografiskt justerat 2025-06-18

Lantmäteri
Mätning : NH, JÖ
Kartkonstruktion : NH, JÖ, AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller
- Lägesnogngrannhet : Objektet är skapade genom stereobearbetning eller
- Aktuallitetsstandard : Visat 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
Höjdinformaton: Höjdukurvor genererade av lasersdata från 2019-2020
Punkthöjder inmätta med GNSS-RTK
Ursprung : Digital primärkarta
Underjordiska ledningar och avtalsseveritit redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Gårdland ur sakvetesspunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

TECKENFÖRKLARING

⊠	Bostadshus husliv respektive takkant
⊡	Komplementbyggnad husliv respektive takkant
⊢	Skärmak husliv respektive takkant
—	Fastighetsgräns
—	Kvarterstrakgräns
1/2	Fastighetsbeteckning, gränspunkt
○	Gemensamhetsanl. (punkt)
○	Officialrättighet (linje/ytta)
○	Officialrättighet (punkt)
—	Höjdukurva
—	Markhöjd
—	Väggkant
—	Dike
—	Slätt
—	Mur
—	Staket/Plank
—	Flaggstång
—	Belysningsstolpe
—	Barr och/veter -blandskog
—	Lövträd, barrträd (park/gata)



Översigtsbild