



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- GC-väg Gång- och cykelväg

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C Centrum i bottenvåning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största bruttoarea ovan mark för bostäder är 12000 m², inglasade balkonger undantas. 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 totalhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Tydligt markerad entré mot Storgatan ska finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Tydligt markerad entré mot Kungsgatan ska finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Balkong får kraga ut maximalt 1,0 meter över allmän plats och ska ha en frihöjd på minst 3,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Balkong får uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Endast sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Fasad ska utformas med markerad sockelväning mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Entréer ska vara genomgående. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Körbar in- och utfart som förbinder Kungsgatan med innergården ska anordnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Underjordiskt garage ska angöras från Kungsgatan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Friskluftsintag för byggrätter längs Storgatan och Sjukhusbacken ska placeras i taknivå alternativt mot innergård. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Friyta ska motsvara minst en sjättedel av bostädernas bruttoarea (BTA). 4 kap. 10 §
- n₂ Mark ovan jord får inte användas för bilparkering med undantag för parkering för rörelsehindrade. 4 kap. 10 §
- n₃ Marken får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁ Lägenheter som är över 35 m² ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Alternativt ska lägenheter om högst 35 m² uppföras. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostadshus förrän mätning av grundvatten eller porluft har utförts som fastställer att föroreningshalter över riktvärden för känslig markanvändning inte förekommer. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Upplysningar

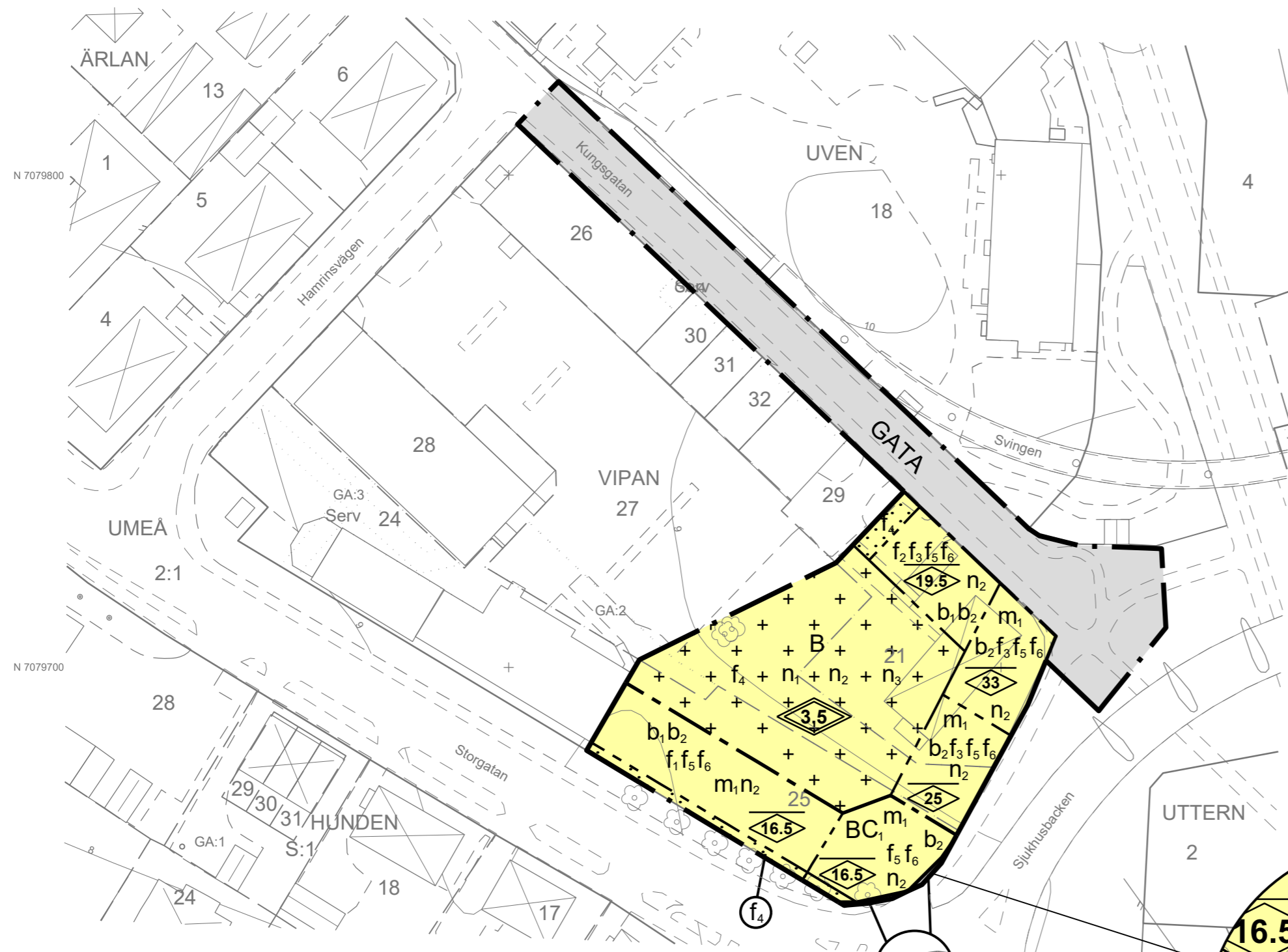
Radon

Höga radonhalter har uppmätts inom planområdet. Byggnader ska därför utföras radonsäkra alternativt ska kompletterande radonmätning genomföras som visar att radonsäkert byggnadssätt inte krävs.

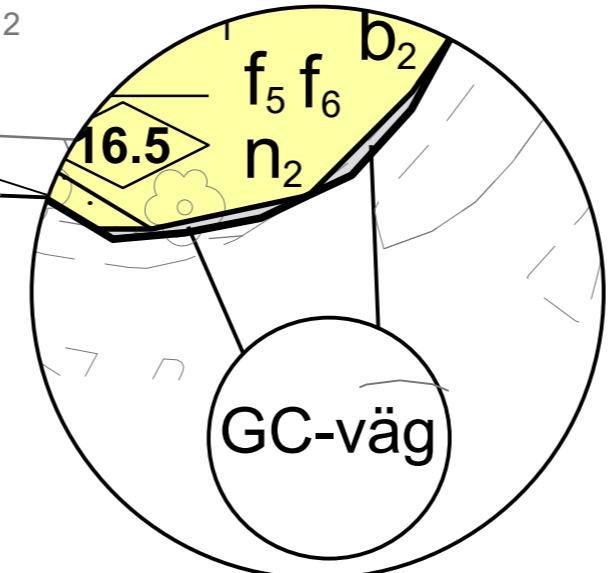
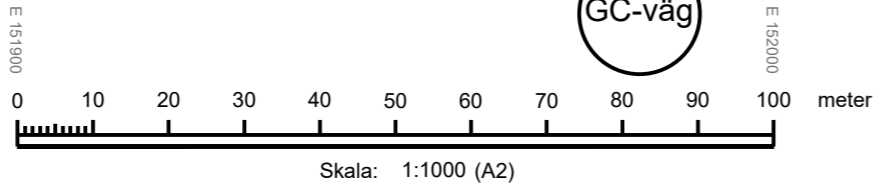
Detaljplan för fastigheterna
Vipan 21 och 25 m.fl.
 inom centrala stan i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2024

Clara Gansland
Planchef

Adrian Hammar
Planarkitekt



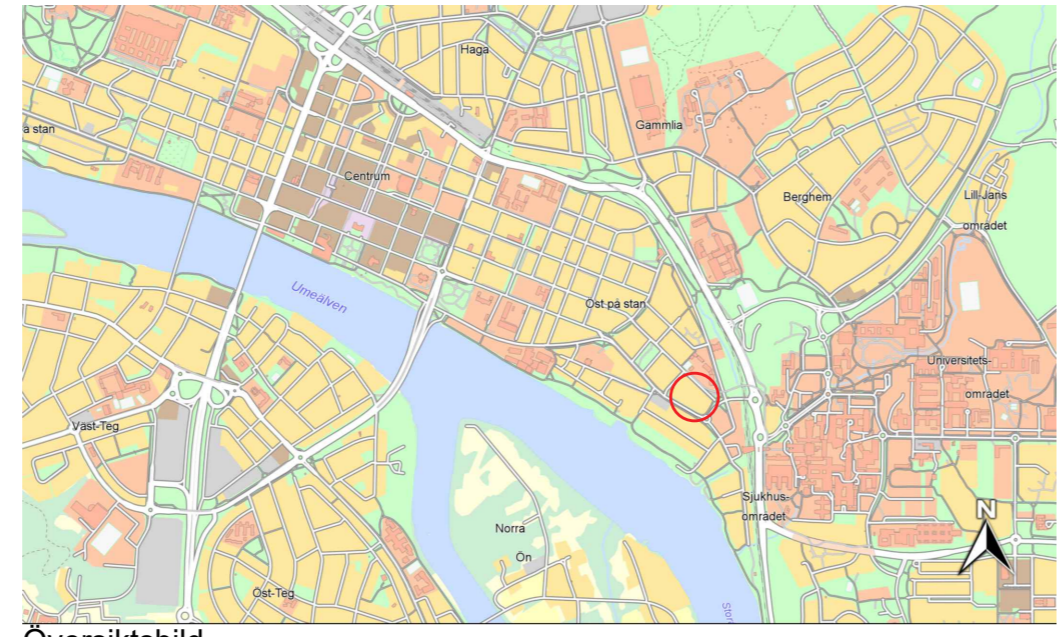
- #### TECKENFÖRKLARING
- Bostadshus, husliv resp. takkant
 - Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
 - GA:X : Gemensamhetsanläggning
 - Lr/Serv : Ledningsrätt/servitut
 - Fastighetsgräns
 - Väg, gång- och cykelväg
 - Staket
 - 10 Höjdkurva
 - Stig
 - 5:10 Fastighetsbeteckning



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2016-12-09 BN-2016/02676
Reviderad 2019-11-04, 2023-06-07, 2023-10-19

- Lantmäteriet
- Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR
- 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
Höjdnivå : Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung : Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Oversiktsbild

- #### Antagandehandling
- Till planen hör:
- Planbeskrivning
 - Plankarta
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

- #### Underlag och utredningar
- Utredning geoteknisk (PM och MUR), 2018
 - Miljöteknisk markundersökning, 2018
 - Trafikbullerutredning, 2023
 - Luftkvalitetsutredning del 1, 2024
 - Luftkvalitetsutredning del 2, 2024
 - Luftkvalitetsutredning, 2023
 - Skuggstudie, 2023

