

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2019-05-07  
Reviderad 2023-01-26, 2023-09-18, 2024-09-11  
BN-2019/00906

**Lantmäteri**  
Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR  
Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)  
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartmätthåll 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 höjddata från 2013 samt ev. punkthöjder  
Ursprung: Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:500

**TECKENFÖRKLARING**

- Bostadshus, husliv resp. takkant
- Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- Träd
- Elledning, kabelskåp
- Belysningsstolpe
- Gemensamhetsanläggning
- Ledningsrättservitut
- Fastighetsgräns
- Väg, gång- och cykelväg
- Staket
- Höjdkurva

**Antagandehandling**

Planhandlingar:  
- Plankarta  
- Planbeskrivning

**Beslut**

Antagen:  
Laga kraft:  
Vidimeras:

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

*Kvartersmark*, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C Centrumverksamhet ska finnas i entréplan och kan tillåtas i plan två och tre

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

*Bebyggandets omfattning*

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea för ljusgårdar och komplementbyggnader ovan takterrass är 260 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Högsta totalhöjd för konstruktioner ovanför översta bjälklag är 3,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd är 36 meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Markan får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Placering**

Byggnader ska placeras maximalt 0,5 meter från fastighetsgräns mot gatumark. Där prickmark förekommer ska bygganden placeras i egenskapsgräns mot prickmark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utformning**

- Balkonger mot gator får totalt uppta en tredjedel av våningsplanets fasadlängd, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Entré ska finnas mot samtliga gator och utföras indragna och/eller markerade, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Förskjutningar i byggnadsvolymen ska förstärkas med olika material och/eller kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Entréplanets fasad mot respektive gata ska vara uppglasad till minst hälften i längdmetrar. Mot Nygatan och Götgatan ska minst hälften av den uppglasade fasaddelen vara minst 2,5 meter i höjled, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>1</sub> Endast sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Mot allmän plats ska översta våningen utföras indragen med minst 2,0 meter från underliggande fasadliv, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Balkong får maximalt kraga ut 0,6 meter över gata. Balkong som krager ut från fasad mot gata får inte glasas in. Lägsta fri höjd för balkonger och burspråk över gata är 3,5 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Balkong som krager ut från fasad mot Magasinsgatan får inte uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub> Konstruktioner på tak ska placeras med ett indrag på minst 2,0 meter från fasadliv, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utförande**

- b Markan får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Maximalt en in- och utfart får anläggas mot Magasinsgatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Ingen in- och utfart för biltrafik får anläggas mot Västra Norrlandsgatan, Götgatan eller Nygatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

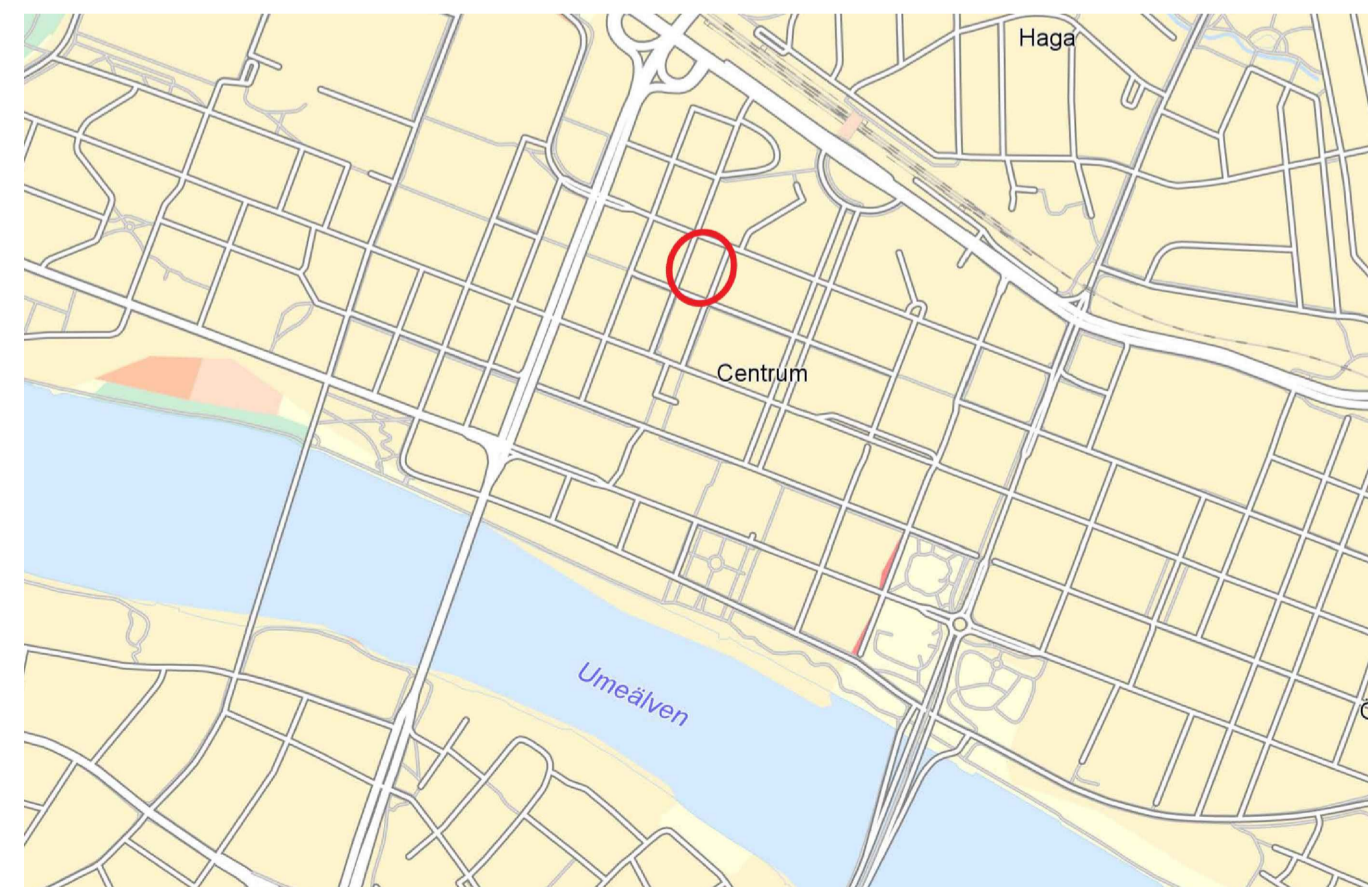
**Skydd mot störningar**

- m Vid byggande av bostäder på entréplan och våning 2-3 gäller att bostäder större än 35 kvm där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot så kallad tyst sida, där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasad. För bostäder om högst 35 kvm gäller att buller vid fasaden inte får överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §



Översiktsbild

Detaljplan för fastigheterna  
**Skruren 1 och 2**  
inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, Detaljplanering, januari 2025

Clara Gansland  
Planchef  
Emelie Sjöström  
Planarkitekt, Sweco Sverige AB