

- Utförande**
- Källare får inte finnas om inte anreglas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Minst 50 % av kvartergård ska utföras med minst 50% genomsläpplighet. Högst 25 % av kvartergård får hårdgräs.
 - Galler ej kvarter med användning parkering eller brandstation eller där källare får utföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Källare får utföras 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Entréer mot Skvattnäsgatan i öster ska höjsättas minst 0,3 meter över gatans högsta punkt 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Entréer mot gata och torg ska höjsättas minst 0,3 meter över gatans högsta punkt 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Entréer mot Normyrägatan ska höjsättas minst 0,3 meter över gatans högsta punkt 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Entréer mot GATA₂ ska höjsättas minst 0,3 meter över gatans högsta punkt 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - Entréer mot GATA₃ ska höjsättas minst 0,5 meter över gatans högsta punkt 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Markens anordnande och vegetation**
- Endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga får anordnas inom kvartersmark för bostad. Galler ej kvarter med användning parkering eller brandstation. 4 kap. 10 §
 - Golvbeläggning mot gata ska höjsättas minst 0,2 meter över gatans högpunkt om inte anreglas. 4 kap. 10 §
 - +0,0 Foreskriven markhöjd över nollplanet. 4 kap. 10 §
 - +0,0 Foreskriven markhöjd över nollplanet. 4 kap. 10 §
 - Utformningsbud. 4 kap. 9 §
 - Maximalt två körbara förbindelser om 6 meter vardera får anordnas mot samma gata inom varje kvarter. Galler ej brandstation. 4 kap. 9 §

- Skydd mot störningar**
- Ventilations ska vara avstängningsbar för byggnader inom 150 meter från vägfart på E4. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 - Utrymningsväg ska anordnas bort från E4/Kolbäcksleden. Därutöver får utrymning från byggnader anordnas i alla riktningar. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 - Bostadshus ska, med avseende på trafikbuller, utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 60 dB(A). För en bostad om högst 35 kvadratmeter ska bostadshuset utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överskrider 65 dB(A) vid fasad. Om den ljudnivån ändå överskrider gäller att bostäder utformas så att minst hälften av alla bostäder inom varje bostad ges tillgång till fasad där den dygnskvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen mellan kl. 22-06. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A). 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 - Om uteplats ska anordnas ska samtliga bostäder ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnskvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) och där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) vid fler än fem tillfällen i timmen mellan kl. 06-22. Maximal ljudnivå bör inte överskrida 80 dB(A). 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 - Byggnader ska uppföras sammanbyggda i hela kvarterets bredd mot E4/Kolbäcksleden. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Markreservat**
- x₁ Utart för räddningstjänst. 4 kap. 6 § 1 st 1 p.
- Villkor för lov**
- a Slutbesked för bostadshus får inte ges förrän byggnader har uppförts sammanbyggda i hela kvarterets bredd mot E4. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
 - a₂ Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen fått laga kraft. 4 kap. 21 §

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - - - - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

TORG	Torg
GATA ₁	Vätterns allé
GATA ₂	Kvartersgata
GATA ₃	Kvartersgata
GATA ₄	Huvudgata
VÄG	Väg
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg
PARK ₁	Stadsdelspark
PARK ₂	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

B	Bostäder
C ₁	Centrumverksamhet
C ₂	Centrumverksamhet i del av bottenvåning mot TORG, GATA, och GATA ₂
D	Vård
E	Tekniska anläggningar
K	Kontor
P	Parkering
R	Besöksanläggningar
S	Skola
T ₁	Räddningstjänst
Z	Verksamheter utom handel med skrymmande varor

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**
- Utformning av allmän plats**
- gång Gångväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - cykel Cykelväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - blandskog Naturlig blandskog med oreglerad bäck. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - byggnad Byggnader om sammanlagt högst 250 kvadratmeter och till en nockhöjd om max 7,0 meter får uppföras. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - byggnad Byggnader om sammanlagt högst 150 kvadratmeter och till en nockhöjd om max 7,0 meter får uppföras. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Skydd**
- dagvatten Dagvatten. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Bebyggandets omfattning**
- e₁ Lägsta nockhöjd är 12,0 meter. Galler ej komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₂ Lägsta nockhöjd är 9,0 meter. Galler ej komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₃ Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₄ Högsta totalhöjd får inte överskrida +60,0 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₅ Högsta totalhöjd får inte överskrida +55,0 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₆₀₀₀ Största byggnadsarea i kvadratmeter, gäller inom egenskapsgräns. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Placering**
- P₁ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₁. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₂ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₃ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₄ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot TORG. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₅ Huvudbyggnad får inte placeras med längsida mot förgårdsmark mot GÅNG CYKEL i väster. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₆ Huvudbyggnad ska placeras med gavel mot förgårdsmark mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₇ Huvudbyggnad får inte placeras med längsida mot förgårdsmark mot PARK gång cykel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₈ Huvudbyggnad får inte placeras med längsida mot förgårdsmark mot PARK gång. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₉ Huvudbyggnadens längsida ska placeras mot förgårdsmark mot GÅNG CYKEL. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₁₀ Bostäder får endast placeras mot förgårdsmark i kvarterets östra del. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₁₁ Gruppbyggnad ska placeras med entré mot förgårdsmark mot GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P₁₂ Gruppbyggnad ska placeras med entré mot förgårdsmark mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Utformning**
- f₁ Största huddup för bostadsbyggnad är 14 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₂ Bostadsbyggnadens längd får inte överstiga 65 meter. Om kvarterets längd mot gata överstiger 80 meter ska ett mellantur mellan byggnader om minst 8 meter finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₃ Maximalt 50% av fasaden mot TORG och GATA, får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₄ Fasader mot TORG/GATA ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₅ Entréer ska placeras mot TORG. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₆ Entréer ska placeras mot GATA. Minst en entré per byggnad mot GATA, ska vara genomgående. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₇ Entréer ska placeras mot GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₈ Minst 50 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot TORG. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₉ Minst 25 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot GATA, och GATA₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₁₀ Huvudbyggnaderna ska trappas ner från totalhöjd till nockhöjd 15 meter. Nedtrappningen ska ske så att den höga delen är mot gatan och trappning sker mot naturmarken. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₁₁ Entrévägning mot torg utformas med en rumshöjd på minst 2,7 meter. Minst 50% av den uppglasade fasaden mot TORG ska utföras som skyllfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₁₂ Endast gruppbyggnad ska placeras i form av parhus, kedjehus, radhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₁₃ Endast lamellhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₁₄ Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot GÅNG och CYKEL. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₁₅ Entréer ska placeras mot GATA₃. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Umeå kommun, 2023-04-14

Reviderad: 2023-04-14, 2023-05-20, 2023-06-05

BN-2016/01939

Utformning: Umeå Kommun

Konstnär: Umeå Kommun

Projektledare: Umeå Kommun

Projektbeskrivning: Umeå Kommun

Projektbudget: Umeå Kommun

Projektstart: Umeå Kommun

Projektavslut: Umeå Kommun

Projektansvarig: Umeå Kommun

Projektledare: Umeå Kommun

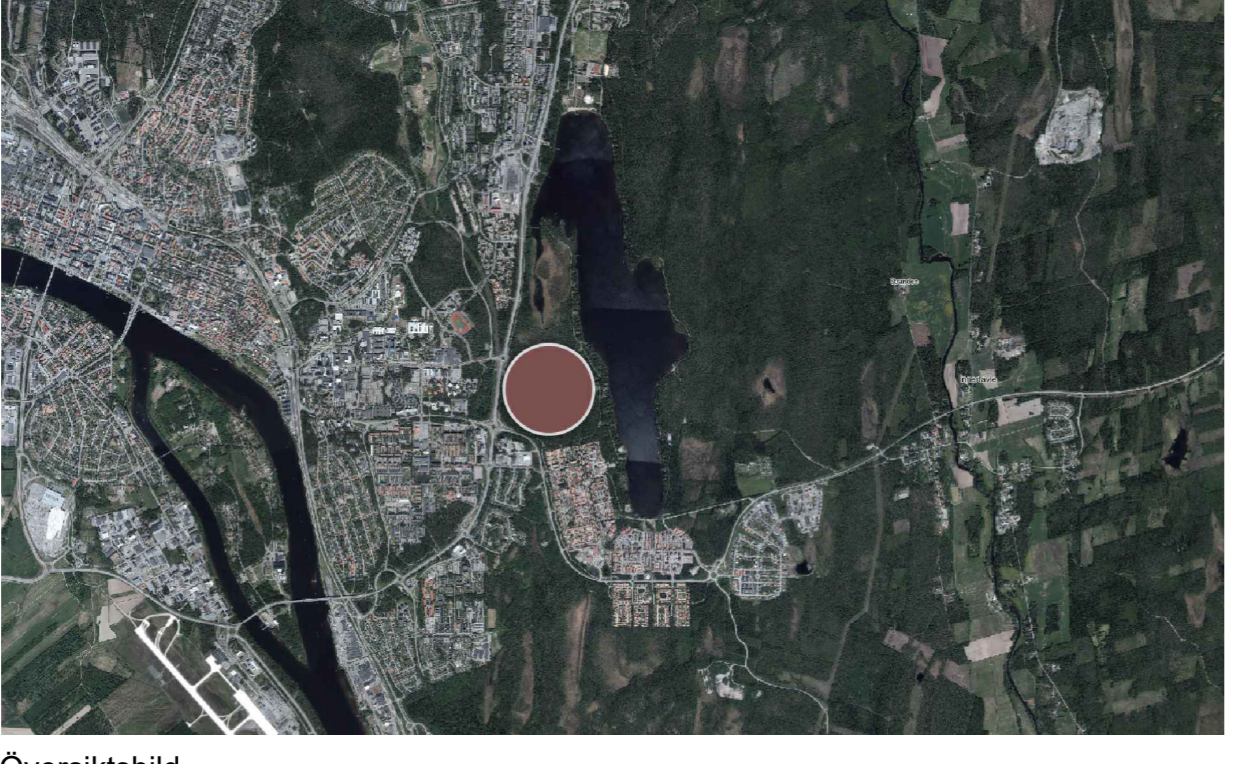
Projektbeskrivning: Umeå Kommun

Projektbudget: Umeå Kommun

Projektstart: Umeå Kommun

Projektavslut: Umeå Kommun

Projektansvarig: Umeå Kommun



- Antagandehandling**
- Till planen hör:
- Planbeskrivning
 - Plankarta
 - Miljökonsekvensbeskrivning
- Underlag och utredningar**
- Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande
 - Hälsovetenskapligt underlag
 - Arkitektonisk utredning
 - Dagvattenutredning
 - Hydrogeologisk utredning
 - Kvalitetsutredning Kolbäck
 - Ekosystemtjänstbedömning
 - Fladdermusinventering
 - Naturvärdesinventering
 - Trafikutredning
 - Bullerutredning
 - Riskutredning för farligt gods
 - Verktyg för social hållbarhet
 - Kvalitetsprogram
 - Grönnyttfaktor Tomtebo strand
 - Projektutredning
 - Konstnärlig gestaltning
 - Placering av mobilitetshubbar
 - Förslag till riskreducerande åtgärder
 - Utformningsprogram
 - Höjdunderlag
 - VA-utredning
 - Geoteknisk utredning
 - Reducerade parkeringsplatser Tomtebo strand etapp 1
- Beslut**
- Antagen:
- Laga kraft:
 - Vidimeras:

Detaljplan för fastigheten Tomtebo 2:1 m. fl. (Tomtebo strand) inom Tomtebo i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län Umeå kommun, Fysisk planering, oktober 2023