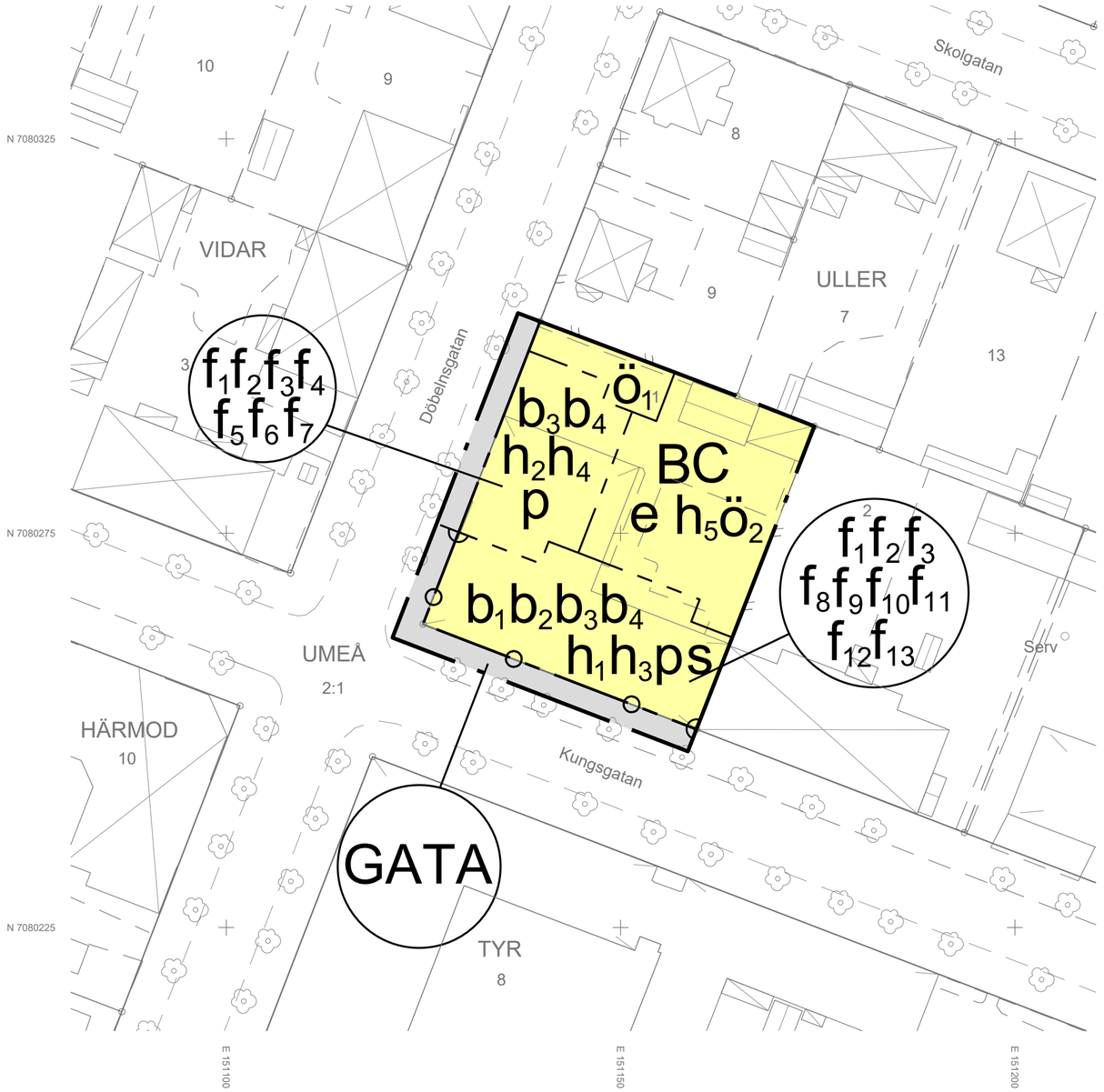


Skala 1:500 (A2) 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m



Översiktskarta. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd cirkel.

UMEÅ KOMMUN
BN-2020/01001

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus husliv respektive takkant
- Komplementbyggnad husliv respektive takkant
- Skärmtak husliv respektive takkant
- Övrig byggnad husliv respektive takkant
- Fastighetsgräns
- Kvarterstrakgräns
- 1:2 Fastighetsbeckning, gränspunkt
- Lr/Serv Officialrättighet (punkt)
- Vägkant
- Staket/Plank
- Stadsträd

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2025-05-14 **BN-2025/00210**
Reviderad 2026-09-23

Lantmäteri

Mätning : JÖ
Kartkonstruktion : JÖ

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet : Objekten 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
Ursprung : Digital primärkarta
Underjordiska ledningar och avtalsservitut redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:500

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

Kvartersmark

- B — Bostäder
- C — Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- $ö_1$ — Marken får inte förses med byggnad eller utkragande byggnadsdelar. Utöver det får marken underbyggas.
- $ö_2$ — Marken får endast förses med komplementbyggnad, utkragande byggnadsdelar och andra anläggningar än byggnader. Utöver det får marken underbyggas.

Byggnaders användning

- s — Minst 50 kvadratmeter av entréplan ska ha en centrumverksamhet som vetter mot Kungsgatan och Döbelnsgatan.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta byggnadshöjd är 12,5 meter.
- h_2 — Högsta byggnadshöjd är 10,5 meter.
- h_3 — Högsta nockhöjd är 16.5 meter.
- h_4 — Högsta nockhöjd är 14.5 meter.
- h_5 — Högsta nockhöjd är 4 meter.

Placering

- p — Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning

- f_1 — Balkong får inte kraga ut över Döbelnsgatan.
- f_2 — Tak ska vara sadeltak eller valmat tak och ha centrerad nock.
- f_3 — Fasader ska vara av puts eller tegel.
- f_4 — Fasad ska ha en annan kulör än den del som ligger inom byggrätt mot Kungsgatan.
- f_5 — Takkupor mot allmän plats får vara högst 3,5 meter breda och sammanlagt uppta högst 1/3 av takets längd.
- f_6 — Frontespis medges ej mot allmän plats.
- f_7 — Takkupor mot allmän plats ska utformas i liknande färg som taket.
- f_8 — Minst 50 % av fasadens längd som omfattar centrumverksamhet ska ha en glasad yta om minst 1,8 meter i höjdled.
- f_9 — Takkupor, frontespis, uppstickande hisschakt eller teknikutrymmen får inte finnas på den sida av taket som vetter mot allmän plats.
- f_{10} — Balkong över allmän plats får kraga ut högst 1,4 meter.
- f_{11} — Balkonger mot allmän plats får uppta högst 1/3 av fasadens totala längd.
- f_{12} — Balkong över allmän plats får ej glasas in.
- f_{13} — Lägsta frihöjd för balkonger över allmän plats är 3,5 meter.

Utförande

- b_1 — Innergård ska nås från minst ett trapphus.
- b_2 — Centrumverksamhet ska ha entré från gata.
- b_3 — Bjälklagsnivån för lägenheter i entréplan ska vara mellan 0,4 meter och 1,3 meter över gata.
- b_4 — Trapphus ska ha entré mot gata.

Utnyttjandegrad

- e — Största bruttoarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Parkering ovan mark får endast medges för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 815 kvadratmeter. Utöver det får marken underbyggas.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

Granskningshandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

Detaljplan för fastigheterna

Uller 1 och del av Umeå 2:1

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, oktober 2026