

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
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- GATA Gata
- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e_1 Största exploatering för bostäder och komplementbyggnader är 1500 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_2 Största exploatering för bostäder är 500 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_3 Största exploatering för komplementbyggnader är 600 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_4 Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte försas med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkel för huvudbyggnad ska vara mellan 25-45 grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p Huvudbyggnader ska placeras med långsida mot GATA. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 Huvudbyggnader ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f_2 Balkonger får inte kraga ut över allmän platsmark eller prickmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f_3 Största husdjup är 12,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f_4 Endast flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus och komplementbyggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f_5 Bostadsbyggnads längd får inte överstiga 35,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f_6 Bostadsbyggnads längd får inte överstiga 25,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utöver angiven byggnadsarea (BYA) får balkonger uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b_1 Dagvatten ska avledas till område avsatt för dike. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b_2 Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b_3 Byggnader i två våningar får inte inredas med bostäder på vind. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Marken är avsedd för dike. 4 kap. 10 §
- n_2 Inmätta träd (i grundkartan) får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- Ulfartsförbud. 4 kap. 9 §
- Körbar förbindelse får vara maximalt 5,5 meter bred. 4 kap. 9 §.
- Högst två körbara förbindelser får anordnas. 4 kap. 9 §.

Skydd mot störningar

- Bostadsbyggnader ska utformas så att ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbullen uppgår till högst 60 dBA dagtid (kl. 06-18), 55 dBA kvallar (kl. 18-22) och helger och 50 dBA nattetid (kl. 22-06) förutsatt att minst hälften av bostadsrummen är belägna mot ljuddämpad sida.
- Ekvivalent ljudnivå från verksamhetsbullen vid ljuddämpad sida ska uppgå till högst 45 dBA dagtid och kvällstid (kl. 06-22) och 40 dBA nattetid (kl. 22-06). Högsta momentana ljudnattetid (kl. 22-06) från omgivande verksamheter får ej överskrida 55 dBA. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

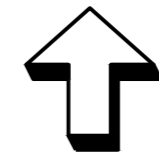
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a_1 Marklov krävs även för fällning av (i grundkartan) inmätta träd. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

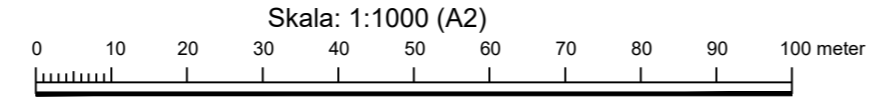
Villkor för startbesked

- a_2 Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostäder innan marken sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2020-04-20
 Reviderad 2022-02-07, 2023-04-18, 2023-10-09, 2024-04-08
 Lantmäteriet
 Mätning: MU, AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Läge noggrannhet: Objektet är digitaliserat (koordinatavvikelse)
 - Aktualitetsstandard: Väst 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
 Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Utvärdering: Digital prickskarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Guldänd utredningspunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

- TECKENFÖRKLARING**
- Bostadshus, husliv resp. taktant
 - Komplementbyggnad, husliv resp. taktant
 - Barrskog, enstaka barrträd
 - Lövskog, enstaka lövträd
 - Belysningsstolpe
 - Gemensamhetsanläggning
 - GA-X
 - U/Serv
 - Ledningsrätt/servitut
 - Agoslagsgräns
 - Fastighetsgräns
 - Väg, gång- och cykelväg
 - Dike
 - Höjdhöjd
 - Stig
 - Slätt



Översiktspild

Antagandehandling
 Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Plankarta

Beslut
 Antagen:
 Laga kraft:
 Vidimeras:

- Underlag och utredningar:**
- Granskningsutlåtande
 - Samrådsredogörelse
 - Miljöteknisk markundersökning
 - Dagvattenutredning
 - Naturvärdesinventering
 - Bullerutredning 1, SCA Obbola
 - Bullerutredning 2
 - PM för artskyddssamråd och förelägganden från Länsstyrelsen



BN-2018/02271 Plankartan är ritad av Fredrik Björkman

Clara Ganslandt
 Planchef

Emma Teglund
 Planarkitekt

Detaljplan för fastigheterna
Smedjan 1 m.fl.
 inom Obbola i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, november 2024