

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Skala 1:1000 (A1)

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus husliv respektive takkant
- Komplementbyggnad husliv respektive takkant
- Skärmtak husliv respektive takkant
- Övrig byggnad husliv
- Fastighetsgräns
- Kvarterstrakgräns
- 1:2 — Fastighetsbeckning, gränspunkt
- GA:X — Gemensamhetsanl. (linje/yta)
- GA:X — Gemensamhetsanl. (punkt)
- Ul/Serv — Officialrättighet (linje/yta)
- Ul/Serv — Officialrättighet (punkt)
- 10 — Höjdkurva
- Vägkant
- Slänt
- Mur
- Staket/Plank
- 0.0 — Markhöjd

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2026-07-03
Reviderad

. . . . . .
Lantmäteri

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

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
Höjdinformation: Höjdkurvor genererade av laserdata från 2019-2020 samt punkthöjde
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 1:1000

UMEÅ KOMMUN

BN-2020/00930



Översiktskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata
- PARK — Park

Kvartersmark

- B — Bostäder
- C — Centrum
- P — Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, balkong och andra anläggningar än byggnader. Utöver det får marken underbyggas.
- ö — Marken får inte förses med byggnad. Utkragande balkonger och skärmtak över entré undantas från bestämmelsen.

Byggnaders användning

- s_1 — Entréplanet ska till minst 50 % användas till centrumverksamhet.
- s_2 — För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida om ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.
- s_3 — Parkeringsgarage i entréplan tillåts inte inom 5 meter från fasad mot Västra Esplanaden och Västra Norrlandsgatan. Entré och trapphus till garage medges inom hela egenskapsområdet.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.
- h_2 — Högsta nockhöjd är 8 meter.
- h_3 — Högsta nockhöjd är 18 meter.
- h_4 — Högsta nockhöjd är 19 meter.
- h_5 — Högsta nockhöjd är 22 meter.
- h_6 — Högsta nockhöjd är 24 meter.
- h_9 — Högsta höjd på ovansida gårdsbjälklag är 12 meter över angivet nollplan. Undantag medges vid befintliga entréer.
- h_{10} — Högsta höjd på ovasida gårdsbjälklag är 13 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 — Parkering ovan mark får endast medges för personer med nedsatt rörelseförmåga.
- n_2 — Marken får inte användas för parkering.

Placering

- p_1 — Byggnad ska placeras högst 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats.
- p_2 — Byggnad ska placeras högst 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen har fått laga kraft.

Rivningsförbud

- r — Byggnad får inte rivas.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Takvinkel

- o_1 — Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader.
- o_2 — Största takvinkel är 75 grader.
- o_3 — Minsta takvinkel för byggnad med fler än tre våningar är 30 grader.

Utformning

- f_1 — Kvarterslängden mot Västra Esplanaden ska vara vertikalt uppdelad i minst två urskiljbara fasadpartier genom olika material, färg eller en kombination av dessa. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen har fått laga kraft.
- f_2 — Entréplanets fasadlängd mot allmän plats ska till minst 50 % ha en uppglasad yta om minst 2 meter i höjdled.
- f_3 — Fasad mot allmän plats ska på byggnad med fler än fyra våningar utformas med markerad sockelvåning i ett eller två plan genom att material, struktur eller färgsättning urskiljer sig mot övriga delar av fasaden.
- f_4 — Översta våningen ska på byggnad med fler än sex våningar utformas som takvåning eller vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv mot allmän plats.
- f_5 — Våning över fjärde våningen ska vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv mot allmän plats.
- f_6 — Huvudbyggnad ska förses med sadeltak med centrerad nock.
- f_7 — Trapphus till bostäder ska ha förbindelse till friyta.
- f_8 — Trapphus till bostäder ska ha entré mot allmän plats.
- f_9 — Byggnad med fler än tre våningar ska förses med sadeltak med centrerad nock.
- f_{10} — Balkong får inte kraga ut över allmän plats.
- f_{11} — Balkong får inte kraga ut över Sveagatan.
- f_{12} — Balkong får kraga ut högst 1,5 meter över prickmark.

Utnyttjandegrad

- e_1 — Största byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 50 m².
- e_2 — Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 10 m². Utöver det får balkonger uppföras.

Varsamhet

- k — Byggnadens exteriör ska bibehållas till sin utformning avseende fasad- och takmaterial, fönsterindelning, materialbehandling och färgsättning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsas via sekundär egenskapsgräns

Höjd på byggnadsverk

- h_7 — Högsta nockhöjd är 24 meter.
- h_8 — Högsta nockhöjd är 28 meter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utformning

Takfoten ska utformas så att den är tydligt markerad mot fasaden genom att vara synligt utskjutande.

Takkupor som vetter mot allmän plats ska vara indragna från underliggande fasadliv.

Balkong som vetter mot allmän plats får sammanlagt uppta högst en tredjedel av fasadlängden. Gäller ej takvåning eller indragen översta våning.

Balkong får kraga ut högst 0,7 meter över allmän plats.

Lägsta frihöjd för balkong över allmän plats är 3,5 meter.

GENOMFÖRANDETID

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

Samrådshandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

Detaljplan för fastigheten

Skvadronen 2 m.fl.

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