



### 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 gräns
- + - + - Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

GATA Gata

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder

C Centrum endast i bottenvåning

H Handel med livsmedel endast i bottenvåning

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största bruttoarea för bostäder, exklusive garage, är 7200 m<sup>2</sup> (inglasade balkonger ej inräknade) och största bruttoarea för centrum/handel är 2200 m<sup>2</sup>. Utöver bruttorean för centrum/handel får parkeringsgarage anordnas inom samma våningsplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Utformning

- f<sub>1</sub> Byggnader ska utformas med sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Entréer för bostäder ska anordnas både mot gata och friyta på innergården. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Byggnader ska utformas med tydligt markerade entréer samt trapphus, mot gata, med variation i exempelvis material eller färgsättning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Balkong får inte uppta mer än 1/3 av fasadlängden mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub> Utöver reglerad nockhöjd får komplement till friyta uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>6</sub> Balkonger får inte anordnas på gavel mot väster. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>7</sub> Fasad ska utföras i tegel eller i puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>8</sub> Friyta får inte anordnas på komplementbyggnads tak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>9</sub> Skydd som året runt förhindrar insyn mot fastigheterna Syrenen 6 och Syrenen 10 ska uppföras om friyta anläggs ovan centrumverksamhetens tak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Lägsta höjd underkant bjälklag i bottenplan är 3,2 meter från gatunivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Balkong får inte kraga ut över allmän platsmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Endast en in- och utfart får anläggas mot Grubbevägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- In- och utfart för underjordiskt garage för boende får endast anläggas mot Skiftesvägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub> Jordlager om minst 0,4 meter ovanpå bjälklag krävs för plantering och grönytor av god kvalitet. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

n<sub>2</sub> Parkering får inte anläggas. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

### Stängsel och utfart

o Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

### Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub> För bostäder större än 35 m<sup>2</sup>, där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot så kallad lyst sida, där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden. För bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att buller vid fasaden inte får överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. Vid uteplats gäller att 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte får överskridas. Bebyggelsen ska vara sammanbyggd mot Backenvägen. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>2</sub> Bullerskydd mot Backenvägen för uteplats ska vara genomskilt. 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 Bygglov krävs inte för staket/plank som är upp till 3 meter högt. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

#### Villkor för lov

- Startbesked får inte ges för nybyggnation innan marken sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. 4 kap. 14 § 1 st 2 p.
- Startbesked får inte ges för nybyggnation innan plank om 3 meter har uppförts mot Syrenen 6 och 10 om ingen annan överenskommelse har skett med fastighetsägarna för Syrenen 6 och 10. 4 kap. 14 § 1 st 2 p.
- Slutbesked får inte ges för bostäder förrän skydd enligt f<sub>9</sub> har uppförts om friyta anläggs ovan centrumverksamhetens tak. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

#### Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

#### Gemensamhetsanläggning

- g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart garage samt soprum. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Detaljplan för fastigheterna  
**Syrenen 7 m.fl.**  
inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, Fysisk planering, september 2023

Clara Gansland  
Planchef

Villiam Brännström  
Planarkitekt

### TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus, husliv resp. takkant
- Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- GAX ... Gemensamhetsanläggning
- Lr/Serv ... Ledningsrätt/servitut
- Fastighetsgräns
- Väg, gång- och cykelväg
- Staket

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-06-11  
Reviderad 2020-02-13, 2023-04-21  
BN-2018-01206

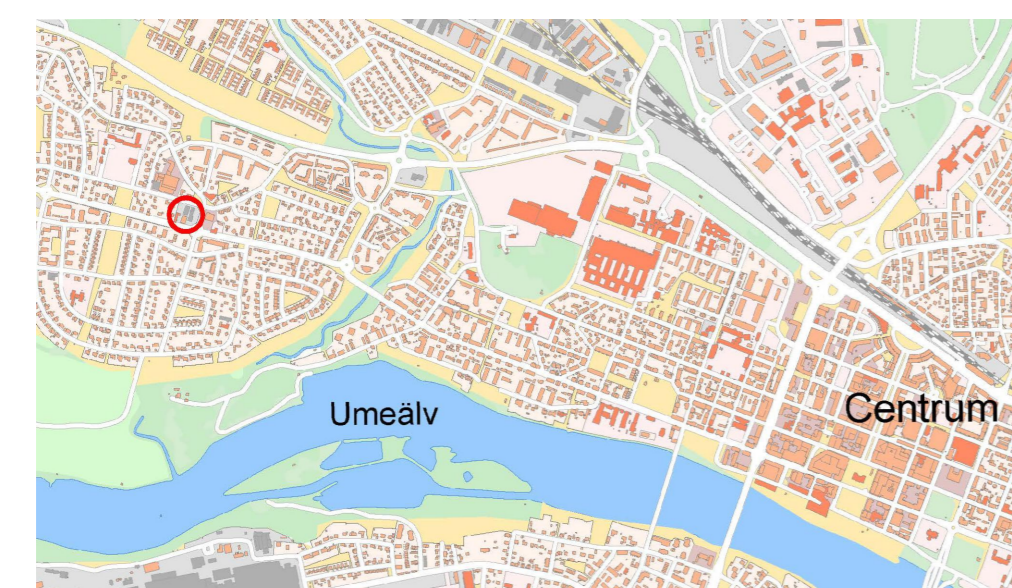
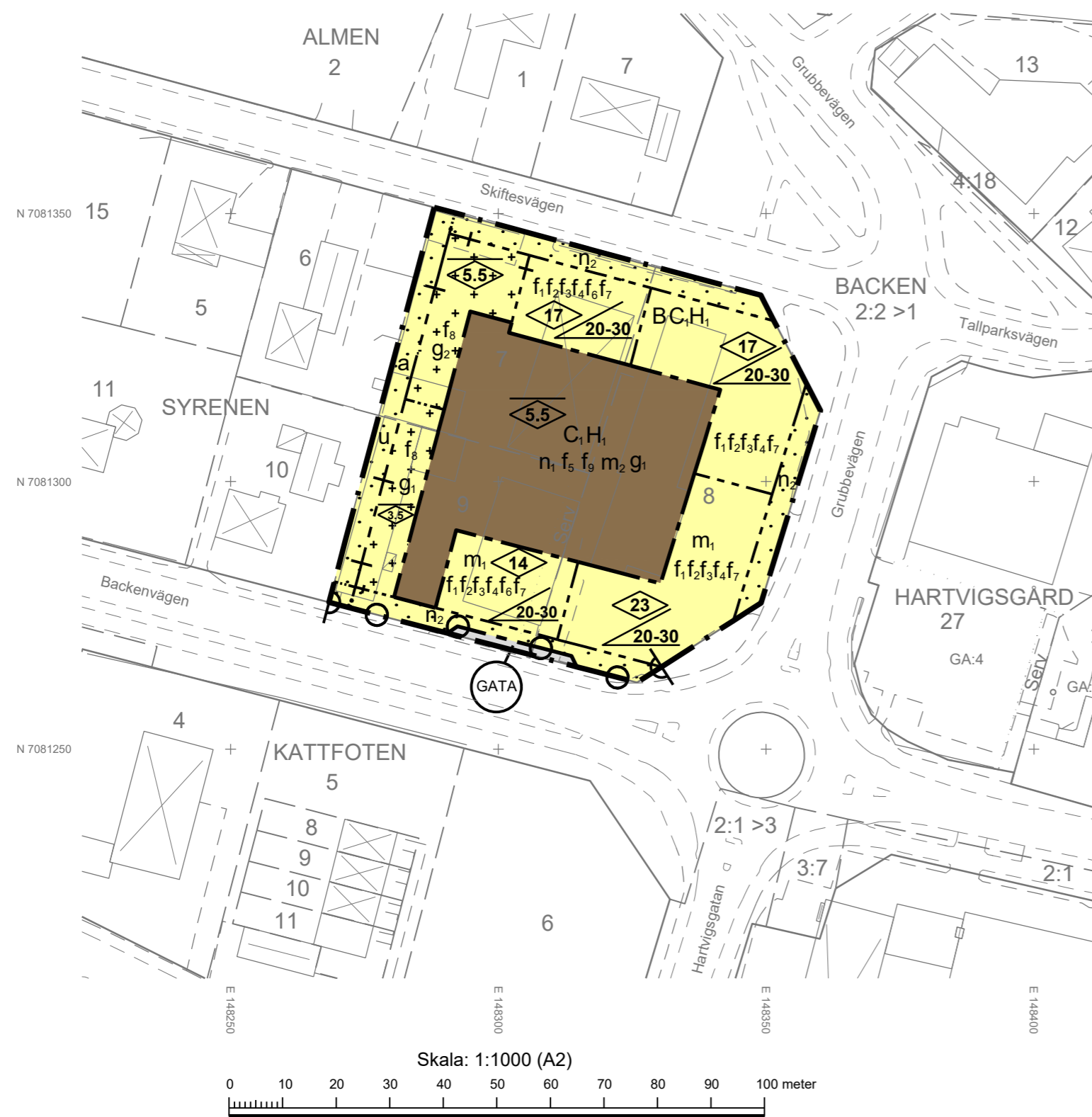
### Lantmätteri

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: NH

### Kartstandard enligt HKK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller teresterr inmätning (Innestan)
- 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  
Höjdförändring: Laserskannade höjkurvor från 2013 samt ov. punkthöjder  
Ursprung: Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar 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



Översiktsbild

Antagandehandling  
Till planen hör:  
- Plankarta  
- Planbeskrivning  
- Samrådsredogörelse  
- Granskningsutlåtande från förnyad granskning

Underlag och utredningar  
- Granskningsutlåtande från föregående process  
- Trafikbullerutredning Syrenen 7-9 rapport A rev 3 (2020)  
- Trafikutredning Kv. Syrenen (2022)  
- Skuggstudie (2020)  
- Konsekvensanalys Syrenen 7 m.fl. - Livsmedelsetablering i Grisbacka (2020)

Beslut  
Antagen:  
Laga kraft:  
Vidimeras: