

Detaljplan för fastigheten Kökstäppan 1 m.fl. inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kökstäppan 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och bostäder som är anpassade till rådande stadsbild. Syftet är också att skapa förutsättningar för friyta för lek och utevistelse som följer Boverkets allmänna råd om friyta samt rekommendation om friytans minsta storlek. Ett annat syfte är att bevara de naturvärden som förekommer inom planområdet och att säkerställa ytor för dagvattenhantering. Dessutom syftar detaljplanen till att skapa förutsättningar för återvinning och parkering.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd från den 4 september till den 26 september 2024. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas de inkomna synpunkterna. Vissa yttranden har sammanfattats, men kan begäras ut i sin helhet.

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter

Naturmiljövärden

Utökningen norr om fastigheten Kålmasken 1 sker på redan avverkad mark som i dagsläget saknar naturvärde.

Planförslaget innebär även att en mindre del av grönområdet på Lillberget ianspråkts som kvartersmark för skola. Området har tidigare varit del av ett större skogsparti. Befintlig skog har minskat påtagligt i takt med att området exploaterats och bebyggt. Genomförandet av planen medför att ytterligare en del av kvarvarande skogsområde påverkas.

Det är av stor vikt att det gröna stråket mellan Nydalasjön och Grössjön inklusive Lillberget bibehålls, då detta utgör en spridningskorridor för växter och djur i området.

Lillberget består av gammal naturskogsliknande barrskog på karg hållmark. Enligt planförslaget ska avverkning regleras så att träd med en bröstdiameter över 20 centimeter endast får fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Precis som framhålls i planunderlaget har dock de flesta av träden en bröstdiameter på cirka 20 cm, då tillväxten begränsas av den karga hållmarken på berget. Det innebär att även träd med relativt liten stamdiameter kan ha en hög ålder och därmed ett högt naturvärde. Vidare anges att fällda träd ska ersättas med nya, men att ersättningsplantan inte behöver vara likvärdig utan kan utgöras av en ung trädplanta.

Länsstyrelsen ifrågasätter hur naturvärdena kan bibehållas om avverkade, potentiellt gamla träd, ersätts med ungplantor. Det är också oklart huruvida utökningen kan ske utan att den sammanhängande gröna korridor kommunen pekat ut i tidigare planförslag äventyras.

Vattenfrågor/MKN Vatten

Beskrivning av miljöproblem för vattenförekomsten Tavlefjärden i tabell på sidan 17 behöver kompletteras med uppgifter om belastning av näringsämnen till följd av urban markanvändning, enskilda avlopp, jord- och skogsbruk.

De vattenförekomster som tar emot ytvatten från detaljplaneområdet har en sämre än god status och åtgärder behöver genomföras för att följa MKN. Kommunen bedömer att "detaljplanen inte påverkar möjligheten att vattenförekomsterna nedströms ska uppnå god status" och hänvisar till att sträckan är 4 km från detaljplaneområdet till inflödet till Holmsjöbäcken och ytterligare 1 km till Tavlefjärden. I den DP som antogs 2019-09-12 för fastigheten Tomtebo 1:1 samt del av Tomtebo 2:1 gjordes en dagvattenutredning. Synpunkter som då också framfördes från Länsstyrelsen var bland annat att "det är angeläget att det sker en uppföljning av vattenkvaliteten i Tomtebobäcken (Holmsjöbäcken) för att säkerställa att ingen försämring sker av vattenkvaliteten". Kommunen bör kunna hänvisa till den dagvattenutredning som tidigare är gjord för området och utifrån den bedöma ev. konsekvenser för vattenmiljön av föreslagna ändring i DP. Om underlag finns bör kommunen även visa ifall den samlade bebyggelsen som har etablerats i området har påverkat vattenkvaliteten i Tomtebobäcken/Holmsjöbäcken och vidare ut i Tavlefjärden.

Kommentar

Kommunen bedömer att bevarandevärda naturvärden i den gröna korridoren inte påverkas mer än marginellt. Korridorens funktion bedöms inte äventyras av utökningen. Utökningen sker i utkanten av korridoren och

den ianspråktar en relativt liten del av korridorens yta. Naturområdet på berget som tas i anspråk påverkar inte markant allmänhetens tillgång till natur. Den gröna korridorens huvudsakliga koppling går i nord-sydlig riktning och rörelse i den ledde påverkas inte av att ytan ianspråktas.

Kommunen anser att man, i det här fallet, bör undvika att fälla träd i så stor utsträckning som möjligt. De planbestämmelser som reglerar fällning av träd har därför ändrats och skärpts. Planbestämmelsen om att träd med en bröstdiameter över 20 centimeter endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [n₁] har ändrats till att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelsen om att fällda träd ska ersättas med nya [n₂] har tagits bort. Planbestämmelsen om att marklov krävs även för fällning av träd med en bröstdiameter över 20 centimeter [a] har ändrats till att marklov krävs även för fällning av träd. Planbestämmelsen [n₂] Fällda träd ska ersättas med nya har tagits bort från plankartan. Legendan på plankartan har uppdaterats med de ändrade planbestämmelserna. Avsnittet under rubriken Naturmiljö i planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om detta och planbeskrivningens bilaga Planbestämmelser med lagstöd har uppdaterats med information om de ändrade planbestämmelserna.

Tabellen på sidan 17 i planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om belastning av näringsämnen till följd av urban markanvändning, enskilda avlopp, jord- och skogsbruk.

I den dagvattenutredning som sedan tidigare finns för området (WSP, 2017) finns några fördröjande åtgärder beskrivna. Det finns också information om förändringar av läge för trumma under vägen, tillagda ytor för dagvattenhantering i norra delen av den nu gällande detaljplanens planområde, en redovisning av rinnvägar och att dagvattnet leds om norr om den nu gällande detaljplanens planområde innan det fortsätter ner mot Sagotjärnen. Enligt den komplettering av dagvattenutredningen som gjordes 2017 föreslås ett antal fördröjnings- och reningsåtgärder, såsom gröna tak, svackdiken, torra dammar, växt- och regnbäddar, genomsläppliga ytor, skelettjordar, stenkistor och nedsänkta stråk. Enligt det ursprungliga dagvattenutredningsdokumentet föreslås en kombination av några av dessa olika åtgärder, som tillsammans har kapacitet att fördröja ner till en nivå så att dagvattenflödet ut till Sagotjärnen inte ökar jämfört med nuläget.

Kommunen bedömer att med dessa föreslagna åtgärder och med reglering genom planbestämmelse, om att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig [b], kommer genomförandet av detaljplanen inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk eller kemisk) för vattenförekomsterna nedströms planområdet (Holmsjöbäcken och Tavlefjärden).

Avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten på sidorna 16-18 har uppdaterats med hänvisningar till den dagvattenutredning som sedan tidigare finns för området (WSP, 2017). Det har också uppdaterats med en bedömning, baserad på dagvattenutredningen, av planförslagets eventuella konsekvenser för vattenmiljön.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

Detaljplanen möjliggör även för avstyckning för bostäder inom Kålsmasken, vilket bör framgå.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbeskrivning

Är tanken att Kålsmasken ska bebyggas med antingen skola eller bostäder? Om så är fallet bör det framgå tydligare.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Motiveringen till varför ändring av befintlig detaljplan som ännu har genomförandetid bör förtydligas.

Bör framgå vem det är som ansvarar för att lämna in ansökan om lantmäteriförrättning.

I planbeskrivningen finns tex. planbestämmelsen a₁, i plankartan finns endast a. Se över detta då det finns fler planbestämmelser som ej matchar plankartan.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att detaljplanen även möjliggör avstyckning för bostadsändamål.

Fastigheten Kålsmasken 1 är bebyggd med en förskola med sex avdelningar, vars friyta har bedömts vara för liten för det antal barn som förskolan är dimensionerad för. I den detaljplan som gäller idag är fastigheten planlagd för användningarna skola och bostäder. Användningarna förändras inte i det här planförslaget. Tanken med att planlägga både för användningarna skola och bostäder är, i det här fallet, att skapa flexibilitet inför framtida eventuella förändringar av behovet av skolplatser och bostäder.

Den gällande detaljplanen bedöms kunna upphävas och ersättas, i de delar som det här planförslaget omfattar, under den pågående genomförandetiden. Detta då det inte påverkar någon berörd fastighetsägare negativt och då det finns ett behov av att utöka

fastigheternas storlek, för att säkerställa tillräcklig friyta för förskola med sex stycken avdelningar. Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om detta, under den inledande beskrivningen av detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs skriftligen till lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av respektive fastighetsägare. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Planbeskrivningen har reviderats genom att beteckningar för planbestämmelser, i förekommande fall, har ändrats så att de överensstämmer med de beteckningar som finns i plankartan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Skanova (Telia company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Skanova har fått utskick av samrådshandlingar i detaljplanearbetet och därmed även varit inbjudna till samrådsmötet. Kommunen bedömer att det är tillräckligt för att tillgodosätta Skanovas önskemål om deltagande i detaljplanearbetet.

Huruvida ledning kan ligga kvar i befintligt läge, eller behöver flyttas, utreds närmare i detaljprojektering. Eventuell rättighet eller avtal som berör teleanläggningen gäller. Det är fastighetsägarens ansvar att hålla sig informerad om befintliga ledningars läge samt att bekosta eventuell flytt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Det nya planförslaget möjliggör utökad friyta varav ett av planområdena ianspråktar en del av den gröna korridoren i anslutning till Lillberget för detta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det kan förtydligas i planbeskrivningen trädens betydelse för lek, skugga och attraktivitet sk ekosystemtjänster och att skogen bör så långt som möjligt vara en del av skolgården. Det finns flera skolgårdar på stadsdelen Tomtebo där skogen är integrerad och utnyttjas för utelek. De bästa exemplen är tex Tomtebogårdsskolan och förskolan Bergatrollet. Sommartid erbjuder skogen skugga och träden filtrerar även föroreningar vilket ökar skolgårdens attraktivitet. I övrigt har inte miljö- och hälsoskyddsnämnden några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

I planbeskrivningen, under förändringar och konsekvenser när det gäller barnperspektivet, står det att den utökade tomtarean bidrar till att det ges bättre möjligheter att skapa en attraktiv utemiljö där exempelvis bibehållen natur kan bidra till att främja barns utveckling. Under avsnittet Förändringar och konsekvenser tillhörande Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet står det att de nivåskillnader som berget tillför och dess befintliga vegetation kan bidra till att skapa en spännande och innehållsrik skolgård.

I planförslaget reglerades det innan samrådet med planbestämmelser bland annat om att träd med en bröstdiameter över 20 centimeter endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [n₁], att fällda träd ska ersättas med nya [n₂] och att marklov krävs även för fällning av träd med en bröstdiameter över 20 centimeter [a]. Avdelningen Detaljplanering instämmer i det som Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver om trädens och skogens betydelse för lek, skygga och attraktivitet och anser att man, i det här fallet, bör undvika att fälla träd i så stor utsträckning som möjligt. De planbestämmelser som reglerar fällning av träd har därför ändrats och skärpts. (Se kommentaren till Länsstyrelsens yttrande här ovan). Avsnittet under rubriken Naturmiljö i planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om detta.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeåregionens brandförsvar

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver en markbrandpost anordnas med längsta avstånd på 150 meter till fastigheterna.

Tillgänglighet – Insatstid

Eftersom insatstiden överstiger 10 minuter till detta område är utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte något alternativ.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Närmaste brandpost finns 390 meter respektive 420 meter från fastigheterna i planområdet. Det kan behövas fler, men det hanteras inte inom ramen för arbetet med detaljplanen.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeå energi AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Vakin, Avfall & återvinning, hushållsavfall

1 januari 2024 blev det obligatoriskt för verksamheter att sortera ut förpackningar. Det blev även obligatoriskt för verksamheter att sortera ut sitt matavfall. Därmed behövs en avfallslösning för dessa fraktioner. Vakin tog även över ansvaret för återvinningsstationerna 1 januari 2024, det är viktigt att säkerställa i detaljplanen att ytan avser plats för återvinningsstation.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från annan verksamhet. Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Förpackningar hämtas av valfri entreprenör.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt Vakins anvisningar för avfall och återvinning följas.

Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred.

Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Körning utanför entréer och vid platser där många personer vistas, som exempelvis lekplatser, ska undvikas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning.

Se Vakins anvisningar för avfallshantering och återbruk för ytterligare anvisningar gällande dimensionering, framkomlighet mm.

Kommentar

Ett av syftena med detaljplanen är att skapa förutsättningar för återvinning. Inom fastigheten Nyttoväxten 2 bekräftar detaljplanen befintlig användning återvinning [E₁], vilket innebär att detaljplanen inte bedöms medföra någon förändring av förutsättningarna avseende återvinning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin, vatten och avlopp

Har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande 1

Om "goda sol- och skuggförhållanden" för utemiljön så är inte Kökstäppans förskoleläge i norr så som anges i Umeå kommuns första funktionsprogram 2009/2010 med "byggnader i norr". Förskolan är i ett österläge som ger skuggor på närutelekplats från fm och till tidig em.

För att följa funktionsprogramråd behöver "Kökstäppan"-förskoleläget vara i norr och med utsikt söderut. Då kan förskolan komma längre ifrån trafik i öster med mindre störningar och säkrare barnmiljö.

Enligt yttrandet står det om förskolan Kålmasken att "solstudier genomförts". Men att det var endast på sommarhalvåret så på vinterhalvåret finns inga sol- och skuggstudier gjorda. Så verkar det även vara för Kökstäppan, något som då behöver göras innan detaljplanen kan godkännas.

Detaljplaneunderlaget för Kökstäppan 1 med flera visar förskola i österläge och intill/nära gata/trafik. Byggnaden är som Kålmasken, 6 avd. 2 plan, och blir då med inre utformning som inte har utvärderats m a p text/innehåll mot ritning.

I yttrandet finns ett bildcollage som visar förskolan Kålmaskens "skuggläge" utomhus, emot funktionsprogram. Enligt yttrandet finns inomhus genomgångsrum i groventré med många dörrar liksom inne på avdelningarna, också emot funktionsprogram. Dessutom EN entré per plan vilket ger störningar jämfört med EN per avdelning. Det ger därmed ökade smittrisker.

I planer för nya förskolor har nämnts från politiskt håll liksom medialt att bygga flexibelt för andra behov. Sådant visas i designboken "Flex-Friskare Förskola". För Kökstäppan betyder det att planera för 8 avd 2 plan (nu 6 – 2) där annat behov nyttjas till barnantalet ökat.

Yttrandet innehåller även beskrivande bilder och förslag på material som skulle kunna användas i arbetet.

Kommentar

Förskolans utformning har ännu inte detaljprojekterats och byggnadens placering är inte fastställd. Plankartan låser ingen utformning utan lämnar gestaltningen öppen, förutsatt att kraven på tillräcklig friyta kan tillgodoses. Det finns en placeringsbestämmelse [p] som reglerar att huvudbyggnad ska placeras med fasadens långsida mot gata och torg, högst 1,0 meter från fastighetsgräns, i syfte att säkerställa en stadsmässig karaktär och anpassning till omgivningen.

Skuggstudie för fastigheten Kökstäppan 1 omfattar vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Dessa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest, samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- Planbestämmelsen [n₂] Fällda träd ska ersättas med nya har tagits bort.
- Beteckningen för planbestämmelsen [n₃] Endast parkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt parkering för hämta/lämna får anordnas har ändrats till [n₂].
- Legendan har uppdaterats med de ändrade planbestämmelserna: [n₁] Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och [a] Marklov krävs även för fällning av träd.
- Planbestämmelsen [f] Minst 50 % av cykelparkering anordnas väderskyddad har tagits bort.
- Planbestämmelsen [e₂] Största byggnadsarea är 125 m² för komplementbyggnader har ändrats till Största byggnadsarea är 150 m² för komplementbyggnader.

Planbeskrivningen:

- Avsnittet under rubriken Naturmiljö har kompletterats med ett stycke om att kommunen anser att man, i det här fallet, bör undvika att fälla träd i så stor utsträckning som möjligt och med information om de ändrade planbestämmelserna kopplat till fällning av träd.
- Planbeskrivningens bilaga Planbestämmelser med lagstöd har uppdaterats med information om de ändrade planbestämmelserna.
- Tabellen på sidan 17 har kompletterats med uppgifter om belastning av näringsämnen till följd av urban markanvändning, enskilda avlopp, jord- och skogsbruk.
- Avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten på sidorna 16-18 har uppdaterats med hänvisningar till den dagvattenutredning som sedan tidigare finns för området (WSP, 2017). Det har också uppdaterats med en bedömning, baserad på dagvattenutredningen, av planförslagets eventuella konsekvenser för vattenmiljön.
- Har kompletterats med information om att detaljplanen även möjliggör för avstyckning för bostadsändamål. Kompletteringen har gjorts både i löpande text och i tabell.
- Har kompletterats med ett avsnitt, under den inledande beskrivningen av detaljplanen, med en motivering till varför den befintliga detaljplanen bedöms kunna upphävas och ersättas, i de delar som det här planförslaget omfattar, under den pågående genomförandetiden.
- Har kompletterats med information om att ansökan om lantmäteriförrättning görs skriftligen till lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av respektive fastighetsägare.

- Har reviderats genom att beteckningar för planbestämmelser, i förekommande fall, har ändrats så att de överensstämmer med de beteckningar som finns i plankartan.
- Redaktionella ändringar.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2025

Denna handling har godkänts av tillförordnad planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Henrik Axelsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.