

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.

Samråd och granskning

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd från den 4 september till den 26 september 2024 samt för granskning från och med den 17 juni till och med den 11 juli 2025. 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 VÄSTERBOTTEN*Beskrivning av ärendet*

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer inte med översiktsplanen och handläggning sker därmed med utökat planförfarande. Avvikelsen beskrivs och motiveras på ett tillräckligt sätt.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran på granskningshandlingarna för Detaljplan för Kökstäppan 1 m.fl., BN-2022/00198.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SWEDAVIA

Swedavia har granskat nuvarande planförslag och önskar att framföra följande:

Swedavia anser att högsta medgivna höjd över nollplan för samtliga objekt inom planområdet bör regleras.

Flygplatsens hinderytor på platsen medger en höjd upp till 52,4 m ö.h. Planen medger en maximalnockhöjd om 11 m och med nuvarande markläge överstiger detta inte flygplatsens hinderytor. Vid höjning av marknivå eller vid uppförande av uppstickande byggnadsdelar riskerar dock flygplatsens hinderytor att genomträngas. Därför bör hinderfriheten säkerställas genom att nya bestämmelser införs.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

En planbestämmelse med lydelsen: "Högsta totalhöjd är 52.4 meter över angivet nollplan." har lagts till inom hela planområdet, med motiveringen att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte överskrider Umeå flygplats horisontella hinderlyta.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Nämndens synpunkter i samrådet har beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata har inga synpunkter.

Park och natur har ett medskick från park: Viktigt att det gröna släppet mot Nydalasjön, vid Kv Kålmasken återställs ordentligt för att kunna uppfylla sin funktion som grön korridor/grönt stråk. Viktigt också att i anläggningsskede skydda befintlig naturmark/markvegetation och träd som ska sparas ordentligt. Gäller där avverkning inte redan skett främst Kv Kökstäppan, mot omkringliggande naturmark/skog.

Kommentar

Dessa frågor hanteras inte inom ramen för arbetet med detaljplaner, de hanteras i senare skeden.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvar har följande synpunkter på planförslaget.

Tillgänglighet – Insatstid

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

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposter som ger en kapacitet på 600 l/min vid brandplats säkerställas. Om närmaste brandpost är 390 meter från fastighet behöver brandpost kunna leverera minst 900-1000 l/min. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede. Vad baseras bedömningen på kapaciteten på i dagsläget?

I detaljplanen beskrivs även att brandposterna har tillräcklig kapacitet för släckvatten. *Släckvatten* är det kontaminerade vatten som avrinner efter en släckning. Brandposter levererar *brandvatten*.

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

Informationen under rubriken Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning har lagts in i planbeskrivningen, men är inte något som hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN, VATTEN OCH AVLOPP

Vakin VA har inga synpunkter på aktuellt planförslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN, AVFALL & ÅTERVINNING, HUSHÅLLSAVFALL*Transportväg för sop- och slambil*

Säkerställ att finns ett tillräckligt stort utrymme för sopbilens uppställningsplats och svängradie vid återvinningstationen. Detta gäller även vid soprum.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA efterlevas.

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 hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Backning ska undvikas på platser och i områden där barn och äldre kan förväntas

befinna sig, exempelvis daghem, skolor, förskolor, servicehem och liknande.

Dragväg

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö.

Fettavskiljare

Tömning av fettavskiljare ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet, dock minst två gånger per år enligt Umeå kommuns avfallsföreskrifter. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin. Vid tömningen av fettavskiljaren ska slangdragningen inte överstiga 10 m ur arbetsmiljösynpunkt för chauffören.

Insamling av förpackningsavfall

Från och med den 1 januari 2024 ska verksamheter lämna sitt utsorterade förpackningsavfall till ett insamlingssystem för verksamheters förpackningsavfall. Du som verksamhetsutövare kan anlita valfri transportör, som har tillstånd att transportera avfall, för att hämta förpackningsavfall som uppstår i din verksamhet och låta köra detta till någon av mottagningsplatserna eller till de marknadsdrivna systemen. Vakin kommer att hämta förpackningar från hushåll från och med 1 januari 2027. De fraktioner som avses utöver mat- och restavfall är pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, glas, färgat och ofärgat och returpapper.

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.

YTTRANDE 1

Tidigare yttrande, som finns i Samrådsredogörelse kvarstår. Detta utvecklas i nedan yttrande bl a efter svar i juni från Umeå kommun, Samhällsförvaltningen, ang. utomhusytor, som utökas för att klara Boverkets råd.

Förskolan Kålmasken har en placering med byggnaden i söder, nära P-hus, intill gata/trafik och flervånings-bostadshus. Detta ger störningar och skuggig utegård mot norr och går emot Boverkets riktlinjer samt stämmer inte heller med Umeå kommuns råd i funktionsprogram.

Det bekräftas i svar från Utbildningsförvaltningen när man inte kunde yttra sig då Fastighet ej haft någon på utbildningssidan vid möte där läget fastslogs. F ö hade då en flytt från första läge i sydvästra hörnet till sydöstra gjorts, där båda gick emot funktionsprogramråd om läge.

Yttrandet innehåller ett utdrag ur, och hänvisning till, e-brevväxling med Umeå kommun. Enligt yttrandet står här under Lokalklimat: "placera byggnader i norr". Under "Förskolans utformning" anges att "solstudier genomförts"..."solen skiner"...uppfylla "krav" om solljus. Men inga solstudier finns för vinterhalvåret, 15/9–15/3, då solen står som lägst, skuggorna är längst och då solljuset behövs som mest och bäst!
Så Umeå kommun behöver införa solstudier hela året om (och görs ibland för bostadshus).

Yttrandet innehåller också bilder, ritningar, situationsplan med vy Nydalasjön/skog, olika sydläge förskola, skuggor och alt "flex"-förskola, 8 avd. Förskolan Kålmasken i ritning med EN entré/plan, emot råd i funktionsprogram, vilka ej utvärderats mot ritning. Montage av "Atrium-idé" i "soligt" läge/byggnad i norr + 8 avd i 2 plan (2 mer).

"Två fastigheter om ca 6 500 m² per fastighet". Med idag oklart förskolebehov blir ny förskola med fler avd., flexibel utformning och följer råd – mer ekonomisk. Och naturnära läget attraktivare för barn – även för friluft/sommarförskola. Sedan kan Kålmasken kan göras om för olika samhällsbehov, "äldrehus", smålägenheter, etc!

Delvis utegård i norr i förskola på Kökstäppan 1 passar bättre i flytt 90 grader och med 4 avd i 1 plan, även flexibel modell i "Atriumidé", kan nuvarande uteplatsbehov klaras...

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 eller 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 föreslagna bebyggelse

påverkar omkringliggande bebyggelse mest, samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- En planbestämmelse med lydelsen: "Högsta totalhöjd är 52.4 meter över angivet nollplan." läggs till.
- Redaktionella ändringar.

Planbeskrivningen

- En planbestämmelse med lydelsen: "Högsta totalhöjd är 52.4 meter över angivet nollplan." läggs till och motiveras med att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte överskrider Umeå flygplats horisontella hindersyta.
- Avsnittet om brandsäkerhet uppdateras med information om markbrandposter.
- Redaktionella ändringar.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämna över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- YTTRANDE 1

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- YTTRANDE 1

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2025