

## § 226

### Tomtebo 2:1, Kålmasken 1, Kökstäppan 1 och Nyttoväxten 2

Diariernr: BN-2022/00198

## Detaljplan för Kökstäppan 1 med flera

### Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Kökstäppan 1 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Kökstäppan 1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### Syfte

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.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 30 november 2022.

Planområdet är beläget i Tomtebo. Detaljplanen bekräftar användningen skola för fastigheterna Kökstäppan 1 och Kålmasken 1. De båda fastigheternas storlek är tänkt att utökas genom att delar av angränsande naturmark inom fastigheten Tomtebo 2:1 tas i anspråk för ändamålet. Detta behöver göras för att säkerställa nödvändig friyta för förskola med sex avdelningar.

Fastigheten Kålmasken 1 är bebyggd med en förskola med sex avdelningar vars friyta bedöms vara för liten för den andel barn som

förskolan är dimensionerad för. Genom att ianspråkta naturmark norr och väster om fastigheten tillförs cirka 1 200 m<sup>2</sup> vilket innebär att friytan per barn efter planens genomförande blir minst 40 m<sup>2</sup> och att den totala sammanhängande friytan blir minst 3 000 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Kökstäppan 1 är obebyggd och där planeras det för en förskola med sex avdelningar. Även här är fastigheten för liten i förhållande till den planerade bebyggelsen då friytan inte blir tillräckligt stor. Genom att ianspråkta naturmark sydväst om fastigheten tillförs cirka 1 200 m<sup>2</sup> vilket innebär att friytan per barn blir minst 40 m<sup>2</sup> och att den totala sammanhängande friytan blir minst 3 000 m<sup>2</sup> efter planens genomförande. Lillberget är viktigt för allmänhetens tillgång till natur och har dessutom höga naturvärden vilket har medfört att utökningen av skolområdet har placerats för att minimera intrång i naturmark med höga värden.

Inom fastigheten Kålmasken 1 bekräftas användningen bostäder. Byggrätten för bostäder är densamma som för skola, vilket kan generera cirka 30 bostäder.

Detaljplanen bekräftar även användningen återvinning inom fastigheten Nyttoväxten 2 och användningen utökas till att även omfatta parkering, för att möjliggöra en mer flexibel användning.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planförslaget inte överensstämmer med kommunens översiktsplan i sin helhet.

### **Samråd/Granskning**

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samrådsmöte hölls den 17 september 2024.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att Swedavia anser att högsta medgivna höjd över nollplan för samtliga objekt inom planområdet bör regleras. Av

yttrande betecknat som "Yttrande 1" framgår det bland annat att den som skrivit yttrandet anser att Förskolan Kålmaskens placering ger störningar, skuggig utegård mot norr, går emot Boverkets riktlinjer och stämmer inte heller med Umeå kommuns råd i funktionsprogram. I samma yttrande står det också att Umeå kommun behöver införa solstudier hela året om och det ges även förslag till alternativ placering, utformning och användning.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen, utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet, att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen i sin helhet. I det nu aktuella planförslaget innebär utökningen av fastigheten Kålmasken 1 ett avsteg från översiktsplanens användningsavgränsning, där mark som är utpekad för rekreation tas i anspråk för att möjliggöra för ytterligare kvartersmark. Syftet med det här avsteget är att skapa förutsättningar för en förskola med sex avdelningar, vilket kräver en större tomtstorlek än vad som möjliggörs i gällande detaljplan. Det här avsteget bedöms inte motverka översiktsplanens intentioner och intrånget bedöms inte heller påverka någon bevarandevärd naturmark eller något område för rekreation.

### **Kvarstående synpunkter**

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-02

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad oktober 2025
- Planbeskrivning daterad oktober 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2025
- Samrådsredogörelse daterad juni 2025

**Beredningsansvariga**

Henrik Axelsson, planarkitekt  
Johanna Söderholm, planchef

**Föredragande**

Henrik Axelsson, planarkitekt

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

**Beslutet med handlingar ska skickas till**

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

**Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till**

[detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökanden
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen