

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo) (2480K-P06/125)

i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

Maj, 2026

Diarienummer: BN-2024/00016

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2025:975 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planen påbörjad: 2024-06-13	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
---	--------------------------------	----------	-------------	------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Standardförfarande	4
Planändringens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Ändring av detaljplan	6
Planändringens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Kvartersmark	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	9
Kommunala ställningstaganden	9
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	11
Riksintressen.....	11
Miljökvalitetsnormer	12
Strandskydd	12
Planeringsförutsättningar	12
Mark- och vattenområden.....	12
Naturmiljö	14
Trafik	14
Geotekniska förhållanden	14
Teknisk försörjning.....	15
Hälsa och säkerhet	15
Förändringar och konsekvenser	17
Mark- och vattenanvändning.....	17
Naturmiljö	19
Trafik	19
Geoteknik	19
Teknisk försörjning.....	20
Hälsa och säkerhet	20
Genomförandefrågor.....	22

Organisatoriska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	24
Upplysningar.....	25
Samrådsrets	25
Medverkande	26
Deltagande kommunala verksamheter:	26
Medverkande konsultbolag.....	26
Källor.....	26

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Standardförfarande

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planändringens syfte

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader med en höjd som anpassats till områdets flyghinderbegränsande nivå. Planen syftar vidare till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Teg.

Planområdets area: Cirka 63 000 m² (6,3 hektar).

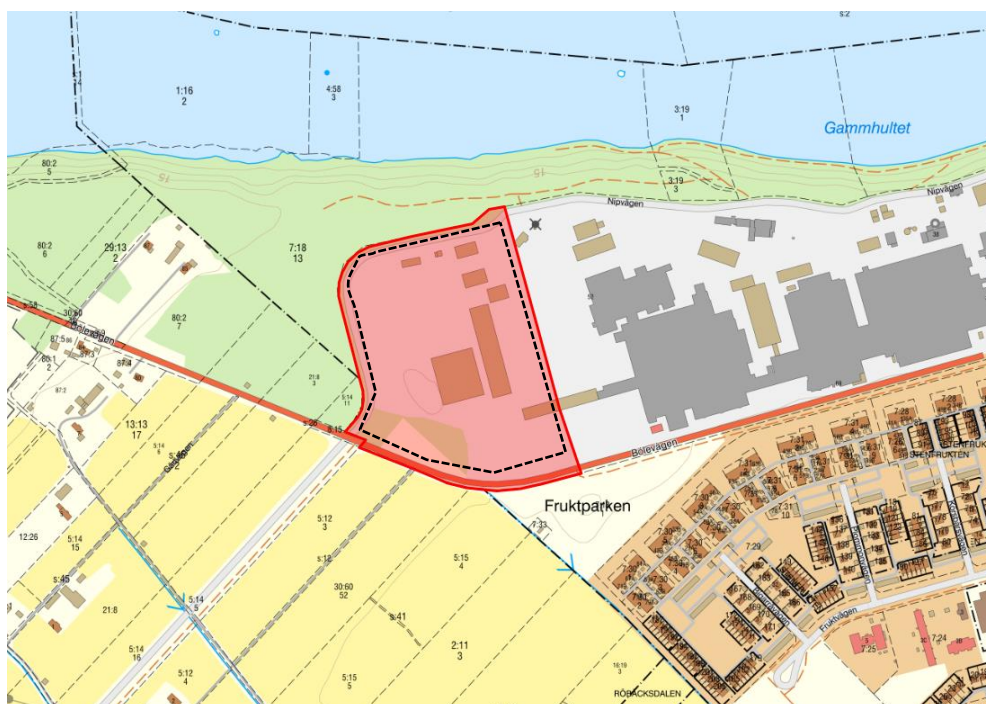
Avstånd till Rådhusorget: Cirka 3 kilometer fågelvägen.

Markägoförhållanden: Privat ägo.

Vattenområden: Planändringen omfattar inget vattenområde. Umeälven ligger cirka 120 meter norr om planområdet.

Det aktuella området för planändringen visas i översiktskartan, se figur 1 nedan.

Planområdesgränsen för gällande detaljplan visas med röd yta, och gränsen för ändringen visas med svart streckad linje.



Figur 1. Översiktskarta. Gällande detaljplans utbredning är markerat ungefärligt med röd yta. Ändringen omfattar svartstreckat område (Källa karta: Lantmäteriet 2025)

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan används för att förändra, ta bort eller införa nya planbestämmelser inom ett redan detaljplanelagt område. Ändringen av detaljplanen ska inrymmas inom det ursprungliga syftet för planen. Ändring av detaljplan innebär att det fortfarande bara är en plan som gäller för området, eftersom ändringarna görs i den befintliga plankartan. De planbestämmelser som inte ändras fortsätter att gälla enligt den ursprungliga detaljplanen.

Syftet med gällande detaljplan är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål med utrymme för uppställningsytor, parkeringar, skärmtak samt ny vägdragning av industriväg.

Ändring av detaljplan har valts för att ta bort begränsningar för industriområdet i form av korsmark, mark som endast får ge utrymme för uppställningsytor, parkering samt skärmtak, för att möjliggöra bebyggelse inom området.

En planändring kräver inte hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär. Det är endast ändringens omfattning som ska lämplighetsprövas.

Ändringen bedöms:

- inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- inte leda till betydande miljöpåverkan
- inte ha betydande intresse för allmänheten
- inte strida mot översiktsplanen

Planändringens huvuddrag

Den aktuella ändringen av detaljplanen innebär att planbestämmelsen om korsmark tas bort, vilket gör att marken inte längre är begränsad till uppställning, parkering och skärmtak.

Planändringen möjliggör för bebyggelse upp till cirka 35 meter i totalhöjd genom att planen reglerar högsta totalhöjd till 52,4 meter över nollplanet. Valet av totalhöjd har utgått från gällande flyghinderbegränsande höjd för området, vilken uppgår till +52,4 meter över havet, och syftar till att skapa flexibilitet för verksamhetens nuvarande och framtida behov.

Ändringen innebär också att mark som inte får bebyggas (prickad mark) läggs till i söder, 10 meter från Bölevägen, för att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och bättre siktförhållanden i området. Prickmarkens omfattning har utgått från närliggande detaljplans regleringar för att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur sett till hela verksamhetsområdet.

Inom området finns tälthallar med en nockhöjd på drygt 15 meter som med detaljplanen möjliggörs kvarstå så länge de har giltigt bygglov i de fall de är lovpliktiga. Planändringen möjliggör även för en mer permanent bebyggelse, vilket ger förutsättningar för att verksamheten kan inrymmas i byggnader. En sådan inkapsling bedöms kunna minska störningar för omgivningen genom reducerade utsläpp samt minskad påverkan i form av buller och ljus. Planändringen bekräftar därmed gällande markanvändning samt möjliggör expansion och flexibilitet för utveckling i framtiden.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan och fördjupning av översiktsplan. Gällande översiktsplan har av Umeå kommun i planeringsstrategi från 2024 bedömts som aktuell.

Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms ett genomförande av planen inte medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen utgår från de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen. Länsstyrelsen meddelade i januari 2026 att de instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL. Ingen påverkan på riksintressen, skyddad natur eller MKN förväntas uppstå till följd av ett genomförande av detaljplanen.

För området har en tidigare geoteknisk utredning tagits fram för att möjliggöra upplagsplats, som även används som underlag för aktuell planändring.

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft och gäller för de ändringar som planen avser. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom detaljplaneändringen bedöms förenlig med översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta (ursprunglig plankarta med ändringarna gjorda ovanpå).
- Planbeskrivning för ändringen.

Underlag

- Samrådsredogörelse, april 2026.
- Granskningsutlåtande, maj 2026.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, januari 2026.
- Fastighetsförteckning, februari 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Gällande planbestämmelse Industri [J] kvarstår från gällande detaljplan. Ingen förändring görs av detaljplanens användningsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utgående planbestämmelse: Begränsning av markens bebyggande

~~Korsmark – Marken får ge utrymme för uppställningsytor, parkeringar och skärmtak~~

Motiv: Syftet med att egenskapsbestämmelsen om korsmark utgår är att möjliggöra en mer flexibel och ändamålsenlig markanvändning inom det befintliga industriområdet. Bestämmelsen har i gällande plan begränsat marken till uppställning, parkering och skärmtak, vilket inte längre bedöms svara mot verksamhetens behov eller ge förutsättningar för en effektiv utveckling. Genom att ta bort korsmarken möjliggörs bebyggelse inom planområdet, vilket bidrar till en mer långsiktig och funktionell markanvändning. Ändringen bedöms vara förenlig med områdets karaktär och främjar en lämplig och effektiv användning av marken i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt avstånd mot Bölevägen om 10 meter för att skapa en god och enhetlig helhetsverkan för området samt goda siktförhållanden och hänsynsavstånd mot Bölevägen. Den indragna bebyggelsen bidrar till att området upplevs enhetligt och därigenom uppnås en god helhetsverkan (2 kap. 6 § 1 PBL).

Höjd på byggnadsverk

h – Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan.

Motiv: För att möjliggöra en ändamålsenlig och långsiktig utveckling av industriområdet införs en planbestämmelse som reglerar högsta totalhöjd till 52,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen utgår från gällande flyghinderbegränsande höjd för området och säkerställer att bebyggelse kan uppföras utan att påverka luftfartens säkerhet.

Angivet nollplan motsvarar havets medelnivå. Planområdet är beläget på cirka +17 meter över havet, vilket innebär att byggnader kan uppföras med en faktisk totalhöjd om cirka 35 meter över befintlig marknivå.

Syftet med att reglera totalhöjd är att skapa flexibilitet för verksamhetens nuvarande och framtida behov. Industriell verksamhet kan över tid förändras och kräva byggnader med andra höjder eller tekniska installationer. Genom att ange totalhöjd ges förutsättningar för en ändamålsenlig utveckling utan att ny detaljplan behöver upprättas.

Planområdet är beläget inom ett etablerat industriområde där bebyggelsens skala och utformning främst styrs av verksamheternas funktionella behov. Den föreslagna höjdregeringen bedöms vara förenlig med områdets karaktär och bidra till en lämplig och effektiv markanvändning i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I gällande översiktsplan för Umeå kommun, antagen 2018, anges övergripande mål samt utvecklingsstrategier för kommunen. Tillhörande fördjupningar och tematiska tillägg förklarar vidare olika platsers specifika utvecklingsstrategier, samt hur dessa planer förhåller sig till varandra. Det aktuella området omfattas av Fördjupning för Umeå, antagen augusti 2018. Området är utpekat som ett utvecklingsområde för verksamhet, V11, för framtida expansion för Volvo Lastvagnar.

Planändringen bedöms förenlig med den fördjupade översiktsplanen och bidrar till måluppfyllelse av intentionerna i kommunens fördjupade översiktsplan och kommunens strategiska mål för området.

Umeå kommun antog en planeringsstrategi för att aktualitetspröva översiktsplanen. Den antogs av kommunfullmäktige i juni 2024 och bedömer sammantaget att Umeå kommuns översiktsplan uppfyller kraven för aktualitet enligt plan- och bygglagen (PBL 3 kap, §§ 3–5) och att den är tillräckligt aktuell för att fortsätta vägleda den fysiska planeringen de närmaste åren.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är detaljplanelagt och omfattas av *Detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. Volvo (2480K-P06/125)*. I gällande detaljplan är marken planlagd som industrimark med begränsning i form av plusmark, mark där endast uppställningsytor, parkeringar och skärmtak får uppföras, se figur 2 nedan. Inom detaljplanen finns även mark som inte får bebyggas samt mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detaljplanen fick laga kraft 2006-04-20 och har ingen pågående genomförandetid.

Ändring av detaljplan innebär att det fortfarande bara är en plan som gäller för området, eftersom ändringarna görs i den befintliga plankartan. Detaljplaneändringen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planen.



Figur 2. Gällande detaljplan, Detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo). 2480K-P06/125

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut om att inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade i juni 2024 att inleda planläggning för fastigheten Böleå 1:77.

Därefter fattade byggnadsnämnden ett inriktningsbeslut i oktober 2025 om att begränsa planarbetet till att endast innefatta kvartersmarken inom Böleå 1:77 eftersom en sådan avgränsning skulle innebära en enklare och mer genomförbar process.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget har genomgått en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och 5, 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan har identifierats.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns avseende någon miljöfaktor. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

Bedömningen grundas utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen.

Det finns inte anledning att anta att planens genomförande medför att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Det finns inte anledning att anta att planens

genomförande hindrar eller försvårar för vattenförekomsterna Umeälven och Österfjärden att uppnå och bibehålla den status som miljö kvalitetsnormerna föreskriver.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats den 30 januari 2026 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Inriktningsbeslut Byggnadsnämnden 2025-10-22 § 229. Beslutet innebar att inriktningen i det fortsatta planarbetet är att begränsa planområdet till att endast innefatta kvartersmarken inom Böleå 1:77.

Detaljplanens utredningar

- Geoteknisk utredning – PM Geoteknik, Tyréns, 2022-09-15.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Kapitel 3 miljöbalken

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för kommunikationer, Umeå flygplats influensområde avseende flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader och anläggningar (exempelvis ventilationshuvar, hisstoppar på byggnader) kan innebära fysiska hinder för luftfarten.

För att tillkommande bebyggelse inte ska riskera att generera en negativ inverkan på riksintresse för kommunikationer regleras högsta totalhöjd till gällande flyghinderbegränsande höjd för området, 52,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse kan uppföras utan att påverka luftfartens säkerhet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

Vid uppförande av tillfälligt uppstickande delar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor, exempelvis byggkranar, måste flygplatsen kontaktas innan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljö kvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras.

Detaljplaneändringen omfattas av MKN för omgivningsbuller, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt vattenkvalitet (yt- och grundvatten). Planområdet ligger nära recipienten Umeälven som omfattas av MKN för ytvatten samt fisk- och musselvatten. Umeälven har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Planändringen avser en justering av möjlig bygg rätt inom befintligt industriområde och möjliggör utveckling av en redan etablerad verksamhet. Förändringen innebär inte någon ny markanvändning utan sker inom ett redan ianspråktaget och hårdgjort område med etablerad teknisk försörjning och dagvattenhantering. Den tillkommande belastningen i form av trafik, buller, utsläpp till luft eller påverkan på mark och vatten bedöms vara marginell i förhållande till nuvarande verksamhets omfattning.

Sammantaget bedöms planändringen medföra en så begränsad förändring i förhållande till nuläget att den varken riskerar att medföra en försämring av fastställda miljö kvalitetsnormer eller äventyra möjligheten att uppnå dessa.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. De särskilda skäl till dispens som anges är att Nipvägen, närliggande skogsområde och älvbrink är allmänt tillgängliga.

När en befintlig detaljplan ändras återinträder inte strandskyddet, eftersom denna detaljplan tas fram som en ändring gäller den tillsammans med den befintliga planen, vilket innebär att strandskyddet fortsatt är upphävt.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Inom området bedriver Volvo verksamhet inom lastbilsproduktion. Området är en del av ett större verksamhetsområde om cirka 35 hektar där tillverkning av lastbilshytter och hytt detaljer pågår. Verksamheten omfattar klippning, slittning, pressning, bearbetning och svetsning av plåt till färdiga lastvagnshytter. Därefter sker ytbehandling, tätning och lackering.

Området består av blandad verksamhetsbebyggelse, parkeringsytor samt övriga funktioner tillhörandes verksamheten, se figur 3 nedan.



Figur 3. Befintliga förhållanden inom planområdet. Röd yta visar ungefärlig gräns för planområdet. (Källa karta: Lantmäteriet 2025)

Området är flackt och avgränsas av Bölevägen i söder och Nipvägen i norr. Planområdet angränsar skog samt Umeälven i norr och nordväst samt park och jordbruksmark i söder. Åt öster finns resterande verksamhetsområde.

Kringliggande bebyggelsen inom industriområdet är av varierande volym med byggnadshöjder mellan 10 och 20 meter. Fasaderna är ljusa och relativt varierade i material och utformning. Inom planområdet finns tälthallar om drygt 15 meter i nockhöjd.

Det finns inga bostäder inom planområdet, närmsta bostadsbebyggelse finns drygt 160 meter söder om planområdet och utgörs av kedjehus om två våningar. Mellan planområdet och bostadsbebyggelsen finns ett kuperat parkstråk med gång- och cykelbana.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark eller områden för rekreation inom planområdet. Omkring planområdet finns grönstruktur i form av skogsmark och jordbruksmark. Inga områden av skyddad natur förekommer omkring planområdet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns en belyst gång- och cykelbana i anslutning till planområdet längs Bölevägen och Slättmarksvägen i söder. Det finns även en obelyst gång- och cykelbana längs Umeälven i norr.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 1 kilometer öster om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje med relativt tät och regelbunden turtäthet.

Motorfordonstrafik

Delar av Bölevägen samt Nipvägen är vägar med enskild väghållare. Slättmarksvägen söder om planområdet har kommunalt väghållaransvar. Nipvägen samt Slättmarksvägen kategoriseras som liten lokalgata och Bölevägen som huvudgata.

Parkering, angöring och avfall

Planområdet angörs via Nipvägen. Parkeringar och tillfartsvägar finns redan inom planområdet samt i angränsande verksamhetsområde.

System för avfallshantering finns inom området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning, PM geoteknik – provgrovsgrävning Tyréns 2022-09-15, finns framtagen för planområdet i syfte att klargöra dimensionering av framtida överbyggnad/upplagsyta.

SGU:s jordartskarta har använts som underlag och jorden förväntas utgöras av sand på silt. Befintliga fyllnadsmassor innehåller i ett flertal provgropar rester från trä, tegel, asfalt och järnskrot. Om bärighetskrav kommer föreligga på någon del av ytan bör detta beaktas för att utreda tillåten belastning. (Tyréns, 2022)

Delar av området är vattenmättat och sankt. En fungerande dränering av hela området måste anläggas för att undvika höga grundvattennivåer som påverkar bärighet, hållfasthet och tjällyftningar. (Tyréns, 2022)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

I samband med framtagande av bygghandlingar av ny upplagsplan 2022 togs systemlösning för dagvatten fram. Dagvattenhantering sker i dagsläget genom trummor, brunnar samt diken och avleds till befintligt ledningsnätssystem. Befintligt ledningssystem inom fastigheten har flera oljeavskiljare och fettavskiljare innan dagvattnet leds vidare till älven. Ledningsnätet tillhör fastighetsägaren som leder dagvattnet vidare till Umeälven. Befintlig verksamhet inom planområdet bedöms ha all nödvändig teknisk infrastruktur för hantering av dagvatten.

Snöhantering

Södra delen av planområdet har använts som snöupplag och det finns även spår av sandningsgrus. Snöupplaget gör att vatten samlas på marken och att området närmast upplaget är fuktigt och sankt (Tyréns, 2022). Inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för snöröjningen.

El, värme, fiber och tele

Skanova har en markförlagd kabel i direkt anslutning till planområdet i Bölevägen.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig.

Miljöfarlig verksamhet

Volvo Lastvagnar har tillstånd enligt miljöbalken för att bedriva verksamhet. Tillståndet innefattar verksamhet inom hela planområdet och är förenat med villkor. Villkoren reglerar produktionsvolym och miljöpåverkan på omgivningen.

De störningar som kan förekomma från bolagets verksamhet är externbuller, utsläpp av organiska lösningsmedel till luft från lackering, utsläpp av stoft från svetsning och slipning, utsläpp av gaser från termisk förbränning av gasol och lösningsmedel samt utsläpp av förorenat processavloppsvatten. Transporter, användning av material och energi samt avfall medför också miljöpåverkan. Ett kontrollprogram som visar hur villkoren följs och hur verksamhetens påverkan på hälsa och miljö finns upprättat och är införlivat i verksamhetssystem för kvalitet och miljö (ISO 9001 och 14 001).

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

Inom fastigheten Böleå 1:77 och i anslutning till Bölevägen i söder finns flertalet brandposter. Närmsta brandpost inom fastigheten finns cirka 140 meter österut. Närmsta brandpost utanför planområdet återfinns cirka 30 meter söder om planområdet intill Bölevägen och den park som finns i närheten av planområdet, Fruktparken. Denna kan dock inte nyttjas vid insats på grund av att planområdet är inhägnat.

Buller

Buller förekommer idag inom och omkring planområdet till följd av pågående industriverksamhet. Befintlig detaljplan medger industriändamål, vilket innefattar bullrande verksamheter. Bullernivåer redovisas och prövas bland annat i miljötillståndsprocessen.

Förorenad mark och vatten

Inga kända mark- eller vattenföroreningar finns registrerade inom planområdet. Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas kan det dock finnas misstänkta eller konstaterade föroreningar inom andra delar av fastigheten Böleå 1:77.

Skulle föroreningar påträffas i samband med schaktning eller andra åtgärder ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas. Eventuella förorenade massor ska omhändertas och hanteras i enlighet med gällande lagstiftning.

Risk för översvämning

Det finns ingen risk för översvämning inom planområdet. Det förekommer vissa lågpunkter och avrinningsstråk inom planområdet, se figur 4 nedan.



Figur 4. Avrinningsvägar och lågpunkter inom planområdet. Källa: Scalgo, 2025.

Risk för ras, skred och erosion

Längs stora delar av Umeälven finns ett utpekat riskområde för ras till följd av älvens branta slänter. Inom området finns uppgifter om att ras har skett och/eller raviner har bildats.

Planområdet är utanför utpekat riskområde med tillhörande påverkansområde. Planområdet avskiljs från älven och påverkansområdet med en cirka 10 meter bred väg, Nipvägen. Det finns ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

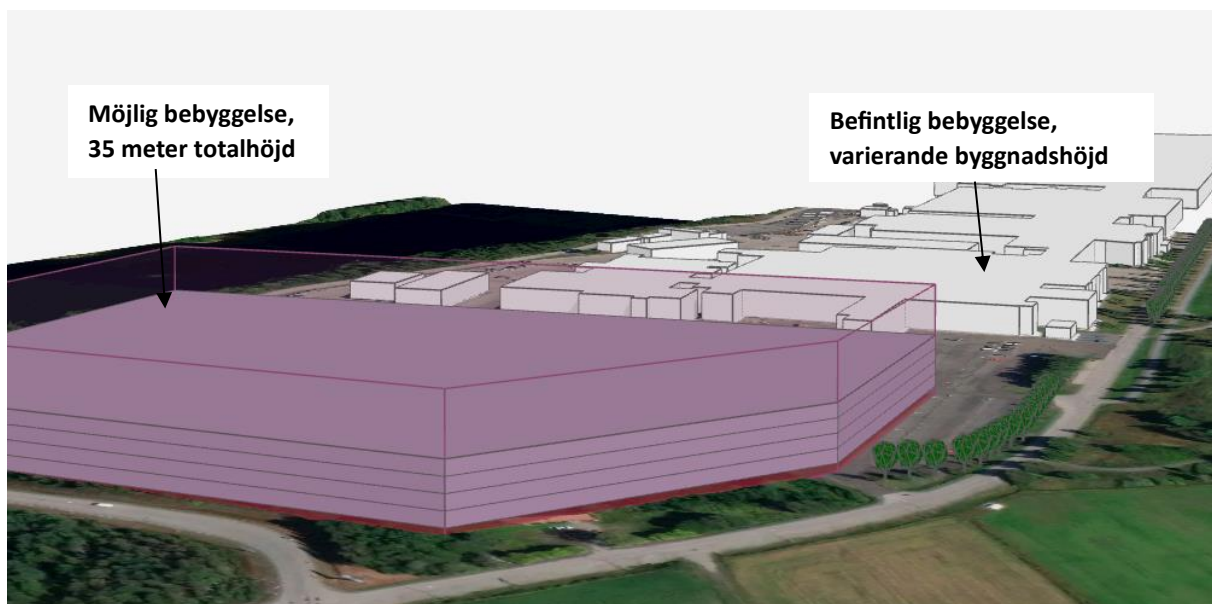
Del av kvartersmark med egenskapsbestämmelsen korsmark, mark planlagd för att ge utrymme för uppställningsytor, parkeringar och skärmtak, tas bort för att möjliggöra byggnation för industriändamål inom större delar av planområdet. Detaljplanens regleringar lämnas oförändrade inom Nipvägen och Bölevägen eftersom gällande reglering bedöms aktuell och utan behov av revidering. Ändringen innebär att bebyggelse för industriändamål

kan uppföras inom området. Avståndet till närmsta bostadsbebyggelse i söder är 160 meter räknat från byggrättens avgränsning till befintliga bostäders fasader. Avståndet mellan byggrättens avgränsning till befintliga bostäders fastighetsgräns är cirka 150 meter.

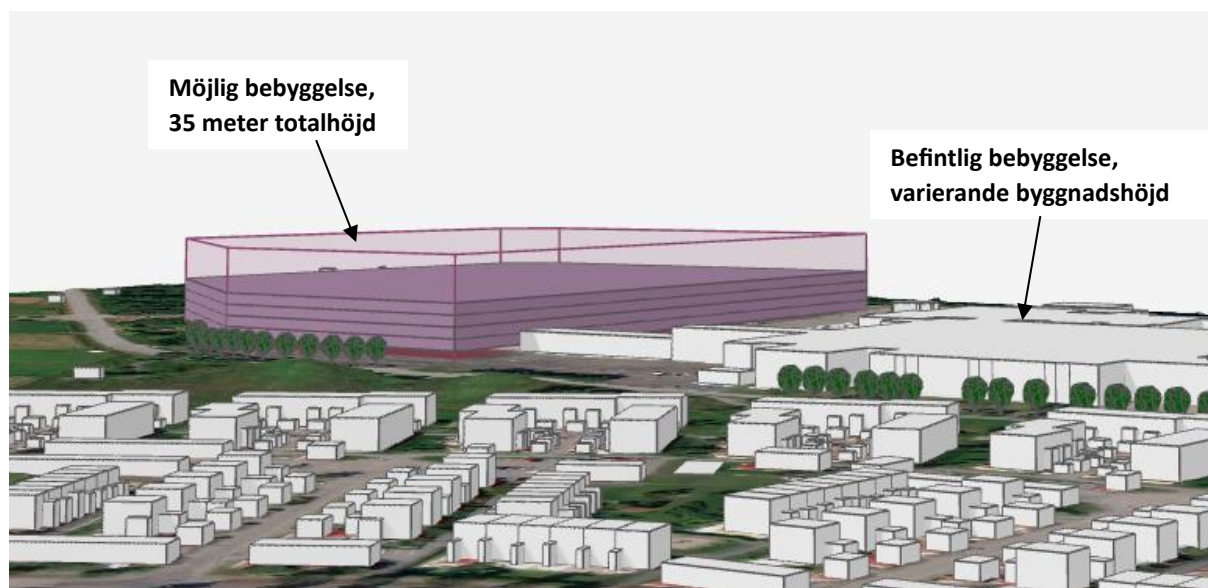
Planändringen innebär att en planbestämmelse tillkommer för att reglera högsta totalhöjd till 52,4 meter över angivet nollplan [h]. Bestämmelsen utgår från gällande flyghinderbegränsande höjd för området och säkerställer att bebyggelse kan uppföras utan att påverka luftfartens säkerhet. Angivet nollplan motsvarar havets medelnivå. Planområdet är beläget på cirka +17 meter över havet, vilket innebär att byggnader kan uppföras med en faktisk totalhöjd om cirka 35 meter över befintlig marknivå.

I figur 5 och 6 nedan visas exempel på hur bebyggelse kan uppföras inom planområdet. Den genomsnittliga volymen illustrerar detaljplanens maximalt tillåtna byggrätt motsvarande cirka 35 meter totalhöjd över befintlig marknivå. Den ifyllda volymen visar en jämförelsevolym motsvarande cirka 16 meter totalhöjd som baseras på de tält som finns på platsen idag, Illustrationen redovisar byggnadsvolymen som en sammanhängande yta för att möjliggöra en tydlig jämförelse mellan nuläget och de höjder som detaljplanen medger.

Befintlig bebyggelses byggnadshöjder i modellen avviker från verklig höjd och utformning. Den redovisade 3D-modellen illustrerar detaljplanens maximala byggrätt och visar den teoretiskt största exploatering som planen medger. Modellen ska ses som ett principiellt exempel och utgör inte ett förslag till faktisk utformning. Med hänsyn till verksamhetsområdets funktion och krav på bland annat parkering, last- och lossningsytor, interna transportstråk, brand- och räddningsvägar samt upplags- och manöverytor är det inte sannolikt att hela planområdet kommer att bebyggas. Den faktiska exploateringsgraden bedöms därför bli lägre än den som illustreras i modellen.



Figur 5. Volymskiss över möjlig bebyggelse med 35 meter i totalhöjd (genomsnittlig lila volym) respektive en jämförelsevolym med 16 meter i totalhöjd som baseras på de tält som finns på platsen idag (ifylld lila volym) och befintlig bebyggelse inom området (vitt). Observera att byggrätten endast är fiktiv och syftar till att visa möjlig bebyggelsevolym. (Autodesk Forma Site Design, 2026)



Figur 6. Volymskissen sett från bostadsområdet Böleäng. Observera att byggrätten endast är fiktiv och syftar till att visa möjlig bebyggelsevolym. (Autodesk Forma Site Design, 2026)

Planen reglerar även prickad mark, *mark som inte får bebyggas*, om 10 meter från Bölevägen i söder, för att säkerställa ett avstånd som överensstämmer med övriga delar av verksamhetsområdet och för att ta hänsyn till vägen och närliggande bebyggelse.

Naturmiljö

Planområdet är redan ianspråktaget för industriändamål och hårdgjort vilket gör att ingen påverkan bedöms uppstå på någon naturmiljö.

Trafik

Planförslaget innebär ingen förändring av trafiksystemet inom eller utanför planområdet, varken för gående eller cyklister, kollektivtrafikresenärer eller allmän motorfordonstrafik.

Planändringen möjliggör fortsatt att området kan användas för parkering, angöring och uppställningsytor. Vid eventuella förändringar av bebyggelsestrukturen inom planområdet ska tillräckligt utrymme samt ändamålsenliga angöringsvägar för avfallshantering säkerställas. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Eventuellt tillkommande parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet alternativt inom verksamhetsområdet.

Geoteknik

Enligt den geotekniska undersökningen (Tyréns, 2022) ska all organisk jord schaktas bort innan anläggande av upplagsplan sker. Om bärighetskrav kommer föreligga på någon del av ytan bör befintliga fyllnadsmassor beaktas för att utreda tillåten påkänning. En fungerande

dränering av området är viktigt för att undvika höga grundvattennivåer som påverkar bärighet, hållfasthet och tjällyftningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet avses inte införlivas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att anordna lämpliga åtgärder som krävs för att omhänderta dagvatten inom fastigheten. Vid ny- och ombyggnation som påverkar förutsättningar inom planområdet kan nya dimensioneringar och dagvattenlösningar behöva anordnas.

Snöhantering

Det bedöms fortsatt finnas tillräckliga ytor för snöhantering efter ett genomförande av detaljplanen.

El, värme, fiber och tele

Skanova har en markförlagd kabel i direkt anslutning till planområdet i Bölevägen. Ledningen bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplaneändringen.

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Den ursprungliga planen medger användningen industriändamål, planändringen möjliggör en byggrätt inom planområdet men innebär ingen ändring av markanvändningen. Det innebär att detaljplanen fortsatt möjliggör för industriändamål där miljöfarlig verksamhet kan ingå. De flesta miljöfarliga verksamheter ska även tillståndsprövas enligt miljöbalken och det räcker inte med att en viss typ av verksamhet är förenlig med gällande detaljplan för att tillstånd ska kunna ges till verksamheten enligt miljöbalken. Vid en prövning enligt miljöbalken prövas den enskilda specifika verksamheten som ska etableras med dess störningar till omgivningen.

Transporter av farligt gods

Planförslaget innebär inte någon förändring av förutsättningarna för transporter av farligt gods.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost inom fastigheten finns cirka 140 meter österut. Om avstånd från någon möjlig uppställningsplats, i och med nybyggnad, blir större än 150 meter till de brandposter som redan finns inom fastigheten behöver fler brandposter anläggas i området. Detta ombesörjs av fastighetsägaren om inte annat är avtalat.

Kapacitetshöjning bedöms preliminärt inte behövas för den nya exploateringen, om behov uppstår i framtiden får frågan hanteras då i samråd med räddningstjänsten. Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

Gällande detaljplan medger redan industriändamål, vilket innebär potentiellt bullrande verksamheter. Buller som kan uppstå till följd av verksamheten och påverka omgivningen beaktas därutöver i samband med bygg- och tillståndsprocesser i enlighet med gällande regler. Planändringen möjliggör mer permanent bebyggelse, vilket ger förutsättningar för att verksamheten kan inrymmas i byggnader. En sådan inkapsling bedöms kunna minska störningar för omgivningen genom minskad påverkan i form av buller.

Förorenad mark och vatten

Eftersom det inte finns några kända föroreningar inom planområdet krävs inga åtgärder.

Risk för översvämning

Planförslaget innebär inte någon förändring av risken för översvämning. Vid ett genomförande av detaljplanen är det viktigt att säkerställa att inga nya lågpunkter tillskapas eller att befintliga lågpunkter förstärks.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och bebyggt med tälthallar. Området är till stor del hårdgjort och används för upplag, vilket innebär att marken redan är belastad. Vid uppförande av tälthallar liknande de som finns på platsen idag bedöms risken för ras och skred inom planområdet som låg.

Uppförande av permanent bebyggelse kan innebära förändrade och i vissa fall ökade laster jämfört med dagens situation. Även val av grundläggningsmetod kan påverka markens stabilitet. Utifrån detta behöver frågor om grundläggning och stabilitet hanteras i den fortsatta projekteringen och i bygglovsprocessen för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar utifrån den specifika åtgärd som planeras.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2026.

Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft och gäller för de ändringar som planen avser.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-12-05. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta detaljplanen.

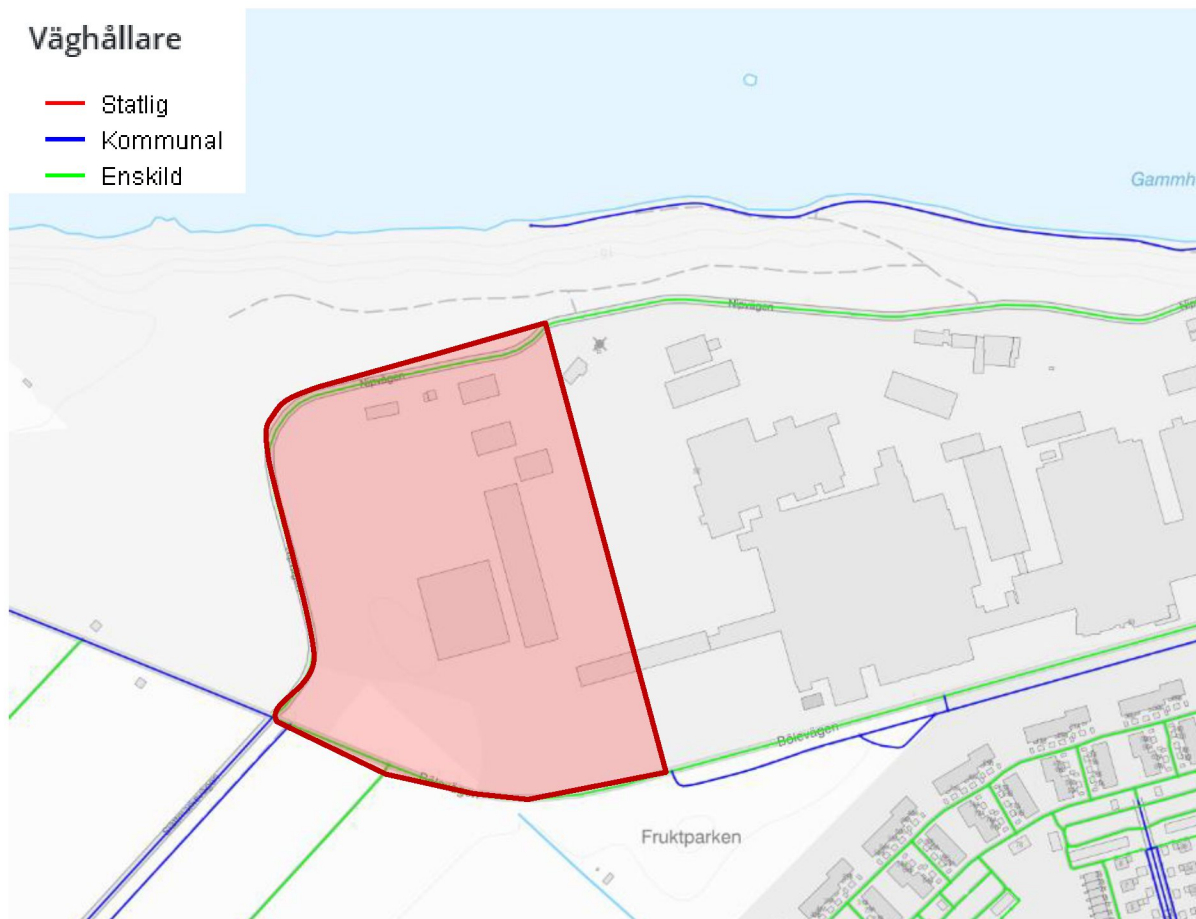
Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder.

Huvudmannskapet är sedan tidigare enskilt för angränsande vägar, Nipvägen och Bölevägen, se figur 7 nedan. Vägarna ligger på privat ägd mark, inom del av fastigheten Böleå 1:77 som ägs och nyttjas av Volvo, vilket motiverar fortsatt enskilt huvudmannskap.

Huvudmannskapet för gång- och cykelväg längs Bölevägen är kommunalt.



Figur 7. Vaghållare inom planområdet. Röd yta visar ungefärlig gräns för planområdet. Källa: NVDB 2025.

Huvudmannskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Området ska inte införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten utan bedöms kunna hantera dagvatten enskilt.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören bekostar planarbetet samt de kostnader som blir till följd av exploateringen, exempelvis vad gäller anläggning av mark, anslutningsavgifter, utbyggnad av dagvattenanläggningar, brandposter, uppförande av byggnader och anordnande av angräns- och tillfartsvägar. Ett plankostnadsavtal har tecknats med kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planändringen medför inga kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Vakin får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägaren ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder förväntas uppstå till följd av ett genomförande av detaljplanen. Om behov uppstår i framtiden kan fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalservitut.

Officialservitut

Officialservitut finns för del av Nipvägen norr om detaljplaneändringen, 2480K-09/168.1 Syftet är att säkerställa tillgänglighet för allmän bil, cykel och gångtrafik.

Servitutet bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen.

Markreservat

I gällande detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. Volvo (2480K-P06/125) finns markreservat, u-område. Området omfattas av ledningsrätt för vatten.

Markreservatet bedöms inte påverkas inte av detaljplaneändringen.

Ledningsrätter

Ledningsrätt för vatten finns i anslutning till gränsen för planändringen inom mark tidigare planlagd med markreservat för underjordisk ledning, u-område. Ledningsrätten har akt nummer 2480K-09/168.3.

Ledningsrätt för vatten och avlopp finns angränsande planändringens östra del och sammanbinder ett stråk längs del av Nipvägen och Bölevägen. Ledningsrätten har akt nummer 2480K-99/114.1.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering, Bygglov, Kommunala lantmäterimyndigheten och Miljö- och hälsoskydd.

Medverkande konsultbolag

Tyréns Sverige AB.

Källor

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Tyréns Sverige AB, om inte annat anges.