

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo) (2480K-P06/125) i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2026-02-25 till 2026-03-18 samt granskning under tiden 2026-04-14 till 2026-04-28. Samråds-krets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur förslaget om ändring av detaljplan 2480K-P06/125 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. Vid ändring av detaljplan är Länsstyrelsens prövning avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd

LUFTFARTSVERKET (LFV)

Luftfartsverket har yttrat sig i granskningen. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd

LANTMÄTERIET

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN

Tekniska nämnden har inkommit med ett tjänstemannayttrande på delegation från nämnden.

Avdelningarna *Trafik och Gata*, *Drift och Underhåll* samt *Park och Natur* har inga synpunkter på detaljplanen.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Angående detaljplaneförslaget dnr BN-2024/00016, del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. specifikt gällande granskningshandling April, 2026, har brandförsvaret inget att erinra.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin framför att deras yttrande från samrådet kvarstår gällande att området inte kommer att införlivas i verksamhetsområde för dagvatten samt för att hushållsavfall ska kunna hämtas behöver kraven i Vakins gällande anvisningar vara uppfyllda.

Kommentar

Detaljplanen hindrar inte enskilda lösningar för hantering av dagvatten eller avfallshantering enligt Vakins anvisningar.

UMEÅ ENERGI

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

VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport. Swedavia ser positivt på att planbeskrivningen kompletteras med information om att flygplatsen måste kontaktas innan uppförande

av byggkranar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor. Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

YTTRANDE 1

Undertecknad motsätter sig bestämt att Nipvägen administrativt exkluderas ur planområdet för BN-2024/00016. Jag kräver att Byggnadsnämnden återinför Nipvägen i prövningen och omedelbart agerar mot det pågående lagbrottet på fastigheten i enlighet med nämndens tillsynsplikt.

Grund för yttrandet (Bevisat myndighetsmissbruk)

1. Skriftligt erkännande om partiskhet (2025-09-09): Genom mejl från trafikplanerare (*tjänstepersonens namn maskat*) bekräftas att kommunen redan i september 2025 satt i informella diskussioner med exploatören och utredde hur man permanent skulle kunna stänga av vägen på Volvos begäran. Detta skedde långt innan samrådet ens var sammanställt.

2. Länsstyrelsens prejudikat (Dnr 403-8539-2018): Länsstyrelsen slog 2018 fast att avstängning av Nipvägen med stängsel/bom strider mot detaljplanens z-bestämmelse. Att nu tillåta en bom är att trotsa ett fastställt rättsligt beslut.

3. Bindande planbestämmelser (Dnr PLA 95-56): Enligt gällande plan ska Nipvägen vara tillgänglig för "genomgående viss begränsad allmän körtrafik". Detta är en lagstadgad motprestation för avstängningen av Bölevägen som inte kan förhandlas bort.

4. Åsidosättande av politiska villkor (BN 2021–1632): Nämndens beslut från 2021 fastställde att Volvo ej får privatisera Nipvägen. Nuvarande bomlösning är en direkt överträdelse av detta villkor.

5. Erkännande om uppdelning av ärenden (2026-04-06): Genom skriftligt svar från handläggare (*tjänstepersonens namn maskat*) den 6 april 2026 erkänns att avdelningen fattat beslut om att "dela upp eventuella olovligheter" på olika ärenden för att nå en "frivillig rättelse". Att splittra ärendet för att skriva av det befintliga tillsynsärendet när betongsuggorna flyttas – samtidigt som man vet att en bom redan spärrar vägen – är ett erkänt försök att runda rättvisan.

6. Otillbörlig ändring av planområdet (§ 229, 2025-10-22): Genom protokollsutdrag bevisas att nämnden, på direkt begäran av exploatören, valt att begränsa planområdet för att möjliggöra en "enklare process". Detta är ett erkännande av att myndigheten medvetet försöker undvika att pröva de boendes lagstadgade rättigheter.

7. Otillbörlig manipulation (2026-04-14): Bara åtta dagar efter att handläggaren den 6 april skriftligen erkänt att avdelningen ville dela upp

ärendet, fullbordades manövern den 14 april 2026 genom att planchefen (*tjänstepersonens namn maskat*) lade ut de reviderade handlingarna som lyfter ut Nipvägen.

Förteckning över bifogad bevisning

Då Byggnadsnämnden genom passivitet fram till 2026-04-16 kl. 16:00 bekräftat att man inte avser att agera sakligt, bifogas härmed följande urval av bevisning. Fullständig dokumentation inklusive den citerade mejlväxlingen från september 2025 kommer att överlämnas direkt till Länsstyrelsen vid ett överklagande.

- Bilaga 1: Länsstyrelsens beslut 2018-11-05 (Dnr 403-8539-2018).
- Bilaga 2: Planbeskrivning 1996 (Dnr PLA 95-56).
- Bilaga 3: Tillsynsrapport 2026-01-12 (Dnr BN 2025-001320).
- Bilaga 4: Magnus Norbergs juridiska inläga/överklagan till Länsstyrelsen (2018).
- Bilaga 5: Protokollsutdrag BN 2025-10-22 (§ 229).
- Bilaga 6: Fotodokumentation på bominstallation (2026-04-16).
- Bilaga 7: Skärmdump från Volvos intranät (Bevis på föregripande av beslut).

Kommentar

De synpunkter som framförs avser huvudsakligen tillsynsfrågor, tidigare handläggning och påstådda olovligheter, delvis i form av en uppförd bom över Nipvägen cirka 800 meter från planområdet. Dessa frågor hanteras inte inom ramen för aktuell detaljplaneprocess utan prövas i separata tillsynsärenden enligt plan- och bygglagen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Detta görs genom att ett område där det tidigare endast fick finnas uppställning, parkering och skärmtak istället får bebyggas. I och med att det är en ändring av detaljplan är det endast ändringarna som prövas, i övrigt fortsätter den tidigare detaljplanen, Detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo), att gälla. Nipvägen är således fortsatt planlagd som kvartersmark med industriändamål med egenskapsbestämmelsen [z] *"inom detta område skall mark vara tillgänglig för genomgående viss begränsad allmän körtrafik, allmän gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar"*.

Det fanns initialt ett uppdrag att samordna den aktuella detaljplaneändringen med ett planarbete för Nipvägen. Bakgrunden var ett positivt planbesked där sökanden uttryckte önskemål om att upphäva den gällande z-bestämmelsen i syfte att möjliggöra en privatisering av vägen, vilket i sin tur aktualiserade behovet av att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till älven samt en framtida gång- och cykelkoppling i området. Innan planarbetet påbörjades konstaterades dock att Nipvägen och angränsande älvrink präglas av geotekniska utmaningar, bland annat avseende stabilitet, erosionsrisker. Mot denna bakgrund beslutade byggnadsnämnden att avgränsa

den aktuella detaljplaneändringen så att Nipvägen inte längre skulle ingå i planområdet. Denna avgränsning utgör ett administrativt ställningstagande inom ramen för planprocessen och innebär inte någon förändring av gällande planbestämmelser för vägen, vilka fortsatt gäller i sin helhet.

Framförda synpunkter faller utanför detaljplanens syfte och omfattning och föranleder därför ingen revidering av planförslaget.

YTTRANDE 2

Samma avsändare som yttrande 1

Undertecknad lämnar härmed synpunkter under granskningsskedet enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget syftar till att möjliggöra fortsatt industriell utveckling inom området genom förändrade planbestämmelser och utökad byggrätt. Av tillgängliga handlingar framgår samtidigt att delar av området omfattas av gällande detaljplan 2480K-P98/31, där mark är reglerad med s.k. z-bestämmelse.

Faktiska förhållanden enligt handlingar

Gällande planbestämmelse (z-mark). Av kommunens tillsynsprotokoll och delegationsbeslut framgår att marken är reglerad så att den ska:

- vara tillgänglig för genomgående viss begränsad allmän körtrafik
- vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik
- möjliggöra allmänna underjordiska ledningar

Faktisk avstängning av väg

Av tillsynsprotokoll från kommunen (2026-01-12) framgår att:

- vägen varit avstängd med betongfundament och metallrör
- avstängningen helt spärrade bilvägen
- delar av gång- och cykelvägen påverkades

Kommunens tillsyn och beslut

Av delegationsbeslut (2026-04-22) framgår att:

- ett tillsynsärende initierats med anledning av avstängningen
- åtgärden bedömts i relation till detaljplanens z-bestämmelse
- avstängningen därefter har tagits bort
- ärendet avslutats eftersom någon överträdelse inte längre förelåg

Tidigare prövning av frågan

Av tillsynsprotokollet framgår att frågan om vägavstängning tidigare har hanterats av:

- byggnadsnämnden
- länsstyrelsen
- mark- och miljödomstolen

Tillämplig lagstiftning

2 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900)

2 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900)

4 kap. 33 § Plan- och bygglagen (2010:900)

5 kap. 18–24 §§ Plan- och bygglagen (2010:900)

Rättslig analys - Påverkan på allmän tillgänglighet

Det är genom handlingarna klarlagt att:

- aktuell mark enligt gällande detaljplan ska vara tillgänglig för viss allmän trafik
- en faktisk avstängning av denna funktion har förekommit

Mot denna bakgrund är frågan om tillgänglighet inte enbart teoretisk, utan har aktualiserats i praktiken. Enligt 4 kap. 33 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska planens konsekvenser redovisas.

Bedömning:

Planförslaget saknar en tydlig redovisning av hur den funktion som tidigare säkerställts genom z-bestämmelse påverkas av planändringen. Efter att tillsynsrendet avslutats har det enligt iakttagelser på plats uppförts en fysisk avstängning i form av bom inom det aktuella området. Detta innebär att framkomligheten på den aktuella sträckan begränsas. Den uppförda bomen efter avslutad tillsyn innebär att frågan om tillgänglighet fortfarande är aktuell och inte enbart historisk. Detta förstärker behovet av att planförslaget tydligt redovisar hur tillgängligheten ska hanteras framåt.

Förhållande till gällande detaljplan

Planförslaget innebär ändringar inom ett område där tidigare plan uttryckligen reglerar tillgänglighet för allmän trafik.

Det framgår inte tillräckligt tydligt:

- om denna funktion ska bestå
- förändras
- eller upphöra

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska allmänna intressen beaktas.

Bedömning:

Det råder oklarhet kring hur planförslaget förhåller sig till tidigare fastställda planbestämmelser.

Behov av samlad redovisning av tidigare prövningar

Eftersom frågan enligt handlingarna tidigare varit föremål för prövning i flera instanser, utgör detta en relevant del av planeringsunderlaget.

Enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska berörda ges ett tillräckligt beslutsunderlag.

Bedömning:

Planhandlingarna bör kompletteras med en tydligare redovisning av tidigare prövningar och deras betydelse för planförslaget.

Sammanfattning

Följande brister identifieras i planförslaget:

- Otillräcklig redovisning av konsekvenser för allmän tillgänglighet
- Otydlighet i förhållande till gällande z-bestämmelse
- Avsaknad av samlad redovisning av tidigare prövningar

Yrkande

Mot bakgrund av ovanstående yrkas att:

planförslaget kompletteras innan antagande med:

- tydlig redovisning av hur allmän tillgänglighet påverkas
- klargörande av hur gällande planbestämmelser hanteras
- redovisning av tidigare prövningar i relevanta instanser

Vidare yrkas att detaljplanen säkerställer att mark som enligt gällande plan omfattas av z-bestämmelse även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för genomgående viss allmän körtrafik samt gång- och cykeltrafik. Dessa synpunkter har inte tillgodosetts i planförslaget i dess nuvarande utformning.

Kommentar

Synpunkterna avser huvudsakligen frågor rörande avstängning av Nipvägen samt tillämpningen av gällande z-bestämmelse. Dessa frågor hanteras inom ramen för tillsyn enligt plan- och bygglagen och omfattas inte av den aktuella ändringen av detaljplan.

Syftet med planändringen är att möjliggöra fortsatt industriell utveckling inom ett avgränsat område. Endast de delar av planen som ändras provas, övriga delar av gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrade. Nipvägen omfattas således inte av denna planändring, och dess z-bestämmelse påverkas inte.

Detta har förtydligats ytterligare i planbeskrivningen i syfte att klargöra planändringens konsekvenser, det vill säga att övriga delar av gällande detaljplan fortsatt gäller oförändrade. Mot denna bakgrund bedöms det vara tillräckligt tydligt redovisat hur planförslaget förhåller sig till gällande planbestämmelser. Eftersom planändringen inte omfattar Nipvägen och inte innebär någon förändring av dess reglering, föranleder de framförda synpunkterna inga ytterligare justeringar av planförslaget.

YTTRANDE 3

Samma avsändare som yttrande 1 och 2

Fortsättning på yrkande. Bifogade bilagor påvisar genom rättslig analys och historiska domstolsbeslut att myndigheten i ond tro manipulerat planunderlaget och exkluderat sakägare för att runda gällande Z-markering. Som framgår av Regeringsrättens dom (Bilaga 6) är Z-markeringen en domstolsfastställd rättighet.

Till yttrandet har fem bilagor bifogats.

- **Bilaga 4.** Yrkande om rättslig analys till länsstyrelsen

- **Bilaga 5.** Illustration över exkluderade sakägare
- **Bilaga 6.** Gammal dom 1998
- **Bilaga 54.** Planbesked BN2018.02166 protokollsutdrag
- **Bilaga 57.** Inriktningsbeslut BN2018.02166 protokollsutdrag

Kommentar

De framförda synpunkterna rör påstådd manipulation av planunderlag och exkludering av sakägare. Kommunen vill klargöra att sakägarkretsen i detta ärende består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare och närboende som bedömts vara direkt berörda av detaljplaneändringen. Bedömningen har grundats på om den föreslagna planändringen medför fastighetsrättsliga konsekvenser, inskränkningar i användningen av mark eller byggnader, eller annan konkret påverkan för berörda fastigheter.

Den aktuella detaljplaneändringen omfattar inte Nipvägen eller dess z-bestämmelse och innebär ingen förändring av de rättigheter eller skyldigheter som följer av gällande planbestämmelse. Denna kvarstår oförändrad och påverkas inte av den föreslagna ändringen.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- Endast redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förtydligats under rubriken *Ändring av detaljplan* för att klargöra att planbestämmelser som inte omfattas av ändringen fortsatt gäller enligt den ursprungliga detaljplanen.
- Ändringar av redaktionell karaktär.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2026.