

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 med flera inom Böle 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.

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

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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 noteras.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på rubricerad plan.

Kommentar

Yttrandet noteras.

SKANOVA

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.

Kommentar

Yttrandet noteras, ledningen bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplaneändringen.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia önskar dock att framföra följande:

- Det bör av planbeskrivningen eller på annat sätt framgå att flygplatsen måste kontaktas innan uppförande av byggkranar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i detta samrådske.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under avsnitt *Kapitel 3 miljöbalken* med att vid uppförande av tillfälligt uppstickande delar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor, exempelvis byggkranar, måste flygplatsen kontaktas innan.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Planändringen syftar bl.a. till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Umeåregionens brandförsvaret har tagit del av följande underlag;

- Planbeskrivning – samrådshandling, Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo) (2480K-P06/125), daterad februari 2025.
- Plankarta 2480K-P06/125, daterad februari 2026
- PM Geoteknik Böle 7.18 m.fl. , daterad 2022-09-15, upprättad av Tyréns

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget:

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

I planbeskrivning s. 16, kapitel Brandsäkerhet beskrivs att det ”*inom fastigheten Böleå 1:77 och i anslutning till Bölevägen i söder finns flertalet brandposter. [---] Närmsta brandpost utanför planområdet återfinns cirka 30 meter söder om planområdet intill Bölevägen och den park som finns i närheten av planområdet, Fruktparken.*”

Syftet med brandposter är att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand. Planändringen berör möjligheter att uppföra byggnader inom befintlig verksamhet som är ett inhägnat område. Verksamhetstypen bedöms kräva ett avstånd på maximalt 150 meter till närmaste brandpost uppfylls. Detta ska gälla oavsett var på fastigheten som aktuellt brandfordon ställs upp. Verkligen sträcka där det är genomförbart att lägga ut ett slangsystem avses.

Den brandpost som åsyftas i närheten av planområdet, Fruktparken, cirka 30 meter söder om planområde **kan inte nås** vid insats berörd av eventuella tillkommande byggnader (eller vid insats norr om befintlig byggnad) inom området. Detta på grund av stängsel/inhängnad. Om avstånd från någon möjlig uppställningsplats, i och med nybyggnad, är större än 150 meter till de brandposter som redan finns anordnade vid/på befintliga industribyggnader behöver fler brandposter anläggas i området. Detta ombesörjer fastighetsägaren om inte annat är avtalat.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om att brandposten vid Fruktparken inte kan nyttjas på grund av att planområdet är inhägnat.

Planbeskrivningen kompletteras även med att närmsta 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.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet noteras.

TEKNISKA NÄMNDEN, GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Gator och parker ansvarar inte för de gator som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik. Fastighetsägaren ansvarar för exempelvis vinterväghållning och avgör själv vilken standard denna ska ha (kan skilja mot anslutande kommunala gc-vägar).

Park och natur

Är en riskbedömning genomförd av eventuell påverkan på nipans skredkänslighet? Området mellan älven och det föreslagna bebyggelseområdet är utpekad som känsligt för ras och skred.

Kommentar

Trafik och gata

Yttrandet noteras.

Drift och underhåll

Yttrandet noteras, fastighetsägaren ansvarar för skötsel av delar av Bölevägen samt Nipvägen vilket står i planbeskrivningen.

Park och natur

Planområdet ligger utanför det område som bedöms kunna påverkas av rasrisk från instabila slänter längs Umeälven. Planområdet avskiljs från älven och påverkansområdet med en cirka 10 meter bred väg, Nipvägen.

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.

Planändringen möjliggör dock permanent bebyggelse, vilket kan medföra förändrade och i vissa fall ökade laster jämfört med dagens förhållanden. Även val av grundläggningsmetod kan påverka markens stabilitet. Mot denna bakgrund behöver frågor om grundläggning och stabilitet hanteras i den fortsatta projekteringen och i bygglovsprocessen för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar. Planbeskrivningen kompletteras därför med information om detta.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget men har följande synpunkter och kommentarer.

Dagvatten från hårdgjorda ytor bör omhändertas lokalt eller fördröjas och eventuellt renas innan det släpps till kommunalt nät eller till recipient. Om dagvatten ska avledas till Umeälven bör det beaktas att både vattenförekomsten Umeälven Österfjärden har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

På fastigheten har det påträffats diverse fyllnads- och rivningsmassor. Om föroreningar påträffas i samband med schaktarbeten måste dessa åtgärdas.

Området ligger nära älvbrinken och är utpekad som ett område med skredrisk i SGI:s kartunderlag för ras, skred och erosion.

Kommentar

Yttrandet noteras, dagvattenhantering sker i dagsläget lokalt inom planområdet genom trummor, brunnar samt diken och avleds till befintligt ledningssystem. Befintligt ledningssystem inom fastigheten har flera oljeavskiljare och fettavskiljare innan dagvattnet leds vidare till Umeälven. Planändringen bedöms medföra en så begränsad förändring i förhållande till nuläget att den varken riskerar att medföra en försämring av fastställda miljökvalitetsnormer eller äventyra möjligheten att uppnå dessa.

Yttrandet noteras, planbeskrivningen innehåller information om att vid påträffande av föroreningar 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.

Yttrandet noteras. Planområdet ligger utanför det område som bedöms kunna påverkas av rasrisk från instabila slänter längs Umeälven. Planområdet avskiljs från älven och påverkansområdet med en cirka 10 meter bred väg, Nipvägen.

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.

Planändringen möjliggör dock permanent bebyggelse, vilket kan medföra förändrade och i vissa fall ökade laster jämfört med dagens förhållanden. Även val av grundläggningsmetod kan påverka markens stabilitet. Mot denna bakgrund behöver frågor om grundläggning och stabilitet hanteras i den fortsatta projekteringen och i bygglovsprocessen för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar. Planbeskrivningen kompletteras därför med information om detta.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB**Vatten och avlopp**

Den del av fastigheten som berörs av denna detaljplan kommer ej införlivas i verksamhetsområde för dagvatten. Vakin antar således att fastighetsägaren hanterar dagvattnet med enskilda lösningar.

Inget att erinra.

Avfall

Vakins avdelning för avfall och återvinning har granskat detaljplaneförslaget med diarienummer BN-2024/00016. Enligt handlingarna är det preliminära syftet med planen att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industri.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning görs hos Vakin.

I handlingarna finns inget avsnitt gällande avfall och eftersom det rör sig om en plan för industri lämnas ett generellt yttrande.

För att hushållsavfall ska kunna hämtas behöver kraven i Vakins gällande anvisningar vara uppfyllda. Anvisningarna finns som bilaga, de finns även på Vakins hemsida och då i sin senaste version efter eventuella revideringar. I anvisningarna finns exempelvis information om vilka krav som ställs på sopbilens transportväg och uppställningsplats samt avfallsutrymmens utformning.

Förekommer fettavskiljare ska tömning ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin. Slangdragning är ett tungt arbetsmoment och därför bör avstånd mellan uppställningsplats för slambil och anslutningspunkt för tömning inte överstiga 10 m.

Kommentar**Vatten och avlopp**

Yttrandet noteras, fastighetsägaren hanterar i dagsläget dagvattnet med enskilda lösningar och kommer fortsatt hantera dagvatten med enskilda lösningar vid ett genomförande av detaljplanen.

Avfall

Yttrandet noteras, Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning enligt planbeskrivningen.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

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

Kommentar

Yttrandet noteras.

YTTRANDE 1

Avsnittet bör förse med gång och cykelbana så att den binder ihop de befintliga från Böleäng till Slättmarksvägen.

Kommentar

Detaljplaneändringen omfattar privatägd mark inom ett industriområde och syftar bland annat till att möjliggöra för permanent bebyggelse inom fastigheten. Att utreda eller skapa förutsättningar för ett sammanhängande gång- och cykelstråk ingår inte i planens syfte eller omfattning.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Endast redaktionella ändringar görs av plankartan, plankartans status ändras från samrådshandling till granskningshandling och månaden uppdateras.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras under avsnitt kap 3 miljöbalken med att vid uppförande av tillfälligt uppstickande delar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor, exempelvis byggkranar, måste flygplatsen kontaktas innan.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att brandposten vid Fruktparken inte kan nyttjas på grund av att planområdet är inhägnat.
- Planbeskrivningen kompletteras med information att närmsta brandpost inom fastigheten finns cirka 140 meter österut samt att om avstånd från någon möjlig uppställningsplats blir större än 150 meter till befintliga brandposter behöver fler brandposter anläggas i området, vilket ombesörjs av fastighetsägaren om inte annat är avtalat.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det utanför planområdet finns ett riskområde/påverkansområde för ras kopplat till Umeälven och dess branta slänter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information att vid kommande projekterings- och bygglovsprocess behöver grundläggning och stabilitet beaktas för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar utifrån den specifika åtgärd som planeras.
- Planbeskrivningens status ändras till granskningshandling och månaden uppdateras.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga tillkommande eller reviderade utredningar har skett

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2026.