

ANBUDDSUNDERLAG

Björnsholmen Marina



Advokatbyrån Kaiding

Box 385, 931 24 Skellefteå
Tel: 010-19 90 600
E-post: skelleftea@kaiding.se

Östersund

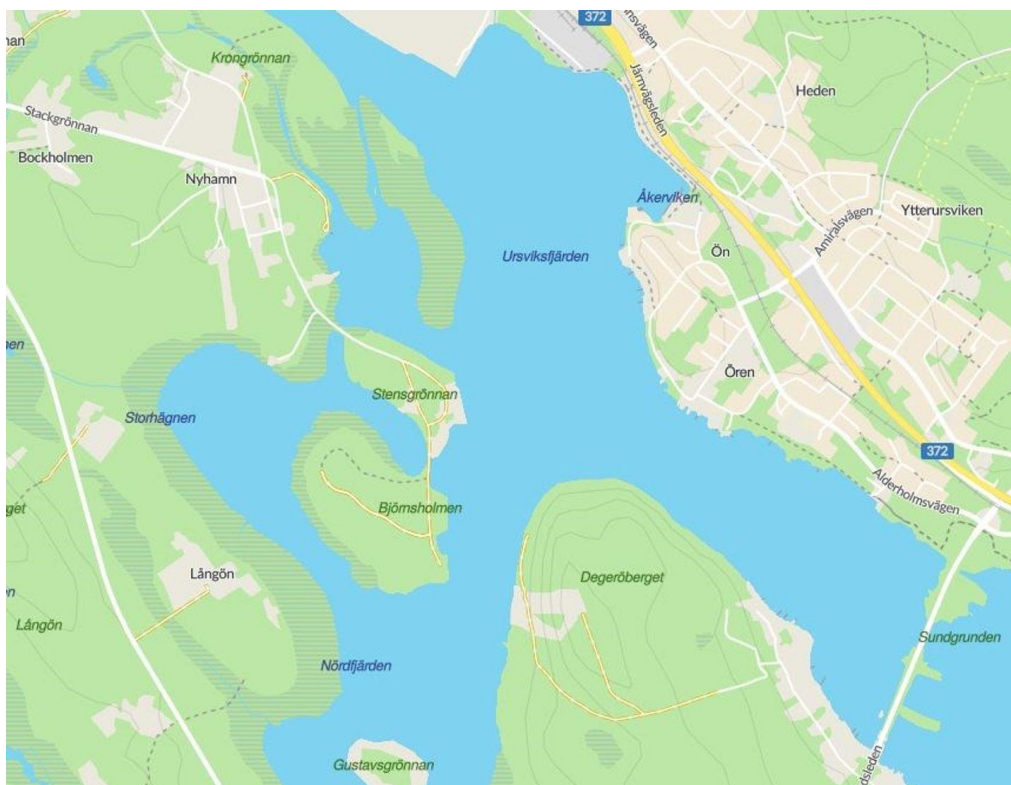
Besök: Kanalgatan 59
Fax: 010-19 90 648
Webb: www.kaiding.se

Umeå**Skellefteå****Piteå****Luleå****Kalix**

Org nr: 994700-9438
Bankgiro: 204-0475
F-skattsedel

Allmänt

Björnsholmens Exploatering AB, 559267-1803, ("Bolaget") bildades 2020-07-17. Bolaget har utgjort projektbolag för exploateringsprojektet Björnsholmens Marina på en ö i havsbandet utanför Skellefteå, Västerbottens län. En gång i tiden var ön en utskleppningshamn för timmer och ön förvärvades av Håkan Holmberg 1996. Efter ett antal års dvala väckes en tanke om natursköna fastighetstomter där Skellefteälven möter havet och naturen på ett fantastiskt sätt. Detaljplanearbetet gick i mål i maj 2020. Våren 2021 inledde Bolaget markarbetena och tomterna är idag redo att bebyggas. Björnsholmen erbjuder goda förbindelser in till centrala Skellefteå (ca 15 min med bil) samt skola och förskola i Stackgrönnan på ett avstånd om endast ca 2,5 km.



Bolaget försattes i konkurs vid Skellefteå tingsrätt 2024-07-30 efter egen ansökan varvid advokat Simon Engman vid Advokatbyrån Kaiding förordnades till konkursförvaltare.

Finansiären av exploateringsprojektet, Tessin Nordic, har upptagits i konkursbouppteckningen med en fordran om sammantaget ca 24 Mkr per konkursdagen, med säkerhet i form av pant i Fastigheterna (såsom definierade nedan).

Fastigheterna

Bolagets tillgångar består av 18 fastigheter med fastighetsbeteckning Skellefteå Ytterursviken 35:2 - Skellefteå Ytterursviken 35:21, vilka i det följande sammantaget benämns ("Fastigheterna").

Fastigheterna Skellefteå Ytterursviken 35:8 och 35:9 (tomt 18 och 19 i bilagd tomtkarta) har avyttrats en tid innan konkursutbrottet och ingår således inte i de Fastigheter som konkursboet nu utbjuder till försäljning. Fastigheten Skellefteå Ytterursviken 35:2 (ytan runtomkring de 19 tomtarna i bifogad tomtkarta) utgör stamfastighet och är inte avsedd att bebyggas för bostadsändamål.

Området är detaljplanerat till en byggrätt för huvudbyggnad på 150 m² med en nockhöjd på max 7,5 m, komplementbyggnad på 50 m² med en nockhöjd på max 4,5 m. Dessutom ges möjlighet att bygga en friggebod samt en attefallsbyggnad. Detaljplan - plankarta och planbeskrivning biläggs detta anbudsunderlag.

Tomterna är idag redo att bebyggas. På den redan avyttrade tomten 18 har en bostadsfastighet av exklusivare snitt har uppförts (se översiktsbilder i bilaga 3). Tomt 1-10 saknar anslutning till el och VA men stam-/matningsledningar är, enligt uppgift, framdragna längs den väg som går genom området så återstående anslutningsarbeten är av begränsad karaktär.

Björnsholmen är ansluten till fastlandet genom en bro, vilken har förstärkts och rustats upp och möter idag de krav som uppställs.

Anbud/försäljningsvillkor:

Konkursförvaltaren efterfrågar konkreta anbud på Fastigheterna, i första hand sammantaget och i andra hand enskilt, för övertagande inom en snar framtid.

Anbudet ska innehålla uppgifter om den köpeskilling anbudsgivaren vill betala för Fastigheterna, när anbudsgivaren kan tillträda Fastigheterna samt om särskilda villkor för att anbudet ska vara bindande föreligger.

Det bör noteras att respektive anbudsgivare uppmanas att noga undersöka Fastigheterna samt att konkursförvaltaren inte tar ansvar för riktigheten av uppgifterna i detta anbudsunderlag. Fastigheterna överläts i befintligt skick.

Konkursboet har fri prövningsrätt dvs. rätt att själv bestämma vilket anbud som sammantaget skall anses mest fördelaktigt för konkursboet.

Anbud ska vara simon.engman@kaiding.se tillhanda senast den **20 oktober 2024**.

Upplysningar och anbudsförfarandet lämnas av konkursförvaltaren, advokat Simon Engman, via e-post simon.engman@kaiding.se eller telefon 072-050 48 70.

Bilagor

1. Tomtkarta inkl. tomtstorlekar
2. Detaljplan - plankarta och planbeskrivning
3. Översiktsbilder



Tomt 1 - 2 278 m²

Tomt 2 - 2 265 m²

Tomt 3 - 2 297 m²

Tomt 4 - 2 311 m²

Tomt 5 - 2 310 m²

Tomt 6 - 2 457 m²

Tomt 7 - 2 268 m²

Tomt 8 - 2 712 m²

Tomt 9 - 2 506 m²

Tomt 10 - 2 815 m²

Tomt 11 - 2 477 m²

Tomt 12 - 2 031 m²

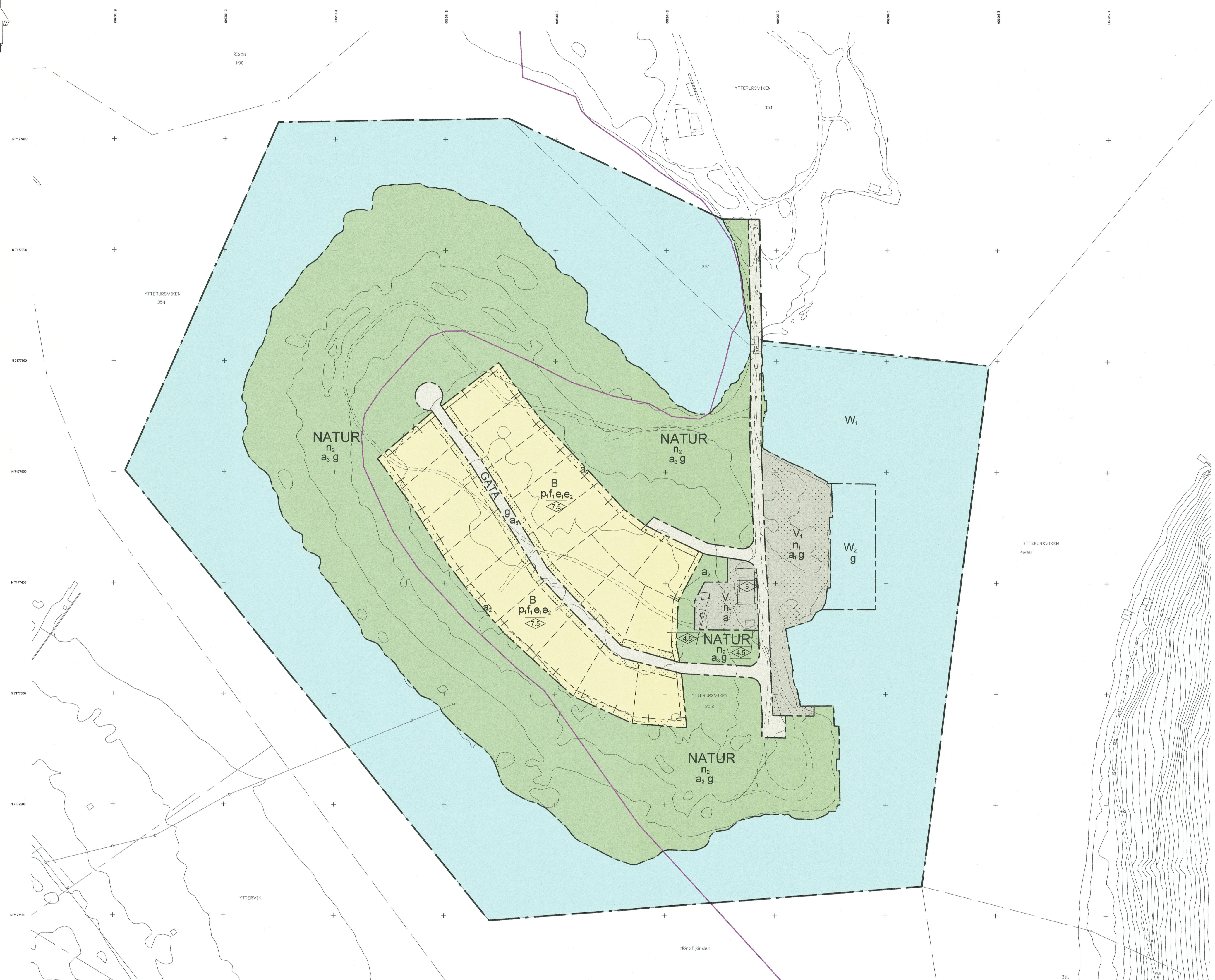
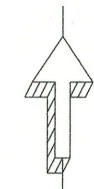
Tomt 13 - 2 426 m²

Tomt 14 - 2 156 m²

Tomt 15 - 2 449 m²

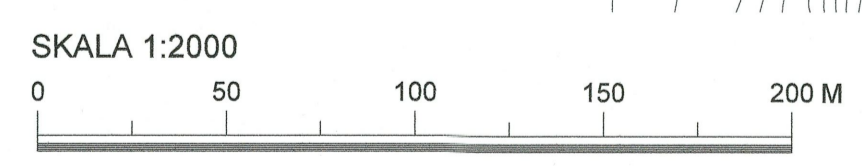
Tomt 16 - 2 350 m²

Tomt 17 - 2 297 m²



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Kvartergräns
- 0 Fastighetsbeteckning
- ▭ Byggnader
- 0.0.0 Avvägd höjd
- + Rutnätspunkt
- Väg
- ~ Nivåkurvor
- Staket
- Häck
- Slänt



Grundkartan upprättad av lantmäteriet
Plan: SWEREF 99 20 15
Höjd: RH 2000

Antagen av KF 2020-04-28
Vunnit laga kraft 2020-05-27

Intygar: *Carina Svoboda*

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planrådesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GATA Lokalgata
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- V1 Småbåtshamn

Vattenområden

- W1 Öppet vatten
- W2 Öppet vattenområde där bryggor får uppföras

EGSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e1 Största exploatering är 200 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. Huvudbyggnad får inte överstiga 150 kvadratmeter och komplementbyggnader får inte sammanlagt överstiga 50 kvadratmeter
- e2 Minsta tomtstorlek är 2000 kvadratmeter
- Marken får inte förses med byggnad
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad. Högsta nockhöjd är 4.5 meter för komplementbyggnad

Placering

- p1 Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från tomtgräns

Utformning

- f1 Endast frilligande hus. Huvudbyggnad får inte byggas ihop med komplementbyggnad

Markens anordnande och vegetation

- n1 Marken för småbåtshamn får inte inhägnas eller på annat sätt hindra allmänheten från att vistas ut med stranden
- n2 Vegetationen ska behållas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- a3 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

- a2 Bygglöv krävs även för bygglövsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4 § första stycket 3 och 9 kap 4a-4c §§ PBL (4 kap 15 § 1 PBL, 9 kap 8 § 2a PBL)

Gemensamhetsanläggning

- g Markreservat för gemensamhetsanläggning

Strandskydd

- a1 Strandskyddet är upphävt inom kvartermarken för småbåtshamnen (V1)

Upplysningar

Innevikfjärdarnas reservatsföreskrifter och skötselplan gäller för mark- och vattenområden inom reservatet

ILLUSTRATION

- Illustrerad fastighetsgräns
- Innevikfjärdarnas naturreservatsgräns

PLANKARTA

Detaljplan för

Björnsholmen

inom stadsdelen Bockholmen

Skellefteå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnad, fysisk planering, september 2019
Reviderad februari 2020

Harriet Wistemar
Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Lovisa Hällkvist
Lovisa Hällkvist
Fysisk planerare

2482K-P2020/11

Lagakraftbevis

Detaljplan för Björnsholmen inom stadsdelen Bockholmen (Stackgrönan) Skellefteå kommun, Västerbottens län

Kommunfullmäktige har antagit detaljplanen 2020-04-28 § 137.

Eftersom kommunfullmäktiges beslut inte har överklagats har beslutet
vunnit laga kraft 2020-05-27.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Carina Lundström
Administratör



Detaljplan för Björnsholmen

inom stadsdelen Bockholmen (Stackgrönnan), Skellefteå kommun,
Västerbottens län

Vunnit laga kraft 2020-05-27
Dnr: 2016-4017

Detaljplan för Björnsholmen, fastighet Ytterursviken 35:2 inom stadsdelen Bockholmen, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan februari 2020.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Fågel- och naturvärdesinventering
- MIFO fas 1-utredning

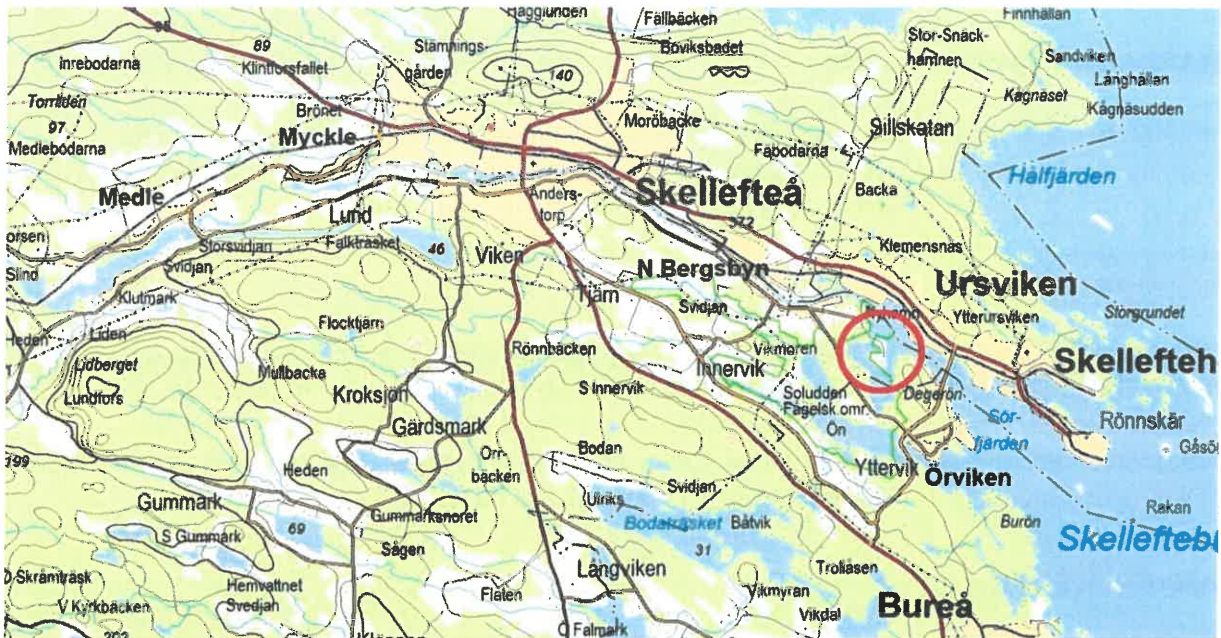
PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder av småskalig karaktär samt en småbåtshamn med möjlighet till båtförvaring på land under vinterhalvåret. Småbåtshamnen ger en ökad allmän tillgänglighet till ön och Innerviksfjärdarnas naturreservat. Planen syftar till att skapa möjligheter för en attraktiv boendemiljö med närhet till både natur, hav och stadens servicefunktioner. Vegetationen på ön ska värnas för att ta hänsyn till naturmiljön och vegetationen inom naturreservat får inte skadas. Därmed ska områden inom kvartersmarken för bostäder som inte är avsedda att bebyggas hållas som öppna ytor, gräsmatta, skogsmark etc.

PLANDATA

Läge

Ön Björnsholmen är beläget i stadsdelen Bockholmen (Stackgrönnan) i Skellefteälvens mynningsområde, ca 13 km sydöst om Skellefteå centrum. Norr om Björnsholmen återfinns Stensgrönnan som i sin tur angränsar till fastlandet.



Figur 1. Översiktskarta, planområdets läge i Skellefteå.

Areal

Planområdet omfattar cirka 20 hektar.

Markägareförhållanden

Marken inom planområdet, fastighet Ytterursviken 35:1 och 35:2 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Skellefteå 2030

För att Skellefteå ska möta framtidens utmaningar måste vi växa. Det kvantitativa målet är att bli 80 000 invånare år 2030. Skellefteå kommun har fastställt en vision som lyder: "Skellefteå – en framsynt och jämställd tillväxtkommun, attraktiv att och verka i, med målet att ha 80 000 invånare år 2030". För att nå målet är det viktigt att ge invånarna attraktiva och varierande livs- och upplevelsemiljöer där en koppling till älv, sjö och hav är centrala värden för attraktivitet.

Skellefteå 2030 är det gemensamma utvecklingsarbetet med en strategi för hur vi ska bli fler, och hur vi ska vara en attraktiv plats att bo och verka på. Utvecklingsstrategin fastställdes av kommunfullmäktige i juni år 2015.

Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet framöver. För varje strategiområde har tre mål med insatsområden formulerats som ska följas upp. Det är framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" denna detaljplan kan kopplas till, med målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

- Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

- Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

Översiktsplan

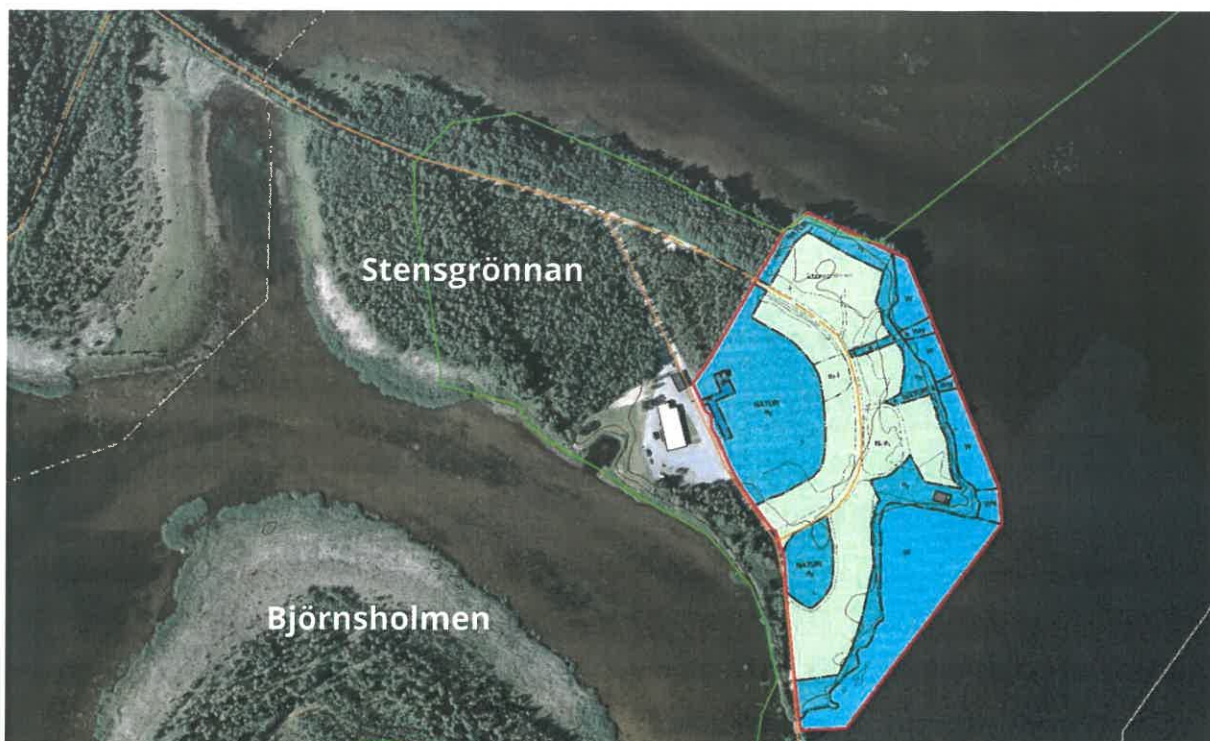
Planområdet är beläget inom den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens kommun, Västerbottens län, laga kraft 2011-02-22. Förslag för stadsdelen är att kompletterande bebyggelse kan vara möjlig samt att fritidsändamål och grönstruktur ska prioriteras i området. Det beskrivs att naturreservatet Innerviksfjärdarna klassas som riksintresse för naturvård med högklassade våtmarker.

Detaljplanen avviker från den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens kommun då bostäder tillåts på grönstruktur. Planen tar dock hänsyn till grönstrukturen samt att friluftslivet fortsatt kan leva.

För närvarande pågår en revidering av den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens kommun där området pekats ut som ett lämpligt område för bostäder.

Detaljplan

Inom planområdet, fastighet Ytterursviken 35:2, finns inga existerande detaljplaner. I anslutning till planområdet, på Stensgrönnan, finns en detaljplan antagen 2009-04-30. Planen möjliggör plats för husvagnscamping med tillhörande servicebyggnad.



Figur 2. Befintlig detaljplan på Stensgrönnan.

Program

Ett planprogram togs fram år 2016-2017 för att utreda och titta på förutsättningarna för Björnsholmen. Syftet var att definiera en övergripande struktur för en exploatering samt identifiera värdefulla platser och miljöer.

Övriga utredningar

I samband med planarbetet har nedan utredningar tagits fram som underlag till planen:

- Miljökonsekvensbeskrivning (WSP Environmnet, september 2018, uppdaterad april 2019 och uppdaterad augusti 2019)
- MIFO fas 1 – utredning PM (WSP Environment, september 2018, uppdaterad april 2019)
- Naturvärdes- och fågelinventering PM (Pelagia Nature & Environment AB, augusti 2018, uppdaterad april 2019)

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt 7§ kapitlet 13-18 §§ Miljöbalken. Strandskyddet gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter såväl på land som i vattenområdet. Syftet med strandskyddet är att bevara det allmänna friluftslivet och miljöer för växt- och djurliv.

Vägarna placeras delvis inom strandskydd, varav vissa delar av vägarna är befintliga. Småbåtshamnen med befintliga byggnader ligger inom strandskydd.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden har i november 2016 gett samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett planprogram för området.

Bygg- och miljönämnden har i september 2018 gett samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Björnsholmen.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Med anledning av närheten till Innerviksfjärdens naturreservat och det djurliv som finns där, antas planen medföra betydande miljöpåverkan. Den tänka hamnen för fritidsbåtar motiveras påverka platsen med ökad bil- och båttrafik. Den tänkta bebyggelsen skapar också en privatisering av platsen och tillgängligheten till reservatet kan komma att påverkas.

Beslut

Planen antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 18 november–6 december 2016.

Länsstyrelsen har den 16 november 2016 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen innebär betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram år 2018 av WSP Environmnet. Den finns att läsa i sin helhet i bilaga till detaljplanen. Sammanfattningsvis har aspekterna markanvändning och landskapsbild, naturmiljö samt trafik bedömts innebära en liten negativ konsekvens. Aspekterna rekreation och friluftsliv bedöms innebära en positiv konsekvens som innebär en förbättring för människans hälsa och miljö. Aspekten vatten/översvämning har bedömts till måttligt negativ konsekvens.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i Ursviksfjärdens södra del längs med Skellefteälvens utlopp. Topografin i området är flackt och låglänt.

Skogen närmast vattnet kan karaktäriseras som en typisk landhöjningsskog. Det vill säga att olika lövträd, framförallt glasbjörk men även gråal och rönn, bildar en bård av löv närmast vattnet. I de inre delarna av Björnsholmen är dominansen av löv påfallande, även om det på Björnsholmen finns ett

visst inslag av tall. I undervegetationen har gran börjat etablera sig. Innanför strandskogen i de centrala delarna av Björnsholmen är floran mestadels trivial med arter som till exempel björkpyrola, krustätel, blåbär, lingon och ängskovall.

I och med att älven för med sig en del slam samt att landhöjningen fortfarande pågår är vissa delar av vattnet inom det inventerade området på väg att grundas upp.



Figur 3. Vegetation på Björnsholmen. Bilder från Naturvärdesinventeringen av Pelagia Nature & Environmnet AB.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta dominerar området av morän. Området ligger under högsta kustlinjen (HK) och området avvattnas sannolikt i öster baserat på topografien. Geoteknisk undersökning ska i samband med bygglovsanökan utföras/bekostas av sökanden, om sådan krävs.

Förorenad mark

WSP Environmental har år 2018 genomfört en MIFO fas 1-inventering. Rapporten "Björnsholmen MIFO fas 1 del av Ytterursvikens 35:2, Skellefteå kommun" finns att läsa i sin helhet i bilaga till planen.

Syftet med inventeringen var att sammanställa fakta och värdera områdets miljöstatus där slutligen en preliminär bedömning, en s.k. riskklassning, samt en samlad riskbedömning sammanställs.

Rapport MIFO fas 1 inventering redovisar att på Björnsholmen har det historiskt sett bedrivits sågverk och andra typer av träindustriverksamhet. År 1864 byggdes ett sågverk av Ursviks Ångsågsaktiebolag och sågverket bedrevs fram till 1932 då en brand orsakade att verksamheten lades ned.

Björnsholmen fortsatte dock att nyttjas av timmerindustrin genom hantering samt flottning av timmer fram till 1983. Problem som historiskt sett varit vanliga vid sågverk, har varit att nysågat furuvirke i samband med lagring på brädgårdar blivit angripet av blånadssvampar. I slutet på 1930-talet introducerades diverse träskyddskemikalier för att få bukt med denna problematik. Innan lagring av timret började man därför på många sågverk doppa det nysågade virket i dessa kemikalier.

Hanteringen och behandlingen med träskyddsmedel ledde ofta till spill och rester och i dag är det framförallt föroreningar i marken av klorfenoler samt dioxiner som är det största problemet i branschen. Det har i utredningen inte framkommit några uppgifter om att användning av blånadsskyddsmedel skulle ha förekommit på Björnsholmen under sågens drifttid.

Området bedöms inte, enligt MIFO fas 1-utredningen, innebära någon betydande miljörisk. I dagsläget förvaras inga kemikalier på platsen och från sågverkets verksamhetstid finns inga indikationer på att blånadsskyddsmedel använts på platsen. Det kan finnas spår av kolväten där farmartank varit uppställd samt vid sågens placering. Olja kan även förekomma i byggnadsmaterial

och vid kajplatsen där trädäcket kan ha blivit behandlat. Objektet sätts till **riskklass 3** enligt Naturvårdsverkets MIFO-modell, vilket innebär *måttlig risk*.

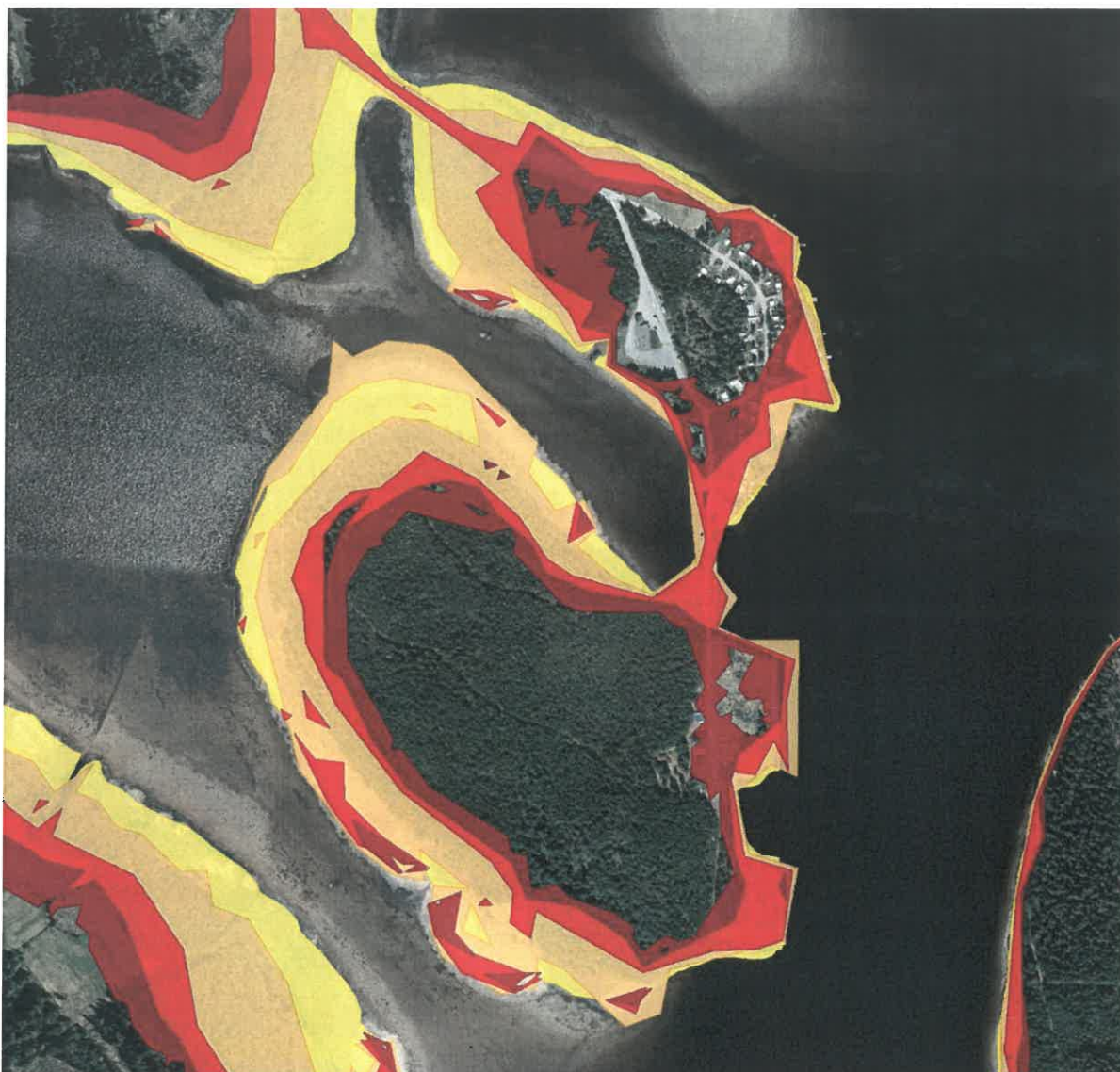
Om schaktning och grundläggning ger överskottsmassor av sulfidjordar/svartmokka eller liknande ansvarar exploatören för att dessa tas om hand på ett av Skellefteå kommun godtagbart sätt.

Radon

Enligt den kommuntäckande inventeringen bedöms området ha normal risk för påverkan av markradon.

Risk för höga vattenstånd

Björnsholmen ligger i Skellefteälvens mynningsområde. Skellefteälven är kraftigt reglerad genom vattenkraftsproduktionen och har under de senaste 40-50 åren endast haft höga flöden ett fåtal gånger. Kombinationen med fyllda regleringsdammar och kraftiga regn under en längre period har då varit orsaken. Höga flöden orsakade av intensiv vår-/fjällflod är likaså mycket ovanliga. 100-årsflöde och 100-årshavsvattenstånd innebär att dessa flöden statistiskt sett inträffar i genomsnitt en gång på 100 år. Då Björnsholmen ligger i älvens mynningsområde är området mer påverkat av havsvattenståndet än av Skellefteälvens vattennivåer. Nedan visas en kartbild över extrema vattenstånd i havet, 0,5m, 1m, 1,5m och 2m över det normala vattenståndet.



Figur 4. Höga havsvattenstånd. Gul färg: 0,5 m över normalvattenstånd, orange färg: 1 m över normalvattenstånd, röd färg: 1,5 m över normalvattenstånd, mörkröd färg: 2 m över normalvattenstånd.

Det finns risk för höga vattenstånd i området. Tillfartsvägarna till Stensgrönnan samt Björnsholmen riskerar att snöras av från fastlandet om det skulle bli höga vattenflöden, vid 1,5 meter över det normala vattenståndet. Höga vattenstånd kan också göra att delar av Björnsholmen samt Stensgrönnan hamnar under ytan. Kvartersmarken för den planerade bebyggelsen placeras inte inom områden som kan påverkas av höga vattenstånd. Att ha i åtanke är den landhöjning vi ser vid den norrländska kusten, som är cirka 1 cm/år. Förhöjda havsnivåer behöver därmed inte bli så märkbart i Västerbottens kustland.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns idag inga bostäder, men huvudändamålet med planen är **B** bostäder. Stackgrönnan är den större orten i stadsdelen med villabebyggelse. Närmre planområdet återfinns Nyhamn med glesare bebyggelse med inslag av äldre gårdar. Det har även på senare år byggts enbostadshus intill huvudvägen nära ön Stensgrönnan. På Stensgrönnan finns ett friliggande enbostadshus. Tillkommande bostäder beräknas bli 19 stycken.

Campingområdet

Campingområdet består idag av maximalt 35 husvagnsplatser och ligger på östra sidan av Stensgrönnan. Tidigare var delar av enfamiljshuset en servicebyggnad till campingen. Idag finns det en enskild servicebyggnad på campingområdet som uppfördes i och med detaljplaneläggningen och bygglovets år 2009.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inom eller i anslutning till det berörda området inga arbetsplatser. Undantaget är det arbete som tillkommer med husvagnscampingen.

Offentlig och kommersiell service

I Stackgrönnan finns det förskola och skola, cirka 3 km från Björnsholmen. Ca 13 km från Björnsholmen, i stadsdelen Anderstorp och i centrala stan finns tillgång till kommersiell service.

Tillgänglighet

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas så att tillgänglighetskraven i enlighet med gällande lagar uppfylls.

Byggnadskultur och gestaltning

Området som innefattar 19 tomter, ska utformas med harmoni till naturmiljön och ska därför utgöra en småskalig karaktär.

Minsta tomtstorlek är 2000 m², **d**₁. Största sammanlagda byggnadsarea på varje tomt får inte överstiga 200 m². Huvudbyggnad får inte överstiga 150 m² och komplementbyggnader får inte sammanlagt överstiga 50 m², **e**₁. Det får endast vara friliggande hus och huvudbyggnad får inte byggas ihop med komplementbyggnad, **f**₁.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter för huvudbyggnad och högsta nockhöjd är 4,5 meter för komplementbyggnader. Byggnader får inte placeras närmre än 4,5 meter från tomtgräns och minst 6 meter från gata.

För att undvika en oönskad utbredning av hemfridszonen in över strandsskyddszonen finns bestämmelsen **a**₂ om ändrad lovplikt.

Eftersom Björnsholmen är flackt så finns det inte några större höjdskillnader på tomterna, men placering av byggnader och utformning av tomternas mark bör ändå göras med anpassning till terräng och omgivning. Markens anordnande bör även anpassas till byggnader på andra tomter för att få en tilltalande helhet i området som harmoniserar med naturmiljön.

Småbåtshamn

Det finns rester av industrihamnen på östra sidan av Björnsholmen och präglar platsen än idag. Att använda denna plats som småbåtshamn **V₁** lämpar sig bra eftersom den redan är ianspråktagen och en upprustning av den befintliga kajen skulle vara positivt och göra platsen mer tillgänglig.

Den inre delen av viken strax söder om kajen (smal remsa mellan vägen och vattnet) används i dagsläget för att sjösätta båtar, varpå det anses lämpligt att planlägga även detta område som småbåtshamn. Väster om vägområdet finns byggnader som kommer att användas för ändamål till småbåtshamnen. Den större byggnaden planeras att användas till förvaring av båtar genom uthyrning av platser. Även dusch, omklädningsrum och pumphus planeras att inrymmas.

I vattenområdet **W₂** får bryggor uppföras. Ingen muddring ska behövas då djupet inte tycks vara något problem. Hamnen kan inrymma cirka 50 båtplatser, vilket innebär att fler än de boende på Björnsholmen kan komma att nyttja hamnen. Platserna skulle även kunna nyttjas av andra närboende i närliggande orter. Besöksplatser bör även inrymmas, så att exempelvis besökare av naturreservatet har möjlighet att lägga till med båten.

Det är bygglövspliktigt att uppföra en småbåtshamn med fler än 10 båtplatser.

Friytor

Lek, rekreation och friluftsliv

Kvartersmarken kommer att omslutas av naturmark vilket ger närhet till rekreation i naturmiljö för de boende på Björnsholmen.

Stensgrönans husvagnscamping möjliggör för turister att besöka området. Naturreservatet Innerviksfjärdarna skapar också en besöksgrupp till området där fågelskådning, vandring och fiske är något som lockar till platsen. Skoterleder återfinns öster om Björnsholmen i Ytterursviken samt norr om Stensgrönan.

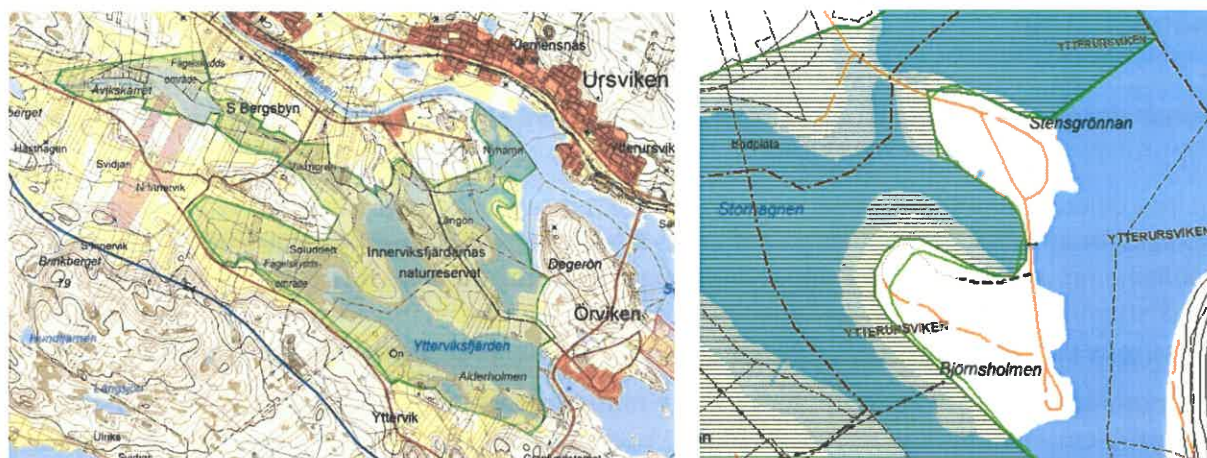
Småbåtshamnen skulle tillgänggöra ytterligare för besökare.

Natur

Naturmiljö, djurliv och vattenområden

Naturreservatet Innerviksfjärdarna sträcker sig ut över en del av Björnsholmen, se grön linje i figur 5 och lila linje i figur 6. Reservatet är ett av norra Västerbottens viktigaste rast- och häckningsområden för våtmarksfåglar. Inom reservatet har noterats minst 190 fågelarter, varav 80-tal häckar i området. Fågelskyddsområdena Åvikskärret och södra Innerviksfjärden har tillträdesförbud under våren på grund av fågellivet. Dessa områden ligger cirka 2,5 kilometer från Björnsholmen.

Innerviksfjärdarna klassas också som riksintresse för naturvård med högklassade våtmarker och lövskogar. Reservatet är Skellefteås största lövskogsområde, men det finns också blandskogar, barrskogar, våtmarker och odlad mark. Närområdet besitter höga naturvärden enligt kommunens inventering – *"Kust – och skärgårdsområden med höga naturvärden i Skellefteå kommun"*, år 1999, samt *"Fördjupning av översiktsplanen – Kusten"*, år 2009-08-04. De rekommendationer som har lämnats till de ovan nämnda inventeringarna är att lövskogen inom naturreservatet, i största möjliga mån ska lämnas orörd.



Figur 5. Översiktsskator av naturreservatet Innerviksfjärdarna.



Figur 6. Kvartersmarkens placering i förhållande till naturreservatsgränsen (lila linje).

En naturvärdes- och fågelinventering har utförts på Björnsholmen med omnejd av Pelagia Nature & Environment AB vid tre tillfällen under sommaren år 2018. Rapporten "Fågel- och naturvärdesinventering av Björnsholmen med omnejd, Skellefteå kommun." finns att läsa i sin helhet i bilaga till planen.

Resultatet av naturvärdesinventeringen utmynnade i en bedömning att *Högt naturvärde* finns där inventeringsområdet sammanfaller med naturreservatet Innerviksfjärdarna. Merparten av Björnsholmen och Stensgrönnan bedöms ha *Lågt naturvärde*. Med andra ord bidrar denna del i sitt nuvarande tillstånd inte eller endast i ringa omfattning till biologisk mångfald.

I plankartan finns en administrativ bestämmelse, **upplysning**, för reservatets mark- och vattenområden som säger att föreskrifter och skötselplan ska följas. Föreskrifterna beskriver bland annat att det i naturreservatet är förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra byggnader, gräva diken, dra ledningar, anlägga vägar eller uppläggningsplatser för båtar. Det är också begräsningar för allmänheten som bland annat inte får bryta kvistar eller skada levande och döda träd. Det är alltså inte tillåtet att röja eller rensa sly i reservatet till exempel för att göra siktgator mot vattnet.

Inom naturområden som ligger utanför reservatsgränsen ska vegetationen behållas **n₂**. Blädning och underhåll av skogen får ske. Men siktgator eller kalhyggen för inte göras. Det är viktigt för att inte skada eller påverka värdena inom naturreservatet som finns på Björnsholmen.

Pelagia Nature & Environment AB har utöver naturvärdesinventeringen utfört en fågelinventering av området kring Björnsholmen samt Stensgrönnan, Reveln, Storhäggen och delar av Nördfjärden. Fågelinventeringen visade att inom planområdet Björnsholmen fanns inga arter utpekade i Artskyddsförordningen som häckar eller har möjlighet att häcka. Fågelarter som häckar inom övriga delen av inventeringsområdet kan dock påverkas av att byggnationerna skapar barriäreffekter. Genom att inte tillåta att material eller fordon får placeras på naturmarken för att inte skada eller påverka reservatet och dess värden, minskar också barriäreffekten. Med hänsyn till redovisade skyddsåtgärder bedöms planförslaget utgöra *liten negativ konsekvens* på aspekten naturmiljö.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

För att ta sig till Björnsholmen från centrala Skellefteå används väg 829 och 832, som övergår i Trafikverkets ägo öster om Fäbodgatan. Från och med Nyhamn är vägen enskild. Vägarna från Nyhamn är grusbelagda. Inom planområdet återfinns en grusväg på östra delen av ön i norr – sydlig riktning, samt en angörande skogsbilväg genom ön.

Vägområdet **GATA** är 10 meter brett och har delvis placerats på den befintliga grusvägen.

Planförslaget innebär inte någon markant ökad trafikmängd. Vägar inom området kommer vara enskilda och bör skötas av en samfällighetsförening.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för trafik mot Skellefteå centrum finns i Stackgrönnan, cirka 3 km från planområdet. På vardagar är turtätheten god.

Parkering

Parkering sker på egen tomt. Parkering för användare av småbåtshamnen bör uppföras inom området för hamnen.

Bron

Mellan Stensgrönnan och Björnsholmen krävs att den befintliga bron byts ut/rustas upp. Det krävs en anmälan alternativt ett tillstånd om vattenverksamhet för att rusta upp bron om upprustningen kräver åtgärder i vattnet. Bron ska klara belastning av sopbil och andra driftfordon som kan behöva tillgänglighet till området. Det gäller även under genomförande av planen och dess byggnationer, då tunga fordon kan ha behov av att köra ut till ön.

Störningar

Området ligger i ett lugnt läge varför några störningar i form av buller och emissioner från trafik inte är eller blir troliga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För området gäller att dricks-och spillvatten ska hanteras gemensamt för samtliga fastigheter.

Området ligger inte inom eller nära kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- eller dagvatten. Området uppfyller inte kraven för inrättande av verksamhetsområde och kommer därför inte tas in i verksamhetsområde för någon av dessa tjänster.

Eftersom verksamhetsområde inte inrättas har fastigheterna inom planområdet inte automatiskt rätt att ansluta sig till den allmänna VA-anläggningen. Gemensam anslutning till dricks- och spillvatten kan ske till angiven anslutningspunkt vid befintlig VA-ledning, efter skriftlig överenskommelse med Samhällsbyggnad, Vatten och avfallsavdelningen (VAA).

Dagvatten

Dag- och dränvatten skall omhändertas lokalt, direkta utsläpp till öppna vattendrag får inte ske. Eftersom verksamhetsområde inte inrättas har fastigheterna inom området inte rätt att hantera sitt dag- och/eller dränvatten via den allmänna VA-anläggningen. Möjligheten till anslutning till allmänna VA-anläggning för omhändertagande av dagvatten finns inte. Ytor inom planområdet ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande effekt på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m, ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Dagvattenlösningar ska förbättra dagvattensituationen inom planområdet, för att säkerställa att man tar hand om dagvatten på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin.

Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området kan lösas. Vanligtvis är längsta avstånd mellan brandposterna 300 meter och mellan varje fastighet och närmaste brandpost 150 meter.

Som alternativ till brandposter kan räddningstjänsten klara brandvattenförsörjningen med hjälp av deras tankfordon, men då ska en brandpost med högre kapacitet (>900 liter/min) anordnas på ett avstånd av 1000 meter från den yttersta delen av bebyggelseområdet.

För detta område planeras det senare alternativet att användas med ett avstånd på drygt 1000 meter.

Dimensioneringen av brandposter och tillhörande anordningar ska ske enligt Svenskt vattens publikationer (P83).

Värme/El

Området ansluts till befintligt elnät.

Avfall

I dagsläget sker kommunal sophämtning på Stensgrönan under hela året. För hämtning av avfall vid tomtgräns krävs körbar väg och vändplatser i anslutning till tomterna. I annat fall sker hämtning av avfall enligt överenskommen uppsamlingsplats, väl anpassad för ändamålet vad gällande framkomlighet.

Planen möjliggör för vändplats för alla planerade tomter utom två. För dessa två tomter lämpar det sig att ha en överenskommen uppsamlingsplats.

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena – genom allemansrätten – samt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Motivering till upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs för småbåtshamnen **V₁**. Detta för att undvika uppkomsten av privata båtplatser på olika platser runt Björnsholmen. På så vis undviks strandsområdet att tas i anspråk mer än nödvändigt. Det finns befintlig kaj så detta bekräftar det som redan finns idag. Den inre delen av viken strax söder om kajen (smal remsa mellan vägen och vattnet) används i dagsläget för att sjösätta båtar, varpå det anses lämpligt att planlägga även detta område som småbåtshamn. Väster om den planerade vägen avsätts ett område för småbåtshamn. Detta för att de befintliga byggnaderna ska användas till ändamål för småbåtshamnen.

Området för småbåtshamn måste för sin funktion ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs för småbåtshamn **V₁** med hänvisning till de särskilda skälen nedan.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c – d §§ miljöbalken framhålls följande:

- Området för småbåtshamnen måste för sin funktion ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Planförslaget bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan varpå detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2019
Granskning: 3 kvartalet 2019
Antagande: 2 kvartalet 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. En genomförandetid på 10 år bedöms tillräckligt för att kunna genomföra planens intentioner.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Exploatören bör se till att nödvändiga åtgärder utförs inom allmän platsmark, bl.a. anläggande av vägar, vatten och avlopp, upprustning av bro samt kaj. Med nödvändiga åtgärder menas att marken skall gå att använda för sitt ändamål. För den fortsatta driften bör gemensamhetsanläggningar inrättas.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Skellefteå kommun och exploatören.

Avtalet reglerar bland annat utförande och bekostande av allmänna anläggningar och övriga anläggningar, dagvatten och skador.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan samhällbyggnad, Skellefteå kommun och exploatören, fastighetsägaren av Ytterursviken 35:2 och 35:1. Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckningar inom området sker i enlighet med detaljplan på markägarens initiativ och bekostas enligt överrensommelse. Ansökan görs till den kommunala lanmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

Blivande fastigheter inom planområdet kan komma att beröras vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar för vägar, vatten och avlopp, delar av småbåtshamnen och naturmarken. Gemensamhetsanläggningarna reglerar vilka fastigheter som har del i varje anläggning samt dess rättigheter och skyldigheter. Samfällighetsföreningar bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggningar kan göras av den som kommer att få del i anläggningen eller den som upplåter marken.

Vägar

Vägarna inom och i direkt anslutning till planområdet är enskilda. För vägen inom planområdet bör en gemensamhetsanläggning bildas för drift och underhåll. Vägen från Nyhamn ut till campingen på Stensgrönnan sköts i dag av Skellefteå kommun med stöd av statliga bidrag. Om detta förändras behöver ett ombildande ses över för att anläggningen ska omfatta hela Björnsholmsvägen fram till Nyhamn.

Vatten och avlopp

Gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp bör bildas.

Småbåtshamn

Hamnen kan inrymma cirka 50 båtplatser, vilket innebär att fler än de boende på Björnsholmen kan komma att nyttja hamnen. Platserna skulle även kunna nyttjas av andra närboende i närliggande orter. Besöksplatser bör även inrymmas. Den inre delen av småbåtshamnen, väster om vägen kommer inte ingå i en gemensamhetsanläggning.

Naturmark

Skötsel och underhåll av Inneviksfjärdarnas naturreservat ska ske enligt föreskrifter och skötselplan. Föreskrifterna beskriver bland annat att det i naturreservatet är förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra byggnader, gräva diken, dra ledningar, anlägga vägar eller uppläggningsplatser för båtar. Det är också begräsningar för allmänheten som bland annat inte får bryta kvistar eller skada levande och döda träd. Det är alltså inte tillåtet att röja eller rens sly i reservatet till exempel för att göra siktgator mot vattnet.

Den övriga naturmarken ska underhållas exempelvis genom blädning men siktgator eller kalhyggen får inte göras, se beskrivning under avsnittet natur.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning och markradonmätning ska vid bygglovsansökan utföras och bekostas av den sökande, om sådan krävs. Miljötekniska undersökningar av marken där sågverksamheten har bedrivits samt kajområdet kan komma att behövas i bygglovsskedet. Kvarteretsmarken för bostäder är inte placerad där det eventuellt är möjligt att det finns spår av olja eller kolväten.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för att ta fram och bekosta en dagvattenlösning för hela området och att den genomförs i god tid innan försäljning av tomterna.

Ledningar

I området finns en 12 kV-kabel som vid exploatering behöver flyttas så att den inte ligger inom kvarteretsmarken för bostäder. Eventuell flytt eller ombyggnad av nätstationen kan också behövas. Idagsläget ligger den inom småbåtshamnen. Om nätstationen behöver flyttas bör den placeras på naturmarken eller inom småbåtshamnen.

Övriga tekniska frågor

Under byggtiden ska det inte vara tillåtet att placera material eller köra med fordon så att det skadar naturreservatet.

Anmälan/Tillstånd/Lov

Bro

Upprustning av bro mellan Stensgrönnan och Björnsholmen är en anmälningspliktig eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Exploatör ansvarar för att anmäla eller ansöka om tillstånd för vattenverksamhet. Bron ska klara belastning av sopbil och andra driftfordon som kan behöva tillgänglighet till området. Det gäller även under genomförande av planen och dess byggnationer, då tunga fordon kan ha behov att köra ut till ön.

Småbåtshamn

Det är bygglovspliktigt att uppföra en småbåtshamn med fler än 10 båtplatser inom området **W₂**. Det krävs också strandskyddsdispens.

SAMRÅD

Detaljplanen upprättas i samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kommunala förvaltningar, samt berörda fastighetsägare i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen ger ett tillskott med tomter inom Skelleftedalen. Platsen erbjuder närhet till både naturmiljö och staden med dess servicefunktioner.

Planens genomförande medför att skogsmarken centrerat på ön tas i anspråk, vilket skapar en förändring av landsskapsbilden. Kommunen bedömer, efter utredningar, att de tillkommande tomterna inte kommer påverka natur- och fågelmiljön så att det inte är lämpligt med bebyggelse på Björnsholmen. Natureservatets vegetation som återfinns längs strandkanten i norr, söder och väster på Björnsholmen ska lämnas orörda. Det finns fortfarande möjlighet att besöka området för att fågelskåda och utöva andra fritidsaktiviteter i och med att hela ön inte tas i anspråk för bebyggelse.

En småbåtshamn tillkommer vilket tillgängliggör området med båt.

Ökad båtrafik och biltrafik till Björnsholmen kan förväntas. Trafikflödet kommer dock inte öka så mycket att det bedöms få en negativ påverkan på utomhusluften.

Revidering

Efter granskningskedet har ett antal revideringar genomförts. Detta anses vara av begränsad betydelse och saknar intesse för allmänheten varför en ny granskning inte ansetts nödvändig.

Revideringarna har inneburit att planens syfte tydliggjorts om att områden inom kvartersmarken för bostäder som inte är avsedda att bebyggas ska hållas som öppna ytor, gräsmatta, skogsmark etc. Planbestämmelsen om ändrad lovplikt har även förtydligats. Detta för att säkerställa att man inte ianspråktar mark inom strandskyddet och naturreservatet.

Tydliggörande om drift och underhåll av Björnsholmsvägen utanför planområdet har gjorts under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor, vägar* samt förtydligande om brandvattenförsörjning under avsnittet *Teknisk försörjning, brandvatten*.

Reglering av nockhöjd inom västra delen av småbåtshamnen har gjorts.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Lovisa Hällkvist
Fysisk planerare

§ 137 Detaljplan för Björnsholmen inom stadsdelen Bockholmen (Stackgrönnan), antagande

Dnr KS 2020-000188 214



Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplan för Björnsholmen inom stadsdelen Bockholmen (Stackgrönnan) antas enligt bygg- och miljönämndens förslag 2020-02-26 § 51.

Inlägg

Agneta Hansson (V), Micaela Löwenhök (M) samt Evelina Fahlesson (S) yttrar sig.

Sammanfattning

Bygg- och miljönämndens beslutade 2020-02-26 § 51 att föreslå kommunfullmäktige anta ett förslag till detaljplan för Björnsholmen inom stadsdelen Bockholmen (Stackgrönnan).

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder av småskalig karaktär samt en småbåtshamn med möjlighet till båtförvaring på land under vinterhalvåret. Småbåtshamnen ger en ökad allmän tillgänglighet till ön och Innerviksfjärdarnas naturreservat. Planen syftar till att skapa möjligheter för en attraktiv boendemiljö med närhet till både natur, hav och stadens servicefunktioner.

Vegetationen på ön ska värnas för att ta hänsyn till naturmiljön och vegetationen inom naturreservat får inte skadas. Därmed ska områden inom kvartersmarken för bostäder som inte är avsedda att bebyggas hållas som öppna ytor, gräsmatta, skogsmark etc.

Yrkanden

Kommunstyrelsen föreslår att detaljplan för Björnsholmen inom stadsdelen Bockholmen (Stackgrönnan) antas enligt bygg- och miljönämndens förslag 2020-02-26 § 51.

Evelina Fahlesson (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det enbart finns ett förslag till beslut, vilket också blir kommunfullmäktiges beslut.

Justering (sign)

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens protokoll 2020-04-07 § 176
Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll 2020-03-25 § 126
Bygg- och miljönämndens protokoll 2020-02-26 § 51
Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse daterad: 2020-02-06
Planprogram 2017-03-20
Miljökonsekvensbeskrivning 2019-08-27
Granskningsutlåtande 2020-02-24
Planbeskrivning 2020-02-06
Plankarta februari 2020
Fågel- och djurvärdesinventering 2019-04-05
MIFO fas 1-utredning 2019-04-05

Skickas till:

Bygg- och miljönämnden

