

Redogörelse och sammanställning av beslutsunderlag

Bakgrund

Kommunen beslutade i kommunfullmäktige, om förköp av fastigheten Sikkhall 1:4 2005-12-20 § 100. Förköpet skedde enligt dåvarande Förköpslag (1967:868) som infördes 1967-12-08 och upphörde gälla 2010-05-01. Ärendet gick vidare för prövning. Under 2007 ingick parterna ett förlikningsavtal där kommunen förvärvade delar av ursprunglig fastighet med mark- och vattenområden kring Sikkhalls Magasin, befintlig pir och parkering på udden. Förlikningsavtalet resulterade i dagens fastighetsindelning.



Planansökan inkom under våren 2015 och beslutades samma år. Planansökan kompletterades under hösten 2015 för tillägg av ett markområde i östra delen av planområdet.

Planen var utställd för samråd årsskiftet 2017/2018.

För att kunna fortlöpa med planarbetet krävs det bland annat följande utredningar:

- Arkeologi
- Geologi/Geoteknik
- Dagvatten
- Kulturmiljö
- Lokaliseringsutredning

Ägaren till Sikkhall 1:6, i fortsättningen kallad Exploatör 1, är den av exploatörerna i detaljplanen som har störst andel av planläggningen. Exploatör 1 har krävt att fastighetsrättsliga lösningar ska fastställas under vissa premisser innan planarbetet och vidare utredningar kan fortgå. Som ett delsteg i detta tog Samhällsbyggnadsförvaltningen fram markanvisningsavtal, SBN 2020/62, som enligt beslut undertecknades av samhällsbyggnadsnämndens ordförande 2021-03-04. Syftet med avtalet var att lösa ut delar av de fastighetsrättsliga frågorna som Exploatör 1 efterfrågat. Avtalet skulle varit gällande fram till 2022-12-31 men undertecknades aldrig av Exploatör 1.

Under våren och sommaren 2022 har fördjupade dialoger hållits mellan Exploatör 1 och kommunen. Exploatör 1 vidhåller att planarbetet inte ska drivas vidare innan de fastighetsrättsliga frågeställningarna är lösta. Grunden i detta är att Exploatör 1 önskar äganderätten till den del av Sikkhall 1:4 som tillföll kommunen enligt förlikningsavtalet som tecknades 2007 och del av Hopperud 1:12. Anledningen till att Exploatör 1 önskar äganderätten till detta område är att kunna förverkliga sin vision om ett levande Sikkhall med en aktiv småbåtshamn. Exploatör 1 är av uppfattningen att kommunen inte har kunnat förvalta fastigheten och den kontinuerliga skötseln av densamma sedan förvärvet. Som en del i Exploatör 1 vision skulle kommunens fastighet bli en central del av denna omvandling. Under 2022 tog förvaltningarna fram ett förslag som innebar ett gemensamt utvecklingsansvar parterna emellan i form av att fastställa ägandet av piren och omkringliggande mark- och vattenområden genom en gemensamhetsanläggning. En fördjupad dialog om detta hölls på kommunhuset 2022-06-15. Detta förslag skulle innebära att en gemensamhetsanläggning skapas för de gemensamma intressepunkterna med syfte att utveckla visionen som delas av kommunen. För att förvalta gemensamhetsanläggningen instiftas en samfällighetsförening. Denna lösning skulle innebära ett delat ansvar både sett kring förvaltande, ägande och investeringar. Andelstal skulle fastslås utifrån från respektive parts nytta. Exploatör 1 meddelade under senhösten 2022 att han inte delade förvaltningarnas uppfattning i frågan vilket medförde att förslaget inte går att genomföra.

Dialogen har fortlöpt och i början av 2023 hölls ett möte då det fastslogs att förvaltningarna och Exploatör 1 ska beskriva två alternativ på respektive delområde: Hamnen, Magasinet och Viken. Syftet med det är att beskriva de olika scenarierna och belysa fördelar, nackdelar och konsekvenser av båda alternativen för respektive delområde. Tanken bakom detta är att politiken får göra ett ställningstagande utifrån respektive delområde som beskrivs nedan i detta dokument.



Hamnen

Förvaltningarna (Samhällsbyggnadsförvaltningen och Miljö- och Byggnadsförvaltningen) har under flera år försökt förhandla med Exploatör 1 om de fastighetsrättsliga förhållandena samt ägandeskapet till olika markområden. Exploatör 1 har en stor vision om att bygga en småbåtshamn med tillhörande verksamheter och logistik. För att kunna möjliggöra detta har ett grundkrav ställts från exploatören om att kommunen ska avträda större delen av fastigheten Sikhall 1:4 till förmån för Exploatör 1. Under Samhällsbyggnadsförvaltningens arbete framkom det att fastighetsgränserna för Sikhall 1:4 behövde fastighetsbestämmas var osäkra primärt i vattnet. Beslut om fastighetsbestämning togs 2020 av Statliga Lantmäteriet, Se akt 1487L-2020/2 eller SBN2020.3288.

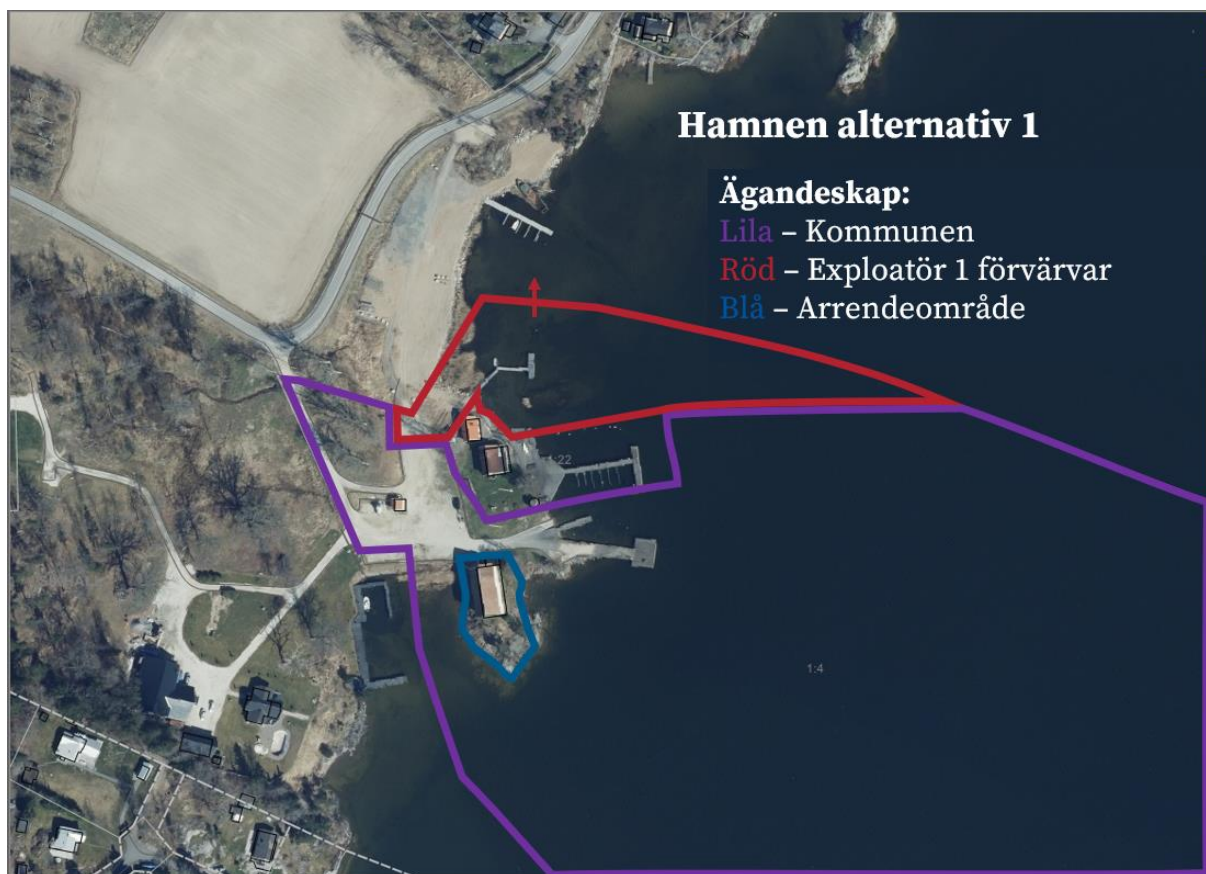
Dialogen fortlöpte mellan kommunen och Exploatör 1 och som en del i att lösa problematiken tog förvaltningen fram ett markanvisningsavtal som beslutades av Samhällsbyggnadsnämnden under slutet av 2020 och undertecknades av nämndens ordförande. Avtalet innehöll till förmån för Exploatör 1 exklusiv rätt att förhandla om markförvärv av norra delen av Sikhall 1:4 med mark- och vattenområden som ansågs nödvändiga för exploatörens småbåtshamn. Avtalet undertecknades aldrig av Exploatör 1 och löpte ut 2022-12-31, se handling SBN 2021.3647.

Alternativ 1

Alternativet innebär att kommunen bibehåller större delen av Sikhall 1:4 med anledning av motiven till förköpet och förlikningsavtalet som tecknades 2007. Kommunen säkerställer allmänhetens tillträde till vattenområdet genom befintlig pir, ilägningsramp, parkering osv. Detta innebär att Pir/vågbrytare för anläggandet av en småbåtshamn förläggs inom tidigare markanvisningsområdet norr om fastigheten Sikhall 1:22. Markanvisningsavtalet

undertecknades aldrig av Exploatör 1 men skulle varit giltigt till årsskiftet 2022/2023. Genom att Exploatör 1 får möjligheten att förvärva mark- och vattenområden möjliggör det att en större småbåtshamn kan anläggas i Sikhall. Samtidigt som värdena vid förköpet med allmänhetens tillträde till området med möjlighet till bad, fiske osv från piren säkerställs och att det finns möjlighet för allmänheten att sjösätta båtar i Sikhall utan att vara knutna till en hamnanläggning, exempelvis för dagsturer. Parkeringen skulle tjäna en allmän funktion som fortsatt är i kommunal ägo för att möjliggöra parkering för besökare som transporterat sig med motordrivet fordon till platsen. Då en naturstig/gångstig planeras för att anläggas parallellt med Trafikverkets väg nr 2154 förbinder denna även samman badplatsen med hamnområdet och Magasinet vilket förenklar för besökare till båda områdena.

Länsstyrelsen har framfört i samrådsyttrande, ärende nr: 402-41197-2017, att en planläggning enligt samrådsförslaget innebär en risk att allmänhetens tillträde till det strandnära läget och vattenområdet utesluts om byggnation utförs enligt planerat. En hamnutveckling ligger dock i linje med övriga relevanta planeringsdokument från kommunen men med motivet av förköpet i åtanke bör kommunen verka för allmänhetens tillträde till vattenområdet säkerställs. Med detta i åtanke gör förvaltningarna bedömningen att ägandeskapet samt kontakten med vatten bör förtlöpa i kommunens ägo. För att tillgodose småbåtshamnsperspektivet ges möjligheten för Exploatör 1 att förvärva del av mark- och vattenområdet.



Alternativ 2

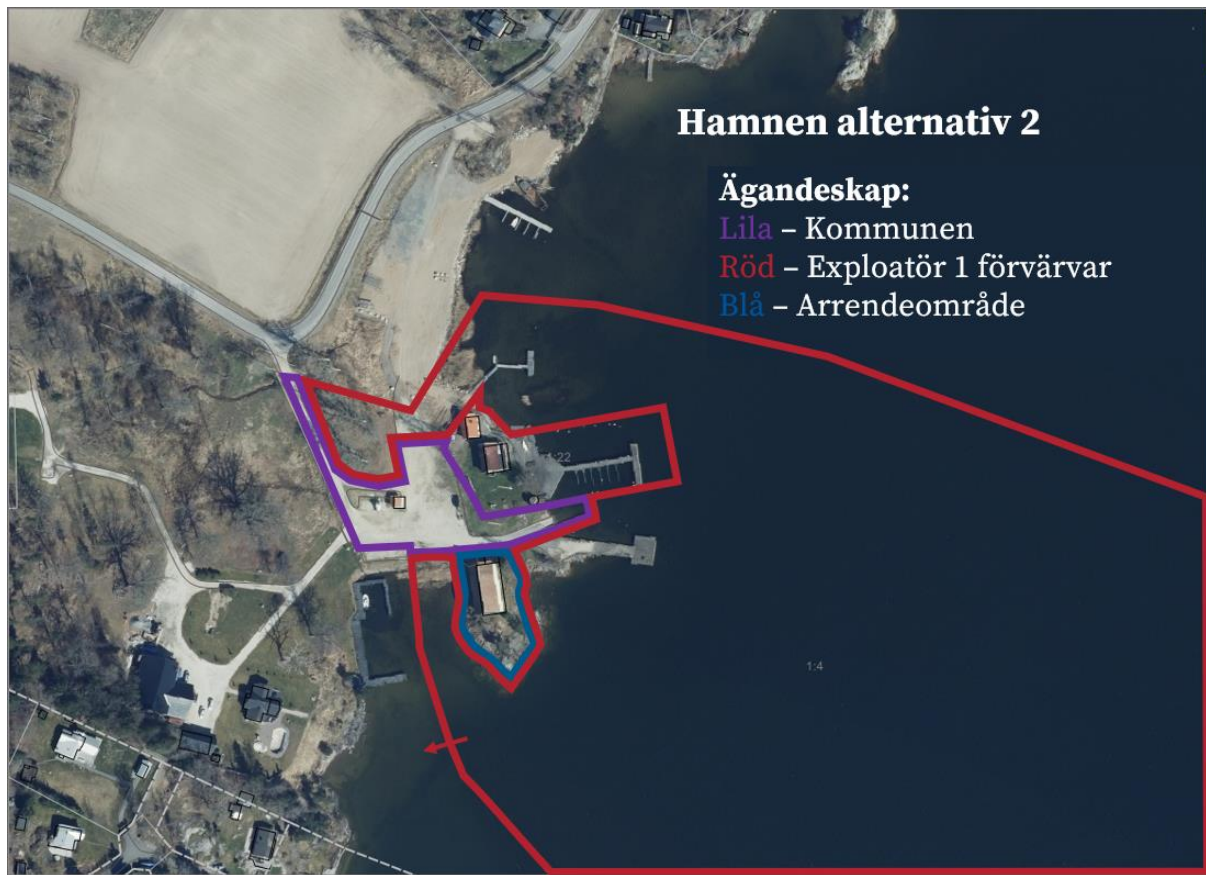
Exploator 1 får äganderätt till Sikkhall 1:4 med undantag av parkeringen, vägen fram till parkeringen samt iläggingsrampen. Alternativet innebär att kommunen får någon form av skriftlig upplåtelse för allmänhetens tillträde till vattenområdet, piren och kopplingen iläggingsrampen till allmänt vatten. Exploator 1 menar att detta är den bästa lösningen för att få till ett helhetsgrepp över Sikkhalls hamnområde. Hamnutbyggnaden innebär enligt Exploator 1:s vision en ombyggnation av befintlig stenpir som förlängs med en vågbrytare med justerbara palissader. Denna palissadlösning är den enda möjliga lösningen enligt Exploator 1 för att inte förändra miljön eller strömbildningen i viken innanför. Detta påstående är inte förankrat i en fastställd utredning utan blir en fortsatt del i planarbetet och Miljökonsekvensbeskrivningen att fastslå.

Alternativet innebär för kommunen en överlåtelse genom fastighetsreglering av markområden. Detta innebär att kommunen frånträder stora delar av de markområden som förvärvades genom köpeavtal daterat 2007. Syftet med förvärvet då var att säkerställa allmänhetens tillträde till mark- och vattenområdet. Detta i syfte att främja möjligheten för det rörliga friluftslivet. En avyttring av större delar av denna areal skulle kunna medföra risk att syftet inte kan uppfyllas över tid. Dagens strandskyddslagstiftning begränsar dock en privatisering utan erforderliga tillstånd.

Ska markområdet avyttras bör kravställning ske via exploateringsavtal eller köpeavtal för att säkerställa genomförandet av Exploator 1:s vision samt dess utbyggnad. Detta är ett grundkrav som brukar ställas på exploatorer som förvärvar mark av kommuner. Marken bör alltså inte avyttras utan krav om byggnation inom viss tid.

Att kommunen skulle behålla parkeringen som en del i allmän parkering säkerställer möjligheten att färdas till Sikkhall med motordrivet fordon. Denna parkering får ett större syfte ifall den sammanbinds med den kommunala badplatsen i viken.

En gränsdragning enligt förslaget kan medföra en begränsning för segelsällskapets möjlighet att ansluta till allmänt vattenområde. Exploator 1 har föreslagit att avhjälpa detta genom ett servitut. Exploator 1 föreslår även att säkra allmänhetens tillträde till mark och vattenområden till förmån för kommunen genom ett servitut. Det är inte möjligt att bilda ett officialservitut för detta ändamål. Det är teoretiskt möjligt att teckna ett avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret eller teckna ett nyttjanderättsavtal för samma ändamål. Både avtalsservitut och nyttjanderättsavtal bedöms som osäkra upplåtelser i jämförelse med äganderätt i syfte att säkerställa allmänhetens tillträde till mark- och vattenområden. Ett avtalsservitut kan bestridas och måste skrivas in i fastighetsregistret för att bli gällande mot nästkommande fastighetsägare. Ett nyttjanderättsavtal kan enbart tecknas för 25 år inom planlagt område och 50 år utanför planlagt område. Efter denna tid står det fritt för respektive part att säga upp avtalet. Både servitut och nyttjanderättsavtal medför en komplexitet och kan medföra en tvetydighet vid tolkning av rättigheten enligt avtalet.



Magasinet

Endast aktuellt om ”Hamnen alternativ 1” väljs.

Magasinet uppläts av tidigare fastighetsägare av Sikhall 1:4 till bolaget ”Stiftelsen Sikhalls Magasin”. Detta gjordes genom ett avtal tecknat 1985 vilket skrevs på 50 år, se SBN 2012/222. Äganderätten till magasinet som byggnad på ofri grund överläts till Stiftelsen genom avtalstecknandet.

Under hösten 2022 beslutade bolaget Stiftelsen Sikhalls Magasin att överlåta arrenderätten till Exploatör 1. Överlåtelsen kan göras utan markägarens skriftliga medgivande enligt arrendeavtalet. Avtalet löper fram till 2035-08-01 och omfattar en begränsad yta runt magasinet. Arrendatorn ansvarar för byggnadens skick och underhåll. Utöver detta har tidigare arrendator enligt arrendeavtalet anlagt en elledning utanför arrendeområdet. Enligt arrendeavtalet från 1985 ska markägaren stå för kostnaden för elförbrukning för normal verksamhet enligt förbrukningen vid avtalstecknandet. Då kommunen förvärvade fastigheten inträdde man i arrendeavtalets villkor som ny markägare.

Alternativ 1

En separat fastighet styckas av enligt nuvarande arrendeområde. En avstyckning av arrendeområdet ger Exploatör 1 möjlighet att bättre utveckla Magasinet då ett förvärv av marken medför full ägande rätt till nuvarande byggnad på ofrigrund samt markområdet. Förvärvet medför att det inte uppstår en konfliktsituation avseende tolkningar av arrenderätten i framtiden då Exploatör 1 blir ägare av mark och byggnad. Detta alternativ innebär att arrendeavtalet upphör till sin helhet vid ett förvärv som görs till gällande

marknadsvärde. Fastighetsgränserna bör fastslås med fastighetsindelningsbestämmelser i planarbetet.

Detta alternativ fastslår att bevara Magasinet i dess nuvarande utformning och utifrån dess byggnadsminnesförklaring. Utifrån befintliga förutsättningar bedöms det som möjligt att bedriva viss näringsverksamhet med festlokal eller liknade verksamhet som varit historiskt i Magasinet.

Markområdet enligt arrendeavtalet utformning från 1986 för Sikhalls Magasin föreslås avyttras till förmån för Exploatör 1.



Alternativ 2

Exploatör 1 har under början av 2023 framfört önskemål om att utöka Magasinet verksamhet. Utökningen som framförts har varit att anlägga en bar med uteservering och tillhörande brygga med båtplatser öster om befintlig byggnad. I Magasinet önskar Exploatör 1 att utveckla med ett bryggeri, bar och festlokal. För att kunna möjliggöra detta krävs det lokaler för logistik, kök, personalutrymmen osv vilket är tänkt att ligga i den nya byggnaden framför Magasinet sett ifrån Värnen, se SBN2023.438 och SBN2023.439.

Exploatör 1:s önskan är att skapa en hamnmiljö runt Magasinet i stil med vissa orter på västkusten där det är möjligt att ta båten till restaurangen. Båtplatserna enligt Exploatör 1:s förslag vid krogen skulle öronmärkas till kroggästerna och inte innefattas av hamnens båtplatser för uthyrning. En utökning av byggrätt skulle kunna medföra möjligheter till någon mer säsongsanställning jämfört med alternativ nr 1.

Förvaltningarna har inte tagit ställning till förslaget då detta kan innebära en påtaglig skada på byggnadsminnet. En sådan utökning skulle kräva en ny byggrätt belägen på kommunalt

ägd mark om marken inte avyttras. En utökning av byggrätten runt magasinet bör lämpligas prövas som en del i handläggningen av detaljplanen. Gränsdragningen av blivande fastighet bör i detta fall följa byggrätten efter lämplighetsprövning mot byggnadsminnet och övriga prövningsgrunder i planprocessen.

En utökning av fastigheten skulle kunna medföra en risk att området inte hålls tillgängligt för andra än besökarna till krogen och Magasinet vilket kan resultera i att besökare till området upplever att området är exkluderande, dvs en inskränkning mot dagens scenario. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande framfört att området runt magasinet är av stor vikt för allmänheten och allmänhetens tillträde. En utökning av byggrätten eller fastigheten skulle kunna förleda en inskränkning strandskyddet och inskränka förutsättningarna för allmänhetens tillträde jämfört med dagens scenario. Förhållandet skulle också kunna bli det motsatta, dvs. det finns en chans att det blir mer inkluderande än idag. En utökning av fastigheten och verksamheten kan skapa en besökspunkt och bättre tillgängliggöra området för besökare.

Exakt utformning av fastigheten med gränsdragning behöver fastställas i planarbetet och fastslås med fastighetsindelingsbestämmelser. Beslut enligt detta alternativ innebär alltså inte en exakt gränsdragning utan en inriktning att politiken ställer sig positiv till att avyttra större del än arrendeområdet enligt en utformning som fastslås i planarbetet. En avyttring av fastighet, del av fastighet är inget som kan föregå pågående detaljplans laga kraftbeslut.

Något som ska beaktas är att Länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande framförde att området runt magasinet inte får förvanskas eller att karaktären på byggnaden förändras. Skyddsområdet för magasinet bedömdes till ett större område än vad arrendeområdet är. En utökning av byggrätt samt byggnation enligt Exploatör 1:s förslag skulle riskera att gå i strid mot Länsstyrelsens ställningstagande om skyddsbestämmelserna för byggnadsminnet.



Viken

Kommunen förvärvade fastigheten Hopperud 1:12 år 1985. På fastigheten finns Sikhalls badplats som idag är ett uppskattat och välbesökt resmål. Sikhalls badplats är den nordligaste kommunala badplatsen längs Dalslandskusten inom kommunen. Badplatsen består av parkering, gräsytor, sandstrand, toaletter och bland annat volleybollplan som renoverades under 2022.

I slutet av december 2022 fick kommunen beviljat tillstånd från Länsstyrelsen för vattenverksamhet i syfte att röja vass och utöka sandstranden väster ut, se Länsstyrelsens ärende nr: 535-36789-2022. Åtgärden söktes av Samhällsbyggnadsförvaltningen för att utöka strandområdet och höja kvalitén på stranden. Åtgärden kommer att utföras enligt beviljat beslut under 2023 och avser ett område väster om befintlig strand bort mot bäckens utlopp. Åtgärden ligger i linje med den vision exploatören presenterat för området och som byggnadsnämnden ställt sig bakom enligt 2021-10-26 § 119.

Kommunen har idag flera badstränder som är i delat ägandeskap eller i form av samfälligheter. Att kommunen ska äga och förvalta områden som är ämnade för allmänheten ingår som del av kommunens grunduppdrag. Fastigheten Hopperud 1:12 är i dagsläget inte planlagd.

Alternativ 1

Kommunen behåller ägandeskapet till hela fastigheten Hopperud 1:12 som badplatsen är belägen på. Utöver detta förvärvar kommunen delar eller hela Sörbo S:1 som idag ägs av Exploatör 1. På den västra delen av fastigheten röjer kommunen upp slyområdet och förvaltar detta som en utökad del av badplatsen, dvs som natur/parkområde med träd och gräsmatta på samma sätt som ytan mellan parkeringen och sandstranden. Syfte och mål bör vara att så långt som möjligt genomföra den vision som exploatören presenterat.

Genom detta alternativ säkerställer kommunen allmänintresset med vattenkontakt och badmöjligheter. Badplatsområdet inom hela fastigheten inklusive den västra delen som stranden kan utökas till säkerställs långsiktigt med kommunalt ägande. Ett delat huvudmannaskap skulle enbart kunna medföra svårigheter i förvaltandet och därför bör hela detta område fastställas med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har varierade erfarenheter av ett delat ägandeskap av badplatser och rekommendationen är att inte skapa nya områden med delat ägandeskap eller förvaltande. Förvaltningens rekommendation är därför att både ägande till mark och förvaltandet även fortsättningsvis ska vara kommunens ansvar.

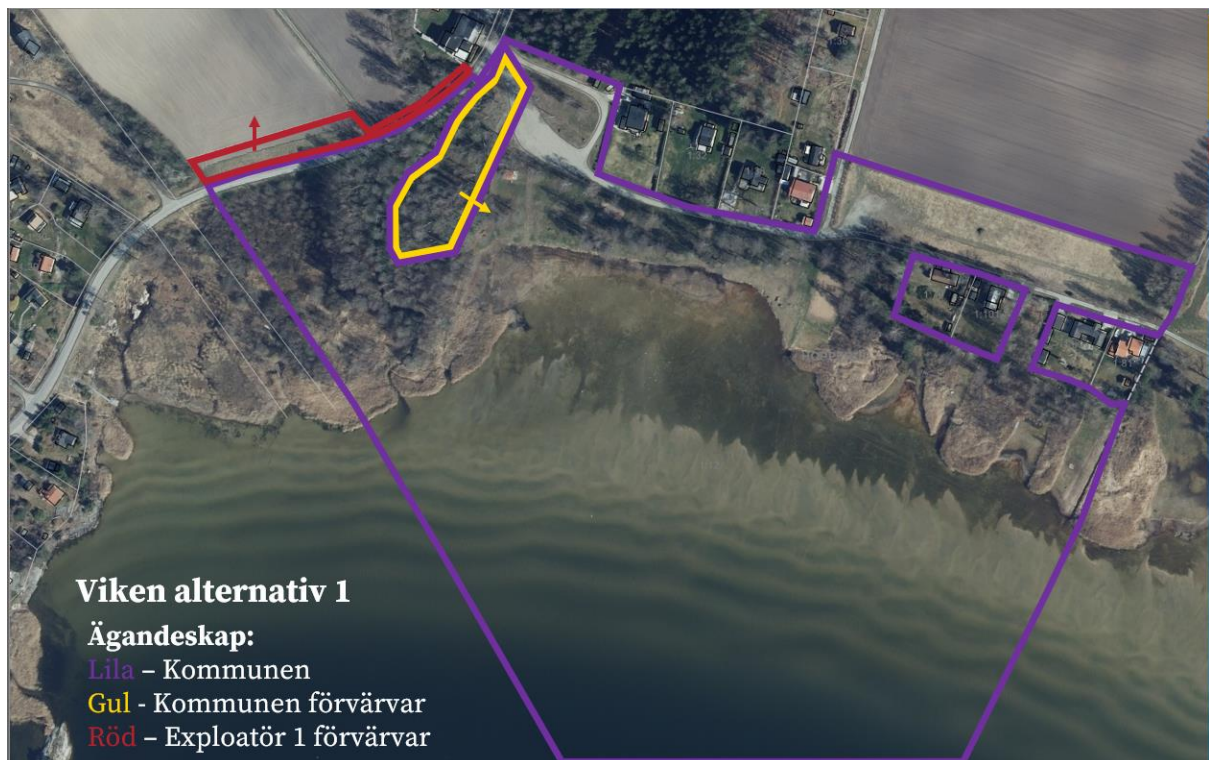
Kommunen avyttrar del av Hopperud 1:12 belägen norr om väg nr 2154 till förmån för Exploatör 1.

Exploatör 1 har framfört att om han inte får rådighet att sköta ytan mellan vattnet och vägen kommer hans planer på norra sidan vägen att strykas från planläggningen då sjöutsikten är ett krav för exploateringen. Förvaltningarna har varit öppna för att utöka strandområdet och att ytan ska skötas på ett liknande sätt som mellan parkeringen och stranden, dvs röjning av sly och stamkvistade träd för att skapa en utökning av strandområdet. Skötsel enligt dessa parametrar skulle medföra fri sjöutsikt för

exploateringen. Delar av ytan kan även i förlängningen användas till en utökad parkeringsplats som anläggs parallellt med väg 2154.

I Länsstyrelsens samrådsyttrande framgår det tydligt att de ser negativt på att upphäva strandskyddet. Att kommunen fortsättningsvis äger området för rekreation med bad osv ligger i linje med delar av strandskyddets syfte för allmänhetens tillträde till området.

Det föreligger ett bristande förtroende från Exploatör 1 för kommunens förmåga att förvalta området på ett sådant sätt att sjöutsikten finns för en framtida utveckling av bakomliggande markområden. För att förvaltningen ska kunna öka skötseln av området krävs det tillskjutning av budgetmedel eller en omprioritering av befintliga medel.



Alternativ 2

Kommunen avyttrar den västra delen av fastigheten Hopperud 1:12 till förmån för Exploatör 1. I utbyte avyttrar Exploatör 1 del av Sörbo S:1 som idag är belägen under befintlig infart till parkeringen och infarten till parkeringen.

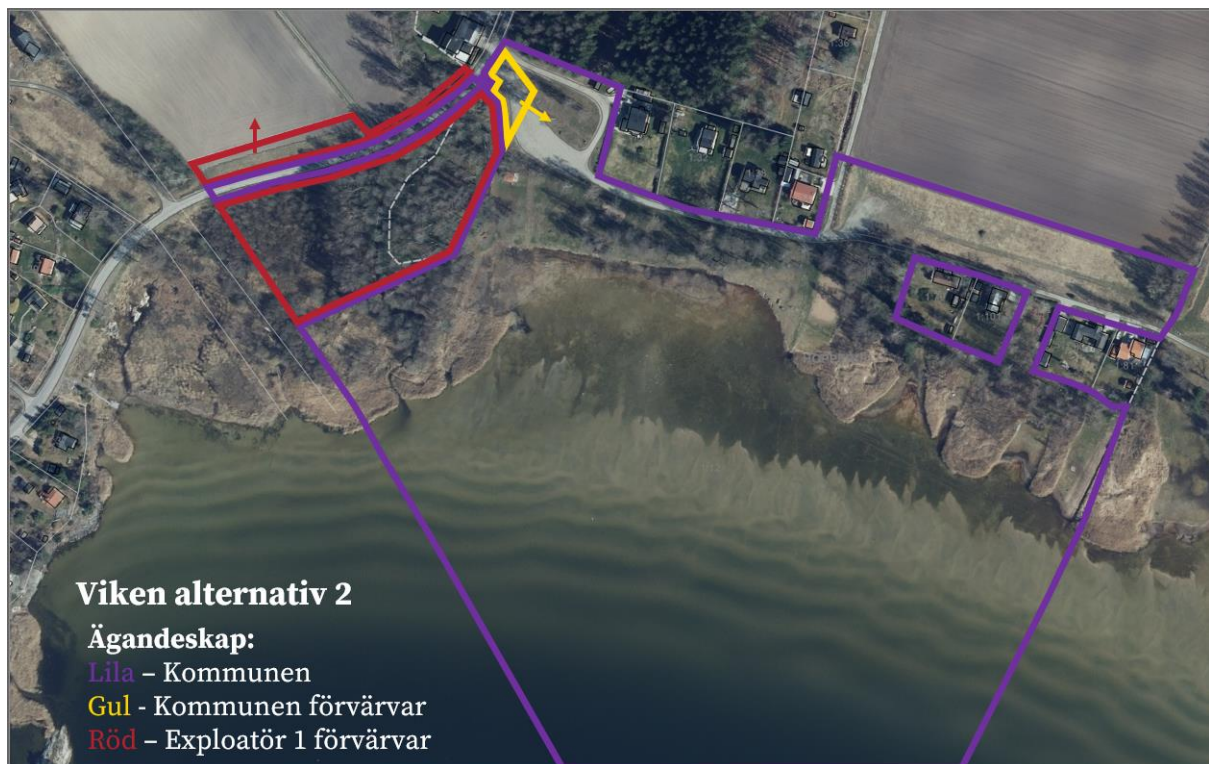
Alternativet innebär att Exploatör 1 ämnar fortsätta planarbetet för fälten norr om väg nr 2154, området provas för bostäder och camping. Exploatör 1 har framfört att om denna inte får rådighet att sköta ytan mellan vattnet och vägen kommer planer på norra sidan vägen att strykas från planläggningen då sjöutsikten är ett krav för intresse av exploatering. Risken med detta alternativ är en eventuell reducering av bostäder som fortsättningsvis provas i detaljplanen. Det ska dock beaktas att en lokaliseringstudie inte är gjord för bakomliggande åkermark som i samrådet planlades för exploatering.

Skulle ytan avyttras är förvaltningarnas rekommendation att den ska fastställas i detaljplanen som gemensamhetsanläggning med enskilt huvudmannaskap och ingå i den

samfällighetsförening som ska förvalta all samfälld mark med enskilt huvudmannaskap. Kommunen kommer inte ha andel i denna samfällighet då samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen för enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen. Som en del i genomförandet av detaljplanen initierar kommunen eller exploatören gemensamhetsanläggningen och instiftandet av samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen för enskilt huvudmannaskap.

Ur förvaltningarnas perspektiv är detta förslag inte att föredra då det innebär en stor svårighet att tydligt markera kommunens respektive samfällighetens ansvarsområde. Alternativet ger inte kommunen möjlighet att utöka badplatsen i takt med att Sikhall med omkringliggande orter utvecklas. Ett behov av utökning bedöms som mycket trolig då Frändefors, Brålanda och Sikhall planeras för att ge stora möjligheter till inflytning.

I samrådsyttrande från Länsstyrelsen framgår det tydligt att strandskyddet är av väsentlig betydelse för området och att detta inte kan upphävas enbart på grund av LIS-området (Landsbygdsutveckling i strandnära läge). Att planlägga en naturlig förlängning av stranden samt intilliggande grönområde med enskilt huvudmannaskap kan medföra en risk av inskränkning av strandskyddets ena syfte med allmänhetens tillträde till området.



Sammanfattning

Exploator 1:s förslag har sammanfattats av förvaltningarna enligt alternativ två för samtliga delområden. Alternativ ett är framtaget av förvaltningarna utifrån en avvägning mellan framför allt 2 tidigare politiska ställningstagande:

- Att ge planbesked och att ingå planavtal med exploatören där kommunen också är en part i form av fastighetsägare. Med detta tolkar förvaltningarna att kommuns vilja är att utveckling sker i Sikhall.
- Det beslut kommunfullmäktige tidigare tagit 2005-12-20, § 100 samt det förlikningsavtal som ingicks till följd av beslutet. Detta tolkar förvaltningarna som att kommunens vilja är att marken bör vara i kommunal ägo.

Förvaltningarna och exploatören behöver inriktningsbeslut för att kunna avgöra om och hur planarbetet och framtida exploatering ska komma vidare. Ett uteblivet beslut för något delområde riskerar att försvåra eller förhindra det fortsatta planarbetet. Det är därför av yttersta vikt att inriktningsbeslut fattas för respektive delområde.

Vid beaktande av beslut bör både det kortsiktiga och långsiktiga perspektivet vägas in för beslutet. Dvs stor vikt behöver läggas vid en kortsiktig lösning men också vid en lösning som fungerar med ett 100–200 års perspektiv.

Eventuella markbyten/köp till följd av ett inriktningsbeslut genomförs till gällande marknadsvärde och kräver ytterligare beslut. Genomförandet av regleringar bör ske när planen vunnit lagakraft vilket är praxis vid detaljplansgenomförande.