

Interpellation till byggnadsnämndens ordförande

Detaljplan Sikhallsviken

Den 19 maj 2015 beslutade en enig byggnadsnämnd att upprätta en detaljplan för Sikhallsviken. Området som detaljplanen skulle omfatta justerades den 22 september 2015 och den 12 december 2017 var ett förslag till detaljplan klart. Förslaget gick ut på samråd.

Det hade tagit drygt 2,5 år från beslut till samråd. Det var en lång tid, men planen var fortfarande långt ifrån klar... Och faktum är att den nu i februari 2022 ännu inte är färdig. Ja, det går inte ens att skönja slutet på arbetet.

Det har alltså gått snart 7 år sedan byggnadsnämndens beslut att upprätta en detaljplan för Sikhallsviken. Det torde vara rekord. Kostnaderna för planen är snart uppe i 1,5 mkr och den ska till största delen betalas av fastighetsägarna. Det hör till saken att när processen sattes igång fick fastighetsägarna beskedet att en detaljplan skulle ta ca ett år och kosta upp till 300.000 kr.

Det kvarstår enligt miljö- och byggnadsförvaltningen fortfarande många kostnadskrävande undersökningar och utredningar innan planen kan bli klar. Fastighetsägarna i Sikhall tvivlar på att detaljplanen någonsin blir det.

Mina frågor till byggnadsnämndens ordförande är:

- Hur kommer det sig att detaljplanen för Sikhallsviken fortfarande inte är klar efter snart 7 år?
- Det finns inte ett enda dokument i diariet från detaljplaneprocessen under tiden mellan februari 2018 och oktober 2020. Varför inte det, vad hände under denna långa tid?
- Är det rimligt att fastighetsägarna ska betala över en miljon kronor för en detaljplan som aldrig blir klar och som, om den någonsin blir det, kanske till och med kommer till slutsatsen att det inte går att exploatera området?
- Hur lång tid ytterligare kommer detaljplanearbetet att ta innan planen blir färdig?

Vänersborg 6 februari 2022

Stefan Kärving

Svar på interpellation om detaljplan för Sikhallsviken

Fråga: Hur kommer det sig att detaljplanen för Sikhallsviken fortfarande inte är klar efter snart 7 år?

Svar:

Den huvudsakliga anledningen är att fastighetsägarna valt att avvakta med att gå vidare med nödvändiga utredningar. Processen har under delar av tiden legat vilande när olika avgöranden har inväntats. Till exempel avvaktades överenskommelser mellan fastighetsägare och kommunen kring draging av VA-ledningar, vilket bidrog till att samrådet försenades. I ett senare skede avvaktades framtagandet av markanvisningsavtal för att ge byggherren säkrad rådgivning över område för småbåtshamn. Sedan samrådet har dock det främsta hindret för fortskridandet av detaljplanearbetet varit att nödvändiga utredningar inte är gjorda.

Fråga: Det finns inte ett enda dokument i diariet från detaljplaneprocessen under tiden mellan februari 2018 och oktober 2020. Varför inte det, vad hände under denna långa tid?

Svar:

Det finns handlingar diarieförda på ärendet PLAN.2015.24 även under den nämnda perioden. Bland annat genomfördes naturvärdesinventering som upphandlades av kommunen, och där sedan kostnaden fördelades mellan parterna i enlighet med planavtal. Kontinuerligt under planprocessen har även många möten hållits och kommunikation förts mellan kommunens handläggare och andra sakägare och sakkunniga. Anteckningar från sådan kommunikation har inte alltid diarieförts såsom allmän handling eftersom det till stora delar rör sig om arbetsmaterial i ett pågående arbete. Under den nämnda perioden har bland annat väghållarfrågan utretts ihop med Trafikverket.

Fråga: Är det rimligt att fastighetsägarna ska betala över en miljon kronor för en detaljplan som aldrig blir klar och som, om den någonsin blir det, kanske till och med kommer till slutsatsen att det inte går att exploatera området?

Svar:

Det är helt rimligt att en fastighetsägare står för plankostnaderna för att utreda möjligheterna och förutsättningarna för exploatering på den egna fastigheten. I slutändan är det fastighetsägaren som också kan tjäna pengar på planen genom att till exempel sälja tomter eller hyra ut sjöbodar, båtplatser och campingplatser. Sett till vad andra planer kostar är det inte alls orimligt att kostnaderna för att utreda planområden av denna storlek landar på miljonbelopp. I detta fall har fastighetsägarna en trygghet i ett planavtal som begränsar kostnaderna för kommunens handläggning till 292 000 kr, och där kommunen även skrivit på att bekosta en femtedel av det trots att kommunen inte kommer att ha del av nya byggrätter i planen. Samtliga fyra fastighetsägare skrev under avtalet 2015 och det har inte inkommit något ifrågasättande av avtalet till byggnadsnämnden. Utöver handläggningskostnaderna tillkommer kostnader för utredningar, vilket klargörs i avtalet. Detta har tydligt kommunicerats från starten av processen och är helt normalt för alla planarbeten. Det är naturligt att exploatören tar kostnaderna för de utredningar som krävs. Två externa utredningar har genomförts fram till dagens datum – naturvärdesinventering och häckfågelinventering. Kostnad för naturvärdesinventeringen fördelades på samma sätt som handläggarkostnaderna enligt planavtalet. Häckfågelsinventeringen har bekostats av fastighetsägarna. Kommunen har hittills fakturerat fastighetsägarna sammanlagt 195 440 kr för

utgifter i planarbetet. Vilka kostnader som tillkommer kan inte preciseras idag, men det är troligt att det sammanlagt kommer att landa på 1–1,5 miljoner att fördela mellan de sökande fastighetsägarna.

Fråga: Hur lång tid ytterligare kommer detaljplanearbetet att ta innan planen blir färdig?

Svar:

När fastighetsägarna väljer att gå vidare med nödvändiga utredningar kan planarbetet gå vidare.

Nästa steg efter det är granskning och därefter antagande. Kommunen kommer att prioritera att få färdigt planen så fort fastighetsägarna ger klartecken för att gå vidare. Fastighetsägarna har tidigare begärt svar på frågor kring planens utformning samt säkerhet kring rådigheten över mark och vattenområden för att kunna genomföra planerade projekt. Byggnadsnämnden har i oktober 2021 beslutat om inriktning för planarbetet i linje med önskemål från fastighetsägare.

Samhällsbyggnadsnämnden har i mars 2021 skrivit på avtal om markanvisning för att ge efterfrågad säkerhet. Fastighetsägare har istället kommit in med ny begäran om att köpa ut mark bland annat vid magasinet och befintlig hamnanläggning. Detta har inte varit på förslag tidigare i planarbetet utan då har samtalet handlat om hur rådighet kan garanteras genom servitut eller liknande.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för frågor kring kommunens markägande.

Frändefors 2022-02-13

Bo Dahlberg

Ordförande