



Plats och tid

Mötesrum Akvariet, plan 2, Stadshuset 10:00-10:50

Beslutande ledamöter

Joel Schäfer (S), ordförande
Tomas Zander (C), 1:e vice ordförande
Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande
Marie-Helen Ståhl (S)
Peder Svensson (C)
Stefan Bergman (FÖL)

Övriga närvarande

Lovis Moreau, bygglovshandläggare §214
Ulf Grandin, byggnadsinspektör §214

Justerare

Stefan Bergman

Justerings plats och tid

Miljö- och byggnadsnämnden 2021-08-30 kl 13:00

Underskrifter

Sekreterare

Martina Ulfors

Ordförande

Joel Schäfer

Justerare

Stefan Bergman

ANSLAGSBEVIS – *anslås på kommunens digitala anslagstavla www.borgholm.se*

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2021-08-30

Datum då anslaget tas ned

2021-09-20

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

BN 2021/806 HALLTORP 1:10 Bygglov för nybyggnad av
flerbostadshus

3 - 9



§ 214

Dnr B 2021-000806 BN

BN 2021/806 HALLTORP 1:10 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av 10 stycken flerbostadshus, 3 stycken miljöhus samt ett teknik- och poolhus.

Åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Flerbostadshusen är i tre modeller.

Hustyp 1A inrymmer 5 lägenheter och har en byggnadsarea om 199 m²(552 m² bruttoarea). Ansökan avser 3 stycken byggnader av hustyp 1A.

Hustyp 1B inrymmer 6 lägenheter och har en byggnadsarea om 199,5 m²(583 m² bruttoarea). Ansökan avser 3 stycken byggnader av hustyp 1B.

Hustyp 2 inrymmer 6 lägenheter och har en byggnadsarea om 200 m²(600 m² bruttoarea). Ansökan avser 4 stycken byggnader av hustyp 2.

De tre miljöhusen har en byggnadsarea om 23,5 m².

Teknik- och poolhuset har en byggnadsarea om 52m²

Sammanlagd byggnadsarea: 1994 m²

Sammanlagd bruttoarea: 5880 m²

Avgift: Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 10 stycken flerbostadshus, 3 stycken miljöhus samt ett teknik- och poolhus.

Beslut om lantmäteriförrättning togs 2021-05-24.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 315, vilken antogs 2012-11-28.

Åtgärden följer detaljplanen avseende byggnadsyta och byggnadshöjd, men strider mot plan avseende utformning. I planbestämmelserna B1 hänvisas till gestaltungsavsnittet i planbeskrivningen. På sidan 10 i planbeskrivningen finns följande att läsa:

Delområde 6 utformas som en satellit till huvudanläggningen med byggnader av traditionell ekonomibyggnadskärrakter i 2 ½ plan. Det är byggnadskulturellt inte otroligt att ett par häststallar kunde ha förslagets här strax bredvid gårdscentrumet. Dessa hus kommer att synas i landskapet som ett komplement till gårdsanläggningen.

De flerbostadhus ansökan först avsåg var i tre plan med platt tak.

2021-06-10 beslutar Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott att sökanden ska arbeta om förslaget så att hustyp 2 ges en utformning som har mer av ekonomibyggnadskaraktär.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2021-06-16 inkommer sökande med ett omarbetade ritningar för hustyp 2. Byggnaderna har nu givits ett mansardtak, ett yttertak med brutet takfall.

Detaljplanen utformades för att skapa förutsättningar för flerbostadshus inom Ekerums område, utan att förlora kopplingen till gården och platsens agrara känsla.

Utformningen av de byggnader ansökan avser har tagit fasta på detaljplanens gestaltungsavsnitt avseende fasadmateriell och val av färg, med stående träpanel målade i slamfärgsliknande färg och detaljer i form av luckor med inspiration från ladugårdar. Hustyp 2 har givits ett mansardtak.

Förvaltningens bedömning är dock att gestaltningen av fasaderna inte förändrar det faktum att hustyp 1 inte följer detaljplanens intention avseende volym, takutformning och våningsantal. Hustyp 2 har givits en typ av tak som visserligen förekommer på öländska ekonomibyggnader, men är i klar minoritet jämt mot sadeltak vilket är det vanligast förekommande taket på lador och lagårdar på Öland och är den typ av tak som återfinns på de ursprungliga ekonomibyggnader som finns kvar inom Ekerums område.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL), både på de ursprungliga ritningarna och på de ritningar som inkom 2021-06-16. Yttranden med negativa synpunkter har inkommit vid båda tillfällena och då flera hänvisar till sina tidigare yttranden presenteras även de här.

Fastighetsägaren till Halltorp 1:10 och 1:11 skriver i sitt första yttrande att de är måna om att alla bygglov som erhålls på eller i direkt närhet av Ekerum följer gällande detaljplan. De tycker dock att utformningen av husen i aktuellt bygglov är väl anpassade till omgivande befintlig bebyggelse. Däremot motsätter de sig placeringen av byggnader på den östra delen av området, vilken de menar hamnar för nära den kommande bebyggelsen på tomten intill och önskar att avståndet till gräns ökas. Terrasser, balkonger och stora fönster ger direkt insyn till grannfastigheten samtidigt som det finns ont om plats för insynsskyddande växtlighet då husen placeras nära tomtgräns. Att de byggnader ansökan avser har tre våningar och att kommande bebyggelse på intilliggande tomt inte tillåts en högre byggnadshöjd än 4,5 m gör att avståndet till tomtgräns är avgörande för att framtida bebyggelse inte ska påverkas negativt. Vidare påpekas att platsens stora naturvärden ska tas tillvara och att den höga exploateringsgraden lämnar för lite plats över till naturen vilket påverkar landskapsbilden och gör det svårare för byggnaderna att smälta in i omgivningen.

2021-08-06 inkommer ägaren av Halltorp 1:10 och 1:11 med ytterligare ett yttrande där de skriver att utformningen med platta tak smälter in bra med de hus som uppförts på Ekerum mellan 2015 och 2021. Däremot motsätter de sig blandningen av olika takformer, samt att på Ekerum är de traditionella taken av sadeltakstyp utan brytning som hälften av husen är ritade nu.

Vidare anför de att bebyggelsen ligger för tätt inpå den angränsande kvartersmarken där det avses lägre bebyggelse. De har även önskat en skuggstudie från exploatören men ännu inte fått den.

Ägarna av Halltorp 1:10 och 1:11 har i mail till förvaltningen förklarat att de inte är överens med exploatören om utformning och placering.

Ägarna till fastigheten Halltorp 1:14 motsätter sig all byggnation på området i sitt första yttrande och menar att det skulle påverka deras livsmiljö mycket negativt. De oroas över den redan ansträngda trafiksituationen och framkomligheten för rädd-



ningstjänsten. De undrar också hur deras servitut för pumphus kommer påverkas av projektet. Vidare menar de att den typ av hus ansökan avser inte passar in i det öländska kulturlandskapet och att deras utsikt i och med byggnationen enbart kommer bestå av dessa hus.

Ägare till fastigheten Halltorp 1:70 menar i sitt första yttrande att sökt åtgärd inte smälter in i naturen och med befintlig bebyggelse. De vill inte se hus med mer än två våningar och att antalet byggnader minskas till hälften. Vidare anser de att antalet parkeringar inte är dimensionerade till antalet tillkommande bostäder. Efter det andra remissutskicket inkommer fastighetsägarna med varsin skrivelse där de står fast vid det första yttrandet och menar att ingen av deras synpunkter tagits i beaktande i det nya förslaget.

Fastighetsägarna till Halltorp 1:73 uttrycker i sitt första yttrande oro över trafik- och parkeringssituationen, men ställer sig annars positiva till åtgärden.

Även ägare till fastigheten Halltorp 1:74 oroas över trafik- och parkeringssituationen i sitt första yttrande. Avseende avvikelse från detaljplan från 2,5 våningar till 3 våningar finns en undran om hur tillgängligheten löses (enbart fasadritningar och situationsplan har skickats ut i grannhörandet, förf. anm.). Vidare anser personen att de utvändiga trapporna och loftgångarna inte är estetiskt tilltalande. Efter det andra remissutskicket inkommer fastighetsägaren till Halltorp 1:74 med yttrande och skriver att tidigare påpekande kvarstår.

Ägarna till fastigheten Halltorp 1:76 undrar över trafik- och vattensituationen i sitt första yttrande. Ytterligare 57 hushåll skulle göra en redan ansträngd situation ohållbar. Vidare anser de att tre våningar är för högt för området och anser att man ska hålla sig till detaljplanen avseende antal våningar. Efter det andra remissutskicket skriver fastighetsägarna att tidigare inskickat material fortfarande är aktuellt.

Fastighetssägarna till Halltorp 1:77 uttrycker i sitt första yttrande olust inför sökt åtgärd och menar att detta inte var hur området såldes in av mäklaren som förmedlade den bostad de köpte 2016. Vidare är de oroade över trafiksituationen och anser att en åtgärdsplan för infrastrukturen i området behöver finnas på plats innan antalet bostäder utökas.

2021-08-05 inkommer ett andra yttrande från fam Josefsson (okänd fastighetsbe-teckning) som säger att byggnationen skulle påverka deras jaktservitut på Ekerum.

Inkomna yttranden efter den första remissomgången har kommunicerats med sökande som därefter ändrat placeringen av ett av husen efter samråd med Ekerum.

Sökanden kommunicerades förvaltningens förslag till beslut inför nämndens sammanträde i juni. 2021-06-04 inkom sökanden med yttrande där de förklarar sina ställningstaganden och att de vidhåller sin ansökan.

Sökande beskriver hur de under arbetet med projektet undersökt olika alternativ, men att det inte varit möjligt att utforma flerbostadshusen som avlånga laduliknande byggnader med brutet tak och samtidigt lösa brandkrav, tillgänglighet och få en rimlig byggnadsekonomi. Dessutom menar de att en sådan utformning skulle ge mindre genomsiktighet och sämre boendekvalitet. Sökande menar att detaljplanens avlånga form och bestämmelserna avseende byggnadshöjd och byggnadsarea inte är förenliga med det som står i avsnittet om gestaltning i planbeskrivningen.

2021-06-07 inkommer sökande med ytterligare ett yttrande från Sven Palmkvist, lantmätare och tidigare stadsbyggnadschef i Halmstad, som menar att texten i olika detaljplaner inte är entydig. Vidare anser han att det förslag som lagts fram är väl

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



genomarbetat och att ett positivt beslut kan tas av nämnden med stöd i 9 kap 31 b § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-07-29
Beslut miljö- och byggnadsnämnden 2021-06-24 §183
Ansökan, 2021-05-28
Certifikat, 2021-05-28
Information, redovisning träd 2021-05-28
Tillgänglighetsbeskrivning, 2021-05-28
Fotografi, 2021-06-16
Fasad, plan och sektionsritning, 2021-06-16
Skyltritning, 2021-07-07
Illustration, 2021-05-28

Bedömning

Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse.

Åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för redogörelsen och information i ärendet.

Ärendet var upp på miljö- och byggnadsnämndens möte 2021-08-26 men då alla handlingar ej fanns tillgängliga, beslutade man att initiera nytt möte.

Yrkande

Tomas Zander (C) med instämmande av Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till bygglov.

Marcel van Luijn (M) yrkar avslag till bygglov.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Propositionsordning

De som röstar för att bevilja bygglov, röstar ja.

De som röstar för att avslå bygglov, röstar nej.

Omröstning

Vid omröstningen avges 5 st ja-röster och 1 st nej-röster.

Därmed har Tomas Zanders förslag om att bevilja bygglov vunnit.

| Namn och parti | JA – | NEJ – |
|-----------------------|------|-------|
| Joel Schäfer (S) | X | |
| Tomas Zander (C) | X | |
| Marcel van Luijn (M) | | X |
| Marie-Helen Ståhl (S) | X | |
| Peder Svensson (C) | X | |

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Stefan Bergman (FÖL) X

Reservation

Marcel van Luijn (M) reserverar sig skriftligt mot beslutet :

SKRIFTLIG RESERVATION

Ärende 1, bygglov Halltorp 1:10

Jag reserverar mig mot beslutet att bifalla bygglovsansökan.

Bygglovet strider mot detaljplan och bör därför inte ges. Den kompromiss som har tagits fram gör egentligen ingen glad, varken exploatören, Ekerums ägare eller Borgholms kommun. Resultatet med olika utformningar på huskroppar ger dessutom en något "stökig" helhetsbild. Men värre än själva resultatet är den politiska hanteringen av detta ärende.

På torsdag 26 augusti beslutade nämnden att avslå bygglovet med siffrorna 5-2. Direkt efter beslutet kallades till ett extra sammanträde på måndag 30 augusti kl 10 för att ta om detta beslut. Endast 6 av 7 ledamöter deltog i detta extra sammanträde, eftersom en av avslagsyrkare inte kunde vara med.

Trots att det inte tillfördes ny information som borde kunna påverka ledamöterna, hade under helgen flertalet avslagsyrkare från majoriteten plötsligt ändrat sig. Och trots att dessa under sammanträdet fortfarande argumenterade varför lösningen inte var bra, röstades i slutändan enligt partibok.

Jag har svårt att tro att detta är ett demokratiskt förfarande som majoriteten kan vara stolt över.

Marcel van Luijn (M)
Köpingsvik 2021-08-30

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 och använder Borgholms kommun, miljö- och byggnadsnämnden sig av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se hemsida

<https://www.borgholm.se/forenklad-delgivning/>

Beslut skickas till

Beslutet skickas till sökande

Beslutet delges de ägare som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

Ärende 1, bygglov Halltorp 1:10

Jag reserverar mig mot beslutet att bifalla bygglovsansökan.

Bygglovets strider mot detaljplan och bör därför inte ges. Den kompromiss som har tagits fram gör egentligen ingen glad, varken exploitören, Ekerums ägare eller Borgholms kommun. Resultatet med olika utformningar på huskroppar ger dessutom en något "stökig" helhetsbild.

Men värre än själva resultatet är den politiska hanteringen av detta ärende.

På torsdag 26 augusti beslutade nämnden att avslå bygglovets med siffrorna 5-2. Direkt efter beslutet kallades till ett extra sammanträde på måndag 30 augusti kl 10 för att ta om detta beslut. Endast 6 av 7 ledamöter deltog i detta extra sammanträde, eftersom en av avslagsyrkare inte kunde vara med.

Trots att det inte tillfördes ny information som borde kunna påverka ledamöterna, hade under helgen flertalet avslagsyrkare från majoriteten plötsligt ändrat sig. Och trots att dessa under sammanträdet fortfarande argumenterade varför lösningen inte var bra, röstades i slutändan enligt partibok.

Jag har svårt att tro att detta är ett demokratiskt förfarande som majoriteten kan vara stolt över.

Marcel van Luijn (M)

Köpingsvik 2021-08-30