

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
49-58

Plats och tid	Sammanträdesrum 1, 2025-08-04,13:00-13:36
Beslutande ledamöter	Christer Persson (M) Ralf Scott (-) Kent Lodesjö (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Karl-Gustav Rundberg (-) Walter Christensen (M)
Övriga närvarande	Alexandra von Post, stadsarkitekt Mikaela Persson, bygglovshandläggare §§ 51-54 Elisabeth Olsson, sekreterare
Utses att justera	Kent Lodesjö
Sekreterare	Elisabeth Olsson
Ordförande	Christer Persson
Justeringsperson	Kent Lodesjö

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ: Plan- och byggnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum: 2025-08-04

Datum för anslags uppsättande: 2025-08-07

Datum för anslags nedtagande: 2025-08-29

Förvaringsplats för protokollet: Kansliavdelningen, evolution

Underskrift

Elisabeth Olsson

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
49-58

§	Ärende	Dnr	Sida
---	--------	-----	------

§ 49	Val av justerare		
§ 50	Fastställande av föredragningslista		
§ 51	Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus [REDACTED]	2025/1117	
§ 52	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus [REDACTED]	2025/1171	
§ 53	Bygglov för tillbyggnad av rad/kedjehus med skärmtak [REDACTED]	2025/1142	
§ 54	Strandskyddsdispens för anläggande av teknikhus [REDACTED]	2025/1151	
§ 55	Oanmäld installation eldstad/röckkanal [REDACTED]	2024/1339	
§ 56	Oanmäld installation eldstad/röckkanal [REDACTED]	2023/1953	
§ 57	Oanmäld installation eldstad/röckkanal enbostadshus [REDACTED]	2023/1222	
§ 58	Olovlig byggnation markarbeten [REDACTED] [REDACTED]	2025/1163	

§49

Val av justerare

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att utse Kent Lodesjö (S) att jämte ordförande justera dagens protokoll onsdagen den 6 augusti klockan 11.00.

§50

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att godkänna föredragningslistan med ändring av att dra ur och bordlägga ärende 11 olovlig byggnation markarbeten [REDACTED] till arbetsutskottet 1 september.

§51

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus

2025/1117

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheten

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där detaljplan Uven med flera (1166-P91/1210) gäller från 1992-01-13. Detaljplanen över fastigheten har följande planbestämmelser:

- användningsbestämmelser bostäder
- endast friliggande hus får uppföras
- 25% av fastighetsarean för bebyggas
- en byggrätt om 180 kvadratmeter per fastighet
- punktprickad mark får inte bebyggas
- byggnad ska placeras minst 4,0 meter ifrån tomtgräns
- högsta byggnadshöjd är 3,5 meter
- 2 våningsantal

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad som är sammanbyggd med ett garage. Rivning av garage hanteras i ett separat ärende med diarienummer PBN-B 2025-000128. Tomtareal för fastigheten är 1338 kvadratmeter. Enligt inskickad markplaneringsritning/situationsplan redovisas fastigheten idag bebyggd med en huvudbyggnad om ca 170 kvadratmeter och uterum om ca 17 kvadratmeter. Det ger en sammanlagd bebyggd fastighet med en area om cirka 187 kvadratmeter. Ansökan redovisar nybyggnad av tvåbostadshus med en byggnadsarea om 177,02 kvadratmeter. Fastigheten har en byggrätt om 180 kvadratmeter per fastighet eftersom fastigheten redan är bebyggd med en överarea och bedöms ha nyttjat sin byggrätt avviker ansökan med mer än 100% från gällande detaljplan.

Åtgärd strider mot gällande detaljplan och kan inte bedömas utgöra en liten avvikelse.

Sökande har möjlighet att inkomma med ett bemötande på tjänsteskrivelsen senast 2025-08-04.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-07-18

Ansökan 2025-04-09

Fotografier (4 dokument) 2025-04-30

Reviderad fasadritning 2025-05-09

Reviderad situationsplan 2025-06-25

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

Reviderad planritning 2025-06-25
Markplaneringsritning 2025-06-25

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att bygglov ej ges med stöd av 9 kap. 30, 31 b § § plan och bygglagen för nybyggnad av tvåbostadshus.

Avgiften är 9 032,68 kronor enligt fastställd taxa.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. Avvikelsen är liten eller

2. Åtgärden är av begränsad

omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, och åtgärden uppfyller de övriga krav som följer PBL.

Enligt 9 kap. 31 d § plan- och bygglagen (2014:900), PBL, om avvikelser tidigare godtagits enligt 30 § första stycket 1b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Den lovsökta åtgärden strider mot gällande detaljplan i avseende byggrätten, fastigheten bebyggs med en överarea om ca 177 kvadratmeter vilket innebär en avvikelse med 100 procent.

Om det tidigare har godtagits avvikelser ska en samlad bedömning av den aktuella avvikelsen och de tidigare godtagna avvikelserna göras. Det innebär att även om den aktuella avvikelsen i sig skulle kunna vara acceptabel, kan bygglov inte ges om avvikelserna tillsammans är så omfattande att de inte hade kunnat godtas om avvikelserna hade prövats vid ett och samma tillfälle. (jfr prop. 2013/14:126 sid. 311)

Sammantaget gör plan- och byggavdelningen bedömningen att ansökan strider mot gällande detaljplan och att avvikelsen inte kan anses vara av liten karaktär enligt rättspraxis. Plan- och byggnämnden rekommenderas avslå ansökan

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat

§52

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

2025/1171

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked av nybyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger utom verksamhetsområde för kommunalt VA. Anläggning för enskilt avlopp och vatten krävs.

Placering av ny tilltänkt tomt sker väst om befintlig stamfastighet med en tomtareal om cirka 3700 kvadratmeter (kvm). Bebyggelse placeras indraget på fastigheten med anslutning av in- och utfart till befintlig väg. Marken nyttjas delvis som hage och bedöms vara jordbrukmark med en klassificering av 6-4 i värde. Fastigheten ligger inte inom några riksintressen eller andra skydd.

Ansökan har skickats till remissinstans för yttrande senast 2025-08-04. Yttrande kan läsas i sin helhet under beslutsunderlag.

Sökande har tagit del av tjänsteskrivelse för möjlighet att inkomma med ett bemötande senast 2025-08-04.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-07-18

Ansökan 2025-06-09

Situationsplan 2025-06-09

Beskrivning 2025-06-25

Situationsplan 2025-06-25

Ledningskollen 2025-06-25

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att avslå förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Avgiften är 3 953 kronor enligt fastställd taxa.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott

2025-08-04

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 17 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap. 18 §, PBL, är ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Plan- och bygg avdelningens bedömning är att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inte uppfyller kraven enligt ovanstående paragrafer.

Enligt 2 kap. 1 §, PBL, ska vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap 2 §, PBL, ska planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområde i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862). Plan- och byggavdelningen bedömer att det inte är lämpligt att bebygga jordbruksmark, då markens vikt för allmänheten väger tyngre än det enskilda intresset av att bygga ett enbostadshus. Vid ny bebyggelse på landsbygden och framför allt på brukningsvärd jordbruksmark ska ett rationellt brukande av marken bibehållas. Plan- och byggavdelning bedömer att byggande av ett enskilt hus på brukningsvärd åkermark inte är ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i Miljöbalken. Vid prövningar av platsens lämplighet för bebyggelse genom detaljplan eller förhandsbesked kan Jordbruksverkets klassificering lämpligen kompletteras med lokala provtagningar och/eller redogörelser av markens placering och betydelse. Någon mer utförlig provtagning av marken är inte gjord och plan- och byggavdelningen hänvisar till den senaste klassificeringen som är klass 4-6 (där 10 är högsta klass) för berörd fastighet. Brukningsnäringen är klart dominerande bland de näringar som ställer krav på användningen av våra mark- och vattenresurser. Jordbruksmarken i Klippan är av hög klass och jordbruksföretagen består i allmänhet av stora och bärkraftiga enheter. Det är mycket viktigt för kommunen att jordbruket kan leva vidare också av landskapsestetiska och kulturhistoriska skäl, även om det handlar om mindre jordbruksfastigheter.

Enligt 2 kap. 4 § PBL, får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL, ska planläggning och i ärende om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. Människors hälsa och säkerhet,
2. Jord-, berg- och vattenförhållandena,

Plan- och byggnämndens arbetsutskott

2025-08-04

3. Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. Möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. Risken för olyckor, översvämningar och erosion. Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållning. Plan- och byggavdelningen bedömer att ansökan inte lever upp till detta.

Enligt 2 kap 6 § PBL, ska vid planläggning, i ärende om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Plan- och byggavdelningens bedömning är att, precis som för ovanstående paragraf, marken är bäst lämpad för jordbruk och ej byggnation av enbostadshus.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) som säger, ”jord och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.” Paragrafens första stycke innebär att brukningsvärd jordbruksmark inte får tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar som kan anordnas på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Det är endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera avsteg från bestämmelsen och då endast under förutsättning att annan lämplig placering ej finns. Bedömningen från plan- och byggavdelningen är att placeringen av enbostadshuset på denna plats (jordbruksmark) inte kan anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och annan placering går att finna. För att ytterligare reda ut frågan om jordbruksmark behöver man definiera vad jordbruksmark är. Jordbruksmark är ett samlingsnamn på åkermark och betesmark. Mark som kan användas till växtodling eller bete definieras som åkermark, medan mark som kan användas till bete och inte är lämplig att plöjas räknas som betesmark. Betesmark kan vara naturbetesmarker eller kultiverade betesmarker. Baserat på plan- och byggavdelningens analys av marken (se under beskrivning av ärende) ska fastighetens mark klassas som jordbruksmark. Plan- och byggavdelningens bedömning och med ovan motivering är att fastigheten klassas som jordbruksmark och därför inte är lämplig att bebyggas.

Enligt 8 kap 9 § PBL, ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara. Plan- och byggavdelningen gör bedömning att nybyggnad av enbostadshus på jordbruksmark inte möjliggör att tomten ordnas så att naturförutsättningarna är långt som möjligt tas till vara.

Sammantaget gör plan- och byggavdelningen bedömningen att ansökan inte uppfyller 9 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Föreslagen åtgärd uppfyller inte de krav som följer av 2 kap. 2 §, 4 §, 5 §, och 6 § samt 8 kap 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan avser inte något väsentligt samhällsintresse varför brukningsvärd jordbruksmark

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

enligt 3 kap 4 § miljöbalken (MB) inte kan tas i anspråk. Plan- och byggavdelningen gör en bedömning att ett positivt förhandsbesked inte ska ges.

Beslut skickas till

Sökande

§53

Bygglov för tillbyggnad av rad/kedjehus med skärmtak



2025/1142

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad med skärmtak på fastigheten [REDACTED]. Byggnaden får en tillkommande byggnadsarea om ca 29,7 kvadratmeter (kvm). Skärmtaket uppförs med en konstruktion i trä, fasader av halvplank och taket bekläs med kanalplast.

Skärmtaket uppförs i sin helhet på punktprickad mark. Flertalet av bostäder på [REDACTED] har uppfört uterum/tillbyggnad på den punktprickade marken. Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där detaljplan 1166-P87/0814 gäller från år 1987. Enligt gällande detaljplan menas med punktprickning att mark inte får bebyggas.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 9kap. 31 b § ges enligt 9kap. 31c§ punkt två för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Av 9 kap. 31 d § i plan- och bygglagen, om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900). Inga tidigare bygglov har beslutats med avvikelse enligt dessa.

Berörda sakägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Ingen erinran har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-07-18

Ansökan 2025-05-02

Situationsplan 2025-05-02

Intyg Bostadsrättsföreningen 2025-05-27

Fasad/plan/situationsplan 2025-05-27

Konstruktionssektion 2025-05-27

Kontrollplan 2025-05-27

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att bygglov med startbesked ges med stöd av 9 kap. 31c samt 10 kap. 23, 24 §§ plan och bygglagen för tillbyggnad med skärmtak på fastigheten [REDACTED]

Avgiften är 8 702,40 kronor enligt fastställd taxa.

Skäl till beslut

Bygglov ges då förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och som lämpligt komplement till den användning som har bestämts i gällande detaljplan. Förslaget uppfyller Plan- och bygglagens (PBLs) krav på byggnader och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningarna. Fastighetsägarens tillstånd krävs.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat
PoIT och grannar (information om beslutet)

§54

Strandskyddsdispens för anläggande av teknikhus



2025/1151

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser ansökan om dispens för i anspråkstagande av området för uppbyggnad av teknikhus/pumphus som ansluter med en ny tryckspillsledning inom en areal som uppgår till ca 700 kvadratmeter (kvm) enligt sökande. Ledningen som skall byggas kommer att utföras schaktfritt med en styrd borrhning av ledning som kommer att passera igenom bäcken. Marken bredvid bäcken är åkermark med träd och sly på båda sidorna.

Åtgärden bedöms ej som utökning av tomtplats. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet försämras inte. Området för åtgärden är utom detaljplanerat område samt områdesbestämmelser. Inget kulturskydd eller liknande.

Området för placeringen av teknikhus/pumpstation och del av ny tryckspillsledning ligger i sin helhet inom strandskyddat område enligt 7 kap 14 § miljöbalken.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-07-18

Ansökan 2025-05-14

Situationsplan 2025-05-14

Övrigt 2025-05-14

Karta 2025-05-14

Fotografi 2025-05-30

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att meddela dispens från bestämmelserna enligt 7 kap 18 b § miljöbalken om strandskydd för att i enlighet med ansökan och handlingar på fastigheten



Avgiften för beslutet är 9 408 kronor enligt fastställd taxa. (200xmPBBxN)

Skäl till beslut

Ärendet avser i anspråkstagande av området genom nybyggnad av teknikhus/pumphus samt ny spilledning. Åtgärden bedöms ej som utökning av tomtplats.

Med beaktande av de ansökningshandlingar och vad som i övrigt framkommit i ärendet får särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken anses föreligga.

Det aktuella projektet bedöms ej innebära intrång i allmänhetens nyttjande av markområdet enligt allemansrätten. Förutsättningarna för djur- och växtlivet bedöms ej förändras i väsentlig omfattning.

Åtgärden strider ej mot miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

Plan- och byggnämnden skall enligt 7 kap 18 f § miljöbalken ange i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt, dvs göra en tomtplatsavgränsning, eller annars användas för det avsedda ändamålet. Tomten är det område markägaren kan hävda som en privat hemfridszon eller trädgård, där allmänheten inte har rätt att vistas. Utanför tomtplatsen eller hemfridszonen gäller allemansrätten. En tomtplats är inte samma sak som en fastighet och den behöver inte sammanfalla med fastighetsgränser.

Ingen tomtplatsavgränsning bedöms krävas.

Kring anläggningar kan man bara i undantagsfall hävda en hemfridszon.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat
Länsstyrelsen Skåne län

§55

Oanmäld installation eldstad/rökkanal [REDACTED]

[REDACTED]
2024/1339

Beskrivning av ärendet

En anmälan inkom till plan- och byggavdelningen tisdagen den 12 november 2024. Den bestod av ett sotarprotokoll som visade att en ny eldstad hade installerats på fastigheten [REDACTED] utan att någon anmälan dessförinnan gjorts eller startbesked erhållits. Enligt uppgifterna hade installationen redan påbörjats och eventuellt färdigställt. Fastigheten är belägen utom detaljplanelagt område.

Först den 4 juni 2025 inkom en formell anmälan av eldstad, och startbesked beviljades den 18 juli 2025. Fastighetsägaren har ännu inte ansökt om slutbesked.

Vid utredningen kunde det konstateras att en ny eldstad hade installerats i byggnaden innan startbesked meddelats. Ingen dokumentation fanns som visade att en anmälan hade lämnats in vid tiden för installationen, och åtgärden hade därmed utförts i strid med gällande regler. Ett tillsynsärende har därför upprättats.

Installationen av eldstad är en **anmälningspliktig åtgärd enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338)**, eftersom åtgärden påverkar byggnadens brandskydd och ventilationssystem. Enligt **10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL)** får en sådan åtgärd inte påbörjas innan startbesked har lämnats.

Via e-post har handläggande tjänsteperson informerat fastighetsägarna om att åtgärden är anmälningspliktig och att startbesked måste ha lämnats innan arbetet påbörjats. Detta krav gäller även om installationen i sig uppfyller tekniska krav. Åtgärden är därför att betrakta som utförd i strid med plan- och bygglagen.

Yttrande

Fastighetsägarna har efter begäran om yttrande fått möjlighet att inkomma med yttrande och synpunkter innan beslut fattas i ärendet.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av tillsynshandläggare 2025-07-25
 Sotningsprotokoll 2024-11-12
 Uträkning sanktionsavgift 2025-06-11

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att med stöd av 11 kapitlet 51§ PBL, påföra följande ägare till fastigheten

påföra en byggsanktionsavgift på **5 880 kronor**.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 § PBL.

Skäl till beslut

Installationen av eldstad har skett utan att anmälan lämnats in och utan att startbesked meddelats, vilket strider mot bestämmelserna i plan- och bygglagen. Åtgärden är anmälningspliktig då den påverkar byggnadens brandskydd och tekniska funktioner. Att installationen skett utan erforderligt startbesked innebär ett regelbrott som ska leda till byggsanktionsavgift enligt gällande lagstiftning.

Att fastighetsägaren saknat kännedom om regelverket befriar inte från ansvar enligt PBL. Syftet med byggsanktionsavgifter är att upprätthålla lagens efterlevnad och säkerställa att krav på teknisk säkerhet och hälsoskydd följs.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en **byggsanktionsavgift** tas ut när en anmälningspliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked. Avgiften tas ut även om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaksamhet, om inte något av undantagen i 11 kap. 53 § är tillämpliga. Enligt 11 kap. 53 a § får byggsanktionsavgiften sättas ned om den inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Förvaltningen bedömer att åtgärden är utförd utan erforderligt startbesked och därmed olovlig enligt plan- och bygglagen. Ärendet bör därför leda till att byggsanktionsavgift tas ut.

Fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen av byggsanktionsavgiften enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att var och en av fastighetsägarna kan krävas på hela avgiften, men att betalningsansvaret slutligen fördelas dem emellan.

Beslut skickas till

Samtliga fastighetsägare

§56

Oanmäld installation eldstad/rökkanal

2023/1953

Beskrivning av ärendet

En anmälan inkom till plan- och byggavdelningen fredagen den 1 november 2023. Den bestod av ett sotarprotokoll som visade att en ny eldstad hade installerats på fastigheten

utan att någon anmälan dessförinnan gjorts eller startbesked erhållits.

Enligt uppgifterna hade installationen redan påbörjats och eventuellt färdigställt. Eldstaden var inte godkänd. Den 24 november 2023 inkom ytterligare ett sotarprotokoll med ett godkännande av eldstaden. Fastigheten är belägen utom detaljplanelagt område.

Den 28 maj 2025 skickades ett lovföreläggande till fastighetsägarna.

Först den 27 juni 2025 inkom en formell anmälan av eldstad, och ett föreläggande om komplettering skickades den 16 juli 2025. Fastighetsägarna har fortfarande inte beviljats start- eller slutbesked.

Vid utredningen kunde det konstateras att en ny eldstad samt skorsten hade installerats i byggnaden innan startbesked meddelats. Ingen dokumentation fanns som visade att en anmälan hade lämnats in vid tiden för installationen, och åtgärden hade därmed utförts i strid med gällande regler. Ett tillsynsärende har därför upprättats.

Installationen av eldstad är en **anmälningsskyldig åtgärd enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338)**, eftersom åtgärden påverkar byggnadens brandskydd och ventilationssystem. Enligt **10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL)** får en sådan åtgärd inte påbörjas innan startbesked har lämnats.

Via e-post har handläggande tjänsteperson informerat fastighetsägarna om att åtgärden är anmälningsskyldig och att startbesked måste ha lämnats innan arbetet påbörjats. Detta krav gäller även om installationen i sig uppfyller tekniska krav. Åtgärden är därför att betrakta som utförd i strid med plan- och bygglagen.

Yttrande

Fastighetsägarna har efter begäran om yttrande fått möjlighet att inkomma med yttrande och synpunkter innan beslut fattas i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av tillsynshandläggare 2025-07-25
Sotningsprotokoll 2023-11-01

Sotningsprotokoll 2023-11-24
Uträkning sanktionsavgift 2025-07-15

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att med stöd av 11 kapitlet 51 § PBL, påföra följande ägare till

[REDACTED]

[REDACTED]

påföra en byggsanktionsavgift på **5 880 kronor**.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 § PBL.

Fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen av byggsanktionsavgiften enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att var och en av fastighetsägarna kan krävas på hela avgiften, men att betalningsansvaret slutligen fördelas dem emellan.

Skäl till beslut

Installationen av eldstad har skett utan att anmälan lämnats in och utan att startbesked meddelats, vilket strider mot bestämmelserna i plan- och bygglagen. Åtgärden är anmälningspliktig då den påverkar byggnadens brandskydd och tekniska funktioner. Att installationen skett utan erforderligt startbesked innebär ett regelbrott som ska leda till byggsanktionsavgift enligt gällande lagstiftning.

Att fastighetsägaren saknat kännedom om regelverket befriar inte från ansvar enligt PBL. Syftet med byggsanktionsavgifter är att upprätthålla lagens efterlevnad och säkerställa att krav på teknisk säkerhet och hälsoskydd följs.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en **byggsanktionsavgift** tas ut när en anmälningspliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked. Avgiften tas ut även om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet, om inte något av undantagen i 11 kap. 53 § är tillämpliga. Enligt 11 kap. 53 a § får byggsanktionsavgiften sättas ned om den inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Förvaltningen bedömer att åtgärden är utförd utan erforderligt startbesked samt slutbesked och är därmed olovlig enligt plan- och bygglagen. Ärendet bör därför leda till att byggsanktionsavgift tas ut. Om start- och slutbesked inte inkommer utan oskäligt dröjsmål, kan byggsanktionsavgiften komma att fördubblas i enlighet med 11 kap. 55 § plan- och bygglagen (2010:900).

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

53 a § får byggsanktionsavgiften sättas ned om den inte står i rimlig proportion till överträdelserna.

Förvaltningen bedömer att åtgärden är utförd utan erforderligt startbesked samt slutbesked och är därmed olovlig enligt plan- och bygglagen. Ärendet bör därför leda till att byggsanktionsavgift tas ut. Om start- och slutbesked inte inkommer utan oskäligt dröjsmål, kan byggsanktionsavgiften komma att fördubblas i enlighet med 11 kap. 55 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslut skickas till

Samtliga fastighetsägare

§57

Oanmäld installation eldstad/rökkanal enbostadhus

[REDACTED]

2023/1222

Beskrivning av ärendet

En anmälan inkom till plan- och byggavdelningen fredagen den 25 april 2023. Den bestod av ett sotarprotokoll som visade att en ny eldstad hade installerats på fastigheten [REDACTED], utan att någon anmälan dessförinnan gjorts eller startbesked erhållits. Enligt uppgifterna hade installationen redan påbörjats och eventuellt färdigställt. Fastigheten är belägen utom detaljplanelagt område.

Den 28 maj 2025 skickades ett lovföreläggande till fastighetsägarna.

Först den 11 juni 2025 inkom en formell anmälan av eldstad, och ett föreläggande om komplettering skickades den 16 juni 2025. Kompletteringar inkom den 18 juni 2025. Startbesked beviljades den 14 juli 2025. Fastighetsägarna har fortfarande inte beviljats slutbesked.

Vid utredningen kunde det konstateras att en ny eldstad samt skorsten hade installerats i byggnaden innan startbesked meddelats. Ingen dokumentation fanns som visade att en anmälan hade lämnats in vid tiden för installationen, och åtgärden hade därmed utförts i strid med gällande regler. Ett tillsynsärende har därför upprättats.

Installationen av eldstad är en **anmälningspliktig åtgärd enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338)**, eftersom åtgärden påverkar byggnadens brandskydd och ventilationssystem. Enligt **10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL)** får en sådan åtgärd inte påbörjas innan startbesked har lämnats.

Via e-post har handläggande tjänsteperson informerat fastighetsägarna om att åtgärden är anmälningspliktig och att startbesked måste ha lämnats innan arbetet påbörjats. Detta krav gäller även om installationen i sig uppfyller tekniska krav. Åtgärden är därför att betrakta som utförd i strid med plan- och bygglagen.

Yttrande

Fastighetsägarna har efter begäran om yttrande fått möjlighet att inkomma med yttrande och synpunkter innan beslut fattas i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av tillsynshandläggare 2025-07-25
Sotningsprotokoll 2023-04-25
Uträkning sanktionsavgift daterad 2025-07-25

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att med stöd av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen (PBL), påföra följande ägare till fastigheten [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

påföra en byggsanktionsavgift på **5 880 kronor**.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 § PBL.

Fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen av byggsanktionsavgiften enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att var och en av fastighetsägarna kan krävas på hela avgiften, men att betalningsansvaret slutligen fördelas dem emellan.

Skäl till beslut

Installationen av eldstad har skett utan att anmälan lämnats in och utan att startbesked meddelats, vilket strider mot bestämmelserna i plan- och bygglagen. Åtgärden är anmälningspliktig då den påverkar byggnadens brandskydd och tekniska funktioner. Att installationen skett utan erforderligt startbesked innebär ett regelbrott som ska leda till byggsanktionsavgift enligt gällande lagstiftning.

Att fastighetsägaren saknat kännedom om regelverket befriar inte från ansvar enligt PBL. Syftet med byggsanktionsavgifter är att upprätthålla lagens efterlevnad och säkerställa att krav på teknisk säkerhet och hälsoskydd följs.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en **byggsanktionsavgift** tas ut när en anmälningspliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked. Avgiften tas ut även om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet, om inte något av undantagen i 11 kap. 53 § är tillämpliga. Enligt 11 kap. 53 a § får byggsanktionsavgiften sättas ned om den inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

Förvaltningen bedömer att åtgärden är utförd utan erforderligt startbesked samt slutbesked och är därmed olovlig enligt plan- och bygglagen. Ärendet bör därför leda till att byggsanktionsavgift tas ut. Om start- eller slutbesked inte inkommer utan oskäligt dröjsmål, kan byggsanktionsavgiften komma att fördubblas i enlighet med 11 kap. 55 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslut skickas till

Samtliga fastighetsägare

§58

Olovlig byggnation markarbeten

2025/1163

Beskrivning av ärendet

Vid ett platsbesök på grannfastigheten den 11 mars 2025 upptäckte förvaltningen en olovligt uppförd jordvall på fastigheten [REDACTED] Enligt ortofotografier uppfördes jordvallen någon gång mellan åren 2020 och 2022.

För fastigheten gäller detaljplan för [REDACTED] med flera. Enligt gällande planbestämmelser är området avsett för industriändamål (J).

Den konstaterade åtgärden består i omfattande schaktning och fyllning, vilket har medfört en väsentlig förändring av markens höjdläge. Åtgärden är därmed lovpliktig enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), där det framgår att marklov krävs för att avsevärt förändra marknivån inom detaljplanelagt område.

Fastighetsägaren [REDACTED] har kontaktats i ärendet. Bolaget har uppgett att jordmassorna uppkom i samband med en tidigare marklovsansökan för parkering år 2023 och att de blivit liggande på platsen. Ursprungligen avsåg fastighetsägaren att avlägsna massorna, men har senare uttryckt önskemål om att de ska få ligga kvar.

Den 9 juni 2025 inkom [REDACTED] med en ansökan om marklov för den befintliga jordvallen. Vid tidpunkten för detta yttrande har ännu inget beslut fattats i ärendet.

Av ansökan framgår att höjdskillnaderna mellan den ursprungliga marknivån och den uppfyllda ytan uppgår till mellan en och tre meter.

Enligt 11 kap. 53 § plan- och bygglagen (PBL) ska en byggsanktionsavgift tas ut vid överträdelser, oavsett om de har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Undantag kan göras om det anses oskäligt med hänsyn till:

1. Att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har kunnat fullgöra sin skyldighet.
2. Att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat förutse eller påverka.
3. Vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika överträdelsen.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned, om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Avgiften kan då reduceras till hälften eller en fjärdedel. Vid bedömningen ska särskild hänsyn tas till om överträdelsen inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet, eller om den av andra skäl är att betrakta som mindre allvarlig (Lag 2013:307).

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

Någon rättelse av åtgärden har inte skett. Fastighetsägaren har i stället valt att invänta handläggningen av marklovsansökan och en eventuell byggsanktionsavgift.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av tillsynshandläggare 2025-07-28
Foton (fyra dokument) vid platsbesök daterad 2025-03-11
Anmälan upprättad vid ett platsbesök daterad 2025-05-19
E-post från sökande om att de vilja göra rättelse daterad 2025-05-22
Ansökan om marklov 2025-05-23
Inmätning av höjder i markplaneringsritning 2025-06-09
Uträkning byggsanktionsavgift 2025-07-28

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), att påföra den lagfarne ägaren till fastigheten [REDACTED] en byggsanktionsavgift om **119 070 kronor**, enligt fastställd beräkning baserad på underlag från Boverket.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett detaljplanelagt område **avsevärt ändrar höjdläget** inom en tomt, såvida inte annat anges i detaljplanen. Undantag gäller om markytans höjdläge uttryckligen fastställts i detaljplanen och åtgärden syftar till att uppnå detta.

I förarbetena till äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 298 ff) uttrycks att bedömningen av vad som är en ”avsevärd” ändring ska vara platsberoende och ta hänsyn till:

- Omgivande markförhållanden (till exempel intill gatumark eller kvartersmark)
- Påverkan på områdets karaktär i stort
- Risk för skador (till exempel sättningar vid känsliga grundförhållanden)

Mark- och miljödomstolen samt länsstyrelser har i praxis ansett att en marknivåändring på **50 centimeter (cm)** kan utgöra en utgångspunkt för vad som betraktas som avsevärd ändring. Förvaltningen delar denna uppfattning men betonar att varje fall måste bedömas utifrån **lokala förhållanden och grannpåverkan**.

Enligt eget inlämnad ansökan om marklov från fastighetsägarens representant har marknivån dock **höjts med mellan 1 och 3 meter**, vilket enligt förvaltningens bedömning utgör en **avsevärd förändring**.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-08-04

Den nu utförda åtgärden överstiger detta och har därmed utförts **utan erforderligt marklov**.

Även om tidigare utförd markhöjning inte kan prövas retroaktivt, påverkar den det **sammanlagda intrycket och omgivningspåverkan**, vilket stärker bedömningen att marklov krävs för den senare åtgärden.

Jordvallen omfattar ca **2000 kvadratmeter av fastigheten**, och omfattningen av utfyllda massor samt höjdskillnaden gentemot omgivande fastigheter förstärker det visuella och faktiska ingreppet i miljön.

Byggförvaltningen drar slutsatsen att den nu utförda åtgärden innebär en **avsevärd höjning** av marknivån inom tomten och därmed är **lovpliktig** enligt 9 kap. 11 § PBL.

Byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut när åtgärder utförs i strid med lagen. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt Boverkets föreskrifter och uppgår i detta fall till **119 070 kronor**.

Det har inte framkommit skäl att anse avgiften oskäligen enligt 11 kap. 53 § PBL. Den avgiftsskyldige har inte visat att:

1. han på grund av sjukdom varit förhindrad att fullgöra sina skyldigheter,
2. överträdelsen berott på omständigheter utanför hans kontroll, eller
3. han vidtagit tillräckliga åtgärder för att undvika överträdelsen.
4. Det har heller inte framkommit att överträdelsen är av **mindre allvarlig art**, eller att avgiften är **oproportionerligt hög** enligt 11 kap. 53 a §.
5. Även om byggherren saknat uppsåt, har han **agerat oaktsamt** genom att inte tydligt säkerställa om marklov krävdes innan arbetet påbörjades.

Yttrande

Förslaget till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren i enlighet med 11 kap. 58 § plan- och bygglagen (PBL).

Beslut skickas till

Samtliga fastighetsägare
