

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
12-21

Plats och tid Sammanträdesrum 1, kommunhuset, 2026-03-02, 13:00-14:00

Beslutande ledamöter Christer Persson (-), ordförande
Kent Lodesjö (S), 2:e vice ordförande

Övriga närvarande Mattias Samuelsson, planarkitekt
Matilda Björk, planarkitekt, § 14
Mikaela Persson, bygglovshandläggare, §§ 15-19
Esther Looren de Jong, tillsynshandläggare, §§ 16-17
Camilla Asplund, bygglovshandläggare, § 20
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: 2026-03-02

Datum för anslags uppsättande: 2026-03-04

Datum för anslags nedtagande: 2026-03-26

Förvaringsplats för protokollet: Evolution, kansliavdelningen

Underskrift

Elisabeth Olsson

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
12-21

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

§ 12	Val av justerare		
§ 13	Fastställande av föredragningslista		
§ 14	Upphävande av del av detaljplan för Klippan 3:128 och 3:129 med flera	2025/18	
§ 15	Marklov för schaktning/utfyllnad ÖSTRA LJUNGBY 2:47	2025/1170	
§ 16	Olovlig byggnation markarbeten ÖSTRA LJUNGBY 2:47 - sanktionsavgift	2025/1052	
§ 17	Olovlig byggnation markarbeten MÖLLETOFTA 1:23 - vites föreläggande	2024/1071	
§ 18	Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler ELFDALEN 3	2025/1296	
§ 19	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning [REDACTED]	2025/1318	
§ 20	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med eldstad samt ridhus/stall [REDACTED]	2026/1009	
§ 21	Komplementbyggnad VOLGA 1 - slutbesked	2022/1551	

§12

Val av justerare

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att utse Kent Lodesjö (S) att jämte ordförande justera dagens protokoll tisdagen den 3 mars klockan 11.00

§13

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att godkänna föredragningslistan med ändring av att dra ur ärende 8, 9 och 10.

§14

Upphävande av del av detaljplan för Klippan 3:128 och 3:129 med flera - Samråd

2025/18

Beskrivning av ärendet

Kommunledningsförvaltningen har tillsammans med tekniska förvaltningen förhandlat med Fredrik Perssons Åkeri AB om markbyten, markförvärv, ersättning för kommunens nyttjande av åkeriets mark som gränsar till idrottsplatsen samt ersättning för rätten att använda åkeriets tillfart som infart till idrottsplatsen.

Markområdena som ska regleras från Åkaren 1 till kommunens fastighet Klippan 3:283 är planlagda som industri i gällande detaljplan för Klippan 3:128 och 3:129 med flera (akt 1276-P03/41). Då Klippan 3:283 är planlagd som natur och idrott anser Lantmäterimyndigheten att regleringen inte går att genomföra, den strider mot fastighetsbildningslagen.

En mindre del av den befintliga detaljplanen Detaljplan för Klippan 3:128 och 3:129 med flera (akt 1276-P03/41) som berörs av de aktuella områdena behöver upphävas så att fastighetsregleringen kan genomföras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 26 november 2025, § 215 att ge plan-och byggavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet för upphävande av del av detaljplan för Klippan 3:128 och 3:129 med flera (akt 1276-P03/41).

Genom att upphäva del av detaljplanen möjliggörs ändrad fastighetsbildning.

Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen och handläggningen sker med ett förenklat standardförfarande.

Ekonomiska perspektiv

Upphävandet medför inga negativa konsekvenser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av planarkitekt, 2026-02-16

Plankarta samrådshandling, 2026-02-16

Planbeskrivning samrådshandling, 2026-02-19

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-02-16

Gällande detaljplan för Klippan 3:128 och 3:129 med flera, laga kraft 2003-03-05

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att detaljplanen går ut på samråd och genom det inhämta synpunkter från berörda sakägare.

Beslut skickas till

Plan- och byggavdelningen

§15

Marklov för schaktning/utfyllnad ÖSTRA LJUNGBY 2:47

2025/1170

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser marklov för utfyllnad av fastigheten Östra Ljungby 2:47. Åtgärden innebär en höjning av marknivån med mellan 0,4 och 1,5 meter över hela fastighetsytan. Ärendet har initierats till följd av ett pågående tillsynsärende (PBN-B 2025-000052) gällande olovliga markåtgärder. Fastigheten ligger inom två detaljplaner, 1166-P89/0510/3 lagakraft 1989-05-10 och 1276-P00/17 lagakraft 1999-02-22. Syftet med utfyllnaden uppges vara att förbereda fastigheten för industriändamål i enlighet med gällande detaljplan.

Två geotekniska PM (2025-10-14 och 2026-01-30) har inlämnats. Undersökningarna visar att fyllnadsmassorna består av mullhaltig, grusig lera till lerig sand (skjuvhållfasthet 140–160 kPa) vilande på naturlig siltig/sandig lera (200–240 kPa). Utredaren konstaterar att inga indikationer på instabilitet eller uttalad sättningsbenägenhet noterats, men poängterar att handlingen inte ersätter en projektspecifik undersökning vid framtida byggnation.

Dagvatten föreslås hanteras via öppna diken längs fastighetsgränserna som ansluts till kommunal dagvattenservis (kapacitet 75 l/s). Ett ytligt fördröjningsmagasin planeras i väst. Sektionsritningar visar att befintlig el- och fiberkabel är belägna under de föreslagna diken och magasinerna.

Berörda sakägare och myndigheter har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande yttrande har inkommit i ärendet:

- Tekniska förvaltningen: Framför erinran gällande de stora höjdskillnaderna (upp till 1,5 m) mot allmän gata och grannfastigheter, vilket negativt påverkar framtida tillgänglighet. Det noteras även att diken i tomtgräns riskerar att hamna högre än angränsande mark.
- Söderåsens miljöförbund: Påtalar att dagvattenutredningen är bristfällig och att avrinningskoefficienten bör justeras. Vidare krävs kompletterande analyser för trikloroeten och tetrakloroeten för att styrka massornas miljömässiga lämplighet.
- Kraftringen: Meddelar att man inte tillåter placering av diken eller magasin ovanpå befintliga elledningar. Konflikten mellan ledningsrätt och föreslagen dagvattenlösning är i dagsläget inte löst.

Sökanden har genom sin kontrollansvarige anfört att utfyllnaden är en nödvändig förutsättning för att fastigheten ska kunna användas för industriändamål enligt detaljplanen. Sökanden framhåller att det är vedertagen praxis att utföra förberedande markarbeten innan

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

specifik bebyggelse är planerad och anser att kraven i PBL 8 kap. 9–12 §§ inte är tillämpliga då inga konkreta byggnadsplaner föreligger för stunden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2026-02-16
Ansökan 2025-06-09
Geotekniskt undersökning 2025-10-15
Yttrande från Kraftringen 2025-12-02
Remissvar tekniska förvaltningen 2025-12-08
Yttrande från Söderåsens miljöförbund 2025-12-20
Marksektionsritningar (2 dokument) 2026-01-30
Markplaneringsritningar (3 dokument) 2026-01-30
Geotekniskt undersökning 2026-01-30
Vattenutredning 2026-01-30
Bemötande 2026-01-30
Yttrande inklusive bilagor från kontrollansvarig 2026-02-27

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att marklov avslås med stöd av 9 kap. 35 § plan och bygglagen för utfyllnad av mark på fastigheten Östra Ljungby 2:47.

Avgiften är 0 kronor enligt fastställd taxa.

Certifierad kontrollansvarig är **Ingemar Erikson SC0606-11** (PBL 10:9).

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 35 § PBL ska marklov ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 1. följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap.9–12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller

Den sökta åtgärden strider mot paragrafens andra, fjärde och femte punkt. Genom att placera dagvattendiken och magasin ovanpå befintlig infrastruktur (el- och fiberledningar) försvåras områdets ändamålsenliga användning och underhåll av teknisk försörjning. Vidare innebär bristerna i dagvattenhanteringen och de kraftiga höjdskillnaderna att åtgärden medför en

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

betydande olägenhet för omgivningen, vilket är ett direkt hinder för att bevilja marklov. Den omfattande markupphöjningen på upp till 1,5 meter förändrar markens naturliga beskaffenhet avsevärt. Då utfyllnaden skapar en onaturlig nivåskillnad mot omgivande gata och angränsande fastigheter, brister åtgärden i intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms påverka stadsbilden negativt genom att skapa en visuell och funktionell barriär som inte harmoniserar med områdets karaktär.

Enligt 2 kap 3 § PBL, ska planläggning enligt denna lag med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Lagen kräver att marken ska vara lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat vattenförhållanden och elektronisk kommunikation. Den framlagda dagvattenutredningen redovisar kablar i tomtens västra del. Utredningen föreslår att ett fördröjningsmagasin i form av ett 70 meter långt dike anläggs i just detta område. Sektionsritningar i ärendet bekräftar att diket planeras ovanpå befintliga el- och fiberledningar. Kraftringen har i sitt yttrande uttryckligen förbjudit anläggande av diken ovanpå dessa ledningar. Åtgärd bedöms inte följa lagrummet.

Enligt 2 kap 9 § PBL ska planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Begreppet ”betydande olägenhet” innefattar bland annat negativa förändringar av markens höjdförhållanden som påverkar grannfastigheter. En höjning på upp till 1,5 meter som inte harmoniserar med gatunivå eller angränsande fastigheters nivåer skapar bestående tekniska hinder för både sökanden och grannar. Det innebär även att dagvatten riskerar att avledas in på kommunens och andras mark då dikena hamnar på en högre nivå än omgivande terräng. Detta bedöms sammantaget utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i lagrummet.

Sammantaget gör plan- och byggavdelningen bedömning att ansökan inte uppfyller 9 kap 35 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Föreslagen åtgärd uppfyller inte de krav som följer av 2 kap 3 §, 6 § och 9 § samt 8 kap 9-12 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Plan- och byggavdelningen gör bedömning att marklov inte kan beviljas.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat
Kontrollansvarig

§16

Olovlig byggnation markarbeten ÖSTRA LJUNGBY 2:47 - sanktionsavgift

2025/1052

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen mottog den 13 februari 2025 en anmälan via telefon om att markhöjning hade skett på fastigheten Östra Ljungby 2:47. Anmälaren uttryckte oro över dagvattenhanteringen till följd av de utförda markarbetena.

Vid platsbesök den 11 mars 2025 konstaterades att marknivåerna på den aktuella fastigheten, som ligger inom detaljplanelagt område, hade ändrats med cirka 1,5–2 meter utan att erforderligt marklov hade sökts eller beviljats. Ett tillsynsärende har därför upprättats.

Den olovliga åtgärden består av schaktning och fyllning som väsentligt har förändrat markens höjdläge. Åtgärden är därmed **lovpliktig enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL)**, där det framgår att marklov krävs för att avsevärt ändra marknivån inom detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller detaljplan för Ljungby Östra 2:47 med flera Enligt gällande planbestämmelser är området avsett för industriändamål (J).

Lagerhuset i Skåne AB, orgnr 556582-3811 som är fastighetsägare har kontaktats och uppgett att marken har förberetts för framtida byggnation genom att jämna ut och höja den till samma nivå som angränsande fastigheter. Fastighetsägaren och Schaktgruppen Syd, som utför markarbetena, har vidare hänvisat till ett tidigare telefonsamtal med en tjänsteman på bygglovsavdelningen, där de enligt egen uppfattning fått besked om att marklov endast krävs vid höjdändringar över en meter. Vid samtal med informerande tjänsteperson framhöll denne att rådet som getts över telefon var att inkomma med relevanta underlag för att utreda om marklov behövdes sökas. Sökande återkom aldrig med dessa underlag.

Den 19 juni 2023 erhöll markentreprenören Schaktgruppen Syd, tillstånd från Söderåsens miljöförbund att fylla ut 30 000 kubikmeter massor samt 5 000 ton betong- och tegelkross på fastigheten. Tillståndet gäller i högst två år och med en högsta tillåten höjd om 1,5 meter. Den 13 februari 2024 beviljades Schaktgruppen Syd tillstånd från tekniska förvaltningen i Klippans kommun att genomföra tungtransport av 60 000 ton jord till fastigheten.

Av tillståndet framgår särskilt att marklov krävs om marknivån ändras med mer än en meter. Den 3 april 2025 mätte mätningssingenjören på Klippans Kommun in höjderna på plats och konstaterade att marknivån höjts med 1,5 till 3 meter på olika delar av fastigheten. Berörda sakägare och myndigheter har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Den 28 april 2025 hade byggavdelningen ett möte tillsammans med Lagerhuset i Skåne AB och Schaktgruppen för att gå igenom ärendet för en lösning. Vid mötet framkom att Schaktgruppen medgav att de fått information men inte inkommit med underlagen. Man framhöll också att man nu hade jämnat ut marknivån till en meter som man ansåg att man inte behövde bygglov för.

Den 11 mars 2025 skickades ett rättelseföreläggande till fastighetsägaren med en uppmaning om att återställa marknivån och ansöka om marklov. Mätningssingenjör har varit ute och kontrollmätt detta den 5 maj 2025, och har konstaterat att höjderna fortfarande är mellan en och tre meter över ursprungliga marknivån.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till:

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 53 a § får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet, eller om den av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (Lag 2013:307).

Den 11 mars 2025 skickades ett rättelseföreläggande till fastighetsägaren med krav på att den otillåtna åtgärden skulle upphöra och att marknivån skulle återställas.

Plan- och byggnämndens beslut om rättelseföreläggande den 11 mars 2025 har överklagats av Lagerhuset i Skåne AB. Länsstyrelsen i Skåne län beslutade den 26 maj 2025 att avslå överklagandet och bedömde att nämnden haft fog för sitt beslut.

Lagerhuset i Skåne AB har därefter överklagat länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen. I samband med handläggningen begärde bolaget att målet skulle vilandeförklaras i avvaktan på prövningen av marklovsärendet.

Mark- och miljödomstolen beslutade den 18 december 2025 att avslå begäran om vilandeförklaring och konstaterade att frågan om marklov kan prövas fristående från rättelseföreläggandet. Målet är fortfarande under handläggning och något slutligt avgörande har ännu inte meddelats.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Lagerhuset i Skåne inkom den 9 juni 2025 med en ansökan om marklov. Ärendet är fortfarande under handläggning och något beslut har ännu inte fattats. Rättelse har inte skett tills idag (dvs återställande av marknivån).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av tillsynshandläggare, 2026-02-16
Beslut Söderåsens miljöförbund, 2023-06-19
Epost till från klagande med foto, 2025-02-28
Platsbesök med fotografier 8 stycken, 2025-03-11
Rättelseföreläggande, 2025-03-11
Överklagan av rättelseföreläggande, 2025-03-27
Inmätning av höjder med underlag 3 stycken, 2025-04-16
Avtal tungtransport tekniska förvaltningen, 2024-02-13, daterad 2025-04-30
Platsbesök med fotografier samt inmätning 25 stycken, 2025-05-05
Avslagsbeslut från Länsstyrelsen i Skåne, 2025-05-26
Uträkning byggsanktionsavgift, 2025-07-28
Yttrande avseende tjänsteskrivelse, 2025-08-14
Protokoll Växjö tingsrätt MMD, 2025-12-18
Bemötande av tjänsteskrivelse med bilagor 4 stycken, 2026-02-03

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 Östra Ljungby 2:47, Lagerhuset i Skåne AB, orgnr 556582-3811 en byggsanktionsavgift om **1 070 336 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)

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Mark- och miljödomstolen samt länsstyrelser har i praxis ansett att en marknivåändring på 50 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. Fastighetens entreprenör har uppgett att marknivån höjts med som mest 1 meter och att man följt de instruktioner som erhållits från Klippans kommun.

Enligt platsbesök och inmätningar bland annat laserskanning från 2019) har marknivån dock höjts med mellan 1,5 och 3 meter, vilket enligt förvaltningens bedömning utgör en avsevärd förändring. Det tillstånd som Schaktgruppen Syd erhöll från Klippans tekniska förvaltning för tungtransport (daterat 13 februari 2024) angav särskilt att marklov krävs vid höjdförändringar över 1 meter. 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. Fastigheten omfattar ca 18 178 kvm, och omfattningen av utfyllda massor samt höjdskillnaden gentemot omgivande fastigheter förstärker det visuella och faktiska ingreppet i miljön.

Plan- och byggavdelningen 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 **1 070 336 kr**. 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.

Det har heller inte framkommit att överträdelsen är av mindre allvarlig art, eller att avgiften är oproportionerligt hög enligt 11 kap. 53 a §. 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 § PBL.

Markägaren har i sitt yttrande anfört att marklov endast skulle krävas vid höjning över 1 meter, höjderna som uppmätts är tillfälliga och inte sluthöjd, kommunens inmätningar är missvisande, samt en byggsanktionsavgift vore oskäligen.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Länsstyrelsens beslut den 26 maj 2025 (dnr 11111-2025) har prövat dessa invändningar och funnit att kommunen haft fog för sitt beslut. Även ett delegationsbeslut från den 19 juni 2023 visar att markägaren redan från början medgav att marklov kunde krävas.

Att rättelseföreläggandet har prövats av både länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen utan att beslutet satts ur spel stärker bedömningen att åtgärden varit lovpliktig och att tillsynsningripandet varit motiverat. Frågan om byggsanktionsavgift ska därför bedömas utifrån att en lovpliktig åtgärd har utförts utan marklov och startbesked.

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 18 december 2025 avslagit bolagets begäran om vilandeförklaring och därvid bedömt att frågan om marklov kan prövas fristående från frågan om rättelseföreläggande. Något slutligt avgörande i målet har ännu inte meddelats.

Domstolens ställningstagande innebär att rättelseföreläggandet inte sätts ur spel av en efterföljande lovprövning. Bedömningen i detta ärende ska därför göras utifrån att en lovpliktig åtgärd har utförts utan marklov och startbesked.

Lagerhuset i Skåne AB har inkommit med kompletterande yttrande daterat den 29 januari 2026. I yttrandet bestrider bolaget beräkningen av byggsanktionsavgiften och gör gällande att den påverkade arean är mindre än vad kommunen bedömt.

Bolaget anger bl.a. att endast cirka 30–50 procent av fastigheten berörs och att den genomsnittliga höjningen uppgår till cirka 0,85 meter.

Kommunens mätningar visar att marknivån inom fastigheten i genomsnitt har höjts med cirka 1 meter och att höjningar över 0,5 meter förekommer inom en betydande del av området. Vidare visar sammanställningen att höjningar över 2 meter förekommer inom delar av fastigheten.

Bedömningen av åtgärdens omfattning ska grundas på faktisk påverkan på markens höjdläge och inte på genomsnittliga volymberäkningar eller teoretiska uppskattningar. Att höjningarna varierar inom området förändrar inte att åtgärden sammantaget är omfattande och innebär en avsevärd förändring av höjdläget.

Bolagets invändningar avser i huvudsak beräkningen av sanktionsavgiften och innebär inte att den utförda åtgärden varit lovfri eller av mindre betydelse. De uppgifter som bolaget lämnat förändrar därför inte bedömningen av åtgärdens omfattning eller av att marklov har krävts.

Kommunen vidhåller därför att rättelseföreläggandet och byggsanktionsavgiften är välgrundade.

Marklovspliktens omfattning

Enligt 9 kap. 11 § PBL krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom detaljplanelagt område. Praxis från Mark- och miljööverdomstolen anger att redan en förändring på ca 0,5 meter kan utgöra en avsevärd ändring (MÖD 2015-12-14, mål

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

nr P 2678-15; MÖD 2018-06-14, mål nr P 7602-17; MÖD 2015-12-23, mål nr P 6518-15; MÖD 2023-04-11, mål nr P 1299-22).

Länsstyrelsen har med hänvisning till denna praxis konstaterat att marknivåerna på plats höjts med över 2 meter och att marklov därför krävs. Bolaget har anfört att kommunen lämnat uppgifter som gett intryck av att marklov inte krävdes. Eventuella upplysningar från tjänstemän har dock varit av generell och villkorad karaktär och har baserats på de uppgifter som bolaget lämnat om åtgärdens omfattning.

Det ska framhållas att det enligt plan- och bygglagen är fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren som ansvarar för att erforderliga lov och startbesked finns innan en åtgärd påbörjas. Informella besked eller vägledande upplysningar ersätter inte en formell prövning och innebär inte att lovplikten bortfaller.

Vidare visar tillsynen att de faktiskt utförda markåtgärderna varit mer omfattande än vad som tidigare uppgetts. De förutsättningar som legat till grund för tidigare information har därmed inte varit uppfyllda.

Att markägaren uppgett att de fått annan information från tjänstemän förändrar inte lagens lydelse.

Delegationsbeslut från 2023

I beslut den 19 juni 2023 (Söderåsens Miljöförbund) framgår att markägaren själv angett att marknivån skulle höjas 1–1,5 meter och att marklov krävs om höjningen överstiger 1 meter. Detta visar att markägaren redan från början var medveten om lovplikten och att de själva avsåg att söka marklov om höjningen blev högre. Det undergräver argumentet att de ”inte kunnat förutse” lovplikten.

Omfattningen av höjningarna

Kommunens inmätningar den 11 mars och 5 maj 2025 har visat höjningar på över 2 meter, något som även framgår av fotodokumentation. Att delar av massorna var tänkta att jämnas ut senare saknar betydelse enligt PBL. Lagen gör ingen skillnad på ”tillfälliga” och ”slutliga” nivåer. Även upplag av massor kan omfattas av lovplikten.

Rättelseföreläggande i stället för lovföreläggande

Enligt 11 kap. 17 § PBL kan kommunen besluta om lovföreläggande endast om det är sannolikt att lov kan ges i efterhand. Med hänsyn till att höjningar på flera meter redan utförts är det inte sannolikt att lov kan beviljas för åtgärden i dess helhet. Länsstyrelsen har i sitt beslut uttryckligen delat denna bedömning. Kommunen hade därför fog för att meddela rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL.

Byggsanktionsavgift

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Enligt 11 kap. 51–53 §§ PBL ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte skett uppsåtligt. Undantag kan endast göras om avgiften framstår som oskälig. Att markägaren fått annan information kan inte undanröja det ansvar som åligger byggherren att kontrollera gällande lagstiftning innan arbeten påbörjas.

Att markägaren själv i 2023 års beslut medgett att marklov kan krävas visar dessutom att denne varit införstådd med att marklovsplikt föreligger.

Kommunen har tillämpat 9 kap. 11 § PBL i enlighet med gällande rättspraxis. Både inmätningar och fotodokumentation visar att betydande höjningar över 2 meter genomförts. Länsstyrelsens beslut den 26 maj 2025 bekräftar att kommunen haft fog för sitt föreläggande.

Delegationsbeslutet från 19 juni 2023 visar att markägaren redan från början var medveten om marklovsplikten. Plan- och byggnämnden vidhåller därför att rättelseföreläggandet och byggsanktionsavgiften ska gälla i sin helhet.

Beslut skickas till

Samtliga fastighetsägare

§17

Olovlig byggnation markarbeten MÖLLETOFTA 1:23 - vites föreläggande

2024/1071

Beskrivning av ärendet

Platsbesök och konstaterad åtgärd

Plan- och byggavdelningen genomförde ett platsbesök på fastigheten Mölletofta 1:23 den 9 april 2024. Vid besöket konstaterades att ett asfaltverk med tillhörande produktionsutrustning, cisterner, upplag och övriga fasta installationer hade uppförts och tagits i bruk. Anläggningen bedömdes vara av permanent karaktär och utgöra en sammanhållen industriell anläggning. Det konstaterades även att åtgärden hade vidtagits utan bygglov och startbesked.

Plan- och byggnämnden har tidigare prövat frågan om byggsanktionsavgift i ärendet, daterad 21 oktober 2024, § 106, riktad mot fastighetsägaren. Beslutet överklagades och länsstyrelsen ändrade, i ärende 38380-2014, beslutet till att byggsanktionsavgiften ska sättas till 379 612 kronor och avslag överklagandet i övrigt.

Övriga lov på fastigheten

Svevia AB har efter att tillsynsärendet inleddes beviljats tidsbegränsat bygglov för kontorsmoduler i ärende PBN-B 2024-000165, bygglov för uppförande av murar i ärende PBN-B 2024-000164 och tidsbegränsat bygglov för lagertält i ärende PBN-B 2024-000195. Ett tidigare marklov finns även för större marknivåförändringar på fastigheten i ärende PBN-B 2023-000410.

En ansökan om bygglov för cisterner har också lämnats in i ärende PBN-B 2025-000222, men efter en del kontakter valde Svevia AB ombud att återkalla den ansökan den 20 januari 2026 med en trolig avsikt att det skulle lämnas in en ny bygglovsansökan.

I telefonkontakter med ombudet har det dock framkommit att man förväntar sig ett lovföreläggande som kan överklagas och att man inte delar nämndens syn på lovplikten och planenligheten. Efter återkallelsen har bolaget haft möjligheten att inkomma med en ny ansökan, men någon ny ansökan har inte kommit in.

Bedömning av lovföreläggande

Plan- och byggnämnden gör bedömningen att det inte är möjligt att utfärda ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), då det inte är sannolikt att lov kan ges för åtgärden i efterhand. Även om en ansökan nu skulle lämnas in, görs bedömningen att den då kommer att leda till ett avslag och nämnden prövar därför ärendet utifrån ett rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

I processen gällande byggsanktionsavgift har länsstyrelsen uttalat att ”asfaltsverket utgör således en bygglovspliktig åtgärd”.

Utifrån 6 kap. 1 § plan- och byggförordningens (2011:338) lydelse före den 1 december 2025, som gällde när överträdelsen begicks, är dock inte asfaltsverk uppräknat som en anläggning som kräver bygglov. Fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser är däremot uppräknade och det är genom länsstyrelsens beslut fastställt att cisternerna är av den karaktären.

Bestämmelserna om lovplikt har från den 1 december 2025 ändrats och flyttats till 9 kap. 25 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs numera oavsett typ av upplag eller förvaringsanläggning och oavsett om den är brand- och miljöfarlig eller inte. Bygglov krävs endast om höjden är över 3,0 meter eller täcker en större markyta än 15,0 kvm. Utifrån övergångsbestämmelserna till ändringarna ska de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

De aktuella cisternerna är fortfarande en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter och täcker en större markyta än 15,0 kvm. Bygglov krävs därför även enligt de nya bestämmelserna. Cisternerna sitter sammankopplade med övriga delar av asfaltsverket och hela asfaltsverket kan därför ses som en del av cisternerna och ingå i lovplikten och därmed rättelseföreläggandet. Även om så inte skulle vara fallet strider asfaltsverket mot detaljplanen för fastigheten och innebär en betydande olägenhet för omgivningen.

Planförhållanden och planens bakgrund

Gällande detaljplan för fastigheten, 1276-P07/85, medger användning av marken för industri, småindustri, handel, hantverk och kontor. Ej livsmedelsförsäljning. Verksamhetens skyddsavstånd får vara högst 280 meter. Detaljplanen antogs 27 mars 2007 och vann laga kraft den 26 april 2007. Genomförandetiden för planen gällde till den 26 april 2022.

Enligt Boverkets Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, allmänna råd 1996:1 och ändrad genom 2002:1, som gällde när detaljplanen togs fram, hänvisades till Boverkets Bättre plats för arbete, allmänna råd 1995:1 gällande hur skyddsavstånd skulle hanteras. Riktlinjerna kring asfaltsverk där säger att asfaltsverk har en stor påverkan på omgivningen med buller och utsläpp och att riktvärdet för skyddsavstånd ska vara 500 meter.

Nämnden anser att dessa råd fortsatt ska ses som gällande då de har legat till grund för detaljplanen. Även om 500 meter är ett riktvärde och att Svevia AB har möjligheten att visa att man klarar ett skyddsavstånd på 280 meter, bedöms det som högst osannolikt att ett asfaltsverk av den aktuella omfattningen skulle kunna klara detta. Anläggningen strider därför mot detaljplanen och skillnaden mellan 280 och 500 meter är inte att betrakta som en liten avvikelse. Produktionen av asfalt skulle kunna ses som ett allmänt intresse, men avvikelsen är inte heller förenlig med detaljplanens syfte.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

I planarbetet gjordes inte någon miljökonsekvensbeskrivning med anledning av att syftet inte var att någon sådan verksamhet skulle förekomma på platsen, men ett asfaltsverk är av den omfattningen att en utredning och miljökonsekvensbeskrivning skulle krävas.

Planstridigt utgångsläge – cisterner och övriga anläggningar

Cisternerna i sig och övriga upplag på fastigheten medför inte någon större påverkan på området omkring och det är sannolikt att det hade gått att bevilja bygglov för andra cisterner av den aktuella storleken på platsen. Cisternerna är dock sammankopplade med övriga delar av asfaltsverket och det bedöms därför finnas ett planstridigt utgångsläge där cisternerna blir en del av ett planstridigt byggnadsverk. Det vore därför inte heller sannolikt att lov kan ges i efterhand för endast cisternerna.

Övriga åtgärder på fastigheten med beviljade bygglov och tidsbegränsade bygglov för kontor, murar och lagertält är frikopplade från anläggningen och skulle kunna behållas på platsen om Svevia AB så önskar. Att de tappar sin funktion om asfaltsverket inte finns på platsen är inte skäl att förelägga om rättelse för dessa delar.

Det finns också en del andra upplag och liknande på fastigheten som är frikopplade från asfaltsverket som det i sig skulle kunna vara sannolikt att bygglov kan beviljas för i efterhand. Då de finns på platsen för material som används till asfaltsverket fyller de inte längre någon funktion om asfaltsverket försvinner och det utfärdas därför inte något lovföreläggande nu. Om upplagen inte tas bort i samband med avlägsnandet av asfaltsverket kan det dock bli aktuellt med senare lov- eller rättelseförelägganden.

Miljöbeslut och betydande olägenheter

Söderåsens miljöförbund har den 24 juni 2025 förbjudit Svevia AB att producera asfalt på fastigheten och länsstyrelsen har i beslut den 29 januari 2026 endast ändrat så att beslutet ska gälla från att det vinner laga kraft.

Av underlaget framgår att ett stort antal närboende har klagat på buller och lukt och att störningarna påverkat boende långt från anläggningen.

Genom besluten framgår att störningarna är hänförliga till verksamhetens lokalisering och att mindre ingripande åtgärder inte har bedömts vara tillräckliga. Detta visar att verksamheten, oavsett tekniska anpassningar, inte är lämplig på platsen.

Enligt proposition 2009/10:170 ska bedömningar av betydande olägenheter enligt PBL anpassas till motsvarande bedömningar enligt miljöbalken. Störningarna ska därför ses som betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL.

Lokaliseringen är inte heller lämplig enligt 2 kap. 6 § PBL. Dessa krav gäller oavsett om lov krävs eller inte.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Möjlighet till rättelse

Sammantaget med att rättelse behöver ske på grund av att anläggningen inte är planenlig bedöms det inte vara möjligt att vidta rättelse på annat sätt än att avlägsna asfaltverket från fastigheten.

Om det endast hade varit betydande olägenheter hade rättelse kunnat ske genom att inte använda anläggningen, men eftersom anläggningen strider mot detaljplanen och saknar bygglov måste den avlägsnas för att rättelse ska anses ha skett.

Yttrande

Fastighetsägaren har genom begäran om yttrande den 26 januari 2026 beretts tillfälle att inkomma med synpunkter innan beslut fattas.

Något yttrande har inte inkommit.

Plan- och byggnämnden har inte fått in någon fullmakt för tillsynsärendet. Beslutet skickas även till uppgivet ombud för kännedom.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse/Rättelseföreläggande 2026-02-17

Platsbesök och fotodokumentation, 18 stycken, 2024-04-09

Tjänsteanteckning från tillsynsbesök, 2024-05-10

Lovföreläggande, 2024-10-01

Plan- och byggnämnden beslut om

byggsanktionsavgift, 2024-10-21, § 106, 2024-10-23

Länsstyrelsens beslut i ärende 38380-2024, 2025-05-28

Ansökan om bygglov PBN-B 2025-000222, 2025-08-18

Återkallelse av bygglov, 2026-01-19

Begäran att inkomma med yttrande, 2026-01-26

Länsstyrelsens beslut 2026-01-29, dnr 23100-2025, 2026-01-29

Yttrande från ombud till plan- och byggavdelningen, 2025-09-24

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga följande adressat att vidta rättelse:

Svevia AB, org.nr 556768-9848

Föreläggandet riktas mot Svevia AB i egenskap av verksamhetsutövare och den som har uppfört och bedrivit verksamheten samt haft den huvudsakliga nyttan av den olovliga åtgärden på fastigheten Mölletofta 1:23.

Svevia AB ska:

1. Ta bort asfaltverket med tillhörande fasta installationer, cisterner och övriga anläggningsdelar från fastigheten Mölletofta 1:23.
2. Återställa området till ett sådant skick att den olovliga åtgärden inte längre består.

Åtgärderna ska vara utförda senast tre månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.

Föreläggandet förenas med ett löpande vite om 500 000 kronor för varje påbörjad kalendermånad efter tidsfristens utgång till dess att rättelse har skett.

Inskrivningsmyndigheten ska underrättas om föreläggandet.

Om föreläggandet inte följs kan plan- och byggnämnden besluta att rättelse ska genomföras på den försumliges bekostnad enligt 11 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Skäl till beslut

Asfaltverket med tillhörande installationer utgör en bygglovspliktig åtgärd som har uppförts utan bygglov och startbesked.

Anläggningen strider mot detaljplanen samt mot kraven i 2 kap. 6 och 9 §§ plan- och bygglagen. Avvikelsen är inte liten och bygglov kan därför inte beviljas i efterhand.

Svevia AB har haft möjlighet att få åtgärden prövad genom bygglovsansökan men har valt att återkalla ansökan och därefter inte inkommit med någon ny ansökan. Plan- och byggnämnden bedömer därför att det saknas skäl att ytterligare avvakta en eventuell lovprövning.

Eftersom åtgärden är bygglovspliktig, har utförts utan bygglov och inte kan tillåtas finnas förutsättningar att meddela rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL.

Föreläggandet riktas mot Svevia AB eftersom bolaget har uppfört och bedrivit verksamheten samt haft den huvudsakliga nyttan av den olovliga åtgärden. Bolaget har därmed faktisk och rättslig möjlighet att vidta rättelse.

Åtgärden avser en omfattande industriell anläggning med betydande ekonomiskt värde. För att föreläggandet ska få avsedd effekt krävs ett förhållandevis högt vite.

Tidsfristen om tre månader efter laga kraft bedöms vara skälig.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Svevia AB:s omsättning uppgick år 2024 till cirka 11,6 miljarder kronor. Ett löpande vite om 500 000 kronor per månad motsvarar cirka 0,5 promille av bolagets årsomsättning och bedöms vara skälig

Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs bygglov för att anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet är större än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan.

Motsvarande bestämmelse fanns före 1 december 2025 i 6 kap. 1 §, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, om att bygglov krävdes för bland annat upplag och materialgårdar, fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser. Av 2 kap. 6 och 9 §§ PBL framgår att mark ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för störningar.

Enligt 8 kap. 4 § PBL ska ett byggnadsverk vara lämpligt för sitt ändamål och uppfylla krav med hänsyn till bland annat hälsa och miljö.

Av 11 kap. 20 § PBL framgår att byggnadsnämnden ska förelägga den som har vidtagit en åtgärd i strid mot lagen att vidta rättelse.

Enligt 11 kap. 27 § PBL får byggnadsnämnden besluta att åtgärderna som krävs för att vidta rättelse ska genomföras på den försumliges bekostnad om ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL inte följs.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL förenas med vite.

Enligt 3 §, lagen om viten (1985:206), ska ett vitesbelopp fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

Beslut skickas till

Svevia AB och DAJO Fastigheter AB med delgivningskvitto
Inskrivningsmyndigheten

§18

Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler ELFDALEN 3

2025/1296

Beskrivning av ärendet

Trecore Klippan AB ansöker om bygglov för tillbyggnad av befintlig lastkaj, uppförande av skärmtak samt stadigvarande uppställning av två komprimatorer (wellpapp och brännbart) på fastigheten Elfdalen 3 (ICA Kvantum). Syftet är att effektivisera avfallshanteringen och minska mängden tung trafik.

Fastigheten omfattas av detaljplan 11-KLI-986/75 lagakraft 1975-10-10. Vid granskning av situationsplanen framgår att samtliga sökta åtgärder är placerade på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas (punktprickad mark).

Berörda sakägare och myndigheter har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Kraftringen har lämnat yttrande och har inget att erinra mot bygglovet i sig. De påpekar dock att fastighetens servisleddning för el går in i byggnaden i närheten av den tänkta tillbyggnaden. Kraftringen framhåller att den nya lastkajen inte får sträcka sig över ledningarna och att en exakt utsättning krävs för att säkerställa ledningarnas läge innan arbete påbörjas.

Sökande har fått möjlighet att bemöta tjänsteskrivelsen senast 2026-02-27.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2026-02-17

Ansökan 2025-12-01

Följebrev 2025-12-01

Situationsplan 2025-12-01

Planritning 2025-12-01

Fasadritning 2025-12-01

Yttrande från Kraftringen 2025-12-19

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att bygglov ej ges med stöd av 9 kap. 56, 60 §§ plan och bygglagen för tillbyggnad av befintlig lastkaj, uppförande av skärmtak samt stadigvarande uppställning av två komprimatorer.

Avgiften är 0 kronor enligt fastställd taxa.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 56 § PBL ska Bygglov ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen,
 - b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller
 - c) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),
 2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
 3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
 4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.
- Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan. *Lag (2025:974).*

Den föreslagna tillbyggnaden och uppställningen av komprimatorer strider mot gällande detaljplan då åtgärder i sin helhet placeras på punktprickad mark. Punktprickning innebär ett uttryckligt byggnadsförbud. Eftersom åtgärden strider mot denna planbestämmelse är grundförutsättningen för bygglov inte uppfyllt.

Enligt 9 kap 60 § PBL kan trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelserna är liten,
2. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller
3. åtgärden är att inreda en vind till bostad i ett bostadshus.

Bygglov för en åtgärd som avses i första stycket 3 får i ett område som omfattas av en detaljplan ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut. *Lag (2025:974).*

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Den sökta åtgärden innebär att 100 % av tillbyggnaden och komprimatorerna förläggs på mark som inte får bebyggas. Plan- och byggavdelningen bedömer att avvikelserna inte kan betraktas som en liten avvikelse samt är inte förenligt med detaljplanens syfte.

Sammanfattningsvis konstaterar plan- och byggavdelningen att ansökan strider mot gällande detaljplans bestämmelser om punktprickad mark. Då avvikelserna uppgår till 100 % av åtgärdens area, saknas lagligt utrymme enligt 9 kap. 60 § i den nya lagstiftningen att medge bygglov som en liten avvikelse. Kraven i 9 kap. 56 § är därmed inte uppfyllda och ansökan ska därför avslås.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat

§19

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning

[REDACTED]

2025/1318

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser uppförande av ett enbostadshus för generationsboende samt rivning av en befintlig ekonomibyggnad på fastigheten [REDACTED]. Rivningen hanteras i startbesked. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och utgörs av en traditionell lantbruksmiljö med en sluten, fyrkantig gårdsstruktur. Fastigheten berörs inte av några riksintressen eller andra kända skydd.

Fastigheten är bebyggd idag med ett tvåbostadshus samt tre längor som inrymmer stall- och förrådsfunktioner. Sökanden planerar att riva den östra förrådslängan, en oisolerad träkonstruktion, för att ge plats åt det nya bostadshuset.

Det nya bostadshuset har utformats för att ersätta den rivna längans volym och placering, vilket bibehåller gårdens karaktär. Byggnaden uppförs i 1 ½ plan med en bruttoarea (BTA) om 251 m². Bottenvåningen omfattar 109 m² boarea samt ett integrerat garage om 35 m². Fasaderna utformas i grå stående lockpanel som harmonierar med befintligt boningshus. Tak kommer utformas med 45 graders sadeltak belagt med antracitgrå betongpannor. Detaljer med röda fönster och foder i enlighet med gårdens enhetliga färgsättning.

Berörda sakägare och myndigheter har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Söderåsens miljöförbund har inkommit med information till sökande som går att läsa i beslutsunderlaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2026-02-17

Ansökan 2025-12-12

Verksamhetsbeskrivning 2025-12-22

Markplaneringsritning 2025-12-22

Sektionsritning (2 dokument) 2025-12-22

Fasadritning med marklinjer 2025-12-22

Planritning (2 dokument) 2025-12-22

Situationsplan 2025-12-22

Sammanställning e-tjänst (anmälan om kontrollansvarig) 2025-12-22

Yttrande från Söderåsens miljöförbund 2026-01-23

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED] med stöd av 9 kap. 57 § PBL.

att godkänna Alf Carlsson (RISE SC 1244-13) som kontrollansvarig med behörighetsnivå Normal. (10:9 PBL)

Avgiften är 30 106 kronor enligt fastställd taxa.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 57 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden: 1. inte strider mot områdesbestämmelser, 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap.

Åtgärden bedöms inte kräva detaljplanläggning då den utgör en komplettering av en befintlig gårdsstruktur på redan ianspråktagen tomtmark.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnadsverk ska ha en god form-, färg- och materialverkan."

Genom att återuppbygga en förlorad länga med traditionell 45-graders takvinkel, röd färgsättning på fönster och mellangrå träpanel (lika befintligt boningshus), anses byggnaden ha en mycket god anpassning. Åtgärden stärker den kulturhistoriska karaktären i Gråmanstorp genom att bibehålla gårdens slutna form.

Plan- och bygghandelen har gjort en samlad bedömning av projektet Gråmanstorp 25:58. Vi konstaterar att ansökan följer de bärande principerna för byggande utanför detaljplan enligt 9 kap. 57 § PBL.

Genom att ersätta en befintlig förrådslänga med ett bostadshus i liknande skala och uttryck, nyttjas redan ianspråktagen tomtmark på ett effektivt sätt som möjliggör generationsboende utan negativ påverkan på landskapsbilden. Nämnden rekommenderas därför att bevilja bygglov.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat
Kontrollansvarig
Grannar (information om beslutet)
Kommunens anslagstavla

§20

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med eldstad samt ridhus/stall [REDACTED]

2026/1009

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus ridhus/stallbyggnad på fastigheten [REDACTED]. Fastigheten är taxerad som jordbruksmark och ligger utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse med en areal på ca 7,3 ha. Fastigheten delas av en väg och den del som berörs av ansökan är på ca 3 ha och ligger norr om vägen.

En ansökan har tidigare i ärende PBN-B 2023–000744 prövats och beviljats 2022-02-10. Skillnad mot tidigare beviljat lov är att byggnaden för ridhus/stall blir mindre med en byggnadsarea på 1132,2 kvadratmeter jämfört med tidigare 1680 kvadratmeter. Bostadshusets byggnads area har ökat från 104 kvadratmeter till 183,32 kvadratmeter. Placeringen av byggnaderna har flyttats åt söder och byggnationen som helhet på fastigheten är mer förtätad än beviljat lov. Detta är en förbättring eftersom det blir en mer sammanhängande del norr om byggnaderna som blir orörd och lämnas som tex betesmark. Föreslagen placering passar även bättre med tanke på bebyggelsestråket sett från området som helhet eftersom det samlar bostadshusen närmre vägen.

Berörda sakägare och myndigheter har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Söderåsens miljöförbund lyfter 3 kap 4 § Miljöbalken angående att brukningsvärd jordbruksmark endast ska tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Detta bemöts under *Skäl till beslut*. I det tidigare beviljade lovet, som fortfarande är giltigt, angav miljöförbundet att det inte fanns indikationer på att en nyetablering på den aktuella platsen kommer i sådan konflikt med de allmänna intressen de har att bevaka att det kan ge upphov till sådana olägenheter att det skulle motivera att bygglov avstyrks.

Beslutsunderlag

Yttrande från [REDACTED] 2026-02-25
Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2026-02-17
Situationsplan 2026-02-03
Planritning bottenvåning 2026-01-13
Planritning övervåning 2026-01-13
Planritning vindsvåning 2026-01-13
Fasadritning Bostad 2026-01-13
Sektionsritning A 2026-01-13
Sektionsritning B 2026-01-13
Sektionsritning C 2026-01-13

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Planritning ridhus 2026-01-13
Fasadritning, längd ridhus 2026-01-13
Fasadritning, gavel ridhus 2026-01-13
Sektionsritning ridhus 2026-01-13
Remissvar Söderåsens miljöförbund 2026-02-16
Ansökan 2026-01-13

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att bygglov ska ges med stöd av
9 kap. 57 § plan och bygglagen för enbostadshus ridhus/stallbyggnad enligt bilagda
handlingar

Avgiften är 34 360 kronor enligt fastställd taxa.

Certifierad kontrollansvarig är Alf Carlson (PBL 10:9).

Skäl till beslut

9 kap 57 § Plan-och bygglagen (PBL) beskriver förutsättningar för att bygglov ska ges för en
åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan:

57 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om
åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked

Aktuell åtgärd strider inte mot områdesbestämmelser

2 kap PBL med hänvisning till 3 och 4 kap Miljöbalken; Hänsyn ska tas till både enskilda och allmänna intressen. På fastigheten vilken är taxerad som jordbruksmark har lokaliseringen tidigare prövats och då ansetts lämplig för byggnation. Vidare ska 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 detta uppfylls Detta förslag, kontra föregående beviljat lov, ämnar ta mindre mark i anspråk för byggnationen på fastigheten samt att bostadshuset flyttas närmre befintliga bostäder på intilliggande fastigheter. Ridhuset -som kompletterar redan etablerad hästverksamhet på fastigheten- är lämpligt placerat längst från annan bebyggelse men ändå så att en stor del av marken som använts till

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

bete ska kunna fortsätta med denna användning. Det ligger i även i allmänhetens intresse att hästverksamhet förläggs på mark som är mest lämpad för detta.

8 kap PBL ställer krav på byggnadsverks och tomters utformning och denna byggnation uppfyller detta bland annat genom att god färg, form och material används. Bostaden är tillgänglig och användbar för personer med funktionshinder. In- och utfart och tillräckligt med parkeringsplatser anordnas

Plan- och byggavdelningens bedömning och med ovan motivering är att fastigheten är lämplig att bebyggas med sökt åtgärd

Förslaget uppfyller PBLs krav på byggnader och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningarna.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat

Grannar (information om beslutet) samt eventuella sakägare med erinran.

§21

Komplementbyggnad VOLGA 1 - slutbesked

2022/1551

Beskrivning av ärendet

Beslutet avser att vägra slutbesked i ärende PBN-B 2022-000551, för uppfört miljöhus på fastigheten Volga 1, Klostervägen 10.

Bygglov med startbesked beviljades 2022-12-06 för uppförande av miljöhus enligt 9kap 31c§. Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där detaljplan DP 19530731 gäller.

Max tillåten BYA är 2400 kvadratmeter (kvm) vilket befintligt överskrids med ca 200 kvm med redan befintliga flerfamiljshus.

Sökta miljöbyggnaden med sina 43,6 kvm blev därmed planstridig. Då detaljplanens genomförandetid bedömdes ha utgått anses miljöhuset uppfylla ett angeläget gemensamt behov och innebär ett lämpligt komplement till den användning (bostäder) som bestämts i detaljplanen. Byggnaden fick

Beviljad placering i bygglov av komplementbyggnad var 2,5 meter från fastighetsgräns.

Inmätt placering 2025-12-08, visar att byggnaden är placerad 1,6m från fastighetsgräns.

Byggnadens nya placering innebär att del av byggnad hamnar inom punktprickad mark, mark som ej får bebyggas.

Placeringen av komplementbyggnaden skiljer sig även, enligt inmätning placerad 1,9m längre mot sydostlig riktning jämfört med beviljat bygglov. Byggnadens placering är ej beviljad.

Byggnaden har dessutom gått från en avvikelse från gällande detaljplanen till två avvikelser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2026-02-16

Beslut om lov med startbesked, Beslutnummer: 2022-000035

Lägeskontroll

Förenklad nybyggnadskarta inlämnat datum 2022-11-21

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att vägra slutbesked med stöd av 10 kap. 34§ plan och bygglagen för miljöbyggnad.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-03-02

Skäl till beslut

Slutbesked ges ej då uppförd byggnads placering ej bedöms vara förenlig med beviljat bygglov och startbesked.

Beslut skickas till

Sökande
