

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
1-5

Plats och tid Sammanträdesrum 1, kommunhuset, 2026-01-05, 13:00-13:14

Beslutande ledamöter Christer Persson (-), ordförande
Ralf Scott (-), 1:e vice ordförande
Kent Lodesjö (S), 2:e vice ordförande

Ej tjänstgörande ersättare Karl-Gustav Rundberg (-)
Thomas Andresen (M)

Övriga närvarande Alexandra von Post, plan- och byggchef
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: 2026-01-05

Datum för anslags uppsättande: 2026-01-07

Datum för anslags nedtagande: 2026-01-29

Förvaringsplats för protokollet: Evolution, kansliavdelningen

Underskrift

Elisabeth Olsson

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
1-5

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

§ 1	Val av justerare		
§ 2	Fastställande av föredragningslista		
§ 3	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad [REDACTED]	2024/1290	
§ 4	Strandskyddsdispens för ändrad användning av enbostadshus [REDACTED]	2025/1242	
§ 5	Bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning [REDACTED]	2025/1256	

§1

Val av justerare

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att utse Kent Lodesjö (S) att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§2

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att fastställa föredragningslistan.

§3

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad [REDACTED]

2024/1290

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad [REDACTED]. Bygglov har tidigare beviljats av plan- och byggnämnden 2024-11-18, § 115. Under byggtiden har byggnadens placering dock blivit förskjuten i sidled och höjddled, samt även hamnat närmare gatulinjen och byggnaden nu står mer på punktprickad mark än vad tidigare bygglov medgav. Byggnaden stämmer i övrigt väl överens med tidigare beviljat bygglov. Sökande har ansökt om nytt bygglov med den nya placeringen efter slutsamrådet för ärendet.

Byggnaden är i stort sett färdigställd och inga större tekniska brister har bedömts finnas i byggnaden, men slutbesked har inte kunnat beviljas i ärendet då byggnaden inte stämmer överens med beviljat bygglov. Eftersom kravet på slutbesked förutsätter ett gällande bygglov och startbesked har ägarna möjlighet att använda byggnaden ändå, då det inte funnits skäl att utfärda ett användningsförbud.

För fastigheten gäller stadsplan för Storängsområdet, 11-KLI-783/71, fastställd 1971-06-24 och som nu gäller som detaljplan. För fastigheten gäller att fristående bostadshus med en våning får byggas och att högsta tillåtna byggnadsarea är en fjärdedel av den 966 kvadratmeter (kvm) stora tomten (241,5 kvm). Högst en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras, där huvudbyggnaden får ha en byggnadshöjd på högst 3,6 meter och gårdsbyggnaden 2,5 meter. Huvudbyggnadens taklutning ska vara mellan 25 och 40° (grader). Längs gatulinjen på norra sidan av tomten finns en 8 meter bred remsa med punktprickad mark som inte får bebyggas. På västra sidan finns en motsvarande 6 meter bred remsa.

Den aktuella byggnaden är 194,5 kvm stor, varav 26,0 kvm är ett inglasat uterum. På fastigheten finns även ett befintligt garage på 49,5 kvm utifrån mått enligt ursprungligt bygglov. Totalt är 244,0 kvm byggt på tomten, vilket kan jämföras med 241,5 kvm tillåten byggnadsarea, vilket är en avvikelse på 1,0 %.

Byggnaden är placerad 6,9 meter från gränsen mot norr och ligger därför 1,1 meter in på punktprickad mark. Totalt ligger 15,4 kvm av byggnaden på punktprickad mark, motsvarande 7,9 % av byggnaden eller 6,3 % av den totala byggnadsarean på fastigheten.

Byggnaden ersätter en tidigare riven byggnad som brunnit. Den tidigare byggnaden var även delvis placerad på punktprickad mark och i området finns även andra byggnader som delvis ligger på punktprickad mark. Byggloven för dessa har inte beviljats systematiskt som avvikelser utifrån plan- och bygglagen, utan gjorts som dispenser enligt äldre lagstiftning som möjliggjorde större avvikelser.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-01-05

Byggnaden har en taklutning på 27°, men uterummet har 5° taklutning.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-12-17
Meddelande om att nytt bygglov söks, 2025-10-20
Uppdaterad situationsplan, 2025-10-20
Markplaneringsritning, 2025-10-20
Planritning, bottenplan, 2025-10-20
Planritning, takplan, 2025-10-20
Fasadritning, 2025-10-20
3 stycken sektionsritningar, 2025-10-20

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 31 b §, plan- och bygglagen (2010:900). Tidigare beviljat startbesked fortsätter att gälla för ärendet.

Plan- och byggnämnden beviljar slutbesked för ärendet med stöd av 10 kap. 34 §, plan- och bygglagen.

Avgiften sätts till 0 kronor med hänsyn till förutsättningarna i ärendet och att bygglov tidigare har beviljats.

Skäl till beslut

Ansökan om bygglov har gjorts före 1 december 2025 och enligt övergångsbestämmelserna till ändringarna som då gjordes i plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska äldre bestämmelser fortsatt gälla. Bestämmelserna hänvisas därför till dess lydelse före 1 december 2025. Utifrån hur ansökan är utformad görs ingen skillnad i bedömningen kring ärendet hade gjorts om ansökan lämnats in efter 1 december 2025, men den nya lagstiftningen möjliggör fler bygglovsbefriade åtgärder. Även om en del av byggnaden skulle redovisats som bygglovsbefriad hade bedömningen till största del blivit densamma.

Enligt 9 kap. 30 §, PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplanerat område om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller vissa övriga krav enligt PBL. I det nu aktuella ärendet strider åtgärden mot detaljplanen.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-01-05

Enligt 9 kap. 31 b §, PBL, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och att avvikelsen är liten, eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, samt att åtgärden i övrigt uppfyller PBL.

Enligt 9 kap. 31 c §, PBL, får bygglov ges efter det att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, om åtgärden förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller att den innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Enligt 9 kap. 31 d §, PBL, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärden och av tidigare godtagna avvikelser.

Utifrån tidigare rättspraxis ska avvikelser i samband med nybyggnad behandlas restriktivt. Om det är möjligt att ansöka om bygglov för en motsvarande byggnad som är planenlig ska det finnas starka skäl att frånga planbestämmelserna. Vid tillbyggnader och senare ändringar av en byggnad har det i vissa fall kunnat godtas avvikelser på upp till omkring 10 % av byggnads arean eller cirka en meters placering in på punktprickad mark.

Avvikelserna i det här fallet handlar om 2,5 kvm överskriden byggnadsarea, motsvarande 1,0 %, att byggnaden ligger 1,1 meter in på punktprickad mark och att taklutningen på uterummet är 5° istället för lägsta tillåtna taklutning på 24°.

Avvikelsen gällande byggnadsarean är att betrakta som en liten avvikelse, trots att den görs i samband med nybyggnad och utan att det behöver göras någon närmare motivering. Vid projekteringen kan det antas att avvikelsen gett byggnaden en bättre planlösning än den hade fått utan denna extrayta.

Gällande placeringen på punktprickad mark är avvikelsen stor, men överensstämmer i stort med vad som har godtagits i tidigare beviljat bygglov. Att byggnaden redan är uppförd kan också vara att betrakta som ett rimligt skäl att godta avvikelsen. Placeringen på huset har blivit så annorlunda att nytt bygglov krävs, men den extra ytan av punktprickad mark som tagits i anspråk är en marginell skillnad.

Delar av avvikelserna har godtagits i den tidigare bygglovsprövningen där byggnadens placering med 0,9-1,1 meter in på punktprickad mark godtogs. Det tidigare rivna bostadshuset avvek också från detaljplanen där det delvis stod på punktprickad mark.

För taklutningen på uterummet ligger det taket på en fasad som inte är direkt synlig från gatuumrådet och inte ska ses som beräkningsgrundande utifrån våningsantal och byggnadshöjd. Planbestämmelsen gör dock ingen skillnad kring detta och avvikelsen ska egentligen ses som för stor för att kunna godtas. Att uterummet var med i det tidigare bygglovet, även om det inte togs upp som avvikelse, gör dock att det är rimligt att bevilja bygglov för det på nytt.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-01-05

Genom de nya bestämmelserna som börjat gälla 1 december 2025 i plan- och bygglagen, hade det varit möjligt att i samband med nybyggnad göra bygglovsbefriade tillbyggnader på upp till 30,0 kvm bruttoarea som får strida mot bestämmelser i detaljplanen. Även om ytan som står på punktprickad mark understiger denna storlek, bedöms det inte som att det hade varit möjligt att undanta den delen från bygglovet, då en tillbyggnad till ett bostadshus bör vara en tydligt avgränsbar del.

För uterummet hade det däremot varit möjligt att använda sig av bestämmelserna och avvikelserna gällande byggnadsarea och taklutning hade därför inte behövt beaktas i prövningen, utan den enda kvarvarande avvikelserna hade då varit delen av byggnaden som ligger på punktprickad mark.

Eftersom bygglov ändå bedöms kunna beviljas, finns det inte skäl att byggherren ska behöva använda sig av bygglovsbefrielserna till detta och kan då ha dem kvar för framtida kompletteringar.

Beslut skickas till

Sökande

Fastighetsägaren

Kontrollansvarig

Kungörelse i Post och inrikes tidningar, med meddelande till grannar med information om beslutet

§4

Strandskyddsdispens för ändrad användning av enbostadshus [REDACTED]

2025/1242

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser ansökan om dispens för i anspråkstagande av området [REDACTED] med utökning av hemfridszonen i samband med en lantmäteriförrättning. Ansökan prövar en ny tomtplatsavgränsning i samband med arealutökning av fastighet. Lantmäteriförrättningen sker hos annan myndighet i en egen process.

Befintlig tomt [REDACTED] har en areal om 3511 kvadratmeter (kvm) och del av [REDACTED] som är tänkt att utöka har en areal om 663 kvm, se tomtkartan med rött skafferi. Sökande har anfört att marken har nyttjats med ett arrendeavtal från 1971, i 49 år har ytan blivit en del av grannens trädgård. I ansökan omnämns att området är inhägnat av uppvuxen vegetation och en vägbank med brofäste över Bäljane å. På fotografi ifrån närtid kan man se att området används som trädgård med anläggande rabatter, häck och klippt gräsmatta. I samband med ett nytt brobygge på 60-talet har vägen flyttats och ligger på del av fastigheten [REDACTED]

Bäljane å i Klippanområdet erbjuder rikt naturliv med fåglar som kungsfiskare, forsärla, röda glador och olika svalor, samt en rik flora med blommor som hampflockel och smörboll och fiske efter lax och andra arter är populärt. Området har även ett rikt djurliv utöver fåglarna, med stora djur som rör sig i dalen. Bäljane å är ett vattendrag med stora biologiska värden och vackra dalgångar som erbjuder en mix av skog och öppna landskap.

Bäljane å utgör ett av de viktigaste biflödena till Rönne å och fungerar som en central ekologisk korridor i landskapet. Området kring ån präglas av en hög biologisk mångfald som är direkt beroende av den naturliga dynamiken mellan land och vatten. Strandskyddet i detta område är av kritisk betydelse för att upprätthålla de ekosystemtjänster som ån tillhandahåller, såsom vattenrening, flödesutjämning och habitat för hotade arter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare, 2025-12-19

Ansökan, 2025-09-18

Fotografi (7 dokument), 2025-09-18

Övrigt, 2025-09-18

Avtal, 2025-09-18

Situationsplan (2 dokument), 2025-12-05

Fotografi (2 dokument), 2025-12-05

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att inte meddela dispens från bestämmelserna enligt 7 kap 18 c § miljöbalken om strandskydd för att i enlighet med ansökan och därtill fogad karta ianspråktaga som tomtplats på fastigheten [REDACTED]

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

Skäl till beslut

Ärendet avser i anspråkstagande av området genom 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 inte anses föreligga.

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

Utifrån en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms det allmänna intresset i förevarande fall väga tyngre.

Åtgärden strider 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.

Enligt 7 kap 15 § miljöbalken får inom strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedande arbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller,
4. åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13 § miljöbalken till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Plan- och byggnämnden får dock enligt 7 kap 18 b § miljöbalken lämna dispens om särskilda skäl föreligger. En dispens ska enligt 7 kap 26 § miljöbalken vara

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-01-05

förenlig med strandskyddets syften. De särskilda skälen finns uttömmande preciserade i 7 kap 18 c § punkterna 1 till 6 samt i 18 d § miljöbalken.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat
Länsstyrelsen Skåne län
Fastighetsägare

§5

Bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning [REDACTED]

2025/1256

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser utökning av befintlig idrottsanläggning på fastigheten [REDACTED] med följande åtgärder:

- Löpslinga grus
- Utegyms konstgräs
- Motorikbana gräs
- Spontanfotbollsområde konstgräs
- Fotbollsplan konstgräs med en asfaltkant.
- Boulebana grus
- Discgolfbana gräs
- Gångar grus
- Belysningsstolpar
- Anläggning av ny parkeringsplats i söder.

Det finns idag en idrottsplats med två fotbollsplaner och en parkering. Ny fotbollsplan med konstgräs och asfaltkant samt parkering placeras på mark som bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område i anslutning till områdesbestämmelser och detaljplanerat område. Fastigheten berörs av riksintresse friluftsliv enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken, FM 05 Söderåsen. Riksintresset omfattas av en areal 13 920 ha och området är med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljö. Området skall enligt riksintressets värdebeskrivning lämnas fritt från ytterligare exploatering.

Sökanden har uppgett att utökningen är nödvändig för att möta det ökade behovet av idrottsytor, särskilt för barn- och ungdomsverksamhet, samt för att modernisera anläggningen.

Berörda sakägare och myndigheter har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Sista dag att inkomma med yttrande 2025-12-01.

Sökande kan inkomma med ett bemötande på tjänsteskrivelsen senast 2025-12-01.

Vid arbetsutskottets sammanträde 2025-12-01 föreslog att bevilja bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning på fastigheten [REDACTED]

Trafikverket och Söderåsens miljöförbund har fått möjlighet till yttrande med sista svarsdag 2026-01-05.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-01-05

Plan- och byggnämnden beslutade att återremittera ärendet till plan- och byggavdelningen genom att inhämta yttrande från Trafikverket och Söderåsens miljöförbund med sista svarsdag 2026-01-05 samt

att sätta in ett extra sammanträde med nämnden den 2026-01-07.

Beslutsunderlag

E-post 2025-12-22 med bemötande på tekniska förvaltningens synpunkter
Tekniska förvaltningens mail 2025-12-19
Söderåsens miljöförbunds yttrande 2025-12-30
Länsstyrelsen Skånes yttrande 2025-12-18
Ljungbyheds IF:s mail 2025-12-19
Ljungbyheds IF:s reviderade situationsplan 2025-12-19
Trafikverkets yttrande 2025-12-17
Protokollsutdrag Plan- och byggnämnden 2025-12-15, § 139
Yttrande från tekniska förvaltningen 2025-12-01
Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2025-12-01, § 91
Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-11-17
Ansökan 2025-10-13
Fotografier (5 dokument) 2025-10-13
Produktinformation (13 dokument) 2025-10-13
Yttrande 2025-10-13
Utredning 2025-10-13
Bilaga (7 dokument) 2025-10-13

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att bygglov ges för nybyggnad av idrottsanläggning.

Avgiften är 10 680 kronor enligt fastställd taxa.

Motivering

Arbetsutskottet gör bedömningen att utökning av befintlig idrottsanläggning är av så stor vikt för dels samhällsnyttiga intressen, dels för folkhälsans fortsatta utveckling.

Utvidgning av befintlig anläggning kommer också att innebära en förtätning av olika aktivitetsplatser, en breddning av utövare och därmed en djupare förståelse för deltagare från olika åldersgrupper. Och även en utökad möjlighet för kommuninnevånarna till förbättrad folkhälsa.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-01-05

Eftersom det påbörjats en gång- och cykelväg (GC-väg) längs Skolgatan fram till Ljungavallen för att öka säkerheten för framför allt barn och ungdomar, är en annan placering utesluten.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat
