

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
40-44

Plats och tid Sammanträdesrum 1, kommunhuset, 2026-06-01, 13:00-13:37

Beslutande ledamöter Christer Persson (-), ordförande
Kent Lodesjö (S), 2:e vice ordförande
Karl Gustav Rundberg (-) ersätter Ralf Scott (-)

Ej tjänstgörande ersättare Walter Christensen (M)

Övriga närvarande Alexandra von Post, plan- och byggchef
Mathias Samuelsson, planarkitekt, § 42
Ibrahim Krkalic, bygglovshandläggare §§ 43-44
Elisabeth Olsson, sekreterare

Utses att justera Karl Gustav Rundberg

Sekreterare _____
Elisabeth Olsson

Ordförande _____
Christer Persson

Justeringsperson _____
Karl Gustav Rundberg

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ: Plan- och byggnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum: 2026-06-01

Datum för anslags uppsättande: 2026-06-03

Datum för anslags nedtagande: 2026-06-25

Förvaringsplats för protokollet: Evolution, kansliavdelningen

Underskrift

Elisabeth Olsson

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
40-44

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

§ 40	Val av justerare		
§ 41	Fastställande av föredragningslista		
§ 42	Olovlig byggnation markarbeten [REDACTED] [REDACTED] Byggsanktionsavgift	2025/1052	
§ 43	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, rivning av komplementbyggnader, nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad i enbostadshus [REDACTED]	2026/1073	
§ 44	Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation [REDACTED]	2026/1102	

§40

Val av justerare

Beslut

Arbetsutskott beslutar

att utse Karl Gustav Rundberg (-) att jämte ordförande justera dagens protokoll tisdagen den 2 juni klockan 11.00

§41

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att fastställa föredragningslistan med tillägg av ärende 6 ”Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation på fastigheten [REDACTED]

§42

Olovlig byggnation markarbeten Byggsanktionsavgift

2025/1052

Beskrivning av ärendet

Plan- och byggavdelningen mottog den 13 februari 2025 en anmälan via telefon om att markhöjning hade skett på fastigheten [REDACTED]. Anmälaren uttryckte oro över dagvattenhanteringen till följd av de utförda markarbetena.

Vid platsbesök den 11 mars 2025 konstaterades att marknivåerna på den aktuella fastigheten hade ändrats avsevärt utan att marklov hade sökts eller beviljats.

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.

Fastigheten [REDACTED] inom två detaljplaner, 1166-P89/0510/3 lagakraft 1989-05-10 och 1276-P00/17 lagakraft 1999-02-22. Enligt gällande planbestämmelser är området avsett för industriändamål (J).

[REDACTED] som är fastighetsägare, har uppgett att marken har förberetts för framtida byggnation genom att jämna ut och höja den till samma nivå som angränsande fastighet samt att de fått besked om att marklov bara krävdes för höjningar över 1 meter.

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

Kort historik

Den 19 juni 2023 fick fastighetsägarens markentreprenör, [REDACTED] tillstånd från Söderåsens miljöförbund att fylla ut 30 000 kubikmeter massor samt 5 000 ton betong- och tegelkross på fastigheten. Enligt anmälan planerades markytan att höjas med cirka 1–1,5 meter.

Den 13 februari 2024 beviljades [REDACTED] tillstånd från tekniska förvaltningen i Klippans kommun att genomföra tung transport av 60 000 ton jord till fastigheten. Av tillståndet framgår att marklov krävs om marknivån ändras med mer än en meter.

I maj 2024 påbörjas arbetet med uppfyllnad av fastigheten.

I mitten av november 2024 och slutet av januari 2025 kontaktas plan- och byggavdelningen, där fastighetsägaren får muntligt besked om att marklov endast krävs vid höjdändringar över

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-06-01

en meter. Uppgifterna om vad som sagts i telefonsamtalen skiljer sig åt. Handläggaren som mottog samtalen uppger att beskedet varit att relevanta underlag behövde skickas in för att bedöma om marklov krävdes.

Den 17 februari 2025 får fastighetsägaren besked på mejl från en handläggare på plan- och byggavdelningen att höjningar över 1 meter kräver marklov.

Den 18 februari meddelar samma handläggare [REDACTED] att marklov behövs för höjdändringar över 0,5 meter.

Uppgiften till fastighetsägaren korrigeras av handläggaren den 4 mars 2025, och fastighetsägaren informeras om att höjningar över 0,5 meter kräver marklov i enlighet med rättspraxis.

Den 11 mars 2025 skickades beslut om rättelseföreläggande till fastighetsägaren med krav på att den otillåtna åtgärden skulle upphöra och att marknivån skulle återställas vilket överklagas av fastighetsägaren.

Den 3 april 2025 mätte mättningsingenjören på Klippans kommun in höjderna på plats och konstaterade att marknivån höjts med 1,5 till 2 meter på olika delar av fastigheten.

Den 28 april 2025 hade plan- och byggavdelningen ett möte tillsammans med [REDACTED] och [REDACTED] som framhöll att man hade jämnat ut marknivån till en meter som man ansåg att man inte behövde marklov för.

Den 5 maj 2025 kontrollmättes höjderna åter igen och en höjning på 0,7-1,7 meter konstateras.

Den 9 juni 2025 inkom fastighetsägaren med en ansökan om marklov.

Mark- och miljödomstolen beslutade den 18 december 2025 att avslå begäran om vilandeförklaring och konstaterade att frågan om marklov kan prövas fristående från rättelseföreläggandet.

Den 16 mars 2026 beslutade plan och byggnämnden att återremittera ärendet om sanktionsavgift till plan- och byggavdelningen för vidare utredning.

Den 24 mars 2026 beslutades om marklov med startbesked för schaktning/utfyllnad enligt inlämnade markplaneringsritningar

Den 14 april 2026 beslutade mark- och miljödomstolen att upphäva rättelseföreläggandet då det förlorat sitt syfte i och med att marklov beviljats.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-06-01

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av planarkitekt 2026-05-18
Epost från klagande med foto, 2025-02-28
Beslut Söderåsens miljöförbund, 2023-06-19
Avtal tungtransport tekniska förvaltningen, 2024-02-13
Epost till [REDACTED] 2025-02-18
Platsbesök med fotografier, 2025-03-11
Inmätning av höjder med underlag, 2025-04-16
Platsbesök med fotografier, 2025-05-05
Uträkning byggsanktionsavgift inklusive bilagor, 2026-05-07
Marklov med startbesked, 2026-03-24
Mark- och miljödomstolen dom 2026-04-14

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämndens besluta

att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), påföra den lagfarne ägaren till fastigheten [REDACTED] en byggsanktionsavgift om **578 561 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 har i praxis ansett att en marknivåändring på 50 cm kan utgöra en utgångspunkt för vad som betraktas som avsevärd ändring.

Enligt beräkningar utifrån i efterhand beviljat marklov kommer 9748 kvadratmeter av fastigheten att ha höjts mer än 0,5 meter när de upplagda massorna finplanerats till korrekt höjd enligt markplaneringsritningarna, med en höjning som högst på 1,14 meter.

Sanktionsarean bedöms därför vara denna yta då det är där en avsevärd ändring av marknivån genomförs.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-06-01

Med hänsyn till fastighetens storlek och omgivande marknivåer bedöms även mindre höjdändringar få betydande påverkan på dagvattenavrinning och angränsande fastigheter. Omfattningen av markutfyllnaden och höjdskillnaden gentemot omgivande fastigheter är av sådan art att den enligt plan- och byggavdelningens bedömning innebär en sådan höjning av marknivån som är lovpliktig enligt 9 kap. 11 § PBL.

Plan- och byggavdelningen konstaterar att fastighetsägaren från start har haft för avsikt att avsevärt höja marknivån på fastigheten. Detta framgår av tillståndet från Söderåsens miljöförbund och av fastighetsägarens egna uppgifter.

Arbetet med att höja marknivån påbörjades i maj 2024 och den första kontakten med plan- och byggavdelningen togs i mitten av november när fastighetsägaren konstaterat att den mängd massor som förts till fastigheten innebar att markhöjningen skulle överstiga 1 meter.

Det är fastlagt att en uppgift om när marklov behöver sökas har ingått i det avtal om tung transport som markentreprenören slöt med kommunens tekniska förvaltning men den tyngd denna uppgift ska tillmätas enligt fastighetsägaren motsägs av det faktum att det var plan- och byggavdelningen, och inte tekniska förvaltningen, som kontaktades när fastighetsägaren bedömde att lov behövde sökas.

Fastighetsägaren har därför förstått att uppgifterna i avtalet om tung transport gällande lovplikten inte har getts av den myndighet som har att hantera frågorna om lov enligt PBL.

Fastighetsägaren har den 17 februari 2025 fått ett felaktigt besked gällande marklovsplikten från en handläggare på plan- och byggavdelningen, information som korrigeras den 4 mars 2025.

Det är beklagligt att felaktig information lämnats men denna information har knappast haft någon betydelse för ärendet i sak. Markutfyllnaden har pågått sedan maj 2024 och vid kontakt med handläggaren har överträdelsen redan skett.

Plan- och byggavdelningens samlade bedömning är därför att en lovpliktig åtgärd har utförts utan marklov och startbesked.

Beslut skickas till

Fastighetsägare

Ombud

Plan- och byggavdelningen

§43

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, rivning av komplementbyggnader, nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad i enbostadshus [REDACTED]

2026/1073

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivning av garage och två mindre komplementbyggnader, tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av garage samt installation av eldstad på fastighet [REDACTED]

Befintligt garage som sitter ihop med bostadshuset samt de två komplementbyggnader som avses rivas står i sin helhet på punktprickad mark.

Det nya garaget har yttermått 8 meter x 9 meter vilket ger en byggnadsarea om 72 kvadratmeter och placeras till största del på punktprickad mark. Garaget placeras 1 meter från den norra och östra fastighetsgränsen.

Tillbyggnaden av enbostadshuset har måtten 8 meter x 7,5 meter vilket ger en byggnadsarea om 60 kvadratmeter. I tillbyggnaden installeras en eldstad.

Vid entrén uppförs även ett skärmtak om cirka 20 kvadratmeter som delvis placeras ovan punktprickad mark. Skärmtaket bedöms inte utgöra en lovpliktig åtgärd och får strida mot detaljplan enligt 10 kap. 2 a § PBL.

Grannhörande för nybyggnad av garage, gällande placering och avstånd till fastighetsgräns som avviker, har inte genomförts då åtgärden bedöms strida mot gällande planbestämmelser i sådan omfattning att bygglov inte kan beviljas.

Granskningsyttrande har skickats till sökande 2026-05-05.

Sökande har inkommit med ett yttrande 2026-05-12.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2026-05-18

Yttrande från sökande, 2026-05-17

Förenklad nybyggnadskarta, 2026-05-12

Förslag till kontrollplan för garage, 2026-04-12

Materialinventering för garage, 2026-04-07

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-06-01

Kulörbeskrivning, 2026-04-07

Ansökan, 2026-04-06

Förslag till kontrollplan för tillbyggnad, 2026-04-06

Situations-, plan-, fasad- och sektionsritningar, inkomna 2026-04-06

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att bygglov ges för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av garage och två mindre komplementbyggnader med stöd av 9 kap. 56 och 75 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Startbesked medges ej. De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan plan- och byggnadsnämnden meddelat startbesked.

Plan- och byggnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av garage.

Kontrollplan inkommen 2026-04-06 fastställs. Detta med stöd av 10 kap. 24 § PBL. Certifierad kontrollansvarig är Ingvar Persson, behörighet N.

Avgiften är **13 687** kronor enligt fastställd taxa.

Beräkning tillbyggnad av enbostadshus: $59,2 \times 6 \times 45 \times 0,8 = 12\,787,2$

Beräkning avslag för bygglov för nybyggnad av garage: $1 \text{ h} \times 900 = 900$

.

Skäl till beslut

Förutsättningar

Fastigheten [REDACTED] är belägen inom detaljplanelagt område och omfattas av byggnadsplan för [REDACTED] stationssamhälle som fick lagakraft den 22 mars 1962. Detaljplanen anger bland annat att med punktprickning betecknad mark icke får bebyggas.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 3 § PBL.

Bygglov krävs för tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 9 § PBL.

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden omfattas av krav på

1. bygglov, rivningslov eller marklov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §. Detta enligt 10 kap 3 § PBL.

Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-06-01

- 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. Detta enligt 9 kap. 56 §, PBL.

Trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får 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 lita,
- 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. Detta enligt 9 kap. 60 § PBL.

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Detta enligt 9 kap. 75 § PBL.

Trots 75 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Detta enligt 9 kap. 76 § PBL.

En byggnad ska

- 1. vara lämplig för sitt ändamål,
 - 2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
 - 3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.
- Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta enligt 8 kap. 17 § PBL.

Bedömning

Åtgärderna är bygglovspliktiga enligt 9 kap. 3 och 9 §§ PBL.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2026-06-01

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att tillbyggnaden av bostadshuset samt rivningen av garage och två mindre komplementbyggnader överensstämmer med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

Tillbyggnaden av enbostadshuset samt rivning av garage och två mindre komplementbyggnader är planenliga och samtliga tillämpliga krav i 9 kap. 56 och 75 §§ PBL anses uppfyllda. Åtgärden bedöms inte påverka kulturmiljövärdena i området i nämnvärd omfattning. Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet. Mot bakgrund av detta ska bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av garage och komplementbyggnader beviljas.

Åtgärden som avser nybyggnad av garage strider mot detaljplan avseende avstånd till fastighetsgräns och placering. Avstånd till den norra och östra fastighetsgränsen är 1 meter. Eftersom gällande detaljplan inte innehåller någon bestämmelse angående minsta avstånd till fastighetsgräns, ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas vilket innebär att minsta avstånd till fastighetsgräns ska vara 4,5 meter. Något särskilt skäl för placering av garaget har inte framförts av sökande. Garaget har en byggnadsarea om 72 kvadratmeter av vilka 61 kvadratmeter hamnar på punktprickad mark, mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Avvikelserna bedöms, både var för sig och sammantaget, inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 60 § PBL. Mot bakgrund av detta ska bygglov för nybyggnad av garage ej beviljas.

Beslut skickas till

Sökande

§44

Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation

[REDACTED]

2026/1102

Beskrivning av ärendet

Dispensen avser nybyggnad av transformatorstation på fastighet [REDACTED]. Transformatorstationen har yttermått 2,93 meter x 1,74 meter vilket ger en byggnadsarea om cirka 5,1 kvadratmeter, höjden är 2,62 meter med ett sadeltak som har 15 graders lutning. Fasad och tak utgörs av plåt i grön kulör RAL 7009, respektive svart kulör RAL 9005. Stationen avses placeras 7,2 meter från befintlig byggnad (ej bostad) samt 6,5 meter från närmsta fastighetsgräns, i enlighet med de handlingar som skickats in i samband med ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2026-05-26

Ansökan, 2026-05-22

Markplaneringsritning, 2026-05-22

Fasadritning, 2026-05-22

Fasadritning, 2026-05-22

Situationsplan, 2026-05-22

Foto, 2026-05-22

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att bevilja dispens från bestämmelserna enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken om strandskydd för att i enlighet med ansökan och därtill fogad situationsplan placera en transformatorstation på fastigheten [REDACTED]

Avgiften för beslutet är **9 472 kronor** enligt fastställd taxa.

Uträkning: $200 \times 59,2 \times 0,8 = 9\,472$

Skäl till beslut

Enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken får dispens från strandskyddet ges om särskilda skäl föreligger. I detta fall bedöms särskilda skäl föreligga enligt 7 kap. 18 e § punkt 2 och 5 miljöbalken. Den aktuella platsen är genom befintlig bebyggelse och exploatering väl avskild från området närmast strandlinjen och bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften avseende allmänhetens tillgång till strandområdet.

Åtgärden avser uppförande av en transformatorstation som krävs för att säkerställa elförsörjningen till befintlig och planerad verksamhet/bebyggelse. Anläggningen bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse enligt 7 kap. 18 e § punkt 5 miljöbalken. Placeringen behöver ske i anslutning till befintligt elnät och aktuell anslutningspunkt och kan därför inte lämpligen tillgodoses utanför strandskyddat område.

Åtgärden bedöms inte motverka strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken eftersom allmänhetens möjlighet att färdas i området inte påverkas och påverkan på växt- och djurliv bedöms som begränsad.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat
Fastighetsägare
Länsstyrelsen Skåne län
