

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
6-14

Plats och tid	Sammanträdesrum 1, 2025-03-03, 13:00-14:30
Beslutande ledamöter	Kent Lodesjö (S) Karl Gustav Rundberg (-) ersätter Ralf Scott (-) Walter Christensen (M) ersätter Christer Persson (M)
Övriga närvarande	Alexandra von Post, tillförordnad plan- och byggchef Shpetim Emini, planarkitekt §§ 9-10 Jenny Ödahl, bygglovshandläggare § 11 Mikaela Persson, bygglovshandläggare §§ 12-14 Elisabeth Olsson, sekreterare
Utses att justera	Karl Gustav Rundberg
Sekreterare	Elisabeth Olsson
Ordförande	Kent Lodesjö
Justeringsperson	Karl Gustav Rundberg

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ: Plan- och byggnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum: 2025-03-03

Datum för anslags uppsättande: 2025-03-06

Datum för anslags nedtagande: 2025-03-28

Förvaringsplats för protokollet: Kansliavdelningen, evolution

Underskrift

Elisabeth Olsson

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
Paragrafer
6-14

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

§ 6	Val av justerare		4
§ 7	Fastställande av föredragningslista		5
§ 8	Planändring för industriområde vid "Nya Allén"	2023/50	6 - 7
§ 9	Upphävandet för del av stadsplan 1968-01-25	2024/8	8 - 9
§ 10	Upphävande för del av stadsplan 1967-06-02	2024/11	10 - 11
§ 11	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus [REDACTED]	2025/1031	12 - 15
§ 12	Bygglov för nybyggnad av transformatorstation - [REDACTED]	2024/1325	16 - 17
§ 13	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och stall [REDACTED]	2025/1006	18 - 19
§ 14	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad [REDACTED]	2025/1042	20

§6

Val av justerare

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att utse Karl Gustav Rundberg (-) att jämte ordförande justera dagens protokoll,
onsdagen den 5 mars klockan 11.00.

§7

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att fastställa föredragningslistan.

§8

Planändring för industriområde vid "Nya Allén" - Samråd

2023/50

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2023-10-20 Plan- och byggkontoret uppdrag att ändra detaljplan för Industriområde vid "Nya Allén" i Klippans tätort. Den föreslagna ändringen avser den befintliga detaljplanen för industriområdet vid "Nya Allén" i Klippans tätort. Den ursprungliga detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige den 17 december 2002, § 117 och vann laga kraft den 13 januari 2003.

Syftet med ändringen av del av detaljplanen är att minska byggnadshöjden för den sydvästra delen inom fastigheten [REDACTED] i anslutning till Stackarpsvägen, från 15 meter till 8 meter. Planändringen avser också en mindre justering av utfartsförbudet mot Stackarsvägen för att möjliggöra en ny in- och utfart.

Klippans kommun har länge haft intressenter för köp av marken söder om fastigheten [REDACTED]. I. Försäljningen har stött på hinder på grund av den nuvarande detaljplanen, som tillåter en byggnadshöjd på 15 meter – en höjd som inte motsvarar kommunens önskemål. I nuläget saknar kommunen alternativa markområden för företagsverksamhet inom Klippans tätort, och det finns ett betydande intresse från potentiella köpare för den specifika marken. Kommunen avser att åstadkomma en planändring för att begränsa byggnadshöjden till högst 8 meter på den aktuella marken. Målet är att förhindra uppförandet av framtida industribyggnader med en höjd på 15 meter och säkerställa möjligheten till markförsäljning.

Planområdet är 25 450 m² och är beläget söder om *Fabriksvägen* och i anslutning till *Stackarpsvägen* och är i enlighet med översiktsplanen. Planändringen gäller en specifik del av detaljplanen som omfattar en del av fastighet 3:15 som ägs av Klippans kommun. Planändringen kommer att handläggas med ett begränsat standardförfarande. När planförslaget innebär en mindre åtgärd och är begränsat till en mindre samrådsrets, kan det vanliga standardförfarandet förenklas så att förslaget kan godkännas omedelbart under samrådet. I sådana fall krävs ingen separat granskning av planförslaget, och planändringen kan godkännas direkt efter samrådet. Om samrådsretsen inte godkänner planförslaget övergår handläggningen till ett standardförfarande och planförslaget skickas då ut på granskning.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Plankostnadsavtal mellan Plan-och byggavdelningen och Tekniska förvaltningen har tagits fram. Plankostnaden för planarbetet har godkänts och Plan-och byggavdelningen inväntar undertecknat planavtal från Tekniska förvaltningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av planarkitekt 2025-02-14

Plankarta, samrådshandling 2025-02-11

Planbeskrivning, samrådshandling 2025-02-11

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2025-01-15

Detaljplan för Industriområde vid "Nya Allén", 2003-01-13

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.

§9

Upphävande för del av stadsplan 1968-01-25 - Samråd

2024/8

Beskrivning av ärendet

Syftet med att upphäva delar av stadsplanen för Mammarpssområdet är att möjliggöra utarbetandet av en detaljplan för en planskild korsning (PBN 2024/33) samt att säkerställa att Trafikverkets kommande järnvägsplan inte strider mot den gällande stadsplanen.

Den gällande stadsplanen innehåller en tomtindelning från 1956 (akt nr 1166K-859) för kvarteret Tranan. Denna tomtindelning står i konflikt med de pågående planerna, då fastighetsplanen räknas som en del av detaljplanebestämmelserna. För att möjliggöra genomförandet av de nya planerna är det därför nödvändigt att även upphäva denna del av planen i sin helhet.

Planområdet omfattar cirka 4000 m² (kvadratmeter) och berör totalt 13 fastigheter.

Ägandeförhållande är följande:

- **Klippans kommun:** [REDACTED]
- **Trafikverket:** [REDACTED] som omfattar järnvägsspåret.
- **Privat ägo:** [REDACTED]

Inlösen av den del av planområdet som påverkas av upphävandet kommer att hanteras inom Trafikverkets järnvägsplan.

Förslaget är i linje med översiktsplanens mål att förbättra kollektivtrafiken genom ökad turtäthet samt att utveckla gång- och cykelvägar inom och mellan orterna.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 november 2023, § 180 att ge Plan- och byggavdelningen ett förnyat planuppdrag för upphävande av de delar av planer som strider mot den nya järnvägsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av Shpetim Emini 2025-02-17

Plankarta 2025-02-17

Planbeskrivning 2025-02-17

Bilaga Undersökning om behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning 2023-11-21

Bilaga Länsstyrelsens yttrande över undersökning om miljöbedömning 2023-11-21

Bilaga Beslut – Begäran om planbesked samt detaljplanuppdrag 2023-04-19

Bilaga Beslut – Begäran om förnyat planuppdrag för upphävande av detaljplaner 2023-11-15

Bilaga Tomtindelningsskarta från 1956

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

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

Beslut skickas till

Planarkitekt

§10

Upphävande för del av stadsplan 1967-06-02 - Samråd

2024/11

Beskrivning av ärendet

Syftet med upphävandet är att ta bort en del av den gällande stadsplanen eftersom den står i konflikt med Trafikverkets kommande järnvägsplan för ett förlängt mötesspår genom Klippans tätort. Det område som planeras att upphävas ligger öster om Åbytorpsvägen, i anslutning till Skånebanan. Området är avsett för en masttillbyggnad enligt järnvägsplanen, vilket den nuvarande stadsplanen inte tillåter eftersom det ligger inom prickmark.

Planområdet omfattar cirka 90 m² (kvadratmeter) stort och berör endast en fastighet, [REDACTED] som ägs av [REDACTED]. Inlösen av den del av planområdet som påverkas av upphävandet kommer hanteras inom Trafikverkets järnvägsplan.

Förslaget är i linje med översiktsplanens mål att förbättra kollektivtrafiken genom ökad turtäthet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 november 2023, § 180 att ge Plan- och byggavdelningen ett förnyat planuppdrag för upphävande av de delar av planer som strider mot den nya järnvägsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av Shpetim Emini 2025-02-18

Plankarta 2025-02-18

Planbeskrivning 2025-02-18

Bilaga Undersökning om behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning 2024-04-02

Bilaga Länsstyrelsens yttrande över undersökning om miljöbedömning 2024-04-09

Bilaga Beslut – Begäran om planbesked samt detaljplanuppdrag 2023-04-19

Bilaga Beslut – Begäran om förnyat planuppdrag för upphävandet av detaljplaner 2023-11-15

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

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

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Beslut skickas till

Planarkitekt

§11

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus [REDACTED]

2025/1031

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 4 stycken enbostadshus med garage på fastighet [REDACTED]

Vid en ansökan om planbesked för cirka 40 villatomter gavs planuppdrag av kommunstyrelsen i mars 2021 i syfte att ta fram en detaljplan för fastigheten [REDACTED]. Det visades då att det redan fanns en gällande detaljplan norr om [REDACTED].

”Detaljplanen gäller för bostäder, är från 2009 och i kommunal ägo men har inte blivit genomförd/utbyggd. Utredningen visar därmed att det finns annan mark i närområdet, detaljplanen för [REDACTED] som är lämplig för bostadsmark då den även redan är prövad och planlagd. Ett stort behov av bostäder bör kunna anses vara ett väsentligt samhällsintresse men de lokala förutsättningarna i Stidsvig, inte minst då det redan finns planlagd mark som inte har blivit genomförd, kan tyda på att det nuvarande behovet av nya bostäder i Stidsvig är lågt. Plan- och byggavdelningens samlade bedömning är därför att detaljplanen inte kan fortsätta och att det inte är lämpligt att planlägga fastigheten [REDACTED] för bostadsmark och därmed ta jordbruksmarken i anspråk” (se lokaliseringsutredning samt detaljplans beslut).

Planuppdraget avslutades och ingen detaljplan uppfördes för [REDACTED].

Området omfattas av cirka 5,5 hektar jordbruksmark, taxerat som lantbruksenhet. Ansökan avser nybyggnation av 4 stycken 1-planshus om vardera 143 kvadratmeter (kvm) i boyta, med tillhörande garage till varje hus. Sökande har för avsikt att skapa nybildning av tre nya fastigheter, enligt situationsplan.

Kommunalt vatten och avlopp ska enligt ansökan dras till de nybildade fastigheterna. Enskilt avlopp anläggs till nybygget på den befintliga fastigheten [REDACTED] samt anslutas till kommunalt vatten. Befintliga fastigheten behåller befintliga infarten. De nya fastigheterna nås genom en nybildad infart från [REDACTED]. Två servitut ska upprättas för rätten till infarten för Fastigheten A och Fastigheten C belastande Fastigheten B.

Enligt kommunens bebyggelsestrategi för bostäder ska ny bebyggelse i första hand ska tillkomma genom förtätning av befintliga orter och i centrala lägen nära kollektivtrafik, handel och annan service.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Enligt Miljöbalken 12kap.7 § ”Med jordbruksmark avses i 8 och 9 §§ sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. ”

Prövningen vid en ansökan om förhandsbesked ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL).

Vid prövning av bygglov utanför planlagt område ska bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken tillämpas (2 kap. 2 § plan- och bygglagen, 2010:900). Bebyggelse som lokaliseras på åkermark gör marken obrukbar. Brukningsvärd åkermark får därför enligt 3 kap. 4 § miljöbalken endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Med begreppet jordbruksmark avses åkermark och kultiverad betesmark. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömningen av markens beskaffenhet tas hänsyn till hur marken används och tidigare har använts, markytans storlek och möjligheten att sambruka marken med annan jordbruksmark i området. Oavsett om det är ekonomiskt att bruka marken eller ej utesluter inte att marken bedöms som brukningsvärd i ett mer långsiktigt perspektiv.

Samtidigt har lagstiftarens avsikt inte varit att upprätthålla jordbruksproduktionen på marker där sådan produktion saknar eller endast har ringa betydelse från jordbrukssynpunkt eller regionalpolitisk synpunkt (se prop. 1978/79:163 s. 13 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 maj 2022 i mål nr P 12015-21) (MÖD den 1 september, Mål nr P 627-21).

Frågan om vad som ska anses som brukningsvärd jordbruksmark har behandlats i flera avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen. Den 8 november 2019 i mål nr P 4193-19, den 9 april 2021 i mål nr P 6073-20, den 4 april 2022 i mål nr P 6420-21.

Den enligt ansökan gällande marken är gräsbärande, dock inte är att betrakta som impediment (Impediment är mark som är olämplig för skogs- eller jordbruk, till exempel berghällar och myrar). Den tilltänkta bebyggelsen innebär att en del av ett större område av sammanhängande jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse och inte till exempel att en lucktomt fylls igen.

Bedömning att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar utgör sådan jordbruksmark som är väl lämpad för jordbruksproduktion och att marken därmed är brukningsvärd enligt 3 kap. 4 § miljöbalkens mening. Den aktuella ansökan avser ett förhandsbesked för fyra nya enbostadshus med garage och kan inte anses tillgodose ett sådant väsentligt samhällsintresse som innebär att marken ändå kan tas i anspråk.

Det allmänna intresset av att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken väger tyngre än det enskilda intresset att få bygga på den aktuella platsen. Det saknas därför förutsättningar att tillåta den sökta åtgärden.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Frågan om byggnation på brukningsvärd jordbruksmark har behandlats i flera avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen med nekande utgång, exempelvis Mål nr P 4193-19, P 3809-18, Mål nr P 1666-22 och Mål nr P 624-21.

Nybyggnation av 4 stycken 1-planshus om vardera 143 kvm i boyta, med tillhörande garage till varje hus. Bedöms skapa en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk. Därav falla under detaljplanekravet enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 2 § punkt ett.

"Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,"

Enligt Bilaga 1 kan vi se att delar av planerad fastighet A och B översvämmas vid ett 100-årsregn.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-02-06

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare, reviderad 2025-03-03

Ansökan 2025-01-04

Situationsplan 2025-01-04

Situationsplan 2025-01-04

Övrigt 2025-01-04

Söderåsens miljöförbunds yttrande 2025-02-07

Bilaga 1, översvämningskartering 100-årsregn

Lokaliseringsutredning 2023-05-05, 2023-05-05

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2023-08-16, § 105

Bemötande av [REDACTED] 2025-02-26

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att överlämna ärendet till Plan- och byggnämnden utan eget förslag till beslut.

Beslut skickas till

Sökande

§12

Bygglov för nybyggnad av transformatorstation - N5089

[REDACTED]

2024/1325

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av transformatorstation på fastigheten [REDACTED] med en byggnadsarea om ca 7,4 kvadratmeter (kvm). Fasaderna kläs i grå plåt med svart plåttak.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där detaljplan Solslättsområdet (11-KLI-481/62) gäller från år 1963-07-26.

Transformatorstationen placeras inom planbestämmelser för bostad-, handel-, och hantverksändamål samt på punktprickad mark som inte får bebyggas.

Då åtgärd avviker från detaljplanen har sakägare fått möjlighet att yttra sig innan beslut fattats. Erinran har inkommit från två sakägare, yttrande ligger som beslutsunderlag och kan läsas i sin helhet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-02-12

Ansökan 2024-11-05

Följebrev 2024-11-05

Fotografi 2024-11-05

Plan- och fasadritningar 2024-11-05

Förslag till kontrollplan 2024-11-05

Förenklad nybyggnadskarta 2025-01-08

Yttrande erinran 2025-02-06

Yttrande erinran 2025-02-07

Beslut

Arbetsutskottet föreslår Plan- och byggnämnden besluta

att som besked lämna att bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b, c §§ plan och bygglagen för nybyggnad av transformatorstation Startbesked ges med stöd av 10 kap. 23, 24 §§ plan- och bygglagen.

att det återplanteras ett likvärdigt träd på intill liggande yta.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Avgiften är 10 681 kronor enligt fastställd taxa.

Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 b § punkt 2 plan- och bygglagen (2014:900) PBL kan även en åtgärd som inte utgör en liten avvikelse godtas, om den är av begränsad omfattning och nödvändig för att ett område ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Vikten att kunna försörja omkringliggande boende på el bedöms uppfylla förutsättningar i denna paragraf.

Enligt 9 kap 31 c § punkt 1 PBL, kan efter genomförandetiden för en detaljplan som löpt ut få bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden 1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Utbyggnaden av elnätförsörjning och dess kvalitet till närliggande bebyggelseområde bedöms vara ett betydande allmänintresse.

Erinran föranleder ingen annan bedömning än att åtgärd kan beviljas då det är av ett starkt allmänintresse

Sammantaget gör plan- och byggavdelningen bedömning att ansökan uppfyller 9 kap. 31 b, c §§ plan- och bygglagen (2014:900). Plan- och byggavdelningen föreslår därför att plan- och byggnämnden ska bevilja ansökan.

Beslut skickas till

Sökande, faktura skickas separat

PoIT och grannar (information om beslutet) samt sakägare med erinran.

§13

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och stall

[REDACTED]

2025/1006

Beskrivning av ärendet

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

Bebyggelse är tänkt att placeras sydöst på fastigheten med anslutning av in- och utfart till befintlig väg samfällighetsväg [REDACTED]. Fastigheten har en tomtareal om 43050 kvadratmeter (kvm) och är idag obebyggd. Marken nyttjas delvis som åkermark (jordbruksmark) och bedöms vara en skogstomt med en klassificering av 6-4 i värde. Fastigheten ligger inom riksintresse för friluftsliv och naturvård samt inom landskapsbildsskydd.

Ansökan har skickats till remissinstans för yttrande senast 2025-02-28.
Yttrande kan läsas i sin helhet under beslutsunderlag.

Sökande har tagit del av tjänsteskrivelse för möjlighet att inkomma med ett bemötande senast 2025-02-28.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-02-18

Ansökan 2025-01-13

Övrigt, 2025-01-20

Situationsplan 2025-01-20

Situationsplan 2025-01-22

Remissvar yttrande Söderåsens Miljöförbund, 2025-02-17

Bemötande [REDACTED] 2025-02-19

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att överlämna ärendet till Plan- och byggnämnden utan eget förslag till beslut.

Plan- och byggnämndens arbetsutskott
2025-03-03

Beslut skickas till

Sökande

§14

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad [REDACTED]

2025/1042

Beskrivning av ärendet

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

Bebyggelse är tänkt att placeras sydöst på fastigheten med anslutning av in- och utfart till befintlig väg, [REDACTED] t. Fastigheten har en tomtareal om 37230 kvadratmeter (kvm) och är idag obebyggd. Marken nyttjas delvis som betesmark (jordbruksmark) och bedöms vara en skogstomt med en klassificering av 6-4 i värde. Fastigheten ligger inte inom något riksintresse eller annat formellt skydd.

Ansökan har skickats till remissinstans för yttrande senast 2025-02-25.

Sökande har tagit del av tjänsteskrivelse för möjlighet att inkomma med ett bemötande senast 2025-02-28.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare 2025-02-11

Ansökan 2025-02-03

Situationsplan 2025-02-03

Situationsplan 2025-02-03

Övrigt 2025-02-03

Övrigt 2025-02-03

Bemötande [REDACTED] 2025-02-26

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

att överlämna ärendet till Plan- och byggnämnden utan eget förslag till beslut.

Beslut skickas till

Sökande
