

# **Fastigheter med både industri- och bostadsändamål**

- en ovanlig kombination

Lukas Almlöf

Copyright © Lukas Almlöf, 2022

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle

Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet

Box 118

221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 22/5504SE

## **Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination**

Property units used for both industry and dwelling  
– an unusual combination

---

**Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:**

Lukas Almlöf, civilingenjörsutbildning lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Klas Ernard Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

William Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Småindustri, småhus, kombinationsfastighet

**Keywords:**

Smallscale industry, dwelling house, combination property

## **Abstract**

The purpose of this work has been to investigate properties in Skåne County, Sweden, with detailed development plans with provision that approve both industrial and residential purposes.

The majority of the properties had a detailed plan that gained legal force between 1950 and 1987. During the period, industrial and residential purposes were a recommended use in the planning instructions. With the introduction of new legislation in 1987 and later in 2011, the recommendation of combining the two uses has been phased out. Since the introduction of the newest legislation in 2011 only two detailed development plans for the purpose have been made.

About half of the property units had allowed use according to the detailed plan that did not correspond to the actual taxed purpose. The high number of deviating property units can indicate that there is a need for this type of property.

One problem that has been highlighted in the work is the problems that arise with the taxation of this type of property. In taxation, the two purposes are treated as separate even though there may be a functional connection between them. This in turn can affect property tax.

With the development of new smaller industries, the need for small-scale industry may ones again increase. An effect of this is that taxation, development plans and property laws have to be updated to reflect this in the near future.

## Sammanfattning

Syftet med detta arbete har varit att undersöka faktorer som påverkar kombinationen av fastigheter inom detaljplanerat område som är taxerade för både bostadsändamål och industriändamål.

Detta har gjorts genom litteraturstudier av relevanta lagar, och förordningar, en kvantitativ undersökning av fastigheter som är taxerade för ändamålen, en intervju med fastighetsvärderare samt en analys.

Under perioden 1949 till 1987 var industri- och bostadsändamål en rekommenderad användning i planansvisningarna. I och med Plan- och bygglag (1987:10) (ÄPBL) införande och senare Plan- och bygglagens (2010:900) (PBL) rekommendation har fasats ut. Sedan PBL:s införande har bara två detaljplaner upprättats för ändamålet i det undersökta materialet.

I arbetet studerades totalt 311 fastigheter efter gallring. Majoriteten av fastigheterna hade en detaljplan som vann laga kraft innan ÄPBL:s införande. Ungefär hälften av fastigheterna hade en bestämmelse i dess detaljplan som inte stämde överens med det taxerade ändamålet. Det höga antalet planavvikande fastigheter kan tala för att det finns ett behov av denna typ av fastigheter trots att planläggningen går åt ett annat håll. Detta eftersom avvikande användning enligt praxis inte är en liten avvikelse och ska därför inte få bygglov vilket kan tala för ett stort mörkertal av nekade bygglov.

I arbetet har tre typlösningar lyfts fram som används av kommuner för att planlägga industri i kombination med bostad. Den första är *JB* som tillåter både industri och bostadsändamål. Den andra är *Jm* som tillåter småindustri tillsammans med en tillsyns- och bevakningsbostad. Den sista lösningen, *J+B*, tillåter industri och bostad inom skilda användningsområden på fastigheten. *J+B* har flera fördelar jämfört mot de två andra lösningarna då det bland annat blir lättare att uppfylla tydlighetsvillkoren i PBL.

Ett problem som belysts i arbetet är problemen som uppkommer med taxeringen av denna typ av fastigheter. I taxeringen behandlas de två ändamålen som separata enheter trots att det ska finnas ett funktionellt samband mellan dem enligt FBL. Det gick inte att se samband mellan taxeringsvärdena för industrienheten och småhusenheten då dessa saknade korrelation.

En genomgång av förrättningsakter har gjorts för att se hur ersättningsutredningen vid markintrång för kombinerade fastigheter görs. Det visade sig dock att inga sådana utredningar hade gjorts. I stället hade överenskommelser om ersättningen gjorts mellan parterna vid de tillfällen en utredning skulle kunna vara ett alternativ. Detta kan bero på att det finns för få jämförelseobjekt för att få fram ett ortsprismaterial som behövs vid värderingen.

Vid en historisk tillbakablick har bostads- och småindustriändamålet varit ett mer vanligt inslag i stadsrummet än det är idag. På grund av bland annat industrins och

småhusens utveckling har författningar anpassats för denna utveckling vilket varit på den småskaliga industrins bekostnad. Idag ser vi att utvecklingen åter igen går mot mindre industrier på den medelstora industrins bekostnad på grund av de möjligheter som digitaliseringen ger, bland annat i form av kompakta 3D-skrivare. Behovet av kombinationen kan därför inom en nära framtid öka därför måste taxering, planläggning och fastighetsbildning spegla detta vilket de inte gör idag.

## Förord

Detta examenarbete i civilingenjörsutbildning lantmäteri vid Lunds universitet har gjorts under vårterminen 2022 av Lukas Almlöf.

Jag vill tacka Fredrik Warnquist som har handlett arbetet och varit till stor hjälp. Jag även tacka Ove Lundgren på Faqum Fastighetsutveckling som ställde upp på intervju och gav insyn i ämnet.

---

Lukas Almlöf  
Lund 02 juli 2022

## Förkortningar

FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
MMD	Mark- och miljödomstolen
Prop.	Proposition



## Innehållsförteckning

1 Inledning .....	10
1.1 Bakgrund och problemformulering.....	10
1.2 Syfte .....	12
1.3 Avgränsningar.....	12
1.4 Metod .....	13
1.5 Tidigare forskning.....	15
1.6 Disposition .....	15
2 Definitioner: industri och småhus .....	17
2.1 Vad är industri?.....	17
2.2 Vad är ett småhus?.....	18
3 Utveckling av industri och småhus i Sverige.....	19
3.1 Industri i Sverige.....	19
3.2 Småhus i Sverige.....	20
3.3 Framtiden .....	20
3.3.1 Industri .....	20
3.3.2 Småhus.....	21
4 Utveckling av planläggning och lagar i Sverige .....	22
5 Fysisk planering .....	24
5.1 Detaljplan: Lagar och Planbestämmelser.....	25
5.2 Bygglov.....	27
5.2.1 Avvikande användning från detaljplan .....	28
6 Plananvisningar småindustri och bostad mellan 1949 och idag.....	29
6.1 Anvisningar angående beteckningar på plankartor (1949) .....	29
6.2 Beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag (1970).....	30
6.3 Detaljplaneanvisningar - anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag (1976).....	31
6.4 Plananvisningar under äldre Plan-och bygglagen .....	33
6.5 Plananvisningar under Plan- och bygglagen.....	34
6.6 Tillsyns- och bevakningsbostad .....	34
7 Lämplighetsvillkoren i FBL.....	36
7.1 Varaktigt lämpad.....	36
7.2 Aktualitet.....	36

7.3 Ändamål.....	37
7.4 Kombinerade ändamål: fastighetsbildning inom detaljplan.....	38
8 Taxering .....	39
8.1 Exempel av taxeringsuppgifter .....	42
9 Värdering och ersättning.....	45
9.1 Ortsprismetoden.....	45
9.1.1 Värdering genom K/T-metoden .....	45
9.2 Avkastningsmetoden.....	45
9.3 Produktionsmetoden.....	46
9.4 Ersättning vid tvångsvis marköverföring/upplåtande .....	46
10 Resultat .....	48
10.1 Bearbetning av insamlad information .....	48
10.2 Kategorisering.....	48
10.2.1 Exempel på detaljplaner som är i kategorin planenliga .....	50
10.3 Planenlighet.....	51
10.4 Kommuner .....	51
10.5 Fastigheter efter dess detaljplans lagakraft år och typlösning.....	53
10.6 Taxeringsvärde.....	55
10.7 Typkoder: Alla fastigheter och försäljningar .....	58
10.8 Beräkning av K/T-tal .....	59
10.9 Ersättningsutredning .....	59
11 Intervju.....	60
12 Analys .....	61
12.1 Vad kännetecknar industri som bedrivs i kombination med bostäder?.....	61
12.2 Hur vanligt är det att kombinera småindustri- och bostadsändamål i detaljplan?.....	61
12.3 Vilka problem uppstår med taxering och värdering av fastigheter med både industri- och bostadsändamål?.....	62
12.4 Hur ser framtiden ut för kombinationsfastigheter? .....	63
13 Slutsatser .....	67
14 Källförteckning .....	69
15 Bilaga .....	73
15.1 Bilaga 1: Intervju frågepunkter .....	73
15.2 Bilaga 2: Undersökta fastigheter och detaljplaner .....	73

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund och problemformulering

I detta examensarbete har fastigheter som är taxerade för både industriändamål och bostadsändamål inom detaljplanelagt område undersökts. Ämnet tillkom genom frågor som uppstod då en fastighet skulle värderas. Fastigheten var taxerad för båda ändamålen och hade en detaljplan som tillät det kombinerade ändamålet, se nedan figur 1.



Figur 1 Utdrag ur "Detaljplan för del av SANDBY 67:2 MM i Södra Sandby" med område för industri (Jj) och område för bostäder för industrins behov (Jb)

Blandad bebyggelse i de svenska städerna var före 1940-talet ett relativt vanligt inslag. En orsak till detta var följderna av den industriella revolutionen och ett ramverk för planläggning som inte var lika omfattande som under senare perioder. Industrin under denna period karakteriserades bland annat av den så kallade småindustrin som var en mindre omfattande typ av industri.<sup>1</sup>

Med tiden utvecklades planläggningen, samhällsidealen och industrierna. Stadsplaneringen gick från att vara oregrerat till mer omfattande. Nya ideal krävde att industrierna skulle separeras från övrig bebyggelse samtidigt som industrierna bytte karaktär till mer storskaligt.<sup>2</sup> Bland annat blev produktionsvolymerna nio gånger större mellan 1920 och 1970.<sup>3</sup> Den småskaliga småindustrin som fortfarande fanns kvar i städerna under 1970-talet präglades då av ogynnsamhet och åldrande lokaler.<sup>4</sup> Vad som kännetecknar dessa industrier idag är mer oklart.

*Diskussionen ovan mynnar ut i en frågeställning om vad som kännetecknar industri som bedrivs i anslutning till bostaden idag.*

<sup>1</sup> Johansson B. & Strömquist U. (1979) Arbetsområden med industri i svenska tätorter s.42

<sup>2</sup> Johansson B. & Strömquist U. (1979) s.60

<sup>3</sup> Johansson B. & Strömquist U. (1979) s.33

<sup>4</sup> Johansson B. & Strömquist U. (1979) s.101

Genom åren har flera plananvisningar kommit ut och rekommendationer berörande industri i kombination med bostad varierar stort. Många av dessa plananvisningar ligger fortfarande till grund för äldre detaljplaner som fortfarande gäller idag och det är därför viktigt att ha en bakgrund för att kunna förstå och tolka dessa.

De relevanta lagrum som studerats i PBL är fjärde kapitlet om detaljplaner samt nionde kapitlet om bygglov. Detta har då gett inblick i den kommunala planeringen. Även äldre och nuvarande råd och plananvisningar har studerats för att ge bättre förståelse till hur planerare har tänkt vid upprättande av detaljplaner.

I en detaljplan är det möjligt att kombinera ändamål inom ett område.<sup>5</sup> Ett problem som kan uppstå med planer med flera planbestämmelser är att det kan vara svårt att utläsa hur området tillåts att utvecklas vilket kan få följden att planen inte uppfyller tydlighetsvillkoret i PBL 4:32 2st.

Enligt PBL 9:2 krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, då byggnaden tas i anspråk eller inreds för väsentligt annat ändamål, byggnaden inreds med ytterligare bostad eller lokal eller om byggnads yttre väsentligt ändras om byggnaden ligger inom detaljplanelagt område. I PBL finns inte möjlighet för att få bygglov för användning som strider mot detaljplanen<sup>6</sup>.

PBL 3:2 1 st. säger att fastighetsbildningen ska ske för det ändamål som detaljplanen anger. Det betyder att till exempel mark som är utlagd för industriändamål inte får bildas som fastighet för bostadsändamål.<sup>7</sup>

*Diskussionen ovan mynnar i frågeställningen om hur läget idag ser ut för industri med samhöriga bostäder inom detaljplanerade områden*

Ett taxeringsvärde är ett samlat värde av en fastighet och ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet av en fastighet två år före det år som taxeringen sker.<sup>8</sup> Ramarna för hur taxeringen ska utföras beskrivs i FTL. Enligt FTL 17 kapitalet är det Skatteverket som är beslutande myndighet i taxeringsärenden. Skatteverket har tagit fram åtta fastighetstyper, bland annat småhusenhet och industrienhet. Det är utifrån dessa fastighetstyper som ett taxeringsvärde bestäms.<sup>9</sup>

För småhusfastigheter finns beräkningsgrunderna i FTLs åttonde kapitel och för industrifastigheter i elfte kapitlet.<sup>10</sup>

---

<sup>5</sup> Boverket (2015) PBL kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen s. 135

<sup>6</sup> E. Sjödin mfl. (2016) Markåtkomst och ersättning s.52

<sup>7</sup> Lantmäteriet (2022) s. 118

<sup>8</sup> Skatteverket (u.å. a) Taxeringsvärde småhus

<sup>9</sup> Skatteverket (u.å. a)

<sup>10</sup> Bengtsson I. (2018) Fastighetsvärdering s. 39

Av FTL 4:5 framgår att en taxeringsenhet ska bilda en fastighetstyp. Detta leder till att om det finns flera olika fastighetstyper på en fastighet taxeras dessa var för sig och sammanförs därför inte som en enhet.

De värderingsmetoder som ska användas skiljer sig beroende på vilken fastighetstyp som det handlar om. Vid bestämning av ersättning för markintrång på småhusfastigheter läggs stor vikt på minskningen av marknadsvärdet i samband med arealförlusten. Vid bestämning av ersättning för markintrång på industrifastigheter läggs större vikt vid hur intrånget påverkar fastighetens utnyttjande.<sup>11</sup>

*Beskrivningen ovan visar att taxerings- och fastighetsvärdering för kombinerade användningar inte är tydlig.*

*De ovanstående problemdiskussionerna väcker även frågan över hur den framtida utvecklingen för kombinerade bostads- och industrifastigheter kan komma att se ut.*

## 1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att undersöka faktorer som påverkar kombination av fastigheter inom detaljplanerat område som är taxerade för både bostadsändamål och industriändamål.

Arbetet ska ge mer förståelse av kombinationen och kunna användas som underlag vid tolkning av äldre planer, vid framtagande av nya planer där kombinationen är ett alternativ och visa vilka fastighetsrättsliga svårigheter i lantmäteriförrättningar som kombinationen innebär.

## Frågeställningar

Undersökningen syftar på att svara på följande frågeställningar i relation till bostad- och industrifastigheter:

1. Vad kännetecknar industri som bedrivs i samband med bostäder?
2. Hur vanligt är det att kombinera småindustri- och bostadsändamål i detaljplan?
3. Vilka problem uppstår med taxering och värdering av fastigheter med både industri- och bostadsändamål?
4. Hur ser framtiden ut för kombinationsfastigheter?

## 1.3 Avgränsningar

För att kunna hantera insamlad data har arbetet begränsats geografiskt till Skåne. Då arbetet handlar om industri och bostad har fastigheterna begränsats till fastigheter som har både taxeringskod för småhusenhet, bebyggd (220) och en taxeringsenhet inom fastighetstypen industri. Då arbetet syftar till att undersöka detaljplanelagda fastigheter har fastigheter som saknar detaljplan gallrats ut.

---

<sup>11</sup> Sjödin E. mfl. (2016) s.122, 123

## 1.4 Metod

Arbetet är uppdelat i fyra delar. Litteraturstudier (kapitel 2–6), en undersökningsdel (kapitel 7), intervju (kapitel 8) och en analysdel med diskussion (kapitel 9).

### Litteraturstudier

Litteraturstudierna baseras på studier av gällande och tidigare lagstiftning som relaterar till fastigheter med industri- och bostadsändamål inom detaljplanelagt område.

För att få en bättre bild över hur utvecklingen av industri och småhus ser och kan komma att se ut har litteraturstudier gjorts.

För att få en bättre förståelse över hur planerare har tänkt när de valt att kombinera de två ändamålen har studier gjorts av äldre och nuvarande plananvisningar. Dessa ger rekommendationer om hur detaljplaner ska utformas och på så sätt tolkas idag vilket ger god insikt.

För att få en bättre förståelse av hur värdering och taxering går till görs en genomgång av regler och metoder. I arbetet studeras de principer som berör bostäder och då framför allt småhus samt de olika typerna av metoder som används vid bestämmande av värdet av olika typer av industrier. Även praxis över hur hantering av olika typer av ändamål på en fastighet studeras.

### Undersökning

Insamling och bearbetning av information beskrivs som kvantitativ.<sup>12</sup>För att kunna studera fastigheter som är taxerade för både bostads- och industriändamål begärdes en lista över fastigheter i Skåne som var taxerade för båda dessa ändamål ut från Lantmäteriet i januari 2022. Detaljplaner har hämtats från tjänsten Fastighetssök via Metria eller kommunernas hemsidor.

Själva urvalet gjordes systematiskt. Följande kriterier har använts:

- Fastigheter som är taxerade som bostad och industri.
- Fastigheter vars industrienhet(er) har ett kombinerat taxeringsvärde högre än 1000 kronor.  
*Detta exkluderar då taxeringskoderna 498 - Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0 kr samt 499 - Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr.*
- Fastigheter där det högsta värderade ändamålet har taxeringskod för bostad eller industri.
- Fastigheter som används i huvudsyfte som industri- och bostadsändamål (som exkluderar till exempel camping-, koloniträdgårds- och skolfastigheter).

---

<sup>12</sup> Olsson H. & Sörensen S. (2011) Kvalitativa och kvantitativa perspektiv s. 148

Genom Fastighetssök har sedan följande uppgifter noterats: senaste köp (pris/ datum), taxeringsvärde, gällande detaljplan och typkoder. För vissa fastigheter har även förrättningsakter undersökts. Ur detaljplan noterades laga kraftvunnet år, beteckning inom det område som fastigheten ligger i samt beteckningens beskrivning.

### **Intervju**

Syftet med telefonintervjun med en fastighetsvärderare var att komplettera teori- och undersökningsdelarna och på så sätt öka kunskap om värderingar gällande fastigheter inom detaljplanerat område som är taxerade för både bostadsändamål och industriändamål.

Intervjun var av kvalitativ karaktär och semistrukturerad.<sup>13</sup> Det innebär att frågorna var förutbestämda och de följdes av fördjupningsfrågor (se Bilaga 1). Själva svaren var i form av diskussion. Vid intervjun diskuterades förekomsten av kombinationen av industri- och bostadsändamål och de problem som uppkommer härav. I intervjun diskuterades både värdering och taxering som uppkommer med kombinationen.

Värderaren valdes eftersom det var den som lyfte fram problemet från början och hade flera års erfarenhet av värdering.

Intervjun skedde den 2022-03-31.

### **Metod- och källkritik**

Gällande internvaliditeten i undersökningen är urvalet representativt eftersom resultatet av insamlad data och information skapar förutsättningar att besvara frågeställningarna, som i sin tur ger ett bra underlag för slutsatser.<sup>14</sup> Som en brist kan nämnas att ett fåtal fastigheter med detaljplaner har bortsetts ifrån då de inte funnits på Fastighetssök eller kommunens hemsida. Även viss tolkning har gjorts av äldre planbeteckningar vilket kan ha påverkat internvaliditeten.

Externvaliditet handlar om i vilken utsträckning ett undersökningsresultat kan generaliseras. Undersökningen har utgått från ett begränsat geografiskt område (Skåne) och representerar därför inte hela Sverige. Fastigheterna var inte heller jämnt fördelade mellan kommunerna. Därför är undersökningen inte statistiskt generaliserbar. Däremot kan själva studien beskrivas som djup med många ingående variabler och med god relevans som kan ge möjlighet att överföra resultat från empirisk nivå till teoretisk, så kallade analytisk eller synonymt teoretisk generalisering.<sup>15</sup>

Reliabiliteten är i undersökningen hög eftersom undersökningen är kvantitativ och kan repeteras<sup>16</sup>. Som en brist kan nämnas ett problem som uppstod vid insamling av data:

---

<sup>13</sup> Olsson H. & Sörensen S. (2011) s. 132, 133

<sup>14</sup> Säfsten K. & Gustavsson M. (2019) Forskningsmetodik för ingenjörer och andra problemlösare s. 221–331

<sup>15</sup> Säfsten K. & Gustavsson M. (2019) s. 221–230

<sup>16</sup> Säfsten K. & Gustavsson M. (2019) s. 230–331

Vid jämförelse mellan taxering för bostad och industri är det värt att notera att taxeringen skedde vid olika tillfällen, för bostadsenheten år 2021 och för industrienheten år 2019. Detta kan göra att jämförelsen kan vara missvisande till viss del eftersom då taxeringsenheterna har olika värdetidpunkter. Telefonintervjun med bara en respondent har lägre reliabilitet.

## 1.5 Tidigare forskning

Tidigare forskning som gjorts som relaterar till det som presenteras i detta arbete är en rapport från 1979 samt ett examensarbete från 2019.

I *Arbetsområden med industri i svenska tätorter* av Johansson B. & Strömquist U. från 1979 studeras hur ekonomiskt hållbart det är med industri i tätorter. I arbetet jämförs hur industri i tätorter förhåller sig till friliggande industri. I rapporten ges även en analys av utvecklingen av småindustri fram till 1970-talet.

I examensarbetet *Stora bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål* av Niklasson J. och Hagström Russel C. från Högskolan Väst har författarna undersökt kombinationsfastigheter i Västra Götaland. Arbetet tar inte fokus på svårigheterna med kombinationen av industri och bostadshus utan diskuterar mestadels större bostadsfastigheter med lantbrukskaraktär.

## 1.6 Disposition

### 1 Inledning

I kapitlet redogörs bakgrunden till arbetet, problemdiskussion, syfte med frågeställningar som ska besvaras i arbetet, avgränsningar, metod som använts och metodkritik samt en kort presentation av tidigare forskning inom området.

### 2 Definitioner: industri och småhus

I kapitlet presenteras begreppen industri och småhus och hur begreppen används i arbetet.

### 3 Utveckling av industri och småhus i Sverige

I kapitlet redogörs utvecklingen av industri och småhus fram till idag och vilka faktorer som ligger bakom utvecklingen. I kapitlet presenteras även hur framtida utveckling kan se ut.

### 4 Utveckling av planläggning och lagar i Sverige

I kapitlet redogörs kortfattat äldre och nuvarande lagstiftning som styr planeringen i Sverige

### 5 Fysik planering

I kapitlet redogörs för de relevanta lagrummen i PBL och nuvarande planbestämmelser. Även en redogörelse görs av hur avvikelser i detaljplan i förhållande till användning ska hanteras i bygglovsprövningen.



## **6 Plananvisningar småindustri och bostad mellan 1949 och idag**

I kapitlet presenteras tidigare och nuvarande plananvisningar och hur/om dessa anger att bostadsändamål och industri ska kombineras. I kapitlet studeras särskilt bestämmelser om småindustri med tillsyns- och bevakningsbostad (Jm) och småindustri i kombination med bostadsändamål (Jb, Bj).

## **7 Lämplighetsvillkoren i FBL**

I kapitlet redogörs för de relevanta lagrummen i FBL.

## **8 Taxering**

I kapitlet presenteras hur taxering sker för småhusfastigheter och för industrifastigheter och de relevanta lagrummen.

## **9 Värdering och ersättning**

I kapitlet presenteras de värderingsmetoder som används av värdering av småhusfastigheter och industrifastigheter

## **10 Resultat**

Kapitlet börjar med att beskriva kategoriseringen av fastigheterna efter användningsbestämmelse och därefter presenteras resultatet på fördelningen:

De delar som behandlas är detaljplaner enligt fastigheternas ändamål (7.1 Planenlighet), lokalisering av fastigheter (7.2 Kommuner), fastighets detaljplaner per plananvisningsperiod och beteckning (7.3 Fastigheter efter dess detaljplans laga kraft år och bestämmelser), bostadens taxeringsvärde (7.4 Taxeringsvärde), typkoder på fastigheter och dess försäljningar (7.5 Typkoder: Alla fastigheter och försäljningar), beräkning av köpeskillingskoefficienten K/T (7.6 Beräkning av K/T-tal) och ersättningsfrågor (7.7 Ersättningsutredning).

## **11 Intervju**

I kapitlet presenteras en intervju med en fastighetsvärderare och hur respondenten ser på fastigheter med användningen industri och bostad.

## **12 Analys**

I kapitlet besvaras de frågeställningar som ställdes i inledande kapitel (1.1 Bakgrund och problemformulering) genom att analysera och diskutera teoretisk referensram (kapitel 2–9) i jämförelse med undersökningsresultatet (kapitel 10–11). Inblick ges i potentiella framtida studier.

## **13 Slutsatser**

I kapitlet återkopplas syftet i examensarbetet och beskrivning av slutsatserna i den teoretiska och empiriska undersökningen.

## 2 Definitioner: industri och småhus

I detta arbete har ordet industri och småhus använts. I följande kapitel görs en mindre utredning av begreppen och hur de används i arbetet.

### 2.1 Vad är industri?

Ordet *industri* har flera olika betydelser beroende på i vilken situation som begreppet används i och av vem.

Den vidaste definitionen är den då industri används som synonym till en viss tjänstesektor. Exempel på denna användning är musikindustri, filmindustri och turistindustri. Detta sätt att använda industri är lånat från engelskan där den engelska motsvarigheten *industry* traditionellt sett haft en bredare definition än i svenskan. Den klassiska och mer använda användningen av begreppet är att använda industri för olika typer av verksamheter, dock skiljer sig även omfattningen på vilka verksamheter som är industri och inte beroende på källan.<sup>17</sup>

I Nationalencyklopedin definieras industri som ”*i vid bemärkelse framställning av produkter genom förädling av råvaror*”. Detta syftar då till primärt den så kallade tillverkningsindustrin där varor och andra produkter produceras. Vidare går det att sedan dela in industrin i olika kategorier, varav en av de vanligaste är mellan tung och lätt industri.<sup>18</sup>

Tung industri kräver typiskt sätt en stor kapitalinvestering och producerar varor som krävs i andra industrier.<sup>19</sup> Exempel på detta är gruvindustri som bryter och behandlar malm<sup>20</sup> och verkstadsindustri som bearbetar och behandlar metaller till produkter<sup>21</sup>. Lätt industri bedrivs i jämförelse i mindre skala och kräver färre resurser. Exempel på denna typ av industri är textilindustri och pappersindustri.<sup>22</sup>

I planeringssammanhang har ordet industri en något bredare definition än den som ges i Nationalencyklopedin. I ärenden som berör PBL och FBL används industri förutom för verksamheter som producerar varor även för lagring och annan hantering av varor, laboratorier och partihandel<sup>23</sup>, se kapitel 5.

En något bredare av definition av industri används av Skatteverket, se kapitel. Förutom de användningar som anges ovan innehåller även begreppet industri till exempel bensinstationer som i PBL och FBL och i relaterade ärenden benämns under kategorin *Drivmedel*.

---

<sup>17</sup> Nationalencyklopedin. (u.å. a) Industri

<sup>18</sup> Nationalencyklopedin (u.å. a)

<sup>19</sup> O’Sullivan A. & Sheffrin S. (2007) Economics: Principles in Action s. 37

<sup>20</sup> Nationalencyklopedin (u.å. b) Gruvindustri

<sup>21</sup> Nationalencyklopedin (u.å. c) Verkstadsindustri

<sup>22</sup> O’Sullivan A. & Sheffrin S. (2007) s. 494

<sup>23</sup> Boverket (2020a) Industri

Det finns även andra aspekter som skiljer definitionerna i taxering och de som återfinns i Nationalencyklopedin. Ett exempel på detta är begreppet verkstad. Verkstad återkommer som en taxeringskod 431 i taxeringssammanhang och används för reparationsverkstäder som används för till exempel reparation av bilar. Detta skiljer sig då kraftigt mot verkstadsindustri, som i taxering faller under taxeringskod 423 för metall- och maskinindustri.

Då undersökningsmaterialet har utgått från taxering har därför i arbetet Skatteverkets vidare definition av industri använts då begreppet industri nämns.

## 2.2 Vad är ett småhus?

De två vanligaste typerna av bostadsfastigheter är så kallade *småhus* och *flerbostadshus*. Med ett småhus menas en fastighet eller del av fastighet som består av ett hus med en eller två bostäder som till minst hälften upptas av bostadslägenhet. Om fastigheten i stället innehåller fler än två bostäder rör det sig om ett flerbostadshus.<sup>24</sup>

I detta arbete har endast småhus studerats och används synonymt med bostadshus. Det finns flera olika typer av småhus: fristående villor, radhus, kedjehus och parhus<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Skatteverket (u.å. a) Olika typer av småhus

<sup>25</sup> Skatteverket (u.å. a)

## 3 Utveckling av industri och småhus i Sverige

Sveriges lagar och regler påverkas av samhällets utveckling och tekniska framsteg som skapar nya möjligheter. Inte minst har industrins och småhusens utveckling påverkat planläggningen. I detta kapitel presenteras en historisk tillbakablick av denna process fram till idag samt hur framtiden kan komma att se ut.

### 3.1 Industri i Sverige

Innan den industriella revolutionen, som nådde Sverige i mitten av 1800-talet, var Sverige till stor del ett jordbrukssamhälle. De varor som tillverkades i samhället skedde genom hantverksproduktion. En stor katalysator till den industriella revolutionen var de skiftesreformer som skedde mellan 1749 och 1827 som gjordes för att effektivisera jordbruket. Genom effektiviseringarna behövdes inte en lika stor arbetskraft för jordbruket vilket frigjorde arbetare till andra yrken.<sup>26</sup>

Många av dessa anställdes av till exempel klädfabrikanter där de fick uppdrag att göra ett visst moment i produktionslinjen. Detta arbete utfördes många gånger i deras egna hem eller på gården de tidigare arbetat på i jordbruket. Att en person gick från att göra hela arbetet till endast ett moment i tillverkningskedjan var ett av de första stegen som särskilde industri från hantverk. Snart utvecklades maskiner och utrustning som symaskinen vilket gjorde det olönsamt att ha de olika stegen på olika platser på landsbygden. På grund av detta omlokaliserades verksamheterna till fabriker till framför allt städerna så att alla moment var samlade på en plats.<sup>27</sup>

Industri som byggdes i anslutning till bostadsbebyggelse var före 1940 ett relativt vanligt fenomen i de svenska tätorterna. Detta berodde bland annat på att planläggningen i städerna inte var omfattande. Exempelvis fanns inget utrymme att särskilja industriområden från övrig bebyggelse innan 1931.<sup>28</sup> Effekten av detta blev att mycket av stadsutvecklingen skedde på näringslivets initiativ. Industrin under denna period var av en mindre omfattning än vad som idag karakteriserar industri.<sup>29</sup>

Med tiden utvecklades både stadsplanering och industrin. Stadsplaneringen gick från relativt oreglerad till att bli mer omfattande. Särskilda industriområden började planläggas i utkanterna av städerna vilka separerades från övrig bebyggelse. Även industrin bytte karaktär och blev alltmer storskalig. Bland annat blev produktionsvolymerna nio gånger större mellan 1920 och 1970. Industrin gick från att domineras av textil-, livsmedels- och trävaruindustri till att övergå till att domineras av kemisk-, verkstads- och metallindustri. Utöver att utbyggnaden av tätortsindustrier avtog började även efter 1940-talet en avveckling av den befintliga industrin i städerna. Under 1970-talet präglades den kvarvarande "småindustrin" av ogynnsamhet och

---

<sup>26</sup> U. Eriksson-Zetterquist m.fl. (2008) Organisation och organisering s.34

<sup>27</sup> U. Eriksson-Zetterquist m.fl. (2008) s.34

<sup>28</sup> Johansson B. & Strömquist U. (1979) s.17

<sup>29</sup> Johansson B. & Strömquist U. (1979) s.42

åldrande lokaler.<sup>30</sup>

## 3.2 Småhus i Sverige

Under industrialiseringen förändrades även hur vi levde. De skiftesreformer som skedde fram till 1800-talets mitt innebar inte bara att arbetarmönstren förändrades utan de mindre samhällena och den gemenskap som funnits i dessa bröts upp och det gemensamma jordbruket försvann och ersattes av storjordbruket. Då småbönder inte längre kunde försörja sig på jordbruk, sökte sig därför dessa till städerna i allt större skala för att arbeta som industriarbetare. Dessa tog med sig de ideal av småhus som funnits på landsbygden.<sup>31</sup>

Den tradition som fanns på landsbygden innebar att småhusen byggdes genom självbyggeri och använde sig av lokala resurser. Arkitekter försökte därför länka det nya industriella samhället med det tidigare bostadsidealen. Ur detta växte de så kallade egnahemmen fram som tog stor inspiration från landsbygden, vilket resulterade i att småhusens egenskaper var mycket heterogena och berodde till större del på vilka lokala förhållanden som fanns på platsen. Antalet egnahem i bostadsbeståndet kulminerade under 1930-talet.<sup>32</sup>

Parallellt med egnahemmen växte även en annan form av bostäder fram i form av villor som influerades mer av engelska och tyska ideal. Efter andra världskriget började bostadsbeståndet alltmer byggas genom industriellt prefabricerade hus som modellerades efter dessa ideal och byggandet av egnahem upphörde till största del. Med prefabricerade hus menas att en del eller hela huset förtillverkas på en annan plats än var det senare var tänkt att monteras. Idag är det dessa som är den vanligaste formen av småhus.<sup>33</sup>

En stor skillnad mellan egnahemmen och de förtillverkade husen är att de förtillverkade husen är mer förenklade, likartade och styrs till en mycket större del av samhällets styrmedel. Idag byggs inte lika mycket egnahem vilket betyder att bostadsbeståndet har blivit mer homogent med en mindre variation av egenskaper jämfört med tidigare.<sup>34</sup>

## 3.3 Framtiden

### 3.3.1 Industri

Utvecklingen hittills av industrin är att den går mot att bli alltmer centraliserad och storskalig i utkanterna av samhällena.

Inom en nära framtid kan industrin komma att byta karaktär till mer småskalig industri på framför allt den medelstora industrins bekostnad. Denna utveckling skulle i så fall

---

<sup>30</sup> Johansson B. & Strömquist U. (1979) s.114

<sup>31</sup> Lindgren H. (1985). Småhus s.18

<sup>32</sup> Lindgren H. (1985). s.18

<sup>33</sup> Lindgren H. (1985). s.18

<sup>34</sup> Lindgren H. (1985). s. 96

till stor del bero på den allt större digitaliseringen av samhället. I boken *The forth industrial revolution* menar författaren att den ökade digitaliseringen och utvecklingen av artificiell intelligens kommer effektivisera företagen. Detta kommer då leda till en kostnadsminskning vilket kan komma att göra småskaliga industrier mer lönsamma med större vinstmarginaler än vad vi sett fram till idag.<sup>35</sup>

Ett sätt som digitaliseringen hjälper de mindre företagen är att det till exempel blir alltmer lättare att nå ut till kunder och skapa en dialog med dessa med hjälp av internet.<sup>36</sup>

En växande trend är så kallade on-demand varor, det vill säga att varor beställs och produceras till kunden efter unika specifikationer som ändras till varje beställning. Ett sätt att skapa dessa varor, och som är ett exempel på en verksamhet som håller på att växa fram och kan komma att bli en viktig del av industriedjan inom en snar framtid, är företag som baseras runt friformsframställningar. Varorna som produceras genom friformsframställning utgår från modeller som designas med hjälp av datorprogram som till exempel CAD. Dessa modeller skrivs sedan ut med en så kallad 3D-skrivare.<sup>37</sup>

Idag framställs de flesta friformsföremålen av plast men utvecklingen går snabbt framåt och fler material som metaller kan komma att bli vanliga material i framtiden. Metoden används redan idag inom flera olika områden för att skapa allt från leksaker till vindturbiner. En fördel med 3D-skrivare är att det är relativt lätt att specialanpassade föremålen. Till skillnad mot andra typer av industriella maskiner för att skapa föremål kan 3D-skrivare vara små vilket gör att de lämpar sig till även mindre verksamheter.<sup>38</sup>

### 3.3.2 Småhus

Utvecklingen av småhusbebyggelse tyder på att vi kommer se ännu mer prefabricerade hus i framtiden. Mellan 1995 och 2016 ökade andelen av denna typ av småhus från 62 procent av nybyggnationen till 88 procent, samtidigt minskade de platsbyggda egnahemmen från 38 procent till endast 12 procent.<sup>39</sup>

En anledning till den ökade andelen prefabricerade hus är den en ökande standardisering vad gäller till exempel miljöaspekter. En annan anledning är att tekniken för att skapa de olika delarna under industrialiserade förhållanden utvecklas snabbt.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> Schwab K. (2016) *The forth industrial revolution* s. 162

<sup>36</sup> Schwab K. (2016) s. 26

<sup>37</sup> Schwab K. (2016) s. 27

<sup>38</sup> Schwab K. (2016) s. 24

<sup>39</sup> Åfreds J. (2018) Kraftig ökning av prefab under senaste 20-årsperioden

<sup>40</sup> Åfreds J. (2018)

## 4 Utveckling av planläggning och lagar i Sverige

Samtidigt som samhället i Sverige har utvecklats har även den lagstiftning kring planering som styr hur vi får bygga utvecklats.

Under senare hälften av 1800-talet då industrialismen tog fart i Sverige framtog 1874 års Byggnads- och brandstadga för rikets städer. Denna lag ersatte den medeltida byggnadsbalken som gick att återfinna i Magnus Erikssons stadslag som gällt sedan 1300-talet.<sup>41</sup>

Genom den nya stadgan infördes bestämmelser för planering och byggande i städer och köpingar och en del i detta var införandet av stadsplaner. Stadsplanerna skulle bildas för utbyggnad av staden eller en stadsdel och skulle innehålla bestämmelser om stadens ordnande och bebyggelse. Detta omfattade då byggnadskvarter och utformning av gator, torg och andra allmänna platser. Bortsett från allmänna platser och kvartersmark så gick det inte att urskilja mellan olika användningar. När planen tagits fram var det slutliga beslutet om antagande upp till Kungl. Maj:t.<sup>42</sup>

Under det tidiga 1900-talet växte nya idéer och tankesätt fram över hur stadsplaneringen skulle ske. Då 1874 års stadga inte gav alla de resultat som man hade tänkt sig och var begränsad, som till exempel att markanvändningen inte kunde styras liksom oplanerad slumbebyggelse utanför stadsgränserna, kompletterades stadgan med 1907 års stadsplanelag. Lagen gav större utrymme till kommunerna att styra planeringen.<sup>43</sup>

En ytterligare utökning av regelverket kom med 1931 års Stadsplanering och byggnadsstadga som ersatte 1874 års stadga och 1907 års stadsplanelag. I den nya stadgan gavs möjligheten till att skapa en stomplan, vilket var en föregångare till dagens översiktsplaner, som gjorde det möjligt att även styra utvecklingen utanför stadens gränser. Parallellt med stadsplanen infördes även den så kallade byggnadsplanen. I byggnadsplanen reglerades markanvändningen för sammanhållen bebyggelse utanför staden. En annan aspekt som infördes i och med stadgan var att markanvändningen inom kvartersmark kunde delas upp, till exempel gick det nu att bilda separata områden för bostadsändamål och industriändamål.<sup>44</sup>

Efter andra världskriget skedde flera samhällsförändringar och nya ideal växte fram. Denna förändring krävde även att lagarna kring samhällsplanering uppdaterades och 1947 infördes Byggnadslag- och byggnadsstadga. I denna infördes regionplaner och generalplaner som gav mer översiktliga möjligheter till planering.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Berglund K. (2008). Plan för byggd miljö - Förr och nu. s.72

<sup>42</sup> Berglund K. (2008) s.73

<sup>43</sup> Berglund K. (2008) s.73

<sup>44</sup> Berglund K. (2008) s.73

<sup>45</sup> Berglund K. (2008) s.74

Det var först genom 1959 års Byggnadsstadga som lokala byggnadsordningar avskaffades och det kommunala planmonopolet infördes. I och med byggnadsstadgan blev möjligheterna för planering och styrning mycket mer genomgående än tidigare. Genom förändringarna gick det nu att bestämma var och när bebyggelse skulle komma till.<sup>46</sup>

1987 infördes plan- och bygglagen, eller som den idag benämns *äldre plan och bygglagen* förkortat ÄPBL. ÄPBL ersatte och byggde vidare på tidigare lagstiftning och syftade till stor del att kommunens skulle väga allmänna och enskilda intressen vid antagande av planer och lov. En viktig utgångspunkt var att långsiktiga, gemensamma intressen skulle väga tyngre än kortsiktiga, privata intressen och att miljöfrågor skulle få ett större utrymme i planeringen. Vid införandet av ÄPBL ersattes stadsplaner och byggnadsplaner med detaljplaner.<sup>47</sup>

Nuvarande plan- och bygglag, PBL, infördes 2011 och ersatte då ÄPBL. Syftet med den nya lagen var att förenkla plan- och byggprocessen samtidigt som kontrollen över byggandet skulle skärpas<sup>48</sup>. Vad lagen innehåller presenteras i en mer utförlig grad i nästa kapitel.

---

<sup>46</sup> Berglund K. (2008) s.74

<sup>47</sup> Berglund K. (2008) s.74

<sup>48</sup> Regeringens proposition 2009/10:170



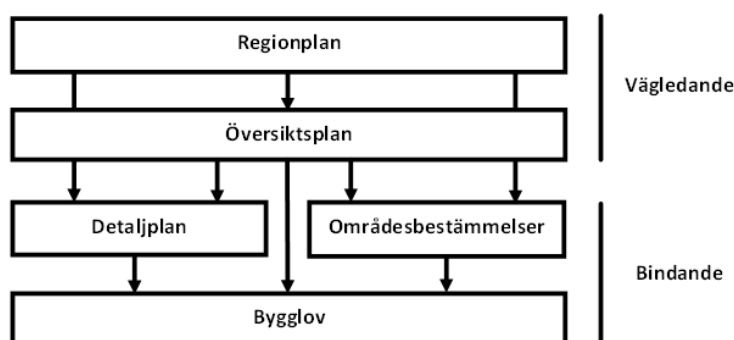
## 5 Fysisk planering

Reglerna för den fysiska planeringen finns i Plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Med fysisk planering i PBL menas planläggning av mark- och vattenområden. Denna planering sker i olika plannivåer, se Figur 2, som används i olika situationer. Den översta nivån är regionplan. Regionplanen ska ge vägledande stöd från ett regionalt perspektiv till den kommunala planeringen i översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser <sup>49</sup>.

Översiktsplanen omfattar hela kommunen och ska ge vägledning om beslut vid framtagning av detaljplan och områdesbestämmelser om hur mark- och vattenområden ska utvecklas, bevaras och användas<sup>50</sup>. I de fall bygglov ska ges inom område som ligger utanför planlagt område ska översiktsplanen användas som beslutsunderlag <sup>51</sup>. I nästa nivå finns detaljplan och områdesbestämmelser som båda har bindande bestämmelser. Detaljplanen reglerar hur mark- och vattenområden i ett område får användas och används främst inom sammanhållen bebyggelse<sup>52</sup>. Inom områden som saknar detaljplan kan områdesbestämmelser användas för att reglera mark- och vattenanvändningen. Områdesbestämmelser är jämfört mer detaljplaner mer översiktliga och ger inte någon garanterad byggrätt <sup>53</sup>.

Bygglov krävs för bland annat nybyggnad, tillbyggnad och ändring av ändamål på en fastighet och till stöd för detta används den detaljplan, områdesbestämmelser eller översiktsplan som gäller för området <sup>54</sup>.

I detta arbete har syftet varit att undersöka fastigheter inom sammanhållen bebyggelse vilket har medfört att detaljplaner och bygglov varit av central betydelse. Regler och hantering av dessa kommer presenteras vidare i detta kapitel.



Figur 2 Schematisk bild över PBL:s plannivåer. Källa: Adolfsson K. & Boberg S. (2015) s. 23

<sup>49</sup> Boverket (2020b) Regional fysisk planering enligt PBL

<sup>50</sup> Boverket (2020c) Översiktsplanen

<sup>51</sup> Boverket (2019a) Hälsa och säkerhet – från översiktsplan till bygglov

<sup>52</sup> Boverket (2022a) Vad är en detaljplan

<sup>53</sup> Boverket (2019b) Områdesbestämmelser

<sup>54</sup> Boverket (2018a) Bygglov för byggnader

## 5.1 Detaljplan: Lagar och Planbestämmelser

I PBL 4.1 regleras hur och vad som en detaljplan ska innehålla. Det är kommunen som har planmonopol och det är denna som ansvarar för planläggning vad gäller mark- och vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk. I sammanhållen bebyggelse kan kommunen i en detaljplan även reglera bebyggelsemiljöns utformning, se PBL 4:2. Minimiinnehållet om vad som en detaljplan ska innehålla beskrivs i PBL 4:5. I paragrafen sägs det att i detaljplanen ska kommunen ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och även bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för, samt bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden.

Med allmänna platser menas sådana områden som är avsatta för gemensamma behov som vägar, parker och torg. Med kvartersmark menas sådana områden som inte är vattenområden eller allmän plats<sup>55</sup>.

För att underlätta för kommunernas planläggning har råd i form av plananvisningar tagits fram som bland annat grundar sig på Boverkets föreskrifter. Den senaste föreskriften om detaljplaner utkom 2020 som Boverkets författningssamling, BFS 2020:5. I dessa finns bland annat råd om olika planbestämmelser och hur dessa ska användas. Nedan presenteras kvartersmarksändamålen industri och bostad.

### Industriändamål J

Inom områden med beteckningen *J* i detaljplan får industriändamål bedrivas. I ändamålet innefattas områden för produktion, partihandel och lagring. Även annan jämförlig verksamhet använder beteckningen vilket inkluderar bland annat laboratorier, vissa typer av tekniska anläggningar m.m. Inom industriområden får även kontor och personalutrymmen som används i anslutning till industrin inrättas. Den avvikande användningen ska ta upp mindre än totalt 50 procent av den totala byggnadsarean på fastigheten.<sup>56</sup>

Då industribegreppet innefattar många olika typer av industrier samt med hänsyn till störningar rekommenderas det att beteckningen preciseras i detaljplan. Preciseringsen kan då vara för vilken typ av industri som får bedrivas och i vilken utsträckning.<sup>57</sup>

### Bostadsändamål B

Inom områden med beteckningen *B* i detaljplan får användas för bostadsändamål. Med bostadsändamål menas att boendet ska vara av varaktig karaktär och vara fastighetens huvudsyfte. Det går inte i detaljplan bestämma vilken upplåtelseform eller boendeform som bostaden ska ha. Det går inte heller att bestämma om boendet ska vara fritidsbostad

---

<sup>55</sup> Adolfsson K. & Boberg S. (2015) Detaljplanehandboken s.133

<sup>56</sup> Adolfsson K. & Boberg S. (2015) s.152

<sup>57</sup> Adolfsson K. & Boberg S. (2015) s.152

eller helårsbostad. Det går att skilja ut vilket slag av bostäder som får iordningställas som exempelvis bostäder för studenter, pensionärer etc.<sup>58</sup>

Exempel på vad som inte ingår i bostadsbeteckningen är de boende som har ett annat huvudsyfte än bostadsändamål som fängelse, sjukhus och militär förläggning. Verksamheter för tillfällig övernattnings som vandrarhem och hotell ingår inte heller i begreppet.<sup>59</sup>

Vidare ingår bostadskomplement som tvättstuga, förråd, garage, friggebod och attefallshus i bostadsändamålet.<sup>60</sup>

I de fall social eller kommersiell service planeras att bedrivas inom bostadsområdet ska detta ändamål uttryckligen beskrivas i detaljplanen antingen som ett fristående område eller kombineras med bostadsändamål i detaljplan, se nedan om Kombinera ändamål i detaljplan.<sup>61</sup>

### **Egenskapsbestämmelser**

Det är möjligt att enligt PBL 4:12 att reglera om störningar i detaljplanen genom egenskapsbestämmelser. I BFS 2020:5 7:18 beskrivs vilka skyddsåtgärder som planen kan kräva i hänsyn till störningar. Dessa inkluderar bland annat regleringar om skyddsåtgärder som berör buller, vibration, markföroreningar och högsta tillåtna värden.

I de övriga paragraferna i BFS 2020:5 7 kap. beskrivs andra former av egenskapsbestämmelser. Exempel på dessa är den tillåtna utnyttjandegraden av bebyggelsen, begränsning av markens utnyttjande, placering av byggnader, utformning, byggnaders användning och varsamhet.

### **Kombinera ändamål detaljplan**

I en detaljplan är det möjligt att kombinera ändamål inom ett område. Exempelvis om man vill tillåta både industri- och bostadsändamål i planbestämmelserna anges beteckningen *JB* i detaljplanen. På detta sätt blir detaljplanen mer flexibel. Det positiva med sådana här planer är att det kan förlänga planens aktualitet och användbarhet.<sup>62</sup>

---

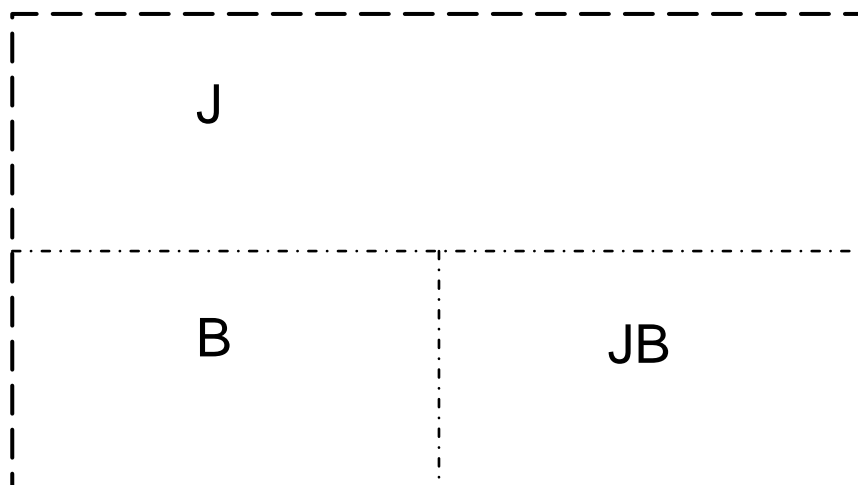
<sup>58</sup> Adolfsson K. & Boberg S. (2015) s. 147

<sup>59</sup> Adolfsson K. & Boberg S. (2015) s. 147

<sup>60</sup> Adolfsson K. & Boberg S. (2015) s.148

<sup>61</sup> Adolfsson K. & Boberg S. (2015) s.148

<sup>62</sup> Boverket (2015) PBL kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen s. 87



Figur 3 Exempel på utformning av detaljplan med beteckningarna J, B och den kombinerade beteckningen JB

Ett problem som kan uppstå med flexibla detaljplaner är att det kan vara svårt att utläsa hur området kommer att utvecklas vilket kan få följden att planen inte uppfyller tydlighetsvillkoret i PBL 4:32 2st. Kravet säger att den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön tydligt ska framgå av planen.

Boverket rekommenderar även att undvika flexibla detaljplaner i bullerutsatta miljöer. I dessa lägen behövs många gånger utförliga egenskapsbestämmelser gällande bebyggelsens placering, utförande och utformning i detaljplanen för att säkerställa att marken ska kunna användas lämpligt.<sup>63</sup>

## 5.2 Bygglov

Bygglov regleras i PBL 9 kap. Enligt PBL 9:2 krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, då byggnaden tas i anspråk eller inreds för väsentligt annat ändamål, byggnaden inreds med ytterligare bostad eller lokal eller om byggnads yttre väsentligt ändras om byggnaden ligger inom detaljplanelagt område.

Sker prövningen av bygglov för en åtgärd som ligger inom en detaljplan ska enligt PBL 9:30 bygglov ges för denna om åtgärden överensstämmer med detaljplanen. I vissa fall kan en åtgärd som strider mot detaljplanen få bygglov, se nedan 2.2.1 *Avvikelse i detaljplan*. Vid prövning av bygglov inom detaljplanelagt område ska detaljplanen tolkas utifrån den lagstiftning, råd och plananvisningar som gällde då detaljplanen upprättades<sup>64</sup>. Detta betyder att vid bygglov inom område med en äldre detaljplan ska bedömning ske utifrån de då gällande normerna. Ett undantag till detta är planer

---

<sup>63</sup> Boverket (2020d) Flexibla planer i bullerutsatta lägen

<sup>64</sup> Boverket (2019c) Planenlighet

upprättade före ÄPBL som ska antas ha antagits med ÄPBL:s lagstiftning dock med dåvarande råd och anvisningar<sup>65</sup>.

I PBL finns det grannerättsliga bestämmelser som tar hänsyn till närboende. De hänsyn som ska tas är till grannars rätt till säkerhet, hälsa och allmän trevnad. Vissa åtgärder kräver därför medgivande från grannar som exempelvis farliga eller förfulande inslag. Exempel på detta är att byggnader placeras på ett störande sätt, buller från närliggande fastighet eller andra emissioner. Grannar har även en rätt till underrättelse om beslut samt rätt att överklaga dessa.<sup>66</sup>

Vad gäller industribuller finns särskilda föreskrifter om detta som Boverket tagit fram. Dessa bestämmelser ställer krav rörande omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet vilket kan påverka både bostadsbyggnader och industriverksamheter och planläggningen kring dessa.<sup>67</sup>

### 5.2.1 Avvikande användning från detaljplan

Före 1987 fanns det ett stort utrymme att avvika från detaljplanen. Detta skedde genom dispenser som bland annat gjorde det möjligt att bruka marken på ett sätt som stred mot detaljplanen. Då dessa dispenser i många fall urholkade detaljplanerna begränsades i samband med ÄPBL införande dispensmöjligheterna. I och med de nya bestämmelserna fick nu endast avvikelser som ansågs vara mindre få bygglov. Samma begränsning återfinns idag i PBL 9:31b-e fast nu kallad liten avvikelse. Denna avvikelse ska användas restriktivt. Vad som anses vara en liten avvikelse från detaljplan ska vara av sådan art att detaljplanens syfte inte motverkas och att avvikelsen är liten.<sup>68</sup> Till exempel kan generellt sett en annan markanvändning än vad detaljplanen medger inte anses vara en liten avvikelse.<sup>69</sup>

De nya reglerna om liten avvikelse gäller även på stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner som vunnit laga kraft innan ÄPBL:s införande då dessa idag gäller som detaljplaner.<sup>70</sup>

---

<sup>65</sup> Boverket (2019c)

<sup>66</sup> Boverket (2022b) Att höra grannar och andra

<sup>67</sup> Boverkets författningssamling

<sup>68</sup> Prop. 2013/14:126 s. 177

<sup>69</sup> Sjödin E. m.fl. (2016) s.52

<sup>70</sup> Boverket (2015) s. 12

## 6 Plananvisningar småindustri och bostad mellan 1949 och idag

Tolkning av detaljplaner ska utgå från de allmänna råd och plananvisningar som används vid den tidpunkt då planen togs fram. De första rekommendationerna utkom 1949 och har genom åren getts ut i justerade anvisningar och versioner.<sup>71</sup>

Genom åren har flera plananvisningar kommit ut och rekommendationer i dessa berörande industri i kombination med bostad har varierat stort. Många av plananvisningar ligger fortfarande till grund för äldre detaljplaner som fortfarande gäller idag och det är därför viktigt att veta vad bestämmelserna betyder för att kunna förstå och tolka dessa i detaljplanerna.

Industri som bedrivs i närhet eller i kombination med en eller flera bostäder benämns i äldre plananvisningar som småindustri. Själva begreppet småindustri är i de flesta sammanhang en mindre industri som är av sådan art som kan beskrivas som icke störande.

I följande kapitel undersöks tidigare och nuvarande plananvisningar i beaktande till att kombinera bostadsändamål och industriändamål.

### 6.1 Anvisningar angående beteckningar på plankartor (1949)

Den första detaljplaneanvisningen upprättades 1949 av Kungliga byggnadsstyrelsen. Dessa skulle då ge mer vägledning om hur kommunerna skulle sköta och bli mer effektiva i sin planering.

Det är även här som småindustri återfinns för första gången i officiella planeringssammanhang. I anvisningarna definieras småindustri som industrier som bedrivs i jämförelsevis liten omfattning och som då inte var beroende av järnväg eller vattenväg, vilket vid tidpunkten behövdes för större industrier. Vidare sades det att under vissa omständigheter kunde industrin kombineras med bostadsbebyggelse i de fall att de icke ur sundhets-, säkerhets- och trevnadssynpunkt kunna vållas olägenheter. I anvisningarna gavs tre olika bestämmelser som skulle användas då man ville planera för småindustri. Bestämmelserna var Jm, Jb och Bj.<sup>72</sup>

Inom område som hade beteckningen Jm fick endast småindustriändamål bedrivas med undantaget för bostäder som skulle användas för tillsyn- och bevakning som då även fick anläggas.<sup>73</sup> Denna beteckning utgjorde ett separat ändamål från industri (J) och inte en precisering av denna.

---

<sup>71</sup> Boverket (2019c)

<sup>72</sup> Kungliga byggnadsstyrelsen (1949) *Anvisningar angående beteckningar på plankartor samt bestämmelser till detaljplaneförslag*

<sup>73</sup> Kungliga byggnadsstyrelsen (1949)

Inom område betecknat Jb fick endast småindustriändamål bedrivas. Dock får byggnad uppföras för med industrirörelsen samhöriga bostäder alternativt även utvidgas att även inkludera annat bostadsändamål där så prövas lämpligt.<sup>74</sup>

Inom område betecknat Bj fick endast bostadsändamål bedrivas samt småindustriändamål om det kunde anses vara lämpligt ur en sundhets-, säkerhets- och trevnadssynpunkt.<sup>75</sup>

Skillnaden mellan Jb och Bj är till synes liten i de fallen bostads- och industriändamål kombineras. Den största skillnaden torde vara att inom Jb kan småindustri bedrivas utan en bostad medan bostadsändamål inte kan finnas utan industrin. Och tvärtom inom område betecknat Bj kan bostadsändamål kan bedrivas självständigt medan småindustri inte kan det.

## **6.2 Beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag (1970)**

En reviderad version av 1949 års plananvisningar utkom 1970. I denna upplaga ändrades definition av småindustri till att nu vara industri som bedrivs i jämförelsevis liten omfattning. Även beteckning Jb togs bort och i stället utökades Bj:s definition. Inom område betecknat med Bj skulle den primära användningen vara bostadsändamål men även småindustriändamål kunde godtas i de fall som det kunde ske utan olägenhet för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.<sup>76</sup>

Även beteckningen Jm fanns fortfarande med som en rekommenderad beteckning och inom område med beteckningen får användas för småindustriändamål. Rekommendationen sa även att andra bostäder än för tillsyn och bevakning ej bör tillåtas inom området.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> Kungliga byggnadsstyrelsen (1949)

<sup>75</sup> Kungliga byggnadsstyrelsen (1949)

<sup>76</sup> Statens planverk (1970) Beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag.

<sup>77</sup> Statens planverk (1970)

BYGGNADSKVARTER (forts)

BS	Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus
BÖ	Område för bostadsändamål, fristående eller kopplade hus
BF	Område för bostadsändamål, fristående hus
H	Område för handelsändamål
J	Område för industriändamål
Jm	Område för småindustriändamål
Bj	Område för bostads- och småindustriändamål
G	Område för garageändamål
Gm	Område för garage- och motorserviceändamål
Gt	Område för bensinförsäljning
C	Område för samlingslokaler
Ch	Område för centrumbebyggelse

Figur 4 Byggnadskvarter beteckningar från 1970 med bland annat Jm och Bj<sup>78</sup>

### 6.3 Detaljplaneanvisningar - anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag (1976)

Mindre förändringar följde i nästa revision som utkom 1976. Småindustri definieras som industrier som genom sin art inte är störande för omgivningen. Likt 1970 års anvisningar rekommenderades beteckningarna Jm och Bj för småindustri.

Områden betecknade med Jm fick likt föregående versioner användas för småindustriändamål. Småindustrin fick dock bara av sådan beskaffenhet att närboende ej skulle vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Inom området kan medgivande för bostäder för tillsyn och bevakning ges.<sup>79</sup>

Inom områden betecknade med Bj får dessa endast användas för bostadsändamål samt småindustriändamål där hänsynen till olägenhet kan uppfyllas.<sup>80</sup>

En beteckning som återkommer i några av de undersökta detaljplanerna som upprättades mellan 1949 och 1987, men som saknar stöd i plananvisningarna, är beteckningen lilla *b*. I de studerade planerna har beteckningen använts för att markera område för bostäder för småindustrins behov. Till skillnad från områden för bostadsändamål med beteckningen stora B så är till synes tanken bakom *b* att

<sup>78</sup> Statens planverk (1970) s. 66

<sup>79</sup> Statens planverk (1976) Detaljplaneanvisningar anvisningar för upprättande av detaljplaneförslags s.33

<sup>80</sup> Statens planverk (1976) s.28

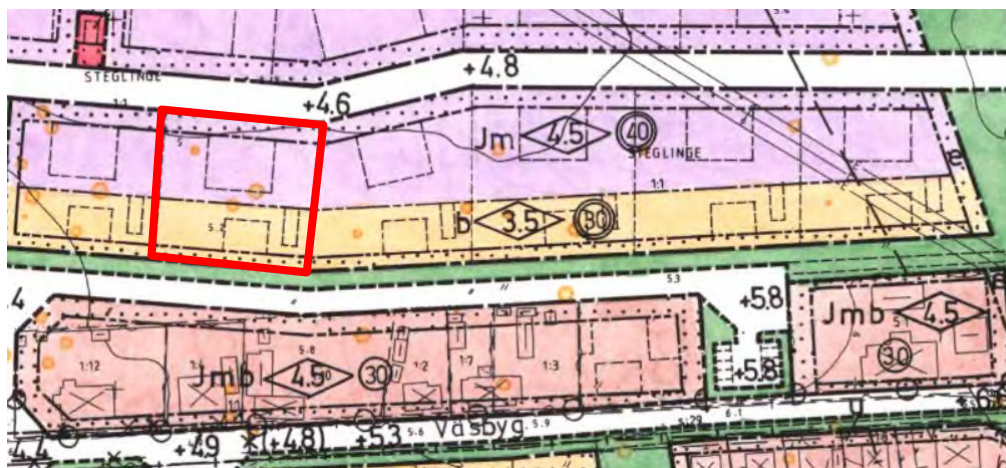


bostadsdelen inte ska användas som en självständig bostadsfastighet utan som en komplementdel till en fastighet vars ändamål i övrigt är industri. Användningen av b används i vissa fall som en självständig beteckning i anslutning till ett industriområde, en annan variant var att b kombineras med Jm som Jmb.

Exempel på en detaljplan som använder både beteckningen b och Jmb är *Förslag till upphävande av byggnadsplan samt ändring och utvidgning av stadsplan för STEGLINGE 1:1, BRÄCKE 3:1 mm i östra delen av Höganäs* som upprättades 1986 och vann laga kraft 1988, se Figur 5, 6 och 7.

OMRÅDESBETECKNINGAR	
	Allmän plats
	Gata
	Park eller plantering
<b>Byggnadskvarter</b>	
	Allmänt ändamål
	Bostäder
	Småindustri
	Bostäder för småindustrins behov
	Småindustri samt i vissa fall bostäder
<b>Specialområde</b>	
	Transformatorstation

Figur 5 Lista över områdesbeteckningar som innehåller både beteckningen b och beteckningen Jmb



Figur 6 Användning i detaljplan av beteckningen Jmb (brunt) och beteckningen b (gult) i anslutning till Jm (lila). De röda gränserna är exempel på hur en fastighet med b och Jm kan utformas.

- § 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.
- Mom 1 Inom med b-betecknad mark får bebyggelse uppföras endast för bostadsändamål för småindustrins behov. Dock får ej upplag, parkering e d till industrin hörande verksamheter anordnas. Området skall utgöra del av fastighet för småindustriändamål.

Figur 7 Förklaring av användning av b i beskrivningen

## 6.4 Plananvisningar under äldre Plan-och bygglagen

I och med införandet av den äldre Plan- och bygglagen (1987:10) 1987 gavs nya plananvisningar ut. Mellan 1987 och 2002 gavs sammanlagt fyra olika reviderade versioner av plananvisningarna ut <sup>81, 82, 83, 84</sup>. Med hänsyn till hur industri i kombination med bostäder samt småindustri skulle hanteras fanns ingen skillnad mellan upplagorna.

Både beteckningarna Jm och Bj togs bort som rekommenderade beteckningar. Småindustri gavs däremot som ett exempel på en precisering av J, det vill säga industri. I samband med preciseringen fanns dock ingen definition av vad småindustri faktiskt innebär. <sup>85</sup>

### *Exempel på preciseringar*

B <sub>1</sub>	Studentbostäder
C <sub>1</sub>	Kyrka
D <sub>1</sub>	Långvårdssjukhus
E <sub>1</sub>	Avloppsreningsverk
G <sub>1</sub>	Bensinstation med handel inom högst . . . m <sup>2</sup> lokalarea
H <sub>1</sub>	Handel med skrymmande varor, ej livsmedel
J <sub>1</sub>	Småindustri och hantverk
L <sub>1</sub>	Odlingslotter
N <sub>1</sub>	Friluftsbad
T <sub>1</sub>	Järnvägstrafik
T <sub>2</sub>	Bussterminal

Figur 8 Exempel på precisering från 1993 års upplaga <sup>86</sup>

I tidigare detaljplaneanvisningar har det uttalat varit möjligt att ha en tillsyn- och bevakningsbostad i koppling till småindustrin. Då definitionen tagits bort får det antas att denna möjlighet tagits bort även vid precisering och att om man vill göra det möjligt att ha bostad för tillsyn- och bevakning så behöver man även använda beteckningen för bostadsändamål B.

---

<sup>81</sup> Statens planverk (1987) Boken om detaljplan och områdesbestämmelser.

<sup>82</sup> Boverket (1993) Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1993 års revidering.

<sup>83</sup> Boverket (1996) Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1996 års revidering. Boverkets allmänna råd 1996:1.

<sup>84</sup> Boverket (2002) Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering. Boverkets allmänna råd 2002:1

<sup>85</sup> Statens planverk (1987)

<sup>86</sup> Boverket (1993)

## 6.5 Plananvisningar under Plan- och bygglagen

Sedan Plan- och bygglagens (2010:900) (PBL) införande 2011 har Boverket gett ut plananvisningar vid namn PBL kunskapsbanken - en handbok om plan och bygglagen. I den första versionen utgiven 2012 som gällde fram till 2015 fanns, likt plananvisningarna under ÄPBL, småindustri med som ett exempel av precisering av användningen industri, J.<sup>87</sup> I versionerna utgivna efter 2015 har denna precisering tagits bort och varken småindustri eller industri i samband med bostad går att finna i anvisningarna.<sup>88</sup>

## 6.6 Tillsyns- och bevakningsbostad

I senare plananvisningar har det blivit mer krav på att planbestämmelserna ska vara tydliga. I Boverkets rekommendationer ska formuleringar som ”där byggnadsnämnden så prövar lämpligt” undvikas eftersom dessa inte uppfyller tydlighetskraven i PBL 4:30-32<sup>89</sup>. Men eftersom många äldre detaljplaner hade denna typ av formuleringar så måste de fortfarande hanteras.

Ett otydligt begrepp som återkommer i detaljplaneanvisningarna är tillsyns- och bevakningsbostad. Någon definition för denna typ av bostad saknas i de äldre plananvisningarna mellan 1949 och 1976 då begreppet användes i samband med småindustribeteckningen Jm. Detta gör att det kan vara svårt att bedöma var gränsen mellan tillsyns- och bevakningsbostad och bostad i allmän mening går.

I följande två rättsfall i Mark- och miljödomstolen, Växjö respektive Nacka tingsrätt, har en prövning skett om en bostad inom ett Jm område varit planenlig eller planstridig. De två rättsfallen har olika utgångslägen. Ett handlar om ett befintligt bostadshus och det andra handlar om ett nekat bygglov för ett bostadshus. Likheterna mellan de båda fallen är att domstolarna prövar tillsyns- och bevakningsändamålet och lägger en stor del i bedömningen på kommunens ställningstagande.

### MMD P 3198–18: Befintligt bostadshus på Jm-område

I det första rättsfallet prövades om ett befintligt bostadshus på en fastighet som i övrigt användes för småindustri var planenlig. I samband med ändring 2018 av detaljplan upprättad 1987 behöll kommunen beteckningen Jm småindustri på detaljplanen. På platsen fanns sedan tidigare ett bostadshus upprättad med bygglov från 1906 som användes i samband med verksamheten. En granne som bedrev industriverksamhet ifrågasatte att bostaden fortfarande var planenlig i och med ändringen. Kommunen menade att bostaden fortsatt var planenlig. Bakgrunden till att grannen motsatte sig bostadshuset var att denne ansåg att huset skapade hinder i utvecklingen av sin egen verksamhet på grund av de krav på bulleråtgärder som krävs då bostad är i närhet av industri.

---

<sup>87</sup> Boverket (2012) PBL kunskapsbanken – en handbok om plan -och bygglagen.

<sup>88</sup> Boverket (2015)

<sup>89</sup> Boverket (2018) PBL Kunskapsbanken - Planbestämmelser för detaljplan. s. 108

Domstolen bedömde att den ursprungliga beteckningen Jm fortfarande gällde enligt dåvarande bestämmelser och att bostaden fortfarande var planenlig då denna fortfarande bland annat användes för tillsyn och bevakning av industri som bedrevs på fastigheten.

**MMD P 8165–18: Nekat bygglov för bostad på Jm-område**

I det andra rättsfallet ville en fastighetsägare göra om ett kontor till en bostadslägenhet som då skulle hyras ut till en person som även hyrde lokal där hen bedrev industriverksamhet på samma fastighet. Området som fastigheten låg i var enligt detaljplan från år 1965 utlagt för småindustriändamål Jm. De angränsande fastigheterna inom Jm-området användes för annan lätt industri. Bakgrunden till varför personen ville ha en bostadslägenhet på fastigheten var för att flera inbrott skett i lokalen och att genom att bo intill skulle kunna utöva bevakning. Kommunen valde att avslå bygglovsansökan med motiveringen att området i övrigt endast användes för industriändamål.

Domstolen bedömde att bostadsändamål var planstridigt och att yrkandet om att lägenheten skulle användas som bevakningsbostad inte ändrade domstolens bedömning.

## 7 Lämplighetsvillkoren i FBL

Villkoren för fastighetsbildning ställs i FBL 3 kap. Kapitlet är uppdelat i fyra kategorier: allmänna lämplighets- och planvillkoren (FBL 3:1–4), särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske (FBL 3:5–8), undantagsbestämmelser (FBL 3:9–10) och fastighetsbildning över kommungräns (FBL 3:11). I detta arbete behandlas fastighetsbildning för industri- och bostadsändamål inom detaljplanelagt område. De relevanta paragraferna i kapitlet är lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 1-2st. samt planvillkoren i FBL 3:2 1st. vilka presenteras i detta kapitel.

### 7.1 Varaktigt lämpad

FBL 3:1 1st. säger att en fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål vid nybildning eller ombildning. I bedömningen om en fastighet är varaktigt lämpad ska hänsyn tas till fastighetens belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar. Vidare om fastigheten ska användas för bebyggelse ska det finnas godtagbara anordningar för vatten och avlopp.<sup>90</sup> Bedömning utgörs av fastighetstekniska frågor och ska säkerhetsställa att fastigheten blir ett önskvärt objekt på fastighetsmarknaden ur en realistisk och allmän synpunkt<sup>91</sup>.

I bedömningen om lämplighet ska särskilt beaktas tillgången till vägar inom och utanför området som fastigheten är lokaliserad i. Vägarna ska då vara lämpliga med utgångspunkt från ändamålet som fastigheten ska användas till. Detta gör att större krav läggs på fastigheter med mycket avgående och ankommande trafik än på fastigheter med mindre trafik<sup>92</sup>.

En viktig del i bedömningen om belägenhet är miljöaspekter. De miljöaspekter som särskild hänsyn ska tas till är bullerstörningar, miljöfarlig verksamhet i närheten, lukt och trafikstörningar. Fastigheten ska utformas på så sätt att de boende får en god miljö utan sanitära olägenheter.<sup>93</sup>

### 7.2 Aktualitet

I FBL 3:1 2st. sägs att den ombildade eller nybildade fastigheten ska få en varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Vidare säger paragrafen att om ändamålet med hänsyn till sin art och andra förutsättningar bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning ska fastighetsbildning inte ske.

Med begreppet överskådlig tid ska en bedömning göras från fall till fall beroende av omständigheterna och har ingen bestämd tidsgräns. Om ändamålet som är tänkt att bedrivas på fastigheten överensstämmer med detaljplanen anses enligt praxis

---

<sup>90</sup> Lantmäteriet (2022) Handbok FBL s. 65

<sup>91</sup> Lantmäteriet (2022) s. 68

<sup>92</sup> Lantmäteriet (2022) s. 68

<sup>93</sup> Lantmäteriet (2022) s. 71

aktualitetskravet vara uppfyllt. Dock rekommenderar Lantmäteriets Handbok FBL att om detaljplanens genomförandetid gått ut, att samråd sker med Byggnadsnämnden för att försäkra sig om att planen inte kommer att ändras eller upphävas inom en snar framtid.<sup>94</sup>

Ändamålet bör uttryckas i termer som motsvarar de som återfinns i detaljplanen, som till exempel bostadsändamål och industriändamål. Detta ändamål är inte bindande utan uttrycker vad marken är lämplig för och kan därför ändras efter fastighetsbildningen genom till exempel bygglov.<sup>95</sup>

Vad som godkänns i ändamålsbedömningen skiljer sig i vissa fall mellan bedömning inom detaljplan och på landsbygden. I *Prop. 1989/90:151 om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.* uttrycks det att till bostadsändamål på landsbygden kan annat ändamål hänföras om ändamålet är verksamhet som är av hobby- eller fritidskaraktär eller för husbehov<sup>96</sup>. Exempel på sådan verksamhet kan vara skogsmark intill bostad som används för uttag av virke och ved för husbehov<sup>97</sup>. Något sådant undantag finns inte inom detaljplanelagt område.

### 7.3 Ändamål

FBL 3:2 1st. första meningen säger att fastighetsbildningen ska ske för det ändamål som detaljplanen bestämt. Vad detta betyder är att till exempel mark som är utlagd för industriändamål inte får bildas som fastighet för annat ändamål, till exempel för bostadsändamål.<sup>98</sup>

Enligt FBL 3:2 1st. andra meningen får mindre avvikelser ske om syftet med planen inte motverkas. Med mindre avvikelse menas sådan avvikelse att detaljplanens syfte inte motverkas genom fastighetsbildningen<sup>99</sup>. Avvikelse från användningsbestämmelserna är inte att anses vara mindre och ska därför inte tillåtas<sup>100</sup>.

Det ändamål som ska prövas i förrättning är det ändamål som ska tänkas bli. Detta betyder att en fastighet med en bostadsfastighet som har industri i detaljplan kan prövas som en industrifastighet, trots att den används vid tidpunkten för bostadsändamål. Det sker ingen uppföljning om att sedan se om det faktiska ändamålet i framtiden faktiskt blir industri.<sup>101</sup>

---

<sup>94</sup> Lantmäteriet (2022) s. 85

<sup>95</sup> Lantmäteriet (2022) s. 69

<sup>96</sup> Prop. 1989/90:151 s. 37

<sup>97</sup> NJA 2017 s. 708

<sup>98</sup> Lantmäteriet (2022) s. 118

<sup>99</sup> Lantmäteriet (2022) s. 125

<sup>100</sup> Lantmäteriet (2022) s. 119

<sup>101</sup> Lantmäteriet (2022) s. 68

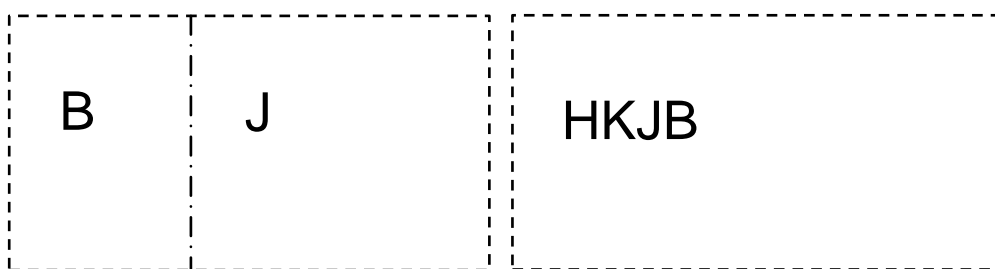
#### 7.4 Kombinerade ändamål: fastighetsbildning inom detaljplan

Om marken inom det område som ska bilda en fastighet har olika områden med två eller fler ändamål ska fastigheten prövas för det kombinerade ändamålet enligt FBL 3:2. Fastigheten får i sådana fall endast bildas om de olika ändamålen har ett funktionellt samband för att uppfylla FBL 3:1.<sup>102</sup>

Nedan följer två exempel av fastighetsbildning av en fastighet med industri- och bostadsändamål.

I det första exemplet, se figur 9, ska enligt detaljplanen en del av fastigheten ha bostadsändamål (B) och den andra delen industriändamål (J) vilket innebär att fastigheten ska prövas för JB-ändamål i fastighetsbildningen enligt FBL 3:2. Om bostaden är tänkt att användas för till exempel tillsyn av industrin finns ett funktionellt samband. Om däremot bostaden och industrin används var för sig självständigt så saknas ett funktionellt samband och fastighetsbildningen kan inte ske enligt FBL 3:1. Ställning ska även tas till om den nybildade fastigheten blir ett önskvärt objekt på fastighetsmarknaden ur en realistisk och allmän synpunkt. Om fastigheten anses vara detta så är fastighetsbildningen tillåten.<sup>103</sup>

I fastighetsbildningen ska endast det ändamål som fastigheten ska användas för prövas. Detta betyder att om det i detaljplanen finns fler tillåtna användningar än det som tänkt ska de andra användningarna inte prövas. I figur 10, har det aktuella området som ska bilda en fastighet beteckningen HKJB, det vill säga handel, kontor, industri och bostad. Om fastigheten ska bildas för industri- och bostadsändamål ska endast fastigheten endast prövas för dessa ändamål och inte för handel- och kontorsändamål.



Figur 9 Exempel av fastighet med två ändamål

Figur 10 Fastighet med HKJB ändamål enligt detaljplan Exempel av fastighet med två ändamål

---

<sup>102</sup> Lantmäteriet (2022) s. 119

<sup>103</sup> Lantmäteriet (2022) s. 118

## 8 Taxering

Ett taxeringsvärde är ett samlat värde av en fastighet och ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet av en fastighet två år före det år som taxeringen sker enligt FTL 5:2<sup>104</sup>. Ramarna för hur taxeringen ska utföras beskrivs i FTL. Enligt FTL 17 kap. är det Skatteverket som är beslutande myndighet i taxeringsärenden. Fastighetens taxeringsvärde används som underlag till fastighetsavgift och fastighetsskatt<sup>105</sup>. Taxeringsvärdet har även betydelse vid uträkning av bland annat försäkringsersättning, belåning och värdering av fastigheten<sup>106</sup>.

### Fastighetstyper och typkoder

Skatteverket har vidare satt upp åtta fastighetstyper som bygger på bestämmelserna som återfinns i FTL.<sup>107</sup> Fastighetstyperna är numrerade 1–8 enligt följande ordning:

- 1 Lantbruksenhet
- 2 Småhusenhet**
- 3 Hyresenhet
- 4 Industrienhet**
- 5 Ägarlägenhetsenhet
- 6 Täkter
- 7 Elproduktionsenhet
- 8 Specialenhet

Vidare har dessa fastighetstyper underliggande tresiffriga typkoder. I detta arbete har fokus legat på fastighetstyp 2, småhus, samt fastighetstyp 4, industrienheter.

För småhus har endast typkoden 220 undersökts som används för bebyggda småhusenheter:

Typkod	Beskrivning
220	Bostad, bebyggd

För industrienheter har alla underliggande tresiffriga typkoder behandlats, dessa är:

Typkod	Beskrivning
411	Industrienhet, tomtmark
412	Industrienhet, med saneringsbyggnad
413	Industrienhet, upplag eller uppställningsplats
414	Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
415	Industrienhet, fiskefastighet

---

<sup>104</sup> Skatteverket (u.å. b) Taxeringsvärde småhus

<sup>105</sup> Skatteverket (u.å. b)

<sup>106</sup> Skatteverket (u.å. b)

<sup>107</sup> Skatteverket (u.å. c) Typkoder för fastigheter



420	Industrienhet, industrihotell
421	Industrienhet, kemisk industri
422	Industrienhet, livsmedelsindustri
423	Industrienhet, metall- och maskinindustri
424	Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri
425	Industrienhet, trävaruindustri
426	Industrienhet, annan tillverkningsindustri
430	Industrienhet, bensinstation
431	Industrienhet, reparationsverkstad
432	Industrienhet, lager
433	Industrienhet, annan övrig byggnad
443	Industrienhet, övrig byggnad f. radiokommunikation
480	Industrienhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 § 2 st. FTL)
481	Industrienhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL)
497	Industrienhet, övrig mark inom tätort, taxeringsvärde 0 kr
498	<i>Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0 kr</i>
499	<i>Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr</i>

Fastighetstyperna i FTL skiljer sig till viss del från de ändamålsdefinitioner som används i frågor som berör PBL och FBL. Till exempel är bensinstation i FTL en industrienhet (430) men i PBL och FBL hamnar denna under *Drivmedelsändamål (G)* och inte industriändamål. I detta arbete har utgångspunkten varit FTL:s definitioner. Fastigheter med endast industrienheter med typkoderna 498 och 499 gallrades ut då dessa hade ett taxeringsvärde som understeg 1000 kronor.

Utifrån fastighetstyperna kan sedan ett taxeringsvärde beräknas. Hur de ska beräknas regleras i FTL olika kapitel.

### Småhusenheter

För småhusfastigheter finns beräkningsgrunderna i FTL 8 kap.

När Skatteverket beräknar taxeringsvärdet för småhus görs separata värderingar för värdeenheter byggnad och tomtmark. De ingående faktorerna i bestämning av byggnadens värde är byggnadens storlek, ålder, standard, typ av byggnad (friliggande, rad- eller kedjehus), fastighetsrättsliga förhållanden och i det fall det finns flera småhus på tomten ska hänsyn ta till detta genom en så kallad värdeordning. De faktorer som ingår i bestämningen av markens värde är tomtens areal, vatten- och avloppssystemet, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse samt närhet till strand. Både mark och bostadsdelens taxeringsvärde adderas och multipliceras med en nivå-faktor (S-faktor) och ett slutligt taxeringsvärde för enheten.<sup>108</sup>

<sup>108</sup> Bengtsson I. (2018) Fastighetsvärdering s. 39

Taxering för småhus sker vart tredje år, senast år 2021<sup>109</sup>. Antalet taxerade småhus i Skåne län uppgick år 2021 till 248 034 stycken.<sup>110</sup>

### **Industrienheter**

För industrifastigheter finns beräkningsgrunderna i FTL 11 kap.

Likt värdering av småhus sker värderingen av industribyggnaderna och tomtmark var för sig.<sup>111</sup> Industribyggnaden ska för de flesta industritypkoderna värderas med vägledning av en avkastningsberäkning där taxeringen bestäms utifrån fastighetens sannolika framtida avkastning.<sup>112</sup> I vissa fall ska dock en produktionskostnadsberäkning göras som bestämningen av taxeringsvärdet i de fall det rör sig om byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion som till exempel en bensinstationsbyggnad. De parametrar som ska används i beräkningen återfinns i FTL 11:7–8 är byggnadens återanskaffningskostnad, lokaltyp, storlek, ålder, standard, byggnadskategori samt hänsyn till var i landet som byggnaden är lokaliserad. Tomtmark ska värderas utifrån dess riktvärde som värdet per kvm tomtmark eller per kvm byggrätt. Taxeringsvärdet för enheten ges sedan genom att summera värdet av byggnaden och tomtmarken.<sup>113</sup>

Taxering för industrifastighet sker vart sjätte år, senast år 2019.<sup>114</sup>

### **Säregna förhållanden**

Enligt FTL 7:5 ska justering ske vid säregna förhållanden som påtagligt inverkar på marknadsvärdet och som inte ingår i bestämningen av riktvärdet. Påtaglig inverkan råder då förhållandena påverkar värdet på fastigheten med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Exempel på vilka typer av förhållanden som anses vara säregna är bland annat radonförekomst och olägenheter av tågtrafik.<sup>115</sup>

### **Flera fastighetstyper på en fastighet**

Enligt FTL 4:3 ska vid bildande av taxeringsenheter olika fastighetsdelar (värderingsenheter) med samma ägare föras samman till en taxeringsenhet om inte annat sägs i FTL 4:4–9. I FTL 4:5 sägs att en taxeringsenhet ska utöva en fastighetstyp. Detta leder till att om det finns flera olika fastighetstyper på en fastighet taxeras dessa var för sig och sammanförs därför inte som en enhet. Se exempel nedan:

---

<sup>109</sup> Skatteverket (u.å. d) Deklarera småhus

<sup>110</sup> SCB (u.å.) Antal hushåll efter region, boendeform, bostadsarea och år

<sup>111</sup> Andersson V. (2007) Handledning för fastighetstaxering 2007 s. 146

<sup>112</sup> Sjödin E. mfl. (2016) s. 101

<sup>113</sup> Skatteverket (u.å. e) Deklarera industrifastighet

<sup>114</sup> Skatteverket (u.å. e)

<sup>115</sup> Karnov: Lagkommentar till FTL 7:5

## 8.1 Exempel av taxeringsuppgifter

Nedan följer ett exempel på hur en fastighet som är taxerad för både industri och bostad.

<b>Taxeringsuppgifter</b>				<i>Exempel av taxeringsuppgifter för en fastighet med två taxeringsenheter</i>
<b>Taxeringsenhet</b> Industrienhet, lager (432) [Redacted]				<i>Taxeringenhet 1</i>
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Industri tillbehör saknas				<i>Fastighetstyp</i>
				<i>Fastighetsbeteckning</i>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>	<i>Totala taxeringsvärde för enheten</i>
<b>Taxeringsår</b>				
2019	976.000 SEK	566.000 SEK	410.000 SEK	
<b>Taxerad Agare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Agandetyp</b>	<i>Ägaruppgifter</i>
[Redacted]	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	
<b>Värderingsenhet industrimark</b> [Redacted]				<i>Värderingsenhet 1</i>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Rikt värdeområde</b>			<i>Taxeringsvärde för värdeenheten och grunder för taxeringen</i>
410.000 SEK	1261004			
<b>Tomtareal</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde tomtareal</b>		
2 053 kvm		200 SEK/kvm		
<b>Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden</b> [Redacted]				<i>Värderingsenhet 2</i>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Yta</b>	<b>Standardklass</b>		
33.000 SEK	15 kvm	Enkla		
<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>		
1967		1967		
<b>Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden</b> [Redacted]				<i>Värderingsenhet 3</i>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Yta</b>	<b>Standardklass</b>		
401.000 SEK	308 kvm	Enkel		
<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>		
1967		1967		
<b>Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden</b> [Redacted]				<i>Värderingsenhet 4</i>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Yta</b>	<b>Standardpoäng</b>		
132.000 SEK	100 kvm	12		
<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>		
1967		1967		

Figur 9: Del 1 av utdrag av taxering ur fastighetsregister

## Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination

<b>Taxeringsenhet</b>				<b>Taxeringsenhet 2</b>
Småhusenhet, bebyggd (220)				<b>Fastighetstyp</b>
[Redacted]				<b>Fastighetsbeteckning</b>
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>	<b>Totala taxeringsvärde för enheten</b>
<b>Taxeringsår</b>				
2021	1.205.000 SEK	912.000 SEK	293.000 SEK	
<b>Taxerad Agare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Agandetyp</b>	<b>Ägaruppgifter</b>
[Redacted]	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	
<b>Värderingsenhet småhusmark</b> [Redacted]				<b>Värderingsenhet 1</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>		
293.000 SEK	1261023	Ej avstyckningsbar		
<b>Tomtareal</b>	<b>Strand</b>	<b>Vatten o avlopp</b>		
300 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp		
	<b>Antal lika</b>			
	1			
<b>Värderingsenhet småhusbyggnad</b> [Redacted]				<b>Värderingsenhet 2</b>
<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Total standardpoäng</b>		
Kedjehus	912.000 SEK	27		
<b>Bostadsyta</b>	<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>		
147 kvm	0 kvm	147 kvm		
<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>		
1967		1967		
<b>Under Byggnad</b>	<b>Antal lika</b>			
Nej	1			

Figur 10: Del 2 av utdrag av taxering ur fastighetsregister

I Figur 11 och 12 visas ett exempel på hur ett taxeringsutdrag kan se ut. Fastigheten i exemplet är en fastighet som har ändamålen lager samt bostad. Vidare är fastigheten uppdelad i två taxeringsenheter; *Taxeringsenhet 1*: Industrienhet, lager (432) och *Taxeringsenhet 2*: Småhusenhet, bebyggd (220).

Taxeringsenheten lager är uppdelad i fyra värderingsenheter. Värderingsenhet 1 är mark och är uträknad med riktvärdet, medan värderingsenhet 2, 3 och 4 är olika fastighetsdelar som utgör själva verksamheten som bedrivs på fastigheten och beräknas var för sig med avkastningsmetoden. Genom att addera de olika värderingsenheternas taxeringsvärden fås taxeringsenheten totala taxeringsvärde fram.

Taxeringsenheten bebyggt småhus är uppdelad i två värderingsenheter. Värderingsenhet 1 är tomtmarken för småhuset och värderingsenhet 2 är småhusbyggnaden. Tomtmarken och småhusbyggnaden beräknas med grunderna i FTL åttonde kapitel.

I exemplet kan även noteras att de två taxeringsenheterna taxeras var för sig som enskilda fastigheter och adderas inte i taxeringen för att få det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

## 9 Värdering och ersättning

Värdering av fastigheter går ut på att ta fram fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärde beskriver det pris som fastigheten sannolikt kan säljas för vid en normal marknadstransaktion. Med en normal marknadstransaktion menas en transaktion där parterna inte har en relation och agerar på den öppna marknaden.<sup>116</sup>

Det finns olika typer av värderingsmetoder som är applicerbara vid värdering av fastigheter. Nedan görs en genomgång av några metoderna som kan användas vid värdering.

### 9.1 Ortsprismetoden

Värdering genom ortsprismetoden utgår från att observera försäljningar av fastigheter med egenskaper som speglar värderingsobjektet. Detta görs genom att ta fram en delmarknad som består av liknande fastigheter utifrån egenskaper som läge, typ av fastighet, storlek och standard. I nästa steg gallras delmarknaden baserat på bland annat taxeringsvärde och försäljningsdatum. Efter gallringen har gjorts analyseras pristrenden, priserna justeras genom prisindex för att spegla värderingstidpunktens datum. Slutligen sker värdering och värdebedömning där normaltomten utifrån ortsprismaterial jämförs med värderingsobjektet och slutliga justeringar sker för att få fram en approximation och intervall som marknadsvärdet av fastigheten är. Denna metod används främst vid värdering av småhus.<sup>117</sup>

#### 9.1.1 Värdering genom K/T-metoden

En ortsprismetod som utgår från taxeringsvärdet är köpeskillingskoefficienten K genom taxeringsvärdet T så kallat K/T-tal. Talet beskriver hur mycket mer än fastighetens värde som köparen har betalat och erhålles genom att studera ortsprismaterial. Ju större K/T-värde desto mer har fastighetens i ortsprismaterialet värde ökat. Detta kan då ge en indikation på vad det faktiska marknadsvärdet är genom att räkna upp värderingsobjektets taxeringsvärde med K/T-talet.<sup>118</sup>

### 9.2 Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden går ut på att värdera fastighetens framtida avkastning som generas av kassaflödet. Detta görs genom att ta fram en avkastningskalkyl. Genom att göra detta fås ett nuvärde vilket är framtida kostnader och intäkter omräknat till nutid. Detta är en individuell beräkning för varje enskild fastighet. Denna metod används framför allt på hyresfastigheter och industrifastigheter.<sup>119</sup>

---

<sup>116</sup> Bengtsson I. (2018) s. 56

<sup>117</sup> Bengtsson I. (2018) s. 148

<sup>118</sup> Sjödin E. mfl. (2016) s. 101

<sup>119</sup> Sjödin E. mfl. (2016) s. 99

### 9.3 Produktionsmetoden

Produktionsmetoden går ut på att bestämma återanskaffningskostnaden för en byggnad eller markanläggning som multipliceras med en nedräkningsfaktor som bygger på åldern av byggnaden eller anläggningen. Återanskaffningskostnad ska motsvara kostnaden av att uppföra motsvarande byggnad två år före taxeringsåret.<sup>120</sup>

Denna metod används framför allt på vissa typer av industrifastigheter.

### 9.4 Ersättning vid tvångsvis marköverföring/upplåtande

Vid en tvångsvis marköverföring är det möjligt för parterna att göra en överenskommelse om vilken summa som ska utgå i ersättning. I de fall parterna inte kan komma överens om en ersättning ska förrättningslantmätaren bestämma ersättningen genom att utföra en värdering enligt FBL 5:18 och Ledningsrättslagen 13§.

De värderingsmetoder som ska användas skiljer sig beroende på vilken fastighetstyp som det handlar om. Vid bestämning av ersättning för småhusfastigheter läggs vikt på minskningen av marknadsvärdet i samband med arealförlusten samt marknadsvärdesminskningen med hänsyn till vegetation, byggnader och andra anläggningar. Vid bestämning av ersättning för industrifastigheter läggs större vikt vid hur intrånget påverkar fastighetens utnyttjande. Båda metoderna bygger vidare på att det finns ett ortsprismaterial över liknande fastigheter.<sup>121</sup>

Vidare är metoderna för ersättning olika vid olika fall. Exempel på hur värdering skiljer sig mellan fastighetstyper är vid bestämning av ersättning för ledning.

Gemensamt för de olika typerna är att vid bestämning av ersättning för utrymme som tas i anspråk av ledning så ska enligt 13 § LL ersättningsprinciperna i fjärde kapitlet expropriationslagen tillämpas. Detta ska då ersättas i form av intrångsersättning som motsvarar fastighetens marknadsvärdesminskning med ett 25 procentigt påslag. I de fall skadan anses vara större än vad som anses vanligt på orten eller allmänvanlig ska detta även ersättas i form av företagsskada. Eftersom det är marknadsvärdesminskningen som ska ersättas är det olika beräkningar för olika typer av fastigheter.<sup>122</sup>

För småhusfastigheter är den värdefullaste marken den som kan bebyggas. Detta medför att tomtmark endast har en marginell påverkan på det totala värdet av fastigheten. Generellt sett bedöms marginalvärdet till ca 1/3 av genomsnittsvärdet.<sup>123</sup>

Vid avstående av mark för en industrifastighet är lokaliseringen viktig vid bestämning av ersättning då tomten för en industrifastighet kan ha en stor betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Vid ändring av tomtareal och flexibiliteten på fastigheten som intrång kan orsaka kan detta ha negativa effekter på till exempel parkeringar,

---

<sup>120</sup> Skatteverket (u.å. f) Taxeringsvärde

<sup>121</sup> Sjödin E. m.fl. (2016) s.122,123

<sup>122</sup> Lantmäteriet (2016) Lantmäteriets värderingshandbok

<sup>123</sup> Lantmäteriet (2016)

avställningsplatser och annat som hjälper verksamheten som bedrivs på fastigheten. Enligt praxis ersätts, till skillnad mot småhustomt, hela värdeminskningen eller en stor del vid totalt markavstående för industrifastigheter.<sup>124</sup>

Hur mark inom fastighet som används för flera användningar finns inte specificerat i rekommendationerna.

---

<sup>124</sup> Lantmäteriet (2016)



## 10 Resultat

I följande kapitel redovisas resultatet av undersökningen. Först beskrivs bearbetning av insamlad information, kategoriseringen av fastigheterna efter användningsbestämmelse och därefter beskrivs resultatet.

### 10.1 Bearbetning av insamlad information

Den deskriptiva statistiken användes för bearbetning av insamlad information<sup>125</sup>. Data i form av variabler har sammanställts, kategoriserats och vidare bearbetats i Microsoft Excel i följande steg:

- Sammanställning och kategorisering av rådata
- Filtrering och sortering av fastigheter utifrån urvalskriterier.  
Totalt var det 847 st. fastigheter i undersökningsmaterialet
  - Fastigheter utan detaljplan: 476 st., se Bilaga 5
  - Fastigheter som togs bort av annan anledning: 60 st., se Bilaga 4
    - Taxeringskod 498 (Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0 kr): 34 st.
    - Taxeringskod 499 (Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr): 2 st.
    - Saknade taxeringsvärde (dödsbo): 1 st.
    - Skola/Camping/Vårdbyggnad/Koloni: 9 st.
    - Den största andelen av taxeringsvärdet är ej industri- eller småhusenhet: 5 st.
    - Ej taxerad som industri vid undersökningstidpunkten: 3 st.
    - Detaljplan finns ej i fastighetssök eller på kommunens hemsida: 3 st.
    - Exploateringsfastighet: 4 st.
  - Fastigheter kvar efter gallring: 311 st., se Bilaga 2 och 3
- Gruppering av data enligt bestämda variabler.
- Sammanställning av data i tabeller och grafisk framställning i form av diagram.

### 10.2 Kategorisering

För att kunna jämföra fastigheterna har de delats in i typlösningar som utgår från deras användningsbestämmelse enligt detaljplan och därefter delats in i planenliga och planavvikande fastigheter.

I vissa fall har detaljplanen använt en äldre beteckning som idag inte längre används. I de fallen har, med undantag för Jm, en tolkning gjorts för vad beteckningen baserad på beskrivningen idag skulle vara, till exempel har b tolkats som B. Vidare har beteckning G tolkats som J i detta arbete då G används för bland annat bensinstation vilken taxeras som en industrienhet med taxeringskod 430. Fastigheter med beteckningen Jm för

---

<sup>125</sup> Patel R & Davidsson B. (2019) Forskningsmetodikens grunder s. 139

småindustriändamål har ansetts vara planenliga då en tillåtas en tillsyns- och bevakningsbostad kan få byggas om kommunen ger bygglov för det.

### **Planenliga**

Följande typlösningar används för fastigheter som överensstämmer med detaljplanens användningsbestämmelse:

- JB** Fastigheter med detaljplan som tillåter industri och bostad inom samma användningsområde. Denna grupp inkluderar även JmB (småindustri- och bostadsändamål) samt Jb och Bj.
- J+B** Fastigheter med detaljplan som avgränsar industri- och bostadsanvändningar inom olika delar av fastigheten.
- Jm** Fastigheter med detaljplan som tillåter den äldre bestämmelsen småindustri som tillåter bevakningsbostad. Denna grupp exkluderar JmB.

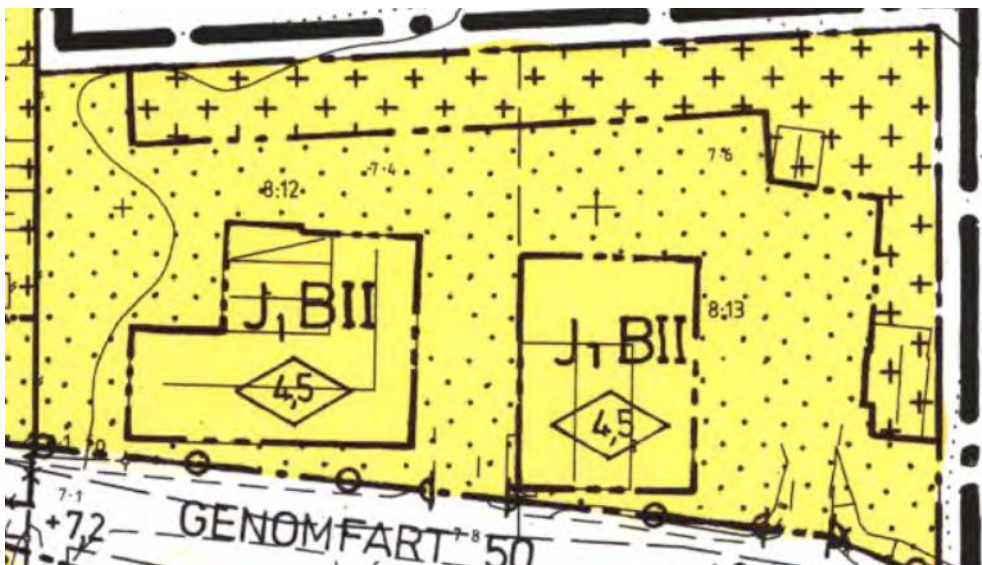
### **Planavvikande**

Följande beteckningar används för fastigheter som strider med detaljplanens användningsbestämmelse:

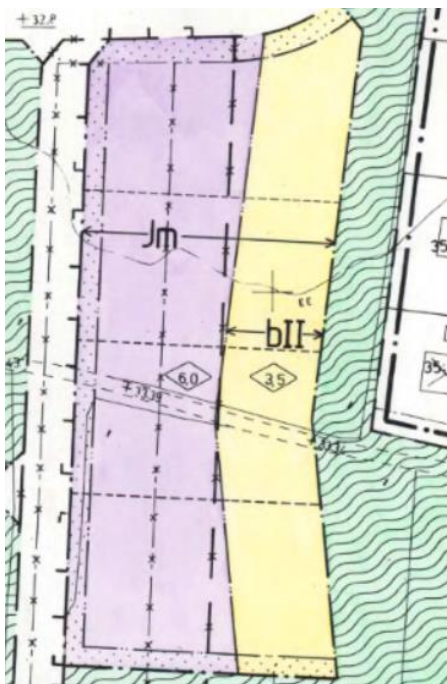
- J** Fastigheter med detaljplan som industriändamålsbestämmelse men som inte tillåter bostad.
- B** Fastigheter med detaljplan med bostadsändamålsbestämmelse men som inte tillåter industri.
- Övrig** Fastigheter med detaljplaner som varken tillåter industri eller bostad. Majoriteten av dessa fastigheter har handelsändamål.

### 10.2.1 Exempel på detaljplaner som är i kategorin planenliga

Nedan följer exempel på detaljplaner för fastigheter som bedömts vara planenliga.



Figur 11 JB: Exempel av detaljplan med beteckningen JB. Bildkälla: Lomma Kommun (1987)



Figur 12 J+B: Exempel av detaljplan där fastighet ligger inom två områden, ett för industri (Jm) och ett för bostad (b) enligt detaljplan. Bildkälla: Lunds kommun (1992)



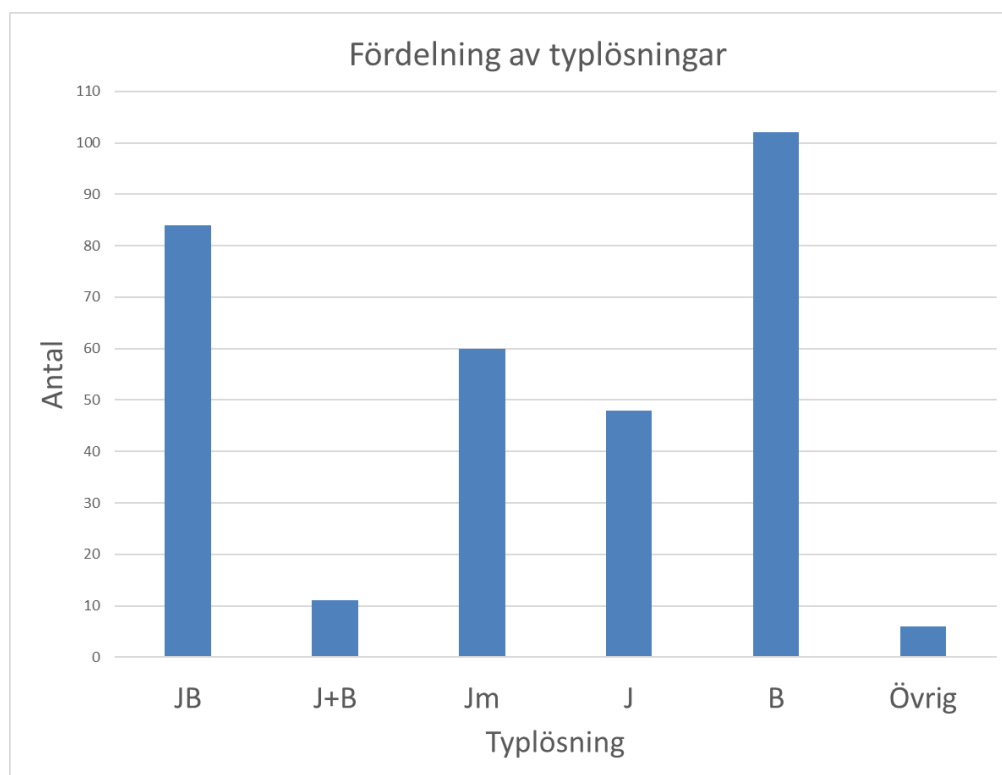
Figur 13 Jm: Exempel av detaljplan med beteckningen för småindustri (Jm) som saknar separat bestämmelse för bostad. Bildkälla: Helsingborgs kommun (1976)

### 10.3 Planenlighet

Fastigheternas ändamål enligt detaljplan varierade stort. Av de undersökta fastigheterna var 155 planenliga och 156 planavvikande.

Den största andelen av planenliga fastigheter hade beteckningen JB med 84 fastigheter som var uppdelade på 64 unika detaljplaner. 60 fastigheter hade beteckningen Jm och var uppdelade på 32 detaljplaner. Elva fastigheter hade industri och bostad inom olika delar av fastigheten (J+B). Dessa fastigheter var vidare uppdelade på nio detaljplaner.

Ser vi till de planstridande fastigheterna var majoriteten av dessa betecknade för bostadsändamål (B) med 102 fastigheter. 48 fastigheter hade industriändamål (J) och slutligen övriga beteckningar endast sex gånger.



Figur 14: Fördelning av typlösningar

### 10.4 Kommuner

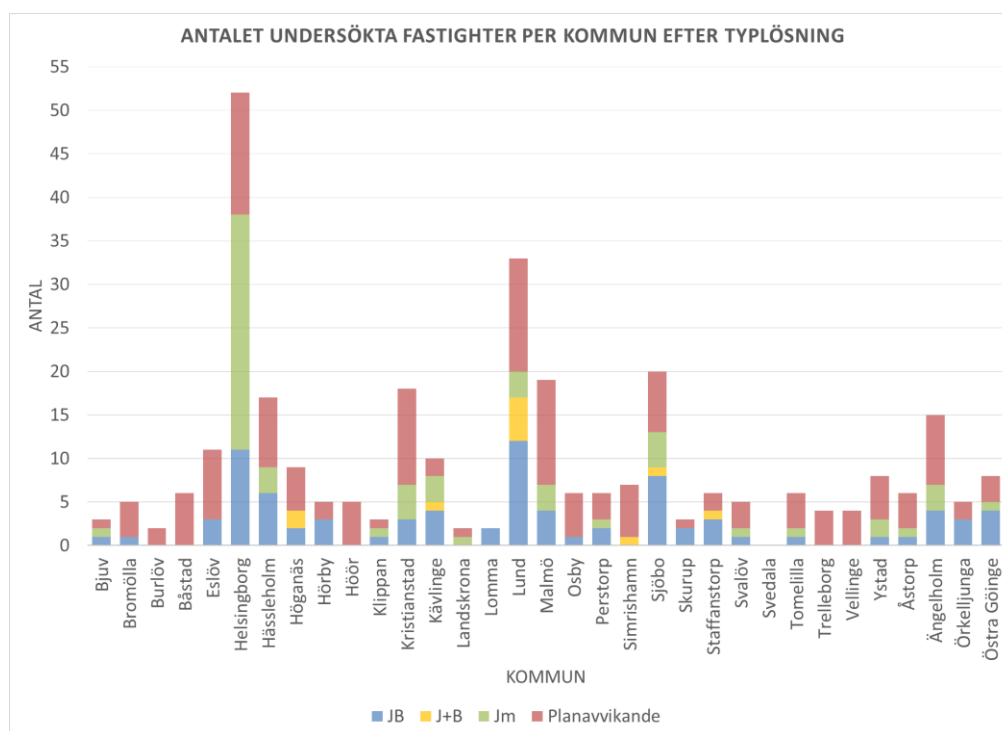
När det undersöktes var fastigheterna, som användes för kombinerat bostads- och industriändamål, var lokaliserade så fanns det stor spridning mellan antalet fastigheter i de olika kommunerna. Den högsta andelen av kombinerade fastigheter i Skåne län fanns enligt undersökningsmaterialet inom Helsingborgs kommun (52 av 311 eller 16,7%), följt av Lund (10,6%), Sjöbo (6,4%), Malmö (6,1%) och Kristianstad (5,7%). Av de undersökta kommunerna var det endast Svedala kommun som inte hade en

fastighet inom detaljplanlagt område som användes för kombinerat bostads- och industriändamål.

Det stora antalet fastigheter som ligger inom Helsingborgs kommun kan förklaras av att kommunen har planlagt större områden för småindustri (Jm). Detta kan visas tydligast med att de 27 Jm - fastigheterna i Helsingborg endast var uppdelade på sex detaljplaner.

Att ha industri och bostad inom olika områden på samma fastighet (J+B) användes i endast sex kommuner. Den kommun där denna användningstyp var vanligast var Lunds kommun.

Fem kommuner, Burlöv, Båstad, Höör, Trelleborg och Vellinge, hade endast planavvikande fastigheter. De resterande kommunerna hade en relativt jämn spridning både vad gäller användningsbestämmelser och antalet fastigheter.



Figur 15: Antal fastigheter per kommun efter användning per typlösning i detaljplan

## 10.5 Fastigheter efter dess detaljplans lagakraft år och typlösning

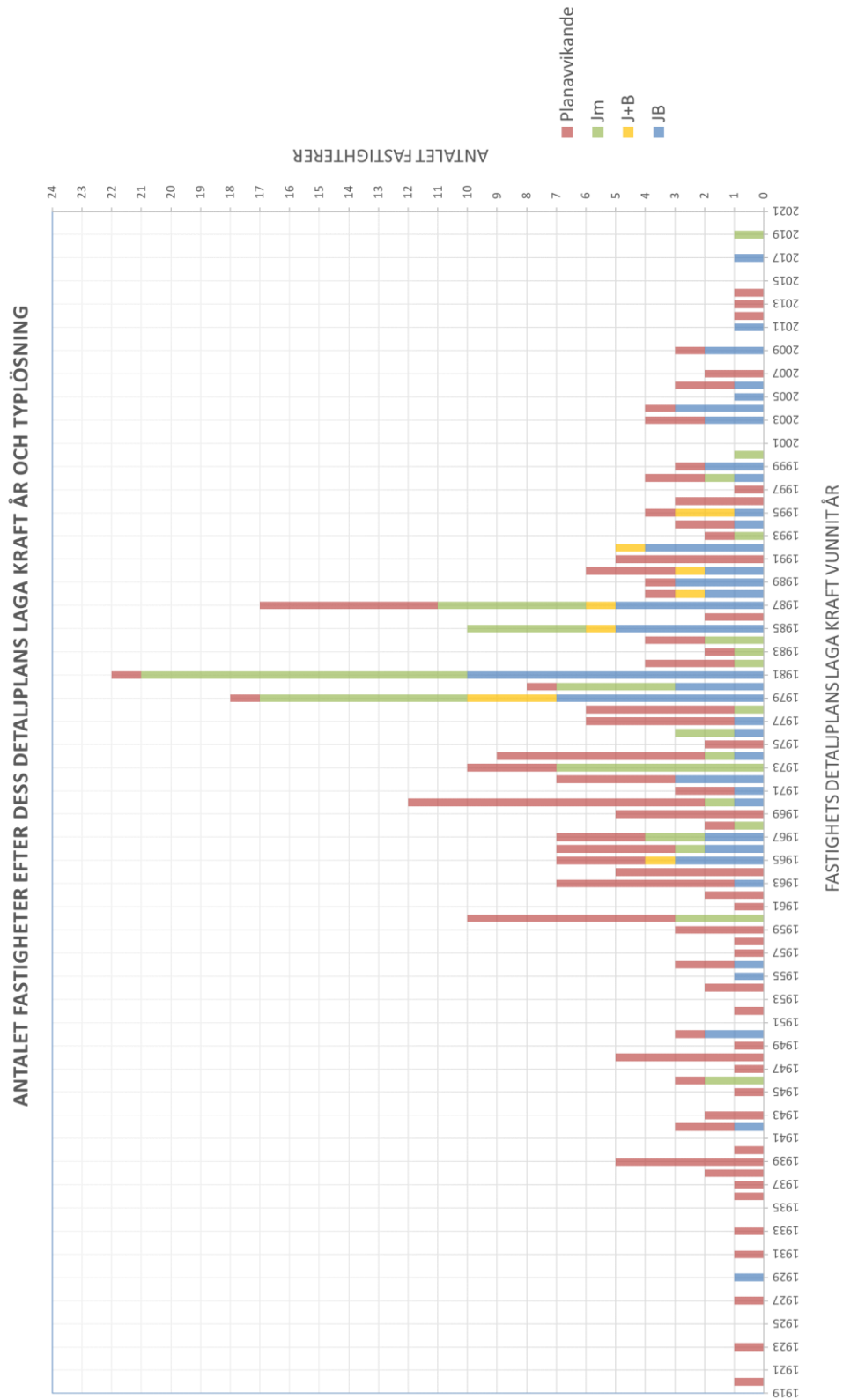
Nedan följer först tabell 1 och 2 som beskriver den planansvaringsperiod varje fastighets detaljplan vunnit lagakraft nedbrutet på beteckning och därefter följer ett detaljerat stapeldiagram över specifika år, se figur 18. I de fall en fastighet haft mer än en detaljplan har lagakraft året för den senaste planen använts.

Tabell 1: Antalet fastigheter och planöverensstämmelse över perioder med olika planansvaringar före år 1987

År	1920–1949		1950–1987	
Planansvaringsperiod	Innan 1949		Mellan 1950–87	
	Antal	Andel (%)	Antal	Andel (%)
<b>JB</b>	2	6	50	23
<b>J+B</b>	0	0	6	3
<b>Jm</b>	2	6	54	25
<b>Planavvikande</b>	28	88	103	48
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>10</b>	<b>213</b>	<b>68</b>

Tabell 2: Antalet fastigheter och planöverensstämmelse över perioder med olika planansvaringar efter 1987 och under hela perioden 1920–2021

År	1988–2011		2012–2021		1920–2021	
Planansvaringsperiod	Under ÄPBL		Under PBL			
	Antal	Andel (%)	Antal	Andel (%)	Antal	Andel (%)
<b>JB</b>	26	41	1	20	79	25%
<b>J+B</b>	5	8	0	0	11	4
<b>Jm</b>	3	5	1	20	60	19
<b>Planavvikande</b>	29	46	3	60	163	52
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>313</b>	<b>100</b>



Figur 16: Fastigheter efter detaljplaners år och bestämmelser

Fastigheter med detaljplaner under perioden före år 1949 är i hög grad planstridande. Endast två av de totalt 32 fastigheterna överensstämde med detaljplanen, se figur 18.

Majoriteten av fastigheterna har en detaljplan som tillkom under perioden 1950 till 1987. Under perioden fanns ungefär lika många fastigheter med JB i detaljplan som Jm i detaljplan, 50 respektive 54. Andelen planöverensstämda fastigheter under denna period var 52 procent.

Även den nästkommande perioden efter (1988–2011) hade en lika hög grad planöverensstämda fastigheter men antalet fastigheter minskade kraftigt under denna period. Under perioden ökade andelen JB-fastigheter medan Jm-fastigheterna försvann.

Sedan nya plan- och bygglagens införande 2011 fortsätter avtagningen och denna typ av fastigheter har nästan helt försvunnit endast en JB-plan har tillkommit samt en Jm-plan som då var en ändring av en befintlig plan.

## 10.6 Taxeringsvärde

I figurerna nedan har bostadens taxeringsvärde studerats mot industrins taxeringsvärde och hur fastighetens användning enligt detaljplan har påverkat detta värde.

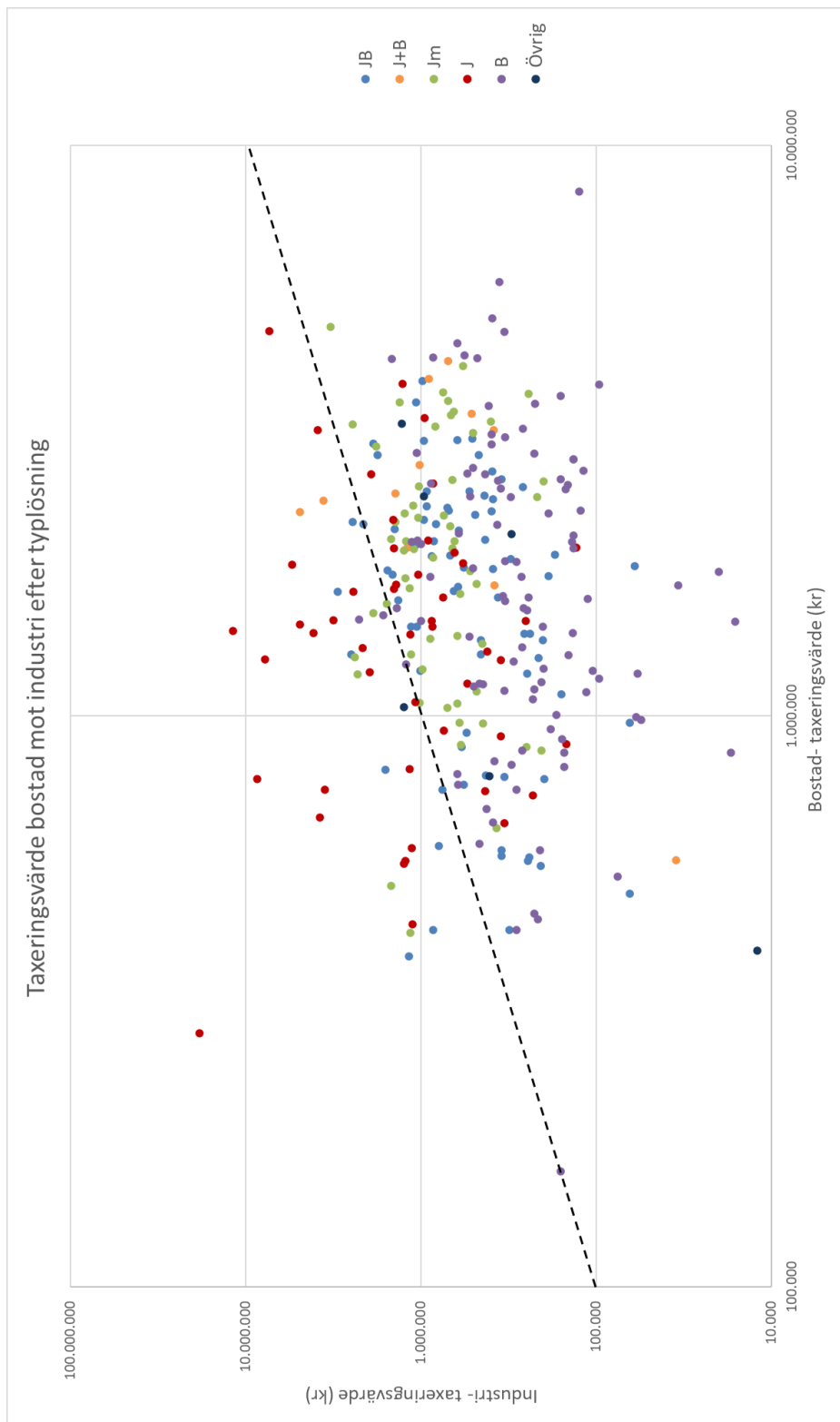
Korrelationen mellan bostadens taxeringsvärde och industrins taxeringsvärde är väldigt liten samtidigt som spridningen är stor, se figur 19. Det finns dock ett mindre samband mellan industrins värde och vilken typ av detaljplanebestämmelse som råder på fastigheten. De högsta taxeringsvärdena för industri återfinns i fastigheter med endast planbestämmelse för industri (J) och de lägsta för endast bostad (B).

Genom en överblick över alla fastigheter kan man se att majoriteten av fastigheterna har ett taxeringsvärde för bostaden som överstiger industrins taxeringsvärde. Huvudsyftet med fastigheterna kan generellt sägas vara ämnade för bostadsändamål med industri som en sekundär användning. De flesta fastigheter som hade ett taxeringsvärde för industri som överskred taxeringsvärdet för bostad hade beteckningen J.

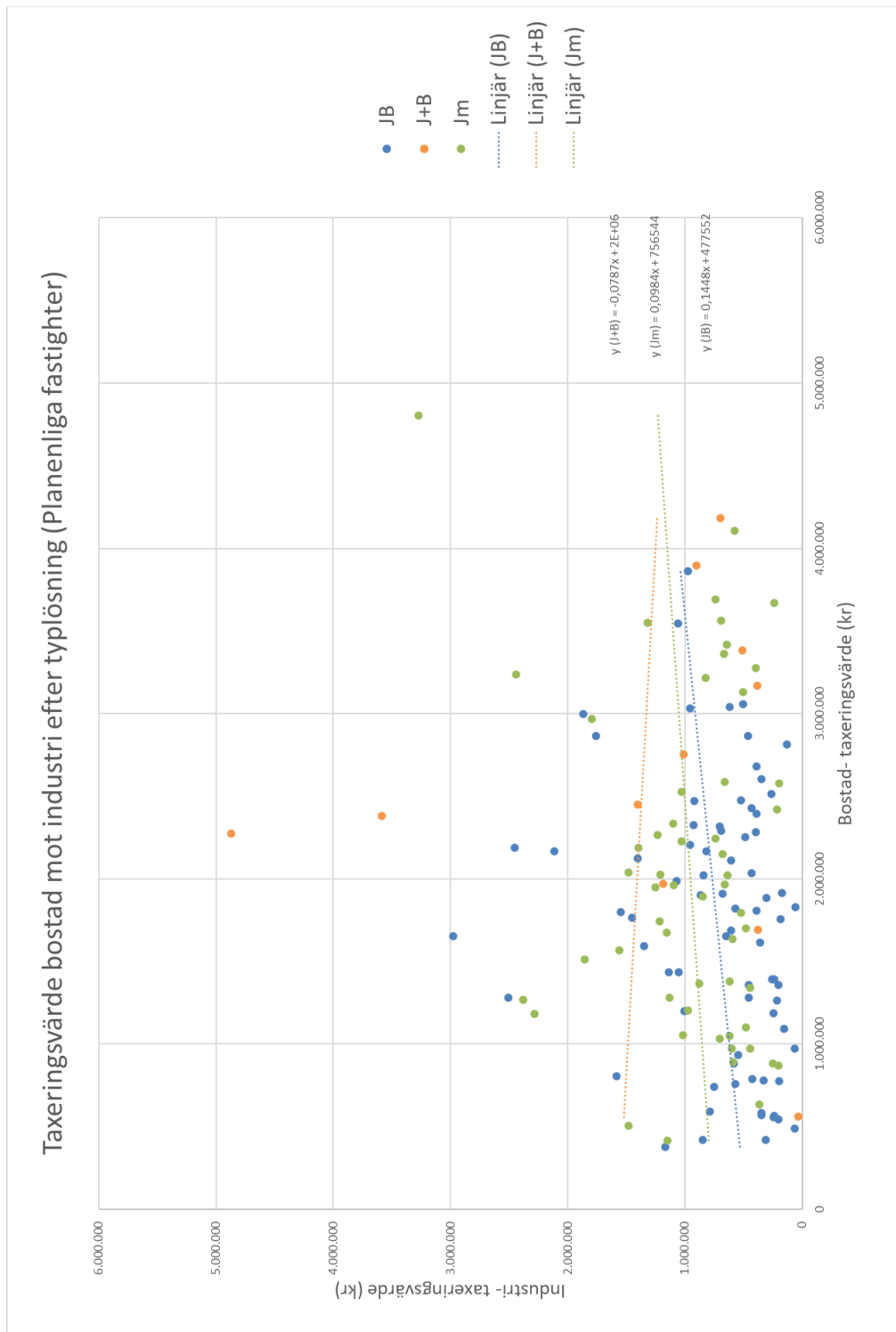
I figur 20 ser vi taxeringsförhållandena för de planenliga fastigheterna. Både fastigheter med JB och Jm har en liten positiv ökning i förhållande till bostadens värde (15% och 10% vardera). JB fastigheter har dock ett lägre startvärde (480tkr) än Jm fastigheternas (755tkr).

J+B fastigheter har ett högre m-värde än de andra lösningarna (2060 tkr). Urvalet för J+B är dock mycket mindre jämfört med de andra två samt att flera av fastigheterna ligger inom samma område i Lunds kommun vilket kan ha påverkat resultatet. Gemensamt för fastigheterna är att majoriteten har ett taxeringsvärde som är lägre än två miljoner kronor.



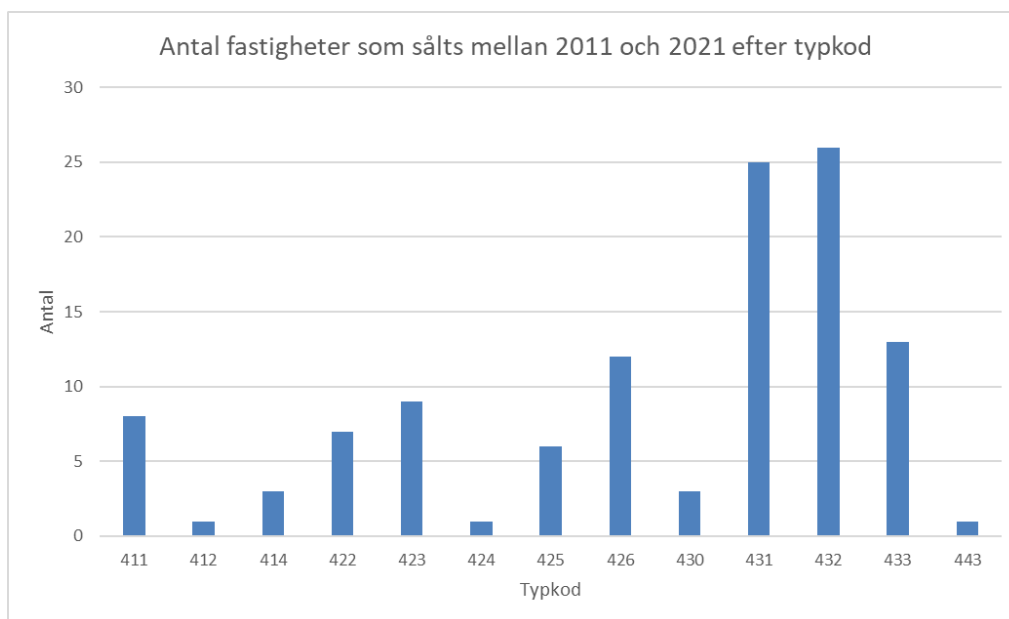


Figur 17: Taxeringsvärde för fastigheternas bostad mot industri efter planbestämmelse där fastigheter med industrienhet högre taxerade än småhusenheten är över den streckade linjen och lägre taxerad under



Figur 18: Spridning av taxeringsvärdet för planenliga fastigheter





Figur 20: Antal fastigheter som sålts mellan 2011 och 2021 efter typkod

### 10.8 Beräkning av K/T-tal

För att kunna räkna ut köpeskillingskoefficienten K/T gjordes en uppräknig av försäljningarna mellan 2011 och 2021 med hjälp av SCB:s fastighetsprisindex för Sydsverige. Detta gav då ett K/T-tal på 1,59 vilket kan jämföras med K/T-talet för försäljningar av fastigheter i Skåne 2021 som var 2,01.

I beräkningen av K/T-talet har alla typer av industrier inkluderats. I verkligheten vid en värdering skulle jämförelsen ske av industrispecifika fastigheter så att ortsprismaterialet endast inkluderade dessa fastigheter.

Vid jämförelse av specifika industriverksamheter hade fastigheter i undersökningsunderlaget som bedrev tillverkningsindustri, typkod 420–426, ett K/T-tal på 1,49 jämfört med industrifastigheter med samma typkod i Skåne som var 1,85 under 2019. Liknande jämförelse kan göras för fastigheter där det bedrivs bensinstation eller verkstad, typkod 430–431, där de undersökta fastigheterna fick ett K/T-tal på 1,64 jämfört med 2,46 i Skåne och för fastigheter taxerade för lagerbyggnad, typkod 432, där fastigheterna hade ett K/T-tal på 1,60 jämfört med 1,83.

### 10.9 Ersättningsutredning

Arbetet syftade även till att undersöka hur lantmätaren har hanterat ersättningsfrågor vid till exempel inrättande av ledningsrätt på fastighet med både industri och bostad. För att undersöka detta lästes förrättningsakterna igenom för JB-fastigheterna. Vid undersökning av akterna fanns ingen ersättningsutredning i akterna och i de fall en ersättningsutredning skulle kunnat göras gjordes överenskommelse i stället.

## 11 Intervju

För att komplettera teori- och undersökningsdelarna i arbetet har även en intervju över telefon gjorts med fastighetsvärderaren Ove Lundgren på Faqum Fastighetsutveckling AB.

Vid intervjun framkom det att fastigheter som kombinerar industriändamål med bostadsändamål är väldigt ovanligt. Ove Lundgren har under sin 27 åriga karriär som fastighetsvärderare endast stött på det en gång. Och på grund av denna ovanlighet så finns det ett väldigt litet ortsprismaterial vilket gör värdering av denna typ av fastigheter svår.

Vad gäller värdet i jämförelse med mer typiska fastigheter, som inte kombinerar ändamål, bedömer respondenten att det sammansatta värdet av kombinationsfastigheterna torde vara lägre än om de enskilda ”enheterna”, dvs industridelen och bostadsdelen, skulle säljas var för sig. Detta eftersom marknaden för denna typ av fastigheter förmodligen är ganska begränsad.

Vid intervjun framkom även att det finns brister i taxeringen av denna typ av fastigheter. Taxeringen för industrienheten och bostadsenheten sker vid olika tillfällen och ingen hänsyn görs vid taxering av den ena enheten för den andra enheten. Detta är en brist i hanteringen och resultatet kan ge ett missvisande taxeringsvärde då taxeringsvärdet ska spegla marknadsvärdet av fastigheten och detta torde vara lägre. En lösning skulle kunna vara att taxeringsvärdet rimligen borde reduceras för att bättre representera verkligheten.

## 12 Analys

Nedan följer en analys av teorin och resultatet av underökningen för att besvara frågeställningarna.

### 12.1 Vad kännetecknar industri som bedrivs i kombination med bostäder?

Ett begrepp som använts i hög grad i de undersökta detaljplanerna och plananvisningarna är småindustri. Småindustri har haft olika definitioner genom åren men det som är gemensamt mellan de olika definitionerna är att småindustri bedrivs i en relativt liten skala och är icke störande för omgivande bebyggelse med bostäder. Detta skiljer sig från annan industri som många gånger kräver avancerade maskiner och större lokaler eller anläggningar.

Industri delas många gånger in i två kategorier, lätt och tung industri. Småindustri kan sägas vara en form av lätt industri då flera kriterier som definierar denna uppfylls av småindustri. Exempel på detta är lägre kapitalinvesteringar och bedrivs i mindre skala än exempelvis gruvindustri. Samtidigt är typexemplen på lätt industri som textilindustri ändå mycket mer resursintensiva och bedrivs i en mycket större skala än de vanligaste återkommande småindustrierna.

Den vanligaste industrin som bedrivs på fastigheterna, reparationsverkstad, har även egenskaper som stämmer överens med definitionen av hantverksverksamhet som var föregångaren till industrin. Exempel på detta är att hela momentet sker på en och samma plats och avsaknaden av avancerade maskiner.

De flesta fastigheterna hade ett taxeringsvärde för industri som var lägre än det för bostaden. Detta tyder på att bostadsändamålet är det ändamål som är det primära och industrin är ett kompletterande ändamål. Vi ser inte heller en typisk industrityp som definierar fastigheterna. De vanligaste typerna är dock reparationsverkstad och lager.

Småindustri med tillhörande bostad kan därför många gånger sägas falla mellan lätt industri och hantverksverksamheter samt vara den sekundära användningen av fastigheten efter bostaden

### 12.2 Hur vanligt är det att kombinera småindustri- och bostadsändamål i detaljplan?

Kombinationen finns och används. Under ÄPBL och PBL har användningen dock avtagit kraftigt sedan föregående perioder under annan lagstiftning som 1959 års byggnadsstadga. Antalet fastigheter inom planlagt område var 311 och av dessa var 155 planenliga. Detta motsvarade 0,013% respektive 0,006% av det totala småhusbeståndet i Skåne.

I arbetet har tre olika typlösningar identifierats på hur kommuner valt att dela in detaljplaner för industri- och bostadsändamål.

Den första lösningen är att detaljplanen tillåter att industrin och bostaden kan placeras och verka utan ett egentligt samband eller krav på placering, detta skapar då stor flexibilitet. I arbetet har denna lösning benämnts *JB* och var den vanligaste typlösningen som kommunerna valt att använda.

Den näst vanligaste lösningen, som i arbetet benämnts *Jm*, var att småindustrin skulle vara huvudsyftet med fastigheten och att bostadens syfte skulle vara för tillsyn och bevakning av verksamheten. Det ska med andra ord finnas ett starkt funktionellt samband mellan de båda ändamålen vilket kan jämföras med det funktionella sambandskravet i FBL 3:1. Likt föregående lösning, *JB*, fanns det inga krav på placering av vare sig bostaden eller industrin.

Den tredje och ovanligaste lösningen var att industrin och bostaden uppdelas genom detaljplanen inom olika användningsområden. I detta arbete har lösningen benämnts *J+B*. Uppdelning gör att det finns begränsningar om var byggnaderna för ändamålen kan placeras på fastigheten. Fastigheter med denna typ av lösning ska prövas i fastighetsbildningen som *JB* enligt FBL 3:2 och samtidigt uppfylla kravet om funktionellt samband mellan ändamålen enligt FBL 3:1.

Industrienheter som var skilda från bostadsdelen enligt detaljplanen hade i genomsnitt ett högre taxeringsvärde än industrienheter som saknade krav på placering.

Bostäderna inom *Jm*-områdena som enligt föreskrifterna ska användas för tillsyn och bevakning hade en i undersökningsmaterialet likartad spridning av taxeringsvärde som sågs mellan bostäderna inom *JB*-områdena som ska ha en karaktär av mer traditionellt bostadsändamål. Vad detta tyder på är att många av tillsyns- och bevakningsbostäderna idag används för bostadsändamål utöver tillsynen och att bostäderna inom *JB* har ett funktionellt samband mellan industrin och bostaden. Skillnaden mellan bostaden inom *JB*- och *Jm*-områden är därför i praktiken försumbar. I de fall *Jm*-områden inte uppförs med bostad kan området få en karaktär av småskaliga industriområden, se MMD P 8165–18, och ska i dessa fall jämföras med industriområden utan bostadsbebyggelse.

### **12.3 Vilka problem uppstår med taxering och värdering av fastigheter med både industri- och bostadsändamål?**

#### **Taxering**

Majoriteten av fastigheternas industrienheter hade ett taxeringsvärde mellan en halv och fyra miljoner kronor och hade ett genomsnittligt värde runt två miljoner kronor.

En problematisk aspekt med taxeringen som lyftes fram i intervjun var att bostadsenheten och industrienheter behandlas som två olika taxeringsenheter och som taxeras vid separata tillfällen trots att det finns ett funktionellt samband mellan småhuset och industrin.

Resultatet av detta kan bli att det taxerade värdet inte motsvarar 75 procent av fastighetens marknadsvärde vilket taxeringsvärdet ska vara enligt FTL 5:2. I intervjun föreslogs att en reduktion borde göras för att värdet ska spegla verkligheten. Detta skulle kunna göras med hjälp av FTL 7:5 som säger att en justering ska ske då det råder säregna förhållanden på fastigheten, vilket med tanke på det låga antalet fastigheter skulle kunna inkludera kombinationsfastigheter. Om en justering behövs och inte görs finns det risk att fastighetsägare kan drabbas av finansiell skada då taxeringsvärdet ligger till grund för bland annat fastighetsskatt och fastighetsavgift.

I undersökningen gjordes en uträkning med hjälp av fastighetsindex och taxeringsvärde för att jämföra K/T-värdet mellan fastigheter i undersökningen och alla fastighetsförsäljningar i Skåne 2021, samt mellan industrispecifika fastigheter. Resultatet blev att de undersökta fastigheterna hade ett K/T-värde som var 80 procent av det sammanlagda K/T-talet för alla fastighetsförsäljningar och mellan 67–88 procent vid jämförelse med industrispecifika fastigheter. Siffrorna ger endast en fingervisning då materialet är litet samt andra faktorer som lokalisering och storlek inte har beaktats. Det visar dock på att fastigheter med mer än en taxeringsenhet borde undersökas djupare.

### **Värdering**

En aspekt som studerades men som inte gav något resultat var värderingen av ersättning vid bland upprättande av ledningsrätt. I undersökningen studerades förrättningsakterna för fastigheter med beteckningen JB. I de undersökta akterna hade ingen ersättningsutredning gjorts. I de fall det varit möjligt att göra en utredning hade överenskommelse om ersättningen gjorts i stället.

En anledning till att ingen ersättningsutredning gjorts kan vara att antalet jämförelseobjekt i ortsprismaterialet, som är av central betydelse i beräkningen av ersättning vid tvångsvis marköverföring eller upplåtande, var för litet. Av fastigheterna med detaljplan hade ungefär en tredjedel, 115 fastigheter, sålts minst en gång under perioden 2011 till 2021. Om man ser till de specifika industrienhetstyperna så var antalet försäljningar för den industrienhetstyp som sålts flest gånger, lager, 26 stycken och för de andra enheterna varierade antalet försäljningar mellan 0 och 25. I ortsprismaterialet ska även bland annat läge och storlek beaktas vilket minskar ortsprismaterialet ytterligare.

### **12.4 Hur ser framtiden ut för kombinationsfastigheter?**

Hur ser framtiden ut för kombinationen bostads- och industrifastigheter? Nedan presenteras faktorer som kan påverka utvecklingen positivt samt negativt och till sist den typlösning som är mest ”hållbar” för att kunna bedriva ändamålet.



### **Faktorer som kan gynna framtida bildande**

I FBL 3:1 1st. finns krav om att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål vid nybildning eller ombildning. Denna bedömning utgörs av fastighetstekniska frågor som bland annat berör lämplighet och belägenhet av fastigheten. Ett krav i lämpligheten är tillgången till vägar till och från området. Vägarna ska vara lämpliga till den belastning som fastigheten skapar genom den tänkta användningen. Då småindustri är småskalig gör detta att kravet på vägar som går till och från fastigheten lättare borde uppfyllas än för större industrier. Ett krav i belägenhet är att fastigheten ska utformas på så sätt att de boende får en god boendemiljö utan sanitära olägenheter. Den icke störande karaktären av småindustri borde göra att även denna bedömning lättare borde uppfyllas än för större industrier.

En annan aspekt som talar för kombinationen är den stora andelen planavvikande fastigheter. Att bilda en fastighet med avvikande användning ska enligt praxis och de begränsningar om avvikelse i detaljplan, som gjordes i och med ÄPBL:s införande, inte medges. Samma begränsning återfinns idag i både FBL vid fastighetsbildning och i PBL i bygglovsprövningen. Trots detta var hälften av de undersökta fastigheterna planavvikande i beaktande till användningen. Den höga andelen planavvikande fastigheter kan peka på att det finns en stor andel fastighetsägare som ansökt om planavvikande bygglov för att kombinera industri och bostad men fått nekat bygglov och att ett behov av kombinationen därför finns men som inte tillgodoses i detaljplanerna.

Den största andelen av de planavvikande fastigheterna låg inom områden för bostadsändamål och bestod av förhållandevis lågt taxerad industri. De planavvikande fastigheterna som låg inom område för industri hade den högst värderade industrin i jämförelse med de andra beteckningarna.

En utveckling som kan göra behovet av kombinationen industri och småhus större och mer genomförbart är utvecklingen av industrin som sker idag och den nära framtiden. Industrin har länge gått mot större arbetsplatser med stora maskiner som kräver stora kapitalinvesteringar. Omlokaliseringar har genom åren ändrat utseendet av industrin från ett inslag i stadsrummet till att läggas utanför städerna.

Inom en snar framtid väntas industrin återigen ändra utseende. Denna gång med fler småindustrier på framför allt de medelstora industriernas bekostnad, detta på grund av utvecklingen av digitaliseringen. De nya möjligheterna som digitaliseringen av samhället ger gör det möjligt att återigen att bedriva lönsamma, småskaliga verksamheter som inom friformsframställning. För denna typ av verksamhet behövs endast ett mindre utrymme för en 3D-skrivare och en dator vilket kan göra det attraktivt att bedrivas av enskilda på deras idag småhusfastigheter. Att bo intill sin verksamhet gör det även möjligt att snabbt producera så kallade on-demand varor som tas emot genom beställningar från kunder på internet.

### **Faktorer som kan missgynna framtida bildande**

Lagarna och plananvisningarna har historiskt sett gått mot att missgynna kombinationen, till exempel togs de fristående bostads- och industribeteckningarna Jm och Bj bort i och med ÄPBL:s införande 1987. Även småindustri som är det begrepp som associeras med denna typ av fastigheter har genom åren fasats ut men det finns även andra faktorer som kan påverka utvecklingen negativt.

En faktor som kan vara en av anledningarna till att en minskning av antalet detaljplaner som använder sig av det kombinerade ändamålet är att boende eller verksamhetsutövare i ett planområde motsätter sig kombinationen i enlighet med PBL 9:25. Bestämmelserna om vikten av allmänna intressen i den kommunala planeringen skärptes 1987 då ÄPBL infördes vilket sammanfaller med avtagandet av antalet detaljplaner med kombinationen. I områden som primärt används för bostadsändamål kan boende ifrågasätta industri eftersom denna kan förstöra de boendes närmiljö med hänsyn till buller och andra miljöaspekter. I industrimiljöer kan grannar som bedriver industriverksamhet ifrågasätta bostadsbebyggelse på grund av de begränsningar i form av skyddsåtgärder som verksamhetsutövaren kan tvingas sätta upp. Ett exempel på detta är rättsfallet MMD P 3198–18 där en part ansåg att grannens tillsyns- och bevakningsbostad negativt påverkade dennes industriverksamhet. I fallet ansågs bostaden vara planerlig men det visar ändå på en inställning som kan finnas.

En aspekt som kan ha påverkat utvecklingen ur ett ekonomiskt perspektiv är att industrienheternas och småhusenheternas taxeringsvärden saknar korrelation. Detta kan tala för att industri är lämpligare att ha på billigare mark i utkanten av samhällen. Detta eftersom läget och därmed markpriset har en större inverkan på bostadens marknadsvärde än industrins som till stor del beräknas med avkastningsmetoden.

I FBL finns vissa aspekter som kan göra det svårt att bilda kombinationsfastigheter. Till exempel om industrin och bostaden ligger inom olika användningsområden ska fastigheten förutom att ha ett funktionellt samband, enligt FBL 3:1, även vara ett objekt som är attraktivt på fastighetsmarknaden ur allmän synpunkt. I intervjun med fastighetsvärderaren framkom det att marknaden för denna typ av fastigheter är begränsad. Denna begränsning kan då påverka bedömningen på ett negativt sätt.

Att bedriva industri i samband med bostad kan kräva att huset byggs efter de specificeringar som verksamheten kräver. De så kallade egnahemmen var fram till andra världskriget ett vanligt byggnadssätt som gjorde det möjligt att bygga husen efter specificeringar vilket gör det lättare att inkorporera en del av småhusbyggnaden eller en separat byggnad på tomten för en småskalig industriverksamhet. Idag är den vanligaste byggnadsmetoden att förtillverka husen eller delar av husen och sedan montera upp dem på platsen, så kallade prefabricerade småhus. Det positiva med att använda denna metod är att det effektiviserar byggandet genom att använda industriella metoder. Den standardisering som följer skapar en homogen bebyggelse vilket kan göra det svårt för en individ att i efterhand ändra byggnaden för att göra den lämplig till en

tänkt industriverksamhet. Denna utveckling ser inte ut att avta utan tvärtom, fler och fler prefabricerade småhus kommer byggas i framtiden.

### **Mest hållbar typlösning för att kunna bedriva ändamålet**

Typlösningen att styra placeringen av industri- och bostadsdelen genom detaljplanen (J+B) återkom inte i en stor utsträckning jämfört med de två andra lösningarna, samtidigt finns flera fördelar med beteckningen. Att ha utpekade områden för industri och bostad i detaljplanen gör planen mindre flexibel än en plan som inte styr placeringen. Samtidigt torde tydlighetsvillkoret i PBL 4:32 2st. lättare uppfyllas, då det ur planen kan förutspås var bostaden och industrin kommer att placeras, vilket gör att förebyggande skyddsåtgärder i form av egenskapsbestämmelser lättare går att utföra. Lösningen gör det också lättare att i framtiden dela upp området mellan industrifastigheter och bostadsfastigheter om förhållandena skulle ändras för att skapa en lämpligare fastighetsindelning.

## 13 Slutsatser

Syftet med uppsatsen är att undersöka faktorer som påverkar kombinationen av fastigheter inom detaljplanerat område som är taxerade för både bostadsändamål och industriändamål.

I detta avsnitt presenteras kortfattat svar på frågeställningarna från inledningen.

### **Vad kännetecknar industri som bedrivs i samband med bostäder?**

Den industri som bedrivs i kombination med bostad kännetecknas av att den är i en mindre skala än på rena industrifastigheter. Industrin på fastigheterna är i de flesta fall ett sekundärt ändamål där bostaden är huvudsyftet med fastigheten. De flesta av fastigheterna har enligt detaljplanerna industriändamålet småindustri. De undersökta fastigheternas industrier visade på inslag av både lätt industri och hantverksverksamheter.

### **Hur vanligt är det att kombinera småindustri- och bostadsändamål i detaljplan?**

Användningen av kombinationen är ovanlig och avtagande i detaljplaner. Tre olika typlösningar identifierades för att skapa förutsättningar för fastigheter med industri- och bostadsändamål. Dessa var att inte ställa krav på samband eller placering av användningarna, att kräva ett funktionellt samband mellan industrin och bostaden i form av tillsyns- och bevakningsbostäder och slutligen att detaljplanen delar upp fastigheten i en bostadsdel och en industridel med ett funktionellt samband.

Den största positiva påverkan på industrins taxeringsvärde var att detaljplanen bestämde placering. Kravet på funktionellt samband påverkade varken småhusets eller industrins taxeringsvärde i en högre grad.

### **Vilka problem uppstår med taxering och värdering av fastigheter med både industri- och bostadsändamål?**

Taxeringen ska enligt FTL spegla marknadsvärdet av fastigheten. De två ändamålen behandlas som två separata enheter trots att funktionellt samband finns vilket det låga K/T-värdet även stödjer. För att bemöta denna problematik skulle förslagsvis en justering av taxeringsvärdet kunna göras med stöd av FTL 7:5.

Av lantmäteriförrättningarna där industri och bostad fritt kunde placeras på fastigheten (JB) hade inte någon värdering gjorts. I de fall det varit möjligt med en värdering, vid till exempel upprättande av ledningsrätt, har en överenskommelse mellan fastighetsägarna gjorts. Anledningen till detta kan vara det låga antalet jämförelseobjekt vilket kan göra det svårt att använda de vanligaste värderingsmetoderna som kräver ett ortsprismaterial.

### **Hur ser framtiden ut för kombinationsfastigheter?**

#### *Faktorer som kan gynna framtida bildande*

Ur en fastighetsteknisk synpunkt uppfylls kraven på belägenhet och lämplighet lättare för småindustri än för övrig industri vid placering i närhet av bostadsbebyggelse.

Den höga graden planavvikande fastigheter kan även tyda på att det finns ett underliggande behov som inte har uppfyllts då att avvika från utsatt användning i planen inte kan ska enligt praxis.

Digitaliseringen av industrin och annan utveckling som 3D-skrivare kan öka behovet av denna typ av industri då dessa inte kräver samma resurser eller lokaler som annan industri.

#### *Faktorer som kan missgynna framtida bildande*

De lagar och föreskrifter som tagits fram genom åren har stegvis fasats ut och missgynnat utvecklingen av kombinerade småhus- och industrifastigheter. Till exempel har speciella beteckningar som tidigare använts för att tillåta användningen tagits bort samt att småindustriebegreppet fasats ut. Markpriset kan även spela en viktig roll; det är mer lönsamt att placera industrin i utkanterna av samhällena där markpriset är lägre och småhusen inom samhällena där priset är högre. Enligt FBL ska en fastighet vara ett attraktivt objekt på fastighetsmarknaden vilket det låga antalet fastigheter inte tyder på att det är. Vidare har småhusutvecklingen gått mot mer homogena byggnadssätt vilket försvårar för en fastighetsägare att till exempel bygga till bostadshuset med en lokal för småindustri.

#### *Mest hållbar typlösning för att kunna bedriva ändamålet*

Den typlösning som har mest potential att vara hållbar i ett längre perspektiv är att styra placeringen av de olika användningarna inom separata delar i detaljplanen, där bostaden ska ha ett funktionellt samband med industrin (J+B). Detta gör bland annat att tydlighetsvillkoret i PBL 4:32 lättare uppfylls samt att det möjliggör för annan fastighetsindelning i framtiden.

### **Framtida forskning**

Nedan följer idéer för framtida forskning inom området:

En djupare analys av fastigheter som är taxerade för flera fastighetstyper och hur detta påverkar fastighetens totala taxeringsvärde och om en justering i så fall bör göras.

Vilken eller vilka värderingsmetoder som skulle vara lämplig för att värdera tomtmark på fastighet som använd för flera ändamål.

En liknande studie i framtiden för att jämföra utvecklingen av fastigheter taxerade för industri- och bostadsändamål.

## 14 Källförteckning

### Litteratur

- Adolfsson K. & Boberg S. (2015) *Detaljplanehandboken*. 2. ed. Norstedts Juridik
- Andersson V. (2007) *Handledning för fastighetstaxering 2007* ed. 5. Skatteverket
- Bengtsson I. (2018) *Fastighetsvärdering* Studentlitteratur AB.
- Boverket (1993) *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1993 års revidering*. Karlshamn: Lagerblads Tryckeri AB
- Boverket (1996) *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1996 års revidering. Boverkets allmänna råd 1996:1*. Boverket
- Boverket (2002) *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering. Boverkets allmänna råd 2002:1*
- Boverket (2012). *PBL kunskapsbanken – en handbok om plan -och bygglagen*. Boverket
- Boverket (2015). *PBL kunskapsbanken – en handbok om plan -och bygglagen*. Boverket
- Boverket (2018) *PBL Kunskapsbanken - Planbestämmelser för detaljplan*. Boverket
- Eriksson-Zetterquist U. m.fl. (2008) *Organisation och organisering*. Liber
- Johansson B. & Strömquist U. (1979) *Arbetsområden med industri i svenska tätorter*. Statens råd för byggnadsforskning
- Kungliga byggnadsstyrelsen (1949) *Anvisningar angående beteckningar på plankartor samt bestämmelser till detaljplaneförslag. Kungliga byggnadsstyrelsens publikation 1950:2*
- Lantmäteriet (2016) *Lantmäteriets värderingshandbok*. Lantmäteriet
- Lantmäteriet (2022) *Handbok FBL*. Lantmäteriet
- Lindgren H. (1985). *Småhus*. Statens råd för byggnadsforskning
- Olsson H. & Sörensen S. (2011) *Kvalitativa och kvantitativa perspektiv. Forskningsprocessen*. ed. 4. Liber AB.
- O’Sullivan A. & Sheffrin S. (2007) *Economics: Principles in Action*. Pearson Prentice Hall
- Patel R. & Davidsson B. (2019) *Forskningsmetodikens grunder*. ed. 5. Studentlitteratur AB
- Sjödin E. mfl. (2016) *Markåtkomst och ersättning*. Norstedts Juridik

Statens planverk (1970) *Beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag*. Statens planverk publikation nr 37. 1970.

Statens planverk (1976) *Detaljplaneanvisningar anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag*.

Statens planverk (1987) *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*.

Schwab K. (2016) *The forth industrial revolution*. Penguin UK

Säfssten K. & Gustavsson M. (2019) *Forskningsmetodik för ingenjörer och andra problemlösare*. Studentlitteratur AB.

### **Tidskrift**

Berglund K. (2008). *Plan för byggd miljö - Förr och nu*. I Jansson U. & Lundström B. (Red.) *Bebyggelsehistorisk tidskrift* nr 55

### **Hemsidor**

Boverket (2018a) *Bygglov för byggnader* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/byggnader/> (hämtad 2022-04-20)

Boverket (2019a) *Hälsa och säkerhet – från översiktsplan till bygglov* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/halsa-sakerhet-och-risker/halsa-och-sakerhet--fran-oversiktsplan-till-bygglov/> (hämtad 2022-04-13)

Boverket (2019b) *Områdesbestämmelser* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/omradesbestammelser/> (hämtad 2022-03-07)

Boverket (2019c) *Planenlighet* [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning\\_lov\\_fb/bygglov\\_inom\\_dp/planenlighet/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planenlighet/) (hämtad 2022-04-20)

Boverket (2020a) *Industri* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/Industri/> (hämtad 2022-06-07)

Boverket (2020b) *Regional fysisk planering enligt PBL* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/regionplan/om-regionplanering/> (hämtad 2022-05-20)

Boverket (2020c) *Översiktsplanen* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/> (hämtad 2022-05-20)

Boverket (2020d) *Flexibla planer i bullerutsatta lägen* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar->

[detaljplan/buller-vid-detaljplanering/reglering-i-detaljplan/flexibla-planer-i-bullerutsatta-lagen/](#) (hämtad 2022-03-19)

Boverket (2022a) *Vad är en detaljplan* <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/vad-ar-detaljplan/> (hämtad 2022-03-15)

Boverket (2022b) *Att höra grannar och andra* [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/hora\\_grannar/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/hora_grannar/) (hämtad 2022-04-29)

Nationalencyklopedin (u.å. a) *Industri*. <http://www-nese.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/industri> (hämtad 2022-06-10)

Nationalencyklopedin (u.å. b) *Gruvindustri*. <http://www-nese.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/gruvindustri> (hämtad 2022-06-10)

Nationalencyklopedin (u.å. c) *Verkstadsindustri*. <http://www-nese.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/verkstadsindustri> (hämtad 2022-06-10)

SCB (u.å.) *Antal hushåll efter region, boendeform, bostadsarea och år* [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_HE\\_HE0111\\_HE0111A/HushallT27/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT27/table/tableViewLayout1/) (hämtad 2022-05-10)

Skatteverket (u.å. a) *Olika typer av småhus* <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus/olikatyperavsmahus.4.3aa8c78a1466c584587385c.html> (hämtad 2022-06-08)

Skatteverket (u.å. b) *Taxeringsvärde småhus* <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/taxeringsvardesmahus.4.515a6be615c637b9aa4153a6.html> (hämtad 2022-02-30)

Skatteverket (u.å. c) *Typkoder för fastigheter* <https://skatteverket.se/foretag/skatterochavdrag/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html> (hämtad 2022-02-10)

Skatteverket (u.å. d) *Deklarera småhus* <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus.4.76a43be412206334b8980001091.html#:~:text=Sm%C3%A5hus%20deklareras%20vart%20tredje%20%C3%A5r,g%C3%A4ller%20den%201%20januari%202022> (hämtad 2022-04-15)

Skatteverket (u.å. e) *Deklarera industrifastighet* <https://skatteverket.se/foretag/skatterochavdrag/fastighet/fastighetstaxering/deklareraindustrifastighet.4.76a43be412206334b89800043557.html> (hämtad 2022-04-15)



Skatteverket (u.å. f) *Taxeringsvärde*

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2014.5/3438.html#h-Avkastningsberakning-berakna-nuvarDET> (hämtad 2022-03-25)

Åfreds J. (2018) *Kraftig ökning av prefab under senaste 20-årsperioden.*

*Byggindustrin.* <https://www.byggindustrin.se/affarer-och-samhalle/bygghistoria/kraftig-okning-av-prefab-under-senaste-20-arsperioden/> (hämtad 2022-06-15)

### **Figurkällor**

Lomma Kommun (1987) *Detaljplan för östra delen av Flädie By Akt nr.: 1262-P41*

Lunds kommun (1992) *Detaljplan för del av SANDBY 67:2 MM i Södra Sandby Akt. nr.: 1281K-S76:B1279*

Helsingborgs kommun (1976) *Ödåkra samhälle Akt nr.:1283K-11418*

Lunds kommun (1978) *Förslag till ändring samt partiellt upphävande av stadsplan för del av veberröd 16:17 och 35:1 m.fl. Akt nr: 281K-V67:B1125*

### **Rättsfall**

NJA 2017

MMD P 3198–18

MMD P 8165–18

## 15 Bilaga

### 15.1 Bilaga 1: Intervju frågepunkter

Nedan följer de frågor som ställdes i samband med intervju.

1. Vad har du för bakgrund?
2. Hur vanligt är det med att fastigheter kombinerar bostads- och industriändamål? Exempel?
3. Hur du skulle göra för att värdera? Vilka svårigheter kan stötas på?
4. Hur är din syn på taxeringen av dessa fastigheter?

### 15.2 Bilaga 2: Undersökta fastigheter och detaljplaner

Fastigheter som undersökts efter gallring samt tillhörande detaljplan.

BETECKNING	Detaljplan akt	BETECKNING	Detaljplan akt
BJUV BJUV 3:28	1260-P99/64	LUND HAMMAREN 2	1281K-S76:B1279
BJUV BJUVSTORP 5:109	12-BJJ-548	LUND HAMMAREN 6	1281K-S76:B1279
BJUV VRAMS GUNNARSTORP 2:9	1260-P16	LUND KRANEN 1	1281K-V67:B1125
BROMÖLLA GRÖDBY 25:19	11-BRM-565/72	LUND KRANEN 3	1281K-V67:B1125
BROMÖLLA GUALÖV 12:9	11-BRM-790/78	LUND KRANEN 5	1281K-V67:B1125
BROMÖLLA PLOGEN 10	1162-P92/0220/2	LUND KÄRRVALLEN 5	1281K-G26:B1108
BROMÖLLA PLOGEN 2	11-BRM-243/63	LUND KÄRRVALLEN 6	1281K-G26:B1108
BROMÖLLA RATTEN 1	1162-P90/0326/1	LUND KÄRRVALLEN 9	1281K-G26:B1108
BURLÖV BURLÖV 3:87	12-BUR-766 1231-P64	LUND NÖBBELÖV 4:17	1281K-360:R205
BURLÖV SUNNANÅ 3:4	1231-P193	LUND ORGELLÄKTAREN 4	1281K-S77:B1266
BÅSTAD HÅLARP 4:180	11-GRE-948	LUND ORGELLÄKTAREN 7	1281K-S77:B1266
BÅSTAD HÅLARP 4:205	1168-P87/0310	LUND PUMPEN 2	1281K-D64:B1198
BÅSTAD PERSTORP 3:31	11-HOV-577	LUND PUMPEN 4	1281K-D64:B1198
BÅSTAD STORAHULT 6:105	11-FÖR-759	LUND REVINGE 11:60	1281K-R18:C2630
BÅSTAD TIBASTEN 4	11-BÅS-495/78	LUND REVINGE 11:61	1281K-R18:C2630
BÅSTAD TINKARP 1:5	1278-P04/75	LUND STICKFLUGAN 7	1281K-S87:C3223
ESLÖV BILLINGE 17:45	12-BIN-234	LUND STRÄNGTEGLET 12	1281K-V48:C2598
ESLÖV BILLINGE 6:18	12-BIN-306	LUND STÄMJÄRNET 3	1281K-S62:B1120
ESLÖV GRÅLLEN 1	1285-P138	LUND STÄMJÄRNET 4	1281K-S62:B1120
ESLÖV GÅRDSTÅNGA 15:29	12-GÅR-107	LUND STÄMJÄRNET 5	1281K-S62:B1120
ESLÖV HARLÖSA 32:7	12-HRL-424	LUND STÄMJÄRNET 6	1281K-S62:B1120
ESLÖV HURVA 2:50	12-HUR-158	LUND STÄMJÄRNET 7	1281K-S62:B1120
ESLÖV ILLERN 7	12-ESL-391	LUND TALJAN 1	1281K-V67:B1125

Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination

ESLÖV KLASEN 4	1285-P158	LUND TALJAN 2	1281K-V67:B1125
ESLÖV KNUTSTORP 3	12-ESL-239	LUND TUPPEN 3	1281K-V15:C2589
ESLÖV SIBBARP 4:6	12-MAR-45	LUND VALLKÄRRATORN 9:88	1281K-316:C1946 1281K-317:C1947
ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 10:3	12-HOL-220	LUND VAPENHUSET 2	1281K-S24:C2572
HELSINGBORG BORRSVÄNGEN 2	1283K-11936	MALMÖ BRUDBUKETTEN 4	1280K-PL1584
HELSINGBORG BORRSVÄNGEN 3	1283K-11936	MALMÖ CORNUS 10	1280K-PL658
HELSINGBORG BRICKAN 4	1283K-14745	MALMÖ FLYGHINDEN 11	1280K-PL206
HELSINGBORG BÅRSLÖV 5:5	1283K-9638	MALMÖ HUMMERN 2	1280K-PL1636
HELSINGBORG FRILLESTAD 4:12	1283K-9624	MALMÖ HUSIE 172:289	1280K-DP4135
HELSINGBORG FÖRGYLLAREN 5	1283K-11124	MALMÖ KAJAN 21	1280K-ÄDP5552
HELSINGBORG FÖRGYLLAREN 7	1283K-11124	MALMÖ KIRSEBERG 14:72	1280K-DP4017
HELSINGBORG GANTOFTA 1:112	1283K-9637	MALMÖ LINDANSAREN 6	1280K-PL505
HELSINGBORG GANTOFTA 1:219	1283K-9642	MALMÖ OXIE 15:4	1280K-PL1466
HELSINGBORG GANTOFTA 1:365	1283K-9637	MALMÖ PAPEGOJAN 10	1280K-PL1555
HELSINGBORG GEVÄRET 8	1283K-7564	MALMÖ STÖREN 1	1280K-PL1636
HELSINGBORG HUSENSJÖ 9:19	1283K-17565	MALMÖ TAPETSERAREN 1	1280K-PL173
HELSINGBORG KAPSÅGEN 2	1283K-11936	MALMÖ TILLYSBORG 11	1280K-DP4077
HELSINGBORG KATTARP 13:33 samtaxerad med HELSINGBORG KATTARP 13:41	1283K-10207	MALMÖ VATTNET 18	1280K-PL185
HELSINGBORG KOLVEN 1	1283K-15107	MALMÖ VINTRIE 20:52	1280K-DP4115
HELSINGBORG KULSPRUTAN 8	1283K-8111	MALMÖ VÅRTOFTA 10	1280K-PL292
HELSINGBORG LAGAN 2	1283K-11421	MALMÖ YRAN 8	1280K-PL75
HELSINGBORG LAGAN 3	1283K-11421	MALMÖ ÅKERSHOLM 2	1280K-PL1488
HELSINGBORG LAGAN 4	1283K-11421	MALMÖ ÖRNTOFTA 3	1280K-PL292
HELSINGBORG LAGAN 6	1283K-11421	OSBY KILLEBODA 1:35	11-KIL-1/55
HELSINGBORG LAGAN 8	1283K-11421	OSBY MARKLUNDA 12:5	1163-P90/1119/2
HELSINGBORG LJUNGAN 10	1283K-11418	OSBY MARKLUNDA 2:52	11-MAR-5/63
HELSINGBORG LJUNGAN 11	1283K-11418	OSBY SLÄNTEN 1	11-MAR-5/63
HELSINGBORG LJUNGAN 12	1283K-11418	OSBY TRYCKAREN 2	11-OSS-1091/74
HELSINGBORG LJUNGAN 14	1283K-11418	OSBY ÄRLAN 3	11-OSS-1244/77

Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination

HELSINGBORG LJUNGAN 15	1283K-11418	PERSTORP HÄLJALT 12:130	11-PES-1322/82
HELSINGBORG LJUNGAN 18	1283K-11418	PERSTORP ODERLJUNGA 5:30	11-PES-1230/79
HELSINGBORG LJUNGAN 8	1283K-11418	PERSTORP PERSTORP 24:12	11-PES-1013/72
HELSINGBORG LJUSNAN 2	1283K-11418	PERSTORP SKOGSMOSSAN 5	11-PES-774/66
HELSINGBORG LJUSNAN 6	1283K-11418	PERSTORP SÅGEN 11	1165-P85/0626
HELSINGBORG NISSAN 2	1283K-11421	PERSTORP VITSIPPAN 11	11-PES-68/42
HELSINGBORG NISSAN 8	1283K-11421	SIMRISHAMN HERREKULLARNA 2	11-BOS-30
HELSINGBORG RAMLÖSA 9:55	1283K-14521	SIMRISHAMN HJÄLMARÖD 9:27	11-KIV-58
HELSINGBORG SANDLILJAN 3	1283K-9611	SIMRISHAMN KONSERVFABRIKEN 19	11-SIM-1776/82
HELSINGBORG SEMAFOREN 2	1283K-11143	SIMRISHAMN RASKARUM 53:6	11-SAN-409
HELSINGBORG SILVERSMEDEN 2	1283K-11124	SIMRISHAMN STIBY 7:88	11-GÄS-1/64
HELSINGBORG SILVERSMEDEN 7	1283K-11124	SIMRISHAMN TOMMARP 42:105	11-ÖTO-361
HELSINGBORG SILVERSMEDEN 8	1283K-11124	SIMRISHAMN VÄSTRA GUNILLEBRÖT 21	11-BOS-180/69
HELSINGBORG SKOGSKLOCKAN 4	1283K-9611	SJÖBO BJÄRSJÖLAGÅRD 1:124	12-ÖKÄ-393
HELSINGBORG SLÅTTERBLOMMAN 10	1283K-9611	SJÖBO BJÖRKERÖD 1:34	12-VAN-390
HELSINGBORG SLÅTTERBLOMMAN 11	1283K-9611	SJÖBO BLENTARP 50:30	12-BLE-447
HELSINGBORG SLÅTTERBLOMMAN 9	1283K-9611	SJÖBO EISER 14	12-SJK-395
HELSINGBORG TROLLET 1	1283K-12372	SJÖBO EJDERN 4	12-LÖV-690
HELSINGBORG TUMSTOCKEN 3	1283K-11936	SJÖBO GLÄDJEN 28	1265-P07/219
HELSINGBORG VISKAN 2	1283K-11421	SJÖBO GREPEN 2	1265-P12
HELSINGBORG ÄTTEHÖGEN VÄSTRA 1	1283K-10153	SJÖBO HACKAN 1	1265-P12
HELSINGBORG ÄTTEHÖGEN VÄSTRA 10	1283K-10153	SJÖBO HÄGERN 4	12-SJK-379
HELSINGBORG ÄTTEHÖGEN VÄSTRA 2	1283K-10153	SJÖBO LINDEN 3	12-SJK-386
HELSINGBORG ÄTTEHÖGEN VÄSTRA 4	1283K-10153	SJÖBO NÄSBY 13:25	12-TOL-498
HELSINGBORG ÄTTEHÖGEN VÄSTRA 7	1283K-10153	SJÖBO OLLONBORREN 12	1265-P03/142

Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination

HELSINGBORG ÄTTEHÖGEN VÄSTRA 8	1283K-10153	SJÖBO RÄFSAN 3	1265-P12
HELSINGBORG ÄTTEHÖGEN VÄSTRA 9	1283K-10153	SJÖBO SKYFFELN 1	1265-P12
HÄSSLEHOLM BALLINGSLÖV 9:88	11-STO-727	SJÖBO SPADEN 1	1265-P12
HÄSSLEHOLM BOKBINDAREN 12	11-BJÄ-370/65	SJÖBO SÖVDE 34:26	1265-P98/106
HÄSSLEHOLM FREJA 3	1183K-A33	SJÖBO TIMOTEJEN 25	12-SÖU-620
HÄSSLEHOLM HÄSSLEHOLM 88:5	1293K-P04/130	SJÖBO TOR 4	12-SJK-1
HÄSSLEHOLM HÖRJA 11:4	11-HRJ-281	SJÖBO VÅGEN 3	1265-P88
HÄSSLEHOLM KANTAREN 1	1183-P87/1016/1	SJÖBO ÖSTERGÖKEN 8	12-LÖT-75
HÄSSLEHOLM MOSEBACKE 28	11-TYR-567/79	SKURUP STYCKAREN 3	1264-P45
HÄSSLEHOLM OXEN 15	1183K-A120	SKURUP STYCKAREN 4	1264-P45
HÄSSLEHOLM SLÖJDEN 2	11-VIS-117/42	SKURUP VILLIE 35:5	12-ÖRS-224
HÄSSLEHOLM SVARVAREN 2	11-TYR-132/47	STAFFANSTORP HEMMESTORP 1:19	1230-P06
HÄSSLEHOLM TORMESTORP 1:49	11-BRS-530	STAFFANSTORP HJÄRUP 4:39	12-UPP-354
HÄSSLEHOLM TORUP 1:142	11-VTO-421	STAFFANSTORP NEVISHÖG 15:2	1230-P141
HÄSSLEHOLM TORUP 1:212	1183-P85/0724	STAFFANSTORP STANSTORP 13:6	1230-P14
HÄSSLEHOLM TRÄBITEN 3	1183-P83/0112	STAFFANSTORP STANSTORP 17:1	12-NEV-519
HÄSSLEHOLM VANNARÖD 52:8	11-SÖS-276/70	STAFFANSTORP TIRUP 1:40	1230-P17
HÄSSLEHOLM VANNARÖD 52:9	11-SÖS-276/70	SVALÖV KÅGERÖD 3:20	12-KÅG-492
HÄSSLEHOLM VITTSJÖ 3:251	11-VSJ-1255	SVALÖV KÅGERÖD 5:138	12-KÅG-172
HÖGANÄS BRUNNBY- BRÄCKE 7:12	12-BRU-1446	SVALÖV SÖDRA SVALÖV 8:19	12-SVS-57
HÖGANÄS ENEN 1	12-HÖS-543	SVALÖV TECKOMATORP 15:68	12-TEC-116
HÖGANÄS FJÄLASTORP 8:7	12-BRU-1315	SVALÖV TÅGARP 3:127	12-SIR-145
HÖGANÄS STEGLINGE 1:30	1284-P52	TOMELILLA HAREN 3	11-TOM-10
HÖGANÄS STORA GÖRSLÖV 19:126	12-JON-715	TOMELILLA LUNNARP 1:9	1160-P89/0828/1
HÖGANÄS STUBBARP 34:15	1284-P50	TOMELILLA LUNNARP 85:7	1160-P89/0828/1
HÖGANÄS STUBBARP 34:20	1284-P05/303	TOMELILLA MOTORN 4	1160-P84/1220
HÖGANÄS TJÖRRÖD 7:139	12-VÄS-957	TOMELILLA RAMSÅSA 22:30	1160-P93/0830/2

Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination

HÖGANÄS VÄSBY 20:1	1284-P143	TOMELILLA SLAKTERIET 24	1270-P99/17
HÖRBY HÄGGENÄS 2:46	1266-P04/134	TRELLEBORG LILLA BEDDINGE 35:102	12-LIB-269
HÖRBY HÖRBY 42:18	12-HÖR-990	TRELLEBORG LILLA BEDDINGE 4:54	12-LIB-269
HÖRBY KARSHOLM 7	12-HÖB-150	TRELLEBORG LÄRAREN 8	1287-P56
HÖRBY KASTBERGA 6	12-HÖB-305	TRELLEBORG TULIPANEN 10	12-TRE-775
HÖRBY RÖINGE 3:34	1266-P43	VELLINGE ESKILSTORP 14:33	12-ESK-140
HÖÖR HÖRNAN 19	12-HÖK-290	VELLINGE KRÄFTAN STÖRRE 4	12-VEI-107
HÖÖR SLÄNDAN 1	12-HÖK-290	VELLINGE RÄNG 5:272	1233-P06/308
HÖÖR SPETTET 3	12-HÖK-675	VELLINGE SKANÖR 8:43	1233-P98/201
HÖÖR SÅGEN 3	12-HÖK-675	YSTAD DINGEN 2	12-YSS-381
HÖÖR SÖDRA MUNKARP 1:61	12-GUD-338	YSTAD FREDRIKSBORG 1	1286-P97/220
KLIPPAN MONTÖREN 8	11-KLI-628/66	YSTAD LÅNGREVEN 2	12-STK-658
KLIPPAN STIDSVIG 1:56	11-ÖLJ-656	YSTAD LÖDERUP 6:54	1286-P203
KLIPPAN STIDSVIG 2:33	1276-P98/3	YSTAD LÖDERUPS-BOKEN 1	12-LÖP-58 12-LÖP-62
KRISTIANSTAD BÄCKASKOG 6:24	11-KIA-357	YSTAD OKTETTEN 4	12-BAK-198
KRISTIANSTAD DEGEBERGA 19:55	11-DEG-581	YSTAD SLÅTTERMASKINEN 3	12-GLE-472
KRISTIANSTAD FJÄLKINGE 214:5	11-FJÄ-489	YSTAD SÖVESTADBY 1:125	12-SÖT-140
KRISTIANSTAD FJÄLKINGE 233:4	11-FJÄ-489	ÅSTORP HYLLINGE 5:33	11-ÅST-981/81
KRISTIANSTAD KLOSTRET 1	1290K-P02/45	ÅSTORP LAPPVIDET 1	11-ÅST-635/67
KRISTIANSTAD LYNGBY 19:104	1290K-P06/16	ÅSTORP LIBBSTICKAN 7	11-ÅST-635/67
KRISTIANSTAD MÖLLEBACKEN 7:71	11-NBJ-772	ÅSTORP LYFTKRANEN 1	1167-P90/1029
KRISTIANSTAD OPPMANNA-TOLLARP 10:1	11-OPP-765	ÅSTORP ORREN 5	1277-P07/67
KRISTIANSTAD PÄRONET 10	1180K-A126	ÅSTORP SMÖRBLOMMAN 7	1167-P95/0529/1
KRISTIANSTAD REVISORN 4	1180-P87/0403	ÄNGELHOLM EKOXEN 7	1182K-B164
KRISTIANSTAD REVISORN 6	1180-P87/0403	ÄNGELHOLM HAMMAREN 5	11-MLS-116/70
KRISTIANSTAD TÄNDSTIFTET 4	1180-P87/0907	ÄNGELHOLM KÖRSBÄRSTRÄDET 1	1182K-B134
KRISTIANSTAD TÄNDSTIFTET 6	1180-P87/0907	ÄNGELHOLM KÖRSBÄRSTRÄDET 3	1182K-B134

Fastigheter med både industri- och bostadsändamål - en ovanlig kombination

KRISTIANSTAD TÄNDSTIFTET 9	1180-P87/0907	ÄNGELHOLM KÖRSBÄRSTRÅDET 4	1182K-B134
KRISTIANSTAD YNGSJÖ 267:1	1290K-P99/25	ÄNGELHOLM SVENSTORP 1:107	11-HJÄ-675
KRISTIANSTAD YNGSJÖ 3:380	1290K-P07/25	ÄNGELHOLM SYRENE 1	11-MLS-112/70
KRISTIANSTAD ÄPPLET 2	1180K-A126	ÄNGELHOLM TULLSTORP 1:38	11-HJÄ-863
KRISTIANSTAD ÖNNESTAD 128:2	11-ÖNS-11	ÄNGELHOLM TÅNGEN 2	11-MLS-116/70
KÄVLINGE KAMPANJEN 1	12-KÄK-570	ÄNGELHOLM TÅNGEN 4	11-MLS-116/70
KÄVLINGE KARABY 2:145	1261-P04/185	ÄNGELHOLM TÅNGEN 6	11-MLS-116/70
KÄVLINGE KARABY 2:172	12-VÄK-527 12PE	ÄNGELHOLM VEJBY 229:1	1182-P92/0217
KÄVLINGE KARABY 2:191	1261-P03/182	ÄNGELHOLM VERKTYGSMAKAREN 11	11-ÄNG-710/78
KÄVLINGE KLOCKAREGÅRDEN 11	12-KÄK-239	ÄNGELHOLM VERKTYGSMAKAREN 8	11-ÄNG-710/78
KÄVLINGE KLOCKAREGÅRDEN 9	12-KÄK-239	ÄNGELHOLM VILDSVINET 1	11-MLS-82/65
KÄVLINGE LILLA HARRIE 4:2	1261-P03/183	ÖRKELLJUNGA FAGERHULT 1:148	11-FAG-720
KÄVLINGE RÄNNINGEN 1	12-FUR-572	ÖRKELLJUNGA FAGERHULT 1:223	11-FAG-720
KÄVLINGE TAVELSTÄLLET 9	1261-P62	ÖRKELLJUNGA SVANEN 2	11-ÖRS-1/23
KÄVLINGE ÅLSTORP 12:1	1261-P73	ÖRKELLJUNGA ÅSLJUNGA 1:90	11-ÅSJ-1/69
LANDSKRONA BILEN 2	12-LAN-553	ÖRKELLJUNGA ÅSLJUNGA 9:360	11-ÅSJ-4/77
LANDSKRONA VÄVSTOLEN 2	1282-P10	ÖSTRA GÖINGE BOALT 3:74	11-GLJ-803
LOMMA FJELIE 9:35	1262-P41	ÖSTRA GÖINGE EKORREN 1	1256-P09/81
LOMMA VINSTORP 26:55	1262-P38	ÖSTRA GÖINGE GLIMMINGE 3:25	11-ÖBR-725
LUND ANISEN 14	1281K-G23:B1107	ÖSTRA GÖINGE HÖVDINGEN 19	11-BRO-313/78
LUND BORREN 2	1281K-S69:C2818	ÖSTRA GÖINGE MACKEN 2	11-BRO-312/78
LUND BORREN 3	1281K-S69:C2818	ÖSTRA GÖINGE SLÖJDAREN 9	11-BRO-306/76
LUND BROMSEN 3	1281K-V5:R209	ÖSTRA GÖINGE TAXEN 1	11-KNS-53
LUND FRAMGAFFELN 3	1281K-D70:B1260	ÖSTRA GÖINGE VAGNMAKAREN 1	11-GLS-329/76
LUND HAMMAREN 1	1281K-S76:B1279		