



# LUND UNIVERSITY

## Avstyckning av jordbruksmark för bostadsbyggande

Warnquist, Fredrik

2021

*Document Version:*  
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*  
Warnquist, F. (2021). *Avstyckning av jordbruksmark för bostadsbyggande*. Bygglov och bostäder, Lund, Sverige.

*Total number of authors:*  
1

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:  
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00



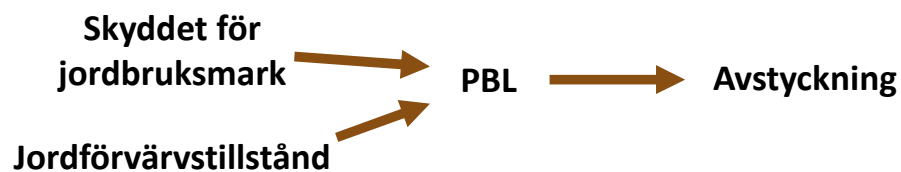
LUNDS  
UNIVERSITET

## Avstyckning av jordbruksmark för bostadsbyggande

BYGGLOV OCH BOSTÄDER - 18 NOVEMBER 2021 LUND

## Avstyckning och tillstånd

- Avstyckningen i sig innebär normalt ingen förändrad markanvändning
- Det krävs normalt istället andra tillstånd så som bygglov, strandskyddsdispens etc
- Detaljplan eller bygglov (PBL)
  - Kopplat till PBL finns frågan om skydd för jordbruksmark MB 3:4
- Jordförvärvstillstånd kräver i praktiken närmast en antagen detaljplan, men finns det en detaljplan behövs inte jordförvärvstillstånd
- Som exploatör vill man säkra råddigheten till marken



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## PBL

- Översiktsplan
  - Fördjupad översiktsplan
  - Planbesked
  - Detaljplan
  - Bygglov
- 
- Ett fastighetsbildningsbeslut har inte någon bindande verkan vid bygglovsprövningen MÖD 2019:7 (utanför detaljplan)



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## Skyddet för jordbruksmark

- MB 3:4
  - Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.
- Ingen nedre arealgräns
- Skyddet är tillämplig även på fastigheter som inte är taxerade som lantbruk MÖD 2020:10



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

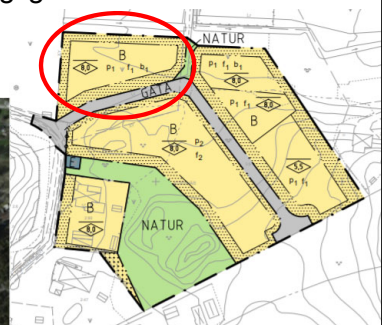
## MÖD P 2501-20 Bygglov

- En fastighetsägare ville bygga ett hus där de tidigare legat ett hus, det fanns träd samt husrester kvar.
- Ca 2000 kvm intill en befintlig väg.
- Hela fastigheten var 1 ha.
- MÖD sa nej och menar tom att om man tar bort husresterna mellan träderna så kan man bruka även denna (då ingen har påstått motsatsen).



## MÖD P 5040-20 Detaljplan

- Ny detaljplan för bostadsbebyggelse, tio tomter för småhus
- Knappt 4 000 m<sup>2</sup> odlings- och betesmark som har bedömts vara brukningsvärd jordbruksmark. Motsvarar drygt 20% av det totala planområdet.
- MÖD: Bostadsförsörjningsbehov kan vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som gör det möjligt att använda brukningsvärd jordbruksmark för bebyggelse. MEN i ett närbeläget planområde finns ett större antal tillgängliga tomter som kan användas för bostäder (det bestreds inte)
- Hela detaljplanen upphävdes



# Jordförvärvslagen

- Gäller för fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet,
- JFL har blivit hårdare gällande koppling till PBL men FBL har i praxis mjukats upp i sin koppling till PBL (vilandeförklaring pga planbesked).
- Avstyckning (köp) eller fastighetsreglering/marköverföring (köp eller överenskommelse)
  - **Vilandeförklara** förrättningen med planbeskedet som grund och invänta lagakraftvunnen detaljplan
  - Fastighetsbilda för **exploateringsändamål**



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

# Jordförvärvstillstånd

## När får förvärvstillstånd lämnas?

- 6 § 2 stycket 1 p
  - *egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk*
    - En ny plan bör alltså vara beslutad. Läget bör vidare vara sådant att utsikterna att den beslutade detaljplanen ska ändras är mycket små (KRJ 2980-19)
    - Översiktsplan som tydligt visar på annat ändamål (motsatsvis KRG 1461-21)
- **När behövs inte jordförvärvstillstånd?**
- 3 § 6 p
  - *om egendomen enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk,*
- 3 § 7 p
  - *om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering*



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## JFL 3 § 7 p Nybildad fastighet

- Handbok FBL (2021-09-24)
  - Underställning ska inte ske om avstyckning av område från jordbruksfastighet sker för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk.
  - Det ankommer på LM att bedöma för vilket ändamål avstyckningen sker.
- Handbok Jordförvärvslagen (2011)
  - Förvärv av fastighet som nybildats för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller av restfastighet som vid fastighetsbildningsförrättning prövats lämplig för annat ändamål och som därefter inte undergått taxering är undantaget från tillståndspflicht. Ändamålet framgår av förrättningshandlingarna.



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## Avstyckning

- Ändamål vid avstyckning
  - Bostad
  - Bostad i kombination med växt/djur (stor bostadsfastighet)
  - Exploatering



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## Avstyckning tidigt i exploateringsprocessen

- Vid ett köp tidigt i exploateringsprocessen kan värdestegringen tillfalla exploatören (tilläggsköpeskilling)
- En exploatör köper del av fastighet för att sedan exploatera, ansöker inom 6 mån JB 4:7
  - Om ansökan sker efter 6 månader eller om förrättningen inställs blir köpet ogiltigt
- Vid avstyckning för exploateringsändamål innan detaljplanen vunnit laga kraft blir översiktsplanen viktig
- Vilandeförklaring FBL 4:39, synnerlig vikt, av förrättningen i väntan på planarbete (för att få köpet att överleva)



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## Vilandeförklaring pga planbesked I

### MÖD F 1053-16

- Bolaget köpte en del av en fastighet och ansökte om fastighetsbildning. Befintliga detaljplaner måste ändras för att möjliggöra avstyckningen
- LM ställde in förrättningen, ett muntligt besked om ett kommande planbesked var inte tillräckligt för att vilandeförklara
- MMD ansåg att det nu beviljade planbeskedet inte var tillräckligt för en vilandeförklaring
- MÖD ansåg att planbesked var tillräcklig grund för vilandeförklaring
- MÖD lämnade ventil, men överklagades inte



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## Vilandeförklaring pga planbesked II

### MÖD F 2890-17

- Bolaget köpte mark och ansökte om avstyckning, man fick senare ett positivt planbesked
- LM vilandeförklarade förrättningen i avvaktan på detaljplan. Åren gick och inget hände i planärendet, LM inställde förrättningen
- MMD höll med LM, det hade inte hänt något på fyra år och det skulle inte hända något på ytterligare två år
- MÖD gjorde en aktualitetsprövning och bedömde att förutsättningar fanns för fortsatt vilandeförklaring
  - Kommunen hade under 2017 tagit fram och beslutat om ett projektdirektiv som innebär att en detaljplan skulle kunna vara aktuell att anta kring 2019-2020



## MÖD F 2507-15 Avstyckning tidigt i exploateringsprocessen, med översiktsplan som stöd I

### FBL 3 kap 1-3 §§

- LM avstyckade för exploateringsändamål, FÖP var på gång
- Lnst överklagade varvid MMD upphävde avstyckningen, ingen antagen FÖP men det var nära
- MÖD ansåg att den nu antagna FÖP gav tillräckligt stöd för avstyckning



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola



## MÖD F 2507-15 Avstyckning tidigt i exploaterings-processen, med översiktsplan som stöd II



## Lästips (examensarbeten)

- *Markförvärv tidigt i en exploateringsprocess -En analys av möjligheterna i FBL, JFL och PBL*  
Erik Liljenberg
- *Exploatering av jordbruksmark -Tillämpningen av 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808)*  
Gustav Axelson
- *Exploateringsfastigheter -När kan de bildas?*  
Tatiana Scripnic



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola