

UPPLAGA 2003

# Riktlinjer och rekommendationer för handläggning av fastighetsbildningsärenden

*vid samverkan mellan*



Skogsvårdsstyrelsen  
Västra Götaland



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALAND

**Rapport augusti 1998, reviderad januari 2003**  
**Lantmäterimyndigheten, Skogsvårdsstyrelsen och**  
**Länsstyrelsen i Västra Götalands län**



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

2003:6

**Publikation 2003:6**

**ISSN 14093-168x**

**Produktion; Länsstyrelsen Västra Götaland, Samhällsbyggnadsenheten**

**Tryck: Länsstyrelsen Västra Götaland, Vänersborg**

## Förord

En arbetsgrupp bestående av företrädare för de statliga och kommunala Lantmäterimyndigheterna, Länsstyrelsen och Skogsvårdsstyrelsen i Västra Götalands län har tagit fram riktlinjer och rekommendationer för hur fastighetsbildningsärenden skall handläggas vid samverkan mellan myndigheterna.

Vid handläggning av fastighetsbildningsärenden som inte omfattas av detalj-plan eller områdesbestämmelser och som kan påverka allmänna intressen skall Lantmäterimyndigheten

- samråda med Länsstyrelsen och Skogsvårdsstyrelsen samt
- underrätta Länsstyrelsen om "avslutandet" av sådan förrättning.

Om Länsstyrelsen har en annan uppfattning om allmänna intressen än den som omfattas av Lantmäterimyndighetens denna rätt genom beslut har Länsstyrelsen rätt att överklaga beslutet till Fastighetsdomstolen. Länsstyrelsen kan avstå från att skriftligt godkänna förrättningen. Förrättningar inom områden med väsentliga allmänna intressen, som riksintresseområden och strandskyddsområden, kan kräva ett detaljerat samråd med Länsstyrelsen. De flesta förrättningar rör dock områden där det inte finns några allmänna intressen att bevaka.

Syftet med riktlinjerna och rekommendationerna är att förenkla handläggningen av ärenden och att skapa en samsyn kring frågan när och om det föreligger behov av samråd i det enskilda ärendet.

Riktlinjerna och rekommendationerna omfattar

- riktlinjer för när och hur samråd skall genomföras - principalsamråd
- rekommendationer för hur samråd, underrättelser och godkännande formellt skall hanteras i det enskilda ärendet
- rekommendationer för hur olika allmänna intressen som rör mark- och vattenanvändning skall beaktas i det enskilda ärendet.

Riktlinjerna och rekommendationerna skall tillämpas vid myndigheterna från och med 1998-08-01. Arbetsgruppen får i uppdrag att fortlöpande följa upp och anpassa riktlinjerna och rekommendationerna efter vunna erfarenheter, ny lagstiftning och praxis.

Göteborg den 1 augusti 1998

Stellan Hermansson  
Lantmäterimyndigheten

Axel Wenblad  
Länsstyrelsen

Jan Fransson  
Skogsvårdsstyrelsen

## Förord till upplaga 2

Revidering har skett med anledning av att miljöbalken införts. En del förtydliganden och andra redaktionella ändringar har också gjorts.

Göteborg i januari 2003



Stellan Hermansson  
Lantmäterimyndigheten



Sven Öjersjö  
Länsstyrelsen



Per Hallerstig  
Skogsvårdsstyrelsen

PM

2004-06-24

Stora bostadsfastigheter på landsbygden och  
ärenden som berör jord- och skogsbruksmark.

Komplettering till rapport 2003:6 "Riktlinjer och  
rekommendationer för handläggning av  
fastighetsbildningsärenden".

### Bakgrund, förutsättningar .

Länsstyrelsen ( Lst ) , Skogsvårdsstyrelsen (SVS) och Lantmäterimyndigheten (LM) i Västra Götaland har tillsammans tagit fram riktlinjer och rekommendationer för hur fastighetsbildningsärenden skall handläggas vid samverkan mellan dessa myndigheter och som redovisas i rapport 2003:6 "Riktlinjer och rekommendationer för handläggning av fastighetsbildningsärenden" . Första rapporten togs fram i augusti 1998 och med revidering år 2003 avseende de delar som berör skogsbrukets intressen.

Rapporten omfattar

- riktlinjer för hur och när samråd skall genomföras (principsamråd)
- rekommendationer för hur samråd mm formellt skall hanteras i det enskilda ärendet gentemot länsstyrelsen och skogsvårdsstyrelsen
- rekommendationer för hur olika allmänna intressen som rör mark- och vattenanvändning skall beaktas i det enskilda ärendet.

Rapporten utgör för lantmäterimyndigheten ett viktigt hjälpmedel vid handläggning av fastighetsbildningsärenden. Med hänsyn till att förutsättningarna för rapportens innehåll ändras med tiden är det viktigt att rapporten också kan kompletteras i de delar förutsättningarna förändras utan att varje gång revidera hela rapporten. **Detta PM utgör en sådan komplettering till avsnitt 3:1 , 3:2 och 3:3 och det avser förtydligande rekommendationer i ärenden som avser bildande av stora bostadsfastigheter på landsbygden och ärenden som berör jord och skogsbruksmark samt allmänna förhållningssätt vid samråd med skogsvårdsstyrelsen och länsstyrelsen.**

Bakgrunden till de ändrade förutsättningarna är att i en tidsperiod präglad av alltmer krympande ekonomiska anslag från Statens sida till myndigheter för bl a rådgivning har budskapet kommit från skogsvårdsstyrelsen och länsstyrelsen om att se över formerna för samrådsförfarandet i förrättningsverksamheten samt att ytterligare förtydliga rapportens rekommendationer för hur skogens och jordbrukets intressen skall beaktas i det enskilda ärendet. Länsstyrelsens lantbruksenhet har mot bakgrund av ändringar i svensk jordbrukspolitik redovisat ytterligare rekommendationer om hur jordbrukets intressen bör tillvaratas vid lämplighetsprövningen liksom kriterier vid bildandet av stora bostadsfastigheter på landsbygden. Syftet i båda fallen är framförallt att effektivisera samrådsförfarandet så att mindre resurser tas i anspråk, dock med bibehållen kvalitet i förrättningsverksamheten.

Utifrån dessa förutsättningar har företrädare för lantmäterimyndigheten (Lennart Höije, Ingrid Öhlund) utarbetat denna PM i samråd med företrädare för skogsvårdsstyrelsen,(Nils-Gösta Sjöre'n) och länsstyrelsens lantbruksenhet (Per Orman, Björn Siggelkow)

För att underlätta för läsaren redovisar denna PM utöver textinnehållet i rapportens avsnitt 3:1,3:2,och 3:3 kompletteringar med kantlinje i vänstra marginalen.

Ansvar för att innehållet i denna handling sprids till alla berörda sköts av respektive myndighet.

### **Allmänna utgångspunkter för samråd med Länsstyrelsen och Skogsvårdsstyrelsen.**

- Förrättningslantmätaren (flm) bör inte hänvisa sakägare/presumtiv sakägare att i förrättningsärende själv ta direktkontakt med tjänsteman hos Lst eller SVS. Det är LM som vid behov skall ta kontakt med Lst/SVS för samråd, inte sakägare.
- I de fall samråd behövs med Länsstyrelsen eller Skogsvårdsstyrelsen sker detta normalt skriftligt och koncentrerat. Det är dock viktigt att flm i samrådsunderlaget lämnar tydlig information i själva sakfrågan. Även sakägarens syfte med önskad åtgärd bör i vissa fall redovisas och skall alltid redovisas vid bildande av bostadsfastighet med skogsmark eller om arealen åker/betesmark överstiger 10 ha.
- Samrådssvaren från Lst resp. SVS lämnas muntligt eller skriftligt på enklaste vis, mail eller fax. Är beskedet positivt behövs egentligen bara ett OK. Endast i undantagsfall vid avstyrkandefall finns anledning att ge fullständigt skriftligt yttrande. Om negativt svar lämnas och LM avser att gå emot Lst resp SVS i sitt beslut bör först en kontakt tas med Lst/SVS så att inga missförstånd föreligger i sakfrågan.
- Flm rekommenderas att först tänka igenom samrådssituationen så att en likartad situation inte tidigare varit föremål för samråd och svar på frågan redan finns. Kontrollera med kollegor.
- Sist men inte minst viktigt. Samråd bör ske vid behov och i de fall fackintresset bedöms kunna tillföra ärendet ytterligare information/uppgifter inför flms ställningstagande. Ofta är situationen så klar att "det för säkerhets skull " inte behövs ytterligare samråd.

## Innehåll

|                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Förord</b> .....                                                                                                                                                                          | 1  |
| <b>PM 2004-06-24</b> .....                                                                                                                                                                   | 2  |
| <b>Innehåll</b> .....                                                                                                                                                                        | 4  |
| <b>Distriktsindelning, kontaktpersoner och adresser</b> .....                                                                                                                                | 5  |
| <b>1. Riktlinjer för när samråd skall genomföras – principsamråd</b> .....                                                                                                                   | 6  |
| <b>2. Rekommendationer för hur samråd, underrättelser och godkännande formellt skall hanteras</b> .....                                                                                      | 7  |
| 2.1 Samråd.....                                                                                                                                                                              | 7  |
| 2.2 Underrättelse om avslutad av förrättning.....                                                                                                                                            | 7  |
| 2.3 Länsstyrelsen godkänner förrättning.....                                                                                                                                                 | 8  |
| <b>3. Rekommendationer för hur olika allmänna intressen som rör mark - och vattenanvändning skall beaktas</b> .....                                                                          | 8  |
| 3.1 Allmänna lämplighetsvillkor.....                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.2 Särskilda lämplighetsvillkor för jordbruk.....                                                                                                                                           | 10 |
| 3.3 Särskilda lämplighetsvillkor för skogsbruk.....                                                                                                                                          | 11 |
| 3.4 Områden av riksintresse för naturvården, kulturminnesvården eller friluftslivet enligt 3 kap. miljöbalken (MB) samt områden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB..... | 14 |
| 3.5 Naturvård i allmänhet och områden med förordnanden enligt miljöbalken (MB)....                                                                                                           | 14 |
| 3.5.1 Allmänt.....                                                                                                                                                                           | 14 |
| 3.5.2 Naturreservat, naturvårdsområde m fl.....                                                                                                                                              | 15 |
| 3.5.3 Område med biotopskydd enligt 7 kap 11§ MB.....                                                                                                                                        | 15 |
| 3.5.4 Nyckelbiotoper.....                                                                                                                                                                    | 16 |
| 3.5.5 Naturvårdsavtal.....                                                                                                                                                                   | 16 |
| 3.5.6 Strandskydd .....                                                                                                                                                                      | 16 |
| 3.6 Ängs- och hagmarksinventeringar.....                                                                                                                                                     | 18 |
| 3.7 Natura 2000- områden.....                                                                                                                                                                | 18 |
| 3.8 Våtmarker.....                                                                                                                                                                           | 19 |
| 3.9 Hotade och sällsynta arter.....                                                                                                                                                          | 19 |
| 3.10 Kulturminneslagen och kulturmiljöfrågor.....                                                                                                                                            | 19 |
| 3.11 Bevarandeprogram för odlingslandskapets natur- och kulturmiljövärden.....                                                                                                               | 20 |
| <b>4. Militära intressen</b> .....                                                                                                                                                           | 21 |
| <b>5. Litteratur</b> .....                                                                                                                                                                   | 22 |
| <b>6. Blankettexempel</b> .....                                                                                                                                                              | 23 |
| 6.1 Checklista.....                                                                                                                                                                          | 23 |
| 6.2 Underrättelse om avslutande utan sammanträde.....                                                                                                                                        | 24 |
| 6.3 Godkännandeblankett.....                                                                                                                                                                 | 25 |

### Bilaga: Kontaktpersoner och adresser

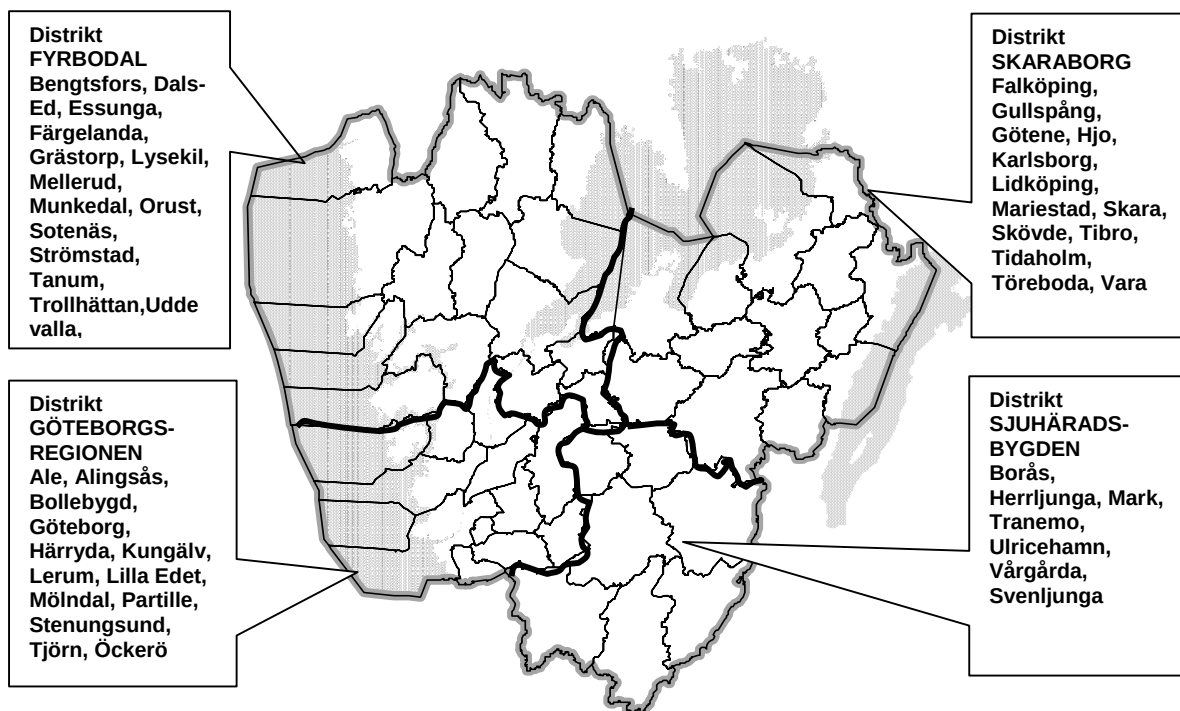
Streck i kanten = ändringar i denna upplaga. Miljöbalksanpassningar markeras inte eftersom sådana förekommer överallt.

## Distriktsindelning.



**Övre kartan:** Lantmäterimyndigheten Västra Götalands distriktindelning.

Därtill kommer de kommunala lantmäterimyndigheterna i Borås, Göteborg, Mölndal, Skövde, Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg med distrikt som omfattar respektive kommun.



**Undre kartan:** Länsstyrelsens distriktsindelning. Kontoret för distrikt Fyrbodol finns i Vänersborg, Skaraborgs i Mariestad, Sjuhäradsbygdens och Göteborgsregionens i Göteborg

**Kontaktpersoner och adresser:** Se separat bilaga, finns som särskilt dokument

## 1. Riktlinjer för när samråd skall genomföras - - principsamråd

### Samråd kan vara aktuellt

Förrättningar där samråd i det enskilda ärendet kan vara aktuellt beskrivs nedan i tre generella typer:

- A** Fastighetsbildningen medför/förutsätter fysiska ingrepp där miljöfrågor och hälsa och säkerhetsaspekter bör beaktas.

*Exempel:*

*När nya byggrätter skapas eller befintliga tomtplatser utökas inom strand-skyddsområden.*

*Anläggnings- eller ledningsförrättningar som medför att vägar, parke-ringsplatser och båtplatser anläggs eller ledningar grävs eller muddras ner i strandskyddsområden.*

- B** Fastighetsbildningen skapar gränser som går igenom eller nära skyddsvärda miljöer som fornlämningar och områden med biotopskydd.

- C** Fastighetsbildningen förändrar jord- och skogsbrukets struktur.

*Exempel:*

*Fall där det är tveksamt om förrättningen bildar ekonomiskt godtagbara skogs- eller jordbruksfastigheter eller skyddsreglerna lägger hinder i vägen, 3 kap. 6- 7 §§ Fastighetsbildningslagen (FBL).*

*Åtgärder som innebär att nya brukningsmetoder införs bör föranleda samråd om skyddade miljöer skadas eller om miljöer som avses bli skyddade skadas.*

- D** Fastighetsbildningen kan påverka militära intressen negativt.

### Samråd kan normalt undvaras

Förrättningar där samråd normalt kan undvaras:

- Förrättning som upphäver onyttiga servitut; överföring av andelar i samfälligheter som inte leder till ökad uppsplittring i ägandet.
- Anläggningsförrättning som inte leder till ändrad mark- eller vattenanvändning.  
*Exempel: Befintlig väg inrättas som gemensamhetsanläggning eller gemensamhetsanläggning omprövas.*
- Ledningsförrättning för befintliga ledningar eller nya ledningar vars sträckning har erhållit koncession.
- Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse och ny bebyggelse med bygglov. Måttlig utökning av befintliga tomter inom område som inte omfattas av förordnanden enligt miljöbalken (MB) eller kulturminneslagen (KML) och inte utgör skyddsvärd nyckelbiotop.
- Fastighetsbildning för lagligen tillkommen bebyggelse med väl avgränsade tomtplatser inom områden med förordnande enligt MB eller KML.



## 2. Rekommendationer för hur samråd, underrättelser och godkännande formellt skall hanteras

### 2.1 Samråd

Samråd med länsstyrelsen genomförs med planhandläggare för respektive kommun. Planhandläggaren bevakar övriga sektorsintressen inom länsstyrelsen och informerar vid behov länsstyrelsens samordnare för FBL-ärenden. Motsvarande gäller vid samråd som berör enbart kulturmiljöintressen eller enbart natur- och fiskeintressen. Se kontaktlista!

Samråd i förrättningar som berör enbart jord- och skogsbruk kan genomföras direkt med sektorsföreträdare för länsstyrelsens lantbruksenhet respektive skogsvårdsstyrelsen.

Samråd med ansvarig planhandläggare eller sektorsföreträdare kan genomföras muntligt eller skriftligt och skall dokumenteras genom anteckning på dagboksbladet. Checklista 6.1 kan vara ett stöd vid samrådet.

En begäran om skriftligt yttrande skall sändas tillsammans med beskrivning av ärendet och de frågor lantmäterimyndigheten önskar få besvarade. Planhandläggaren remitterar ärendet vid behov till berörda sakområdesföreträdare och sammanfattar, i samråd med länsstyrelsens FBL-samordnare, samrådssynpunkterna i ett yttrande som bör lämnas inom tre veckor. Vid omfattande ärenden bör planhandläggaren kontaktas tidigt i handläggningen för att nå en överenskommelse om vilket underlagsmaterial som länsstyrelsen kan förmedla och hur lång tid länsstyrelsen behöver för att bereda ärendet och svara på en remiss.

### 2.2 Underrättelse om avslutande av förrättning

Länsstyrelsen har rätt att överklaga fastighetsbildningsbeslut som strider mot bestämmelser som upprättats till förmån för allmänna intressen enligt 15 kap. 8 § FBL. Motsvarande gäller för anläggnings- och ledningsrättsbeslut. Länsstyrelsen skall underrättas om besluten genom att lantmäterimyndigheten senast inom 1 vecka sänder över förrättningshandlingarna till länsstyrelsen, (24 § Fastighetsbildningskungörelsen (FBK)).

Skyldigheten att underrätta länsstyrelsen enligt 24 § FBK är uppfylld om länsstyrelsens FBL-samordnare får blankett "underrättelse om avslutande utan sammanträde, protokoll, beslut och karta" på samma sätt som övriga sakägare i samtliga ärenden enligt 15 kap 8 § FBL. På blanketten markeras tre alternativ

1. stämmer med principalsamråd
2. stämmer med samrådsbesked 200X-XX-XX från
3. avviker från samrådsbesked 200X-XX-XX från

Alternativ 1 och 2 medför normalt ingen särskild handläggningsåtgärd från länsstyrelsens sida. Alternativ 3 medför att länsstyrelsen handlägger ärendet.

## 2.3 Länsstyrelsen godkänner förrättning

Länsstyrelsens samordnare av FBL-ärenden kan i undantagsfall godkänna en förrättning efter framställning från lantmäterimyndigheten på blankett 6.3. Till framställningen bifogas en kopia av beskrivning, karta och protokoll samt utdrag av aktuell ekonomisk karta med kartbladsbeteckning. Därtill skall byggnadsnämndens ställningstagande redovisas. Har checklista 6.1 använts bifogas denna. Länsstyrelsen diarieför ärendet och samordnaren godkänner förrättningen och signerar framställningen som om möjligt sänds åter inom två dagar.

## 3. Rekommendationer för hur olika allmänna intressen som rör mark- och vattenanvändning skall beaktas

*Avsnitt 3.1, 3:2 och 3.3 har justerats efter omarbetning i PM 2004-06-24*

### 3.1 Allmänna lämplighetsvillkor

#### Allmänt

Allmänna lämplighetsvillkor finns i 3 kap. 1 § FBL.

Riktlinjer för tolkning av lämplighetsvillkoret och rättsfall när det gäller bostadsfastigheter finns kommenterade i avsnitt 3.1.1 Handbok FBL

#### Bostadsfastighet med mark för näringsverksamhet eller hobbyverksamhet, "hästfastighet"

Fastighetsbildningslagen ger efter ändringar 1991-01-01 möjlighet att som ett led i landbygdsutveckling till bostadsfastigheter på landsbygden lägga mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av mindre djurhållning och odling.

Med "hästfastighet" avses bostadstomt som utöver bostadens tomtplats innefattar mark för mindre djurhållning och odling av hobbykaraktär. De marker som kan komma i fråga utgör ofta betes-, ängs- och hagmarker samt ibland åkermark. Produktiv skogsmark som är av intresse för det aktiva skogsbruket bör inte ingå i "hästfastighet" annat än i marginell omfattning.

Naturvårdens intressen hindrar normalt inte att bostadsfastigheter utvidgas till "hästfastigheter" under förutsättning att pågående mark- och vattenanvändning inte förändras genom utvidgningen. Vården av naturmiljön kan många gånger förbättras vid en utvidgning, då buskar och sly kan hållas tillbaka med hackslåtter eller betning. Restfastighetens användning skall beaktas med samma tyngd som utvidgningens.

Inom områden med konkurrerande markanvändning skall hästfastigheter utformas med hänsyn till motstående intressen och så att allemansrätten inte begränsas utanför bostadens hemfridszon, t.ex. passage förbi tomtplats. Konsekvenserna för markanvändningen bör beskrivas i protokollet. Gäller naturvårdsförordnanden som t.ex. strandskydd skall tomtplatsen avgränsas enligt miljöbalken, se avsnitt 3.5.6 nedan.

#### Riktlinjer

Nedan följer bedömningar samt riktlinjer för den praktiska tillämpningen

### Bostadsfastigheter med åker –och betesmark

Genom ändring av 3 kap. 1 § i Fastighetsbildningslagen blev det som tidigare nämnts möjligt att som ett led i landsbygdsutveckling bilda bostadsfastigheter som inrymmer mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamheter i form av t. ex. mindre djurhållning eller odling. Nedanstående ”tumregler” kan användas som riktlinjer vid den praktiska tillämpningen berörande åker- och betesmark.

- Fastigheten ska användas som helårsbostad kombinerat med mark för mindre djurhållning eller odling.
- Endast i undantagsfall får mer än 10 ha åker/betesmark ingå i fastigheten.
- Lämplig arrondering ska eftersträvas. I normalfallet bör utskriften inte ingå.
- Ekonomibyggnad bör finnas eller avses uppföras. Kravet kan utgå om marken bara ska användas för odling.
- Mark och byggnader som behövs för att vidmakthålla en utvecklad jordbruksenhet bör inte ingå i en bostadsfastighet.

### Bostadsfastighet med skogsmark

Frågan om det är tillåtet att lägga skogsmark till bostadsfastighet har bedömts av Fastighetsdomstolen några gånger. Enligt lagstiftarens mening (Prop. 1989/90:151, sida 22) “bör produktiv skogsmark inte tillåtas ingå i en bostadsfastighet. I vissa fall kan det dock vara rimligt att små arealer skogsmark, som saknar intresse för det aktiva skogsbruket, kan ingå.”

Som tumregel kan anges att upp till en hektar skogsmark kan ingå i en bostadsfastighet om det medför en lämplig arrondering och om skogsmarken saknar intresse för det aktiva skogsbruket. Är arealerna större eller det inte är klarlagt hur det aktiva skogsbruket berörs, bör samråd genomföras i det enskilda fallet.

Frågan om **omläggning av skogsmark** för annat ändamål än virkesproduktion, t ex till betes- eller hagmark kan ha betydelse vid tillskapande av sk hästfastigheter. Frågan har berörts i LMV:s yttrande i Sibbetorpsärendet i Kalmar län samt Göta Hovrätts utslag Ö 1624-03. Det är väsentligt att flm lyssnar till sakägarens **syfte** med åtgärden och gör en bedömning kring förutsättningarna att reellt åstadkomma omläggningen. Frågor som bör ställas är om marken är lämpad för att ställa om till någon form av jordbruksmark samt om nödvändiga och lämpliga byggnader för djurhållningen finns. Föreligger tveksamhet kring trovärdheten i markägarens avsikt att ställa om skogsmarken till hag-eller betesmark kan markägaren i vissa fall undanröja denna tveksamhet genom att fysiskt inleda omställningsprocessen.

Formellt föreligger inget hinder i skogsvårdslagen för att ta skogsmark i anspråk för annat ändamål än virkesproduktion ( 3§ Skogsvårdslagen). Fastighetsägaren skall göra anmälan till Skogsvårdsstyrelsen om större skogsmarksareal än 0,5 ha avses avverkas och tas i anspråk för annat ändamål t ex betesmark. Anmälan skall göras minst sex veckor innan avverkningen påbörjas och i anmälan skall anges när och för vilket ändamål skogsmarken skall tas i anspråk efter avverkningen ( 14§ Skogsvårdslagen och 15§ Skogsvårdsförordningen samt föreskrifter till dessa lagrum). Om omställning inte sker kommer marken även fortsättningsvis att betraktas som skogsmark, det är således viktigt att marken är lämplig för sitt avsedda ändamål.)

### **Omlägningsfallen är ofta så komplexa att samråd bör ske med SVS.**

Frågan om viss skog skall anses få ingå i en bostadsfastighet för att tillgodose tillgång till husbehovsved har inte rättsligt blivit föremål för domstolars prövning. Lantmäteriverket har i sitt yttrande i Sibbetorpsärendet ovan gett uttryck för sin syn i frågan. Skogsvårdsstyrelsen delar inte denna uppfattning.

## **Avsnitt 3.2 Särskilda lämplighetsvillkor för jordbruk**

Juridiska personers förvärv av jord- och skogsfastigheter skall alltid prövas enligt Jordförvärvslagen.

Fysiska personers förvärv av jord- och skogsfastigheter i glesbygds- och omarronderingsområden (Jordförvärvsförordningen SFS 1991:736) skall prövas enligt Jordförvärvslagen. I vissa fall räcker det med anmälan till länsstyrelsen.

De särskilda jord- och skogspolitiska reglerna kan inom glesbygdsområden och omarronderingsområden påverka tolkningen av lämplighets- och skyddsvillkoren i FBL.

Länsstyrelsen skall pröva vissa förvärv av jord- och skogsbruksfastigheter enligt jordförvärvslagen genom ansökan från köpare eller genom underställning från lantmäterimyndigheten enligt reglerna i 5 kap 20 § FBL. Vid sådan prövning skall länsstyrelsens besked även innehålla ett ställningstagande i frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet.

### **Riktlinjer**

#### **Skyddet för jordbruksnäringen (3 kap. 6 § FBL)**

Skyddsregeln hindrar fastighetsbildningsåtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag. Ett bärkraftigt och utvecklat jordbruksföretag skall med befintliga resurser och med effektiv drift ge full sysselsättning åt minst en person.

Det går inte att enbart med utgångspunkt från berörd/berörda fastighets/ers areal att bedöma om företaget är ett bärkraftigt eller utvecklat heltidsföretag eller inte. Produktionsinriktning samt ekonomibyggnadernas lämplighet/modernitet är viktiga faktorer vid bedömningen av om företaget kan anses vara ett rationellt heltidsföretag. Vidare sker hela tiden, framförallt i slättbygderna, en utveckling och rationalisering av jordbruket för att öka lönsamheten och konkurrenskraften. Detta innebär att det i framtiden kommer att krävas utökad areal och större anläggningar för att uppfylla kriteriet för bärkraftigt och utvecklat jordbruksföretag.

Nedanstående exempel på bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag kan användas som riktlinjer vid den praktiska tillämpningen.

- Företag med traditionell spannmålsodling med mer än 150 hektar jordbruksmark. I normalfallet bör även arrenderad mark inkluderas.
- Företag med fler än 40 mjölkkor.

- Företag med fler än 150 nötkreatur.
- Företag med fler än 1 500 slaktsvin.
- Företag med fler än 80 sugor.
- Två eller fler fastigheter, som av olika skäl inte lagts samman, t ex på grund av en kommungräns, kan tillsammans utgöra ett bärkraftigt och utvecklat företag trots att de ingående fastigheterna var för sig är ofullständiga. Vid fastighetsbildning berörande sådana ingående fastigheter bör försiktighet iakttas så att det utvecklade företaget inte slås sönder. Sådana åtgärder skulle kunna strida mot 3:6 FBL, trots att direkt berörd fastighet är ofullständig

Jordbruksföretag som inte bedöms vara bärkraftiga eller utvecklade är antingen inte utvecklade eller deltidsföretag. Reglerna i 3 kap 6§ FBL skyddar normalt inte dessa jordbruksföretag. Föreligger inte andra hinder enligt 3 kap 1 § FBL, är det således möjligt att avskilja brukningscentrum från dessa ofullständiga jordbruk om byggnaderna inte behövs för jordbruksdriften, jämför Handbok FBL, sida 3.6/112

Samråd bör ske om tveksamheter uppstår om berörda (befintliga eller planerade) jordbruksföretag är utvecklade eller inte utvecklade eller deltidsföretag. Detta gäller särskilt inom glesbygdsområden.

Vid fastighetsbildning som rör jord- och skogsbruksfastigheter bör förrättningshandlingarna redovisa hur fastigheterna bedömts "före" och "efter" förrättningen. Detta gäller särskilt när undantagsregeln i 3 kap. 9 § FBL tillämpas.

### **Avsnittet 3.3 Särskilda lämplighetsvillkor för skogsbruket**

Juridiska personers förvärv av jord-och skogsbruksfastigheter skall alltid prövas enligt jordförvärvslagen

Fysiska personers förvärv av jord- och skogsbruksfastigheter i glesbygds- och omarronderingsområden (Jordförvärvsförordningen SFS 1991:736) skall prövas enligt jordförvärvslagen. I vissa fall räcker det med anmälan till länsstyrelsen. Dessa regler är föremål för översyn med eventuell lagändring i syfte om att skärpa bestämmelserna med syfte att motverka exploaterande förvärv av skogsfastighet.

De särskilda jord- och skogspolitiska reglerna kan inom glesbygdsområden och omarronderingsområden påverka tolkningen av lämplighets- och skyddsvillkoren i 3 kap FBL.

Vid lämplighetsprövningen enligt 3 kap FBL kan kombinerade fastigheter enligt redovisningen ovan klassas såsom antingen jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet. Prövningen bör enligt huvudregeln ske med hänsyn till det dominerande ändamålet. Gränsdragningen mellan jord- och skogsbruksfastighet har liten praktisk betydelse vad gäller prövningen enligt 3 kap 7 § FBL för skogsbruket. Lagtexten i kombination med förarbetena bör kunna tolkas så att en prövning enligt 3 kap 7 § FBL skall göras dels då fastighetsbildningen berör skogen tillhörande en skogsbruksfastighet och dels i de fall då fastighetsbildningen berör en jordbruksfastighet och innebär en uppdelning av skogsbruksdelen av fastigheten. För de fall fastighetsbildningen berör skogsmark skall således prövning alltid ske med hänsyn till 3 kap 7§ FBL.

Prövningen enligt 3 kap 5 och 7 §§ FBL skall efter lagändringar 1994 ske efter delvis nya kriterier. Med avseende på skogsbruksfastigheter var de viktigaste

förändringarna att det blev möjligt att bilda mindre skogsfastigheter samtidigt som skyddet för skogsnäringen och miljöintressena förstärktes.

Kravet i 3 kap 5 § FBL på ett godtagbart ekonomiskt utbyte innebär att fastigheten skall ha förutsättningar att ge ett visst överskott och att verksamheten kan ge ett inte obetydligt bidrag till brukarens försörjning. Vid bedömningen skall inte enbart beaktas den virkesavkastning som fastigheten kan ge utan även möjligheter att erhålla annan avkastning t.ex. genom jakt och fiske. Hänsyn skall även tas till möjligheterna att kombinera skogsbruket med annan varaktig verksamhet på orten. Sådan verksamhet kan vara entreprenadverksamhet, turism, småindustri m.m. men även inkomst av tjänst skall räknas in.

Det s.k. företagsekonomiska villkoret är således numera kraftigt uttunnat beträffande skogsbruksfastighet.

Lämplighetsvillkoren och de företagsekonomiska villkoren har liberaliserats så att de sällan utgör hinder för en fastighetsbildningsåtgärd rörande jordbruks- och skogsbruksfastigheter.

Skyddsregeln för skogsbruket i 3 kap 7 § FBL har därmed fått större betydelse än tidigare.

Observera dock att inom länet är en vanlig situation att vi har en ofullständig jord- och skogsbruksfastighet där **all skogsmark** önskas avskiljas till en särskild skogsfastighet. Då **all skogsmark** avskiljs uppkommer inte någon skadlig delning av skogen och 3 kap 7 § FBL är inte tillämplig utan frågan är mer hur liten den avstyckade skogsfastigheten får vara för att uppfylla villkoren i 3 kap 5 § FBL. Under inga förhållanden bör en sådan fastighet understiga 5 ha, som utgör gräns för en acceptabel behandlingsenhet.

### **SKYDDSREGELN i 3 kap 7§ FBL**

Syftet med skyddsreglerna i 3 kap 7 § FBL för skogsbruket är att den skall utgöra en spärr mot skadlig uppdelning av skogsmarken tillhörande en skogsbruksfastighet men även sätta gräns för hur små skogsfastigheter som bör kunna accepteras när åtgärden avser en uppdelning av en fastighets skogsmark.

I 3 kap 7 § FBL sätts således spärr för hur små skogsfastigheter som bör kunna accepteras vid en uppdelning av en fastighets skogsmark

Exempel:

I fallet med den ofullständiga jord- och skogsbruksfastigheten kan igenväxning ha inletts på delar av åker och betesmarken. Har igenväxningen kommit så långt att slyskogen har en höjd över tre meter skall den igenväxande marken betraktas som skogsmark. Önskas att ett separat skogsskifte om c a 8 ha avskiljs som särskild fastighet medan hemskiftet innehåller c a 4 ha igenväxande åker- och betesmark enligt ovan, så uppkommer en skadlig delning av skogen enligt 3 kap 7 § FBL, eftersom den igenväxande åkermarken i detta fall skall betraktas som skogsmark. Förhållandena är likartade om granplantering skett på åker- och betesmarken. Då skall den marken betraktas som skogsmark.

Bedömning om en delning av skogsmark är skadlig skall göras med hänsyn till de skogspolitiska målen, produktions- och miljömålen. Skadlighetsprövningen skall i första hand förhindra att fastigheter delas upp i mindre skogsbruksenheter, som visserligen uppfyller kraven på lämplig arrondering, men som skulle bli så små att de kan bli ekonomiskt mindre intressanta att sköta. Fastigheten bör vara så stor att ett rationellt skogsbruk kan bedrivas och att en skogsägare kan antas lägga ner rimliga resurser och rimligt intresse på att sköta skogen.

Som ett riktvärde för nedre gräns för skogsfastighets storlek vid delning av skogsmark har i förarbetena angivits att fastigheten skall ha en årlig tillväxt på minst 200-250 kubikmeter skog. Vid bedömning av tillväxten är utgångspunkten den ideala boniteten per bestånd. För produktiv skogsmark med små impedimentinslag motsvarar detta ca 30-40 ha i Mellansverige. ~~Detta bör även vara utgångspunkt i de fall då en fastighetsbildning innebär avskiljande av all skogsmark från en jordbruks- eller skogsbruksfastighet.~~ Ovanstående mening utgår med hänsyn till vad som ovan angetts om i vilka situationer 3 kap 7 § FBL kan tillämpas.

Utöver produktionsförmågan måste dock faktorer såsom skiftesstorlek, skiftesform, topografi och vägsystem vägas in vid bedömningen. Om det kan antas att den delade fastigheten kommer att vårdas bättre än tidigare kan det vara ett skäl att acceptera mindre skogslotter. Så kan t.ex. fallet vara vid klyvning av samägda fastigheter med eftersatt skogsskötsel.

Vid en sammanvägd bedömning enligt 3 kap 7 § FBL kan i vissa fall även aspekter enligt 3 kap 9 § FBL kunna tillåtas ingå inom ramen för prövningen av 7 § på så vis att om en fastighetsreglering innebär en förbättring av fastighetsindelningen från skogsbrukssynpunkt kan reglering ske även om produktionsförmågan för berörd fastighet inte uppfyller kraven på årlig tillväxt. Även vissa regionalpolitiska bedömningar bör vägas in vid bedömningen enligt 3 kap 7 § FBL, t.ex. i fall i glesbygdsområden där det inte förekommer något skogsbruk av betydelse. Det bör noteras att om hinder föreligger enligt bestämmelserna i 3 kap 7§ FBL kan ej prövning ske enligt 3 kap 9§ FBL (vissa 3:9-aspekter finns enligt ovan invägd i 3:7- prövningen).

Exempel på en situation som kan förtydliga innebörden i föregående stycke:

En mindre jord och skogsbruksfastighet är beläget i två skiften. Hemskitet är bebyggt med bostadshus och ekonomibyggnad samt omfattar ca 10 ha åker/betesmark och ca 10 ha skogsmark . Skifte 2 omfattar enbart skogsmark om ca 10 ha. Fastighetsreglering yrkas för marköverföring av skifte 2 om 10 ha skog till en angränsande fastighet som omfattar ca 15 ha skogsmark. Yrkad åtgärd innebär att fastighetens skogsmark delas och 3 kap 7§ FBL lägger normalt hinder får åtgärden. Samtidigt överförs det aktuella skogsskitet till en angränsande skogsfastighet som medför att det ur brukningssynpunkt sker en förbättring av denna fastighet genom att en större behandlingsyta bildas.

Vid en sammanvägning av samtliga omständigheter i ärendet får åtgärden anses ge sådana positiva effekter att den bör kunna tillåtas inom ramen för tillämpningen av 3 kap 7§ FBL.

Ett annat exempel kan vara;

En jord och skogsbruksfastighet om totalt ca 35 ha skogsmark och 8 ha åker/betesmark fördelat på tre utspridda skiften. Skifte 1 omfattar 15 ha skogsmark och skifte 2 ca 10 ha skog och 8 ha åker/betesmark och skifte ca 10 ha skogsmark. Fastighetsreglering yrkas för marköverföring av skifte 1 till en angränsande skogsfastighet om ca 10 ha skogsmark. Yrkad åtgärd innebär på samma sätt som i föregående exempel att fastighetens skogsmark delas och 3 kap 7§ FBL lägger normalt hinder får åtgärden. Samtidigt överförs det aktuella skogsskitet till en angränsande skogsfastighet som medför att det ur brukningssynpunkt sker en förbättring av denna fastighet genom att en större sammanhängande behandlingsyta bildas.

Vid en sammanvägning av samtliga omständigheter i ärendet får åtgärden anses ge sådana positiva effekter att den bör kunna tillåtas inom ramen för tillämpningen av 3 kap 7§ FBL.

Vid tveksamheter bör samråd genomföras med skogsvårdsstyrelsen när skogsmark avskiljs från jord- eller skogsbruksfastigheter.

Samråd skall alltid ske med länsstyrelsen när fastighetsbildningen berör omarronderings- eller glesbygdsområden.

### **3.4 Områden av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet enligt 3 kap. miljöbalken (MB) samt områden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB**

#### **Allmänt**

Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Riksintressena redovisas i länsstyrelsens underlagsmaterial. Huvuddelen finns tillgänglig digitalt på länsstyrelsens hemsida. För varje område finns ett registerblad som bl. a. anger objektets värden samt förutsättningarna för att värdena bibehålls. Riksintressena och eventuella konflikter mellan olika allmänna intressen, däribland riksintressena, är normalt också beskrivna i kommunens översiktsplan. Enligt 1 kap. 2 § MB är Fastighetsbildningslagen inte med bland de lagar där MB skall tillämpas vid prövningen av det enskilda ärendet. De allmänna lämplighetsvillkoren i FBL innebär dock att MB måste beaktas.

#### **Skada på riksintressen**

Områdena av riksintresse är oftast stora och den enskilda förrättningen påverkar sällan deras värden i stort. Däremot kan långsiktiga förändringar av t.ex. bebyggelsemönster medföra negativa effekter på riksintressenas värden.

Vissa enskilda fastighetsbildningsåtgärder, som t.ex. en avstyckning för exploateringsändamål eller en anläggningsförrättning för en större båthamn, kan förändra markanvändningen på ett sådant sätt att bedömningar enligt hushållningsbestämmelserna i MB blir nödvändiga. Riksintressena bör därför finnas med som ett underlag vid den översiktliga bedömningen av sådana ärenden.

*För ärenden inom dessa områden får det bedömas från fall till fall om det krävs samråd. Fastighetsbildningen får inte medföra att värdena/miljön påtagligt skadas. länsstyrelsen/kommun svarar för avvägningen mellan motstridiga riksintressen.*

### **3.5 Naturvård i allmänhet och områden med förordnanden enligt miljöbalken**

#### **3.5.1 Allmänt**

Enligt 12 kap 6 § MB krävs samråd med länsstyrelsen för arbetsföretag som kan komma att väsentligt ändra eller skada naturmiljön. För skogsvårdsåtgärder krävs motsvarande samråd med skogsvårdsstyrelsen.



### 3.5.2 Naturreservat

Inom förordnandeområdena har länsstyrelsen eller kommunerna bedömt att särskilt skydd krävs för att bevara områdets natur- och kulturvärden och värden för friluftslivet. Arbetsföretag inom förordnandeområdena kräver i de flesta fall tillstånd/dispens eller särskilt undantag enligt MB.

Länsstyrelsen har helt eller - vanligtvis - i delar delegerat till kommunerna rätten att besluta i vissa typer av ärenden eller situationer som omfattas av MB. Samma regler gäller för kommunernas beslut som för länsstyrelsens.

Naturvårdsförordnandenas omfattning i länet framgår av Länsstyrelsens beslut, kommunernas beslut, skogsvårdsstyrelsens beslut, FastighetsDataSystemet (FDS) och lantmäterimyndighetens bestämmelsekarta. Alla förordnanden i området skall finnas i Naturvårdsregistret hos Naturvårdsverket.

*Samråd och ofta också tillstånd krävs om förrättningen medför fysiska ingrepp eller förändrad markanvändning. Samråd krävs också om bostadsfastighet görs större än normal bostadstomt (jfr vad som sagts om s.k. hästfastighet i 3.5.6).*

### 3.5.3 Område med biotopskydd enligt 7 kap 11§ MB

#### Allmänt

Biotopskyddet har två former:

1. Generellt biotopskydd för biotoper på jordbruksmark. (MBF 98:1252, 5 § bilaga 1).
2. Område som omfattas av särskilt beslut om biotopskydd enligt skogsvårdsstyrelsens avgränsning (MBF 98:1252, 6 § bilaga 2) respektive länsstyrelsens avgränsning (MBF 98:1252, 7 §).

I naturvårdsverkets "Allmänna råd 95:4 Biotopskydd" finns närmare anvisningar om biotopskyddet. Generellt gäller att förrättningsåtgärder inte får vidtas som föranleder fullföljdsåtgärder som medför att biotopskyddat område skadas.

#### Generellt biotopskydd, MBF 98:1252, 5 §

Ett flertal objekt i jordbruksmark som stenmurar, pilevallar, alléer, odlingsrösen, åkerholmar, småvatten och våtmarker, källor med omgivande våtmark har ett generellt biotopskydd. Länsstyrelsen kan i det enskilda fallet medge undantag.

*Samråd krävs med länsstyrelsen om det inte är klarlagt om en fastighetsbildningsåtgärd kan komma att skada biotopen.*

#### Område som omfattas av särskilt beslut om biotopskydd, MBF 98:1252, 6 och 7 §§

Dessa områden är områdesavgränsade genom särskilt beslut och redovisas i FDS, på bestämmelsekartan samt i naturvårdsregistret. En fastighetsbildningsåtgärd som bedöms få negativ inverkan eller skadar biotopen är inte tillåten.

Är åtgärden mycket angelägen och av större betydelse än den skyddade biotopen måste biotopskyddet upphävas, då dispens inte kan ges.

*Beslut om fastighetsbildningsåtgärd som förmodas medföra skada på skyddad biotop skall alltid föregås av samråd med länsstyrelsen/skogsvårdsstyrelsen.*

### Exempel på fastighetsbildning där biotopskyddet skall beaktas

1. Undvik att bilda fastigheter som medför att en skyddad biotop kan komma att upplevas som ett hinder som man vill ta bort vid en rationell skötsel av fastigheten. Utmed en stenmur omgiven av åkermark läggs lämpligen gränsen mitt i eller ena kanten av stenvallen och inte 10 — 30 meter från stenvallen, då skötsel av det mellanliggande området kan försvåras och medföra direkta eller indirekta skador på stenvallen och därvid upplevas som ett brukningshinder.
2. En ny gräns mitt i en väg med en trädallé på båda sidor skulle kunna medföra att biotopen trädallé som sammanhängande biotop kunde få ett mycket olikartat utseende beroende på hur markägarna vårdar den egna delen av biotopen.
3. Undvik att bilda fastigheter som medför att behov av nya bruknings- och drivningsvägar uppkommer som kan skada skyddad biotop.
4. Vid bildning av en fastighet där en ny gräns läggs i gränsen mellan åker och skog bör övervägas om gränsen skall dras så att kantzonen kommer att tillhöra åkerskiftet. Vid gränsdragning bör försiktighet iaktas i åkerholmars och vattendrags kantzoner samt i skogsbyn. Väl utvecklade, flerskiktade byn bör inte delas på längden av fastighetsgränsen.

#### 3.5.4 Nyckelbiotoper

Inventering av skyddsvärda nyckelbiotoper har utförts av skogsvårdsstyrelsen. Inventeringen omfattar "biotopskyddsmiljöer" på privat skogsmark. Storskogsbrukets egna inventeringar kommer senare att infogas. Inventeringen har ingen direkt koppling till biotopskyddet, men många nyckelbiotoper ryms inom definitionen för biotopskyddet enligt 7 kap 11 § MB. Samtliga nyckelbiotoper medför krav på samråd enligt 12 kap 6§ MB (se 2:a och 3:e stycket under 3.5.5).

#### 3.5.5 Naturvårdsavtal

Från naturvårdssynpunkt värdefulla områden i skogsmark kan även bevaras och förstärkas genom s.k. naturvårdsavtal. Detta är ett civilrättsligt avtal mellan staten genom skogsvårdsstyrelsen och berörd skogsägare. Det ska närmast ses som ett komplement till främst naturreservat, biotopskydd samt generell naturhänsyn med syfte att uppnå miljömålet i skogspolitiken. Uppgift om en fastighet omfattas av naturvårdsavtal begär förrättningsmannen in från markägaren eller skogsvårdsstyrelsen.

Nyckelbiotopernas och naturvårdsavtalens fysiska utbredning kan erhållas digitalt från skogsvårdsstyrelsen.

*Berörs ett område som omfattas av naturvårdsavtal eller en nyckelbiotop av förrättning, krävs samråd med skogsvårdsstyrelsen.*

#### 3.5.6 Strandskydd

##### Allmänt

"Strandskydd råder enligt 7 kap 13 § MB vid havet och vid insjöar och vattendrag".

“Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet”.

“Inom strandskyddsområde får enligt 7 kap 16 § MB inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader ändras så att de kan tillgodose ett väsentligen annat ändamål än det de tidigare använts till,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse som avses i 1 och 2,
4. andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller
5. andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.”

Länsstyrelsen får medge dispens från strandskyddsbestämmelserna när det föreligger särskilda skäl. Om länsstyrelsen medger dispens skall den också bestämma i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet, 7 kap 18 § MB.

Länsstyrelsen har helt eller - vanligtvis - i delar delegerat rätten att medge dispens till kommunerna i länet. Därvid gäller samma regler för kommunernas beslut som för länsstyrelsens. Naturvårdsverket har i samarbete med andra statliga verk, myndigheter och organisationer utfärdat “Allmänna Råd 97:1”, för tillämpning av naturvårdslagens bestämmelser om strandskydd. En översyn har aktualiserats.

#### **Avstyckning av bostadstomt m.m. inom strandskyddsområde.**

Huvudregeln är att en bostadstomt enbart får omfatta en redan ianspråktagen tomtplats. Begreppet ianspråktagen bebyggd tomtplats skall tolkas restriktivt. Särskilt skall allmänhetens möjlighet att passera mellan tomtplatsen och strandlinjen beaktas.

Strandskyddsbestämmelserna skall beaktas även vid anläggnings- och ledningsrättsåtgärder och vid utformning av servitutsrättigheter för t.ex. vägar, sjöbodar och bryggor.

Finns strandskyddsdispens för en ny byggnad/anläggning, skall avstyckningen följa den tomtplatsavgränsning som anges i dispensen.

Har en tomtplats avgränsats i samråd med länsstyrelsen, får inte avvikelser göras. Sådana avvikelser medför i praktiken en utökning av den tomtplats som länsstyrelsen godkänt. Detta kan innebära att ett större område än det som länsstyrelsen tidigare godkänt undandras allmänhetens friluftsliv och hindrar växt- och djurlivet att utveckla goda livsvillkor på land eller i vatten.

Medger länsstyrelsen att annan mark än tomtmark får läggas till bostadsfastighet, s.k. hästfastighet, för att det är till fördel för naturvårdens intressen, skall det med hänsyn till de allemansrättsliga intressena på karta och i handlingar tydligt anges vilken mark som används eller får användas som tomt. I förrättningsprotokollet

skall skrivas in en erinran om att nya anläggningar eller anordningar, t.ex. stängsel och odlingar, utanför bostadstomten kan erfordra dispens från strandskyddet.

*Samråd krävs*

- *om tomtplatsavgränsningen avviker från riktlinjerna i Naturvårdsverkets Allmänna råd 97:1 när tomtplats till befintlig bebyggelse skall styckas av*
  - *om tomtplatsavgränsning har angetts i dispensbeslut och fastigheten skall utvidgas att omfatta mer mark än den avgränsade tomtplatsen*
  - *om "hästfastighet" bildas i strandskyddsområde*
- Motiven för tomtplatsavgränsningen skall anges i förrättningsprotokollet.*

### 3.6 Ängs- och hagmarksinventeringar

Inventeringen utgör en samlad redovisning av länets ogödslade, hävdade betes- och slåttermarker. I det gamla odlingslandskapet har dessa marker haft stor utbredning och betydelse men arealen har under senare år minskat snabbt. De naturliga fodermarkerna är idag en hotad naturresurs.

Exempel på betesmarker är björkhagar, ekhagar, enbuskmarker, öppna hagmarker och betade strandängar. Exempel på slåttermarker är lövängar, slåttermad och hackslått.

De naturliga ängs- och hagmarkerna ingår ofta som värdefulla inslag i odlingslandskapet. Växt- och djurlivet är rikt med förekomst av ett stort antal arter på stark tillbakagång. Många ängs- och hagmarker är attraktiva för friluftslivet och intressanta för forskning och naturstudier.

Klass 1 - Högsta naturvärde

Klass 2 - Mycket högt naturvärde

Klass 3 - Högt naturvärde

Klass 4 - Visst naturvärde

Ärenden inom eller i anslutning till dessa områden kan kräva samråd och ibland tillstånd.

*Samråd krävs för ärenden som rör områdena klass 1-3 om områdena delas, förrättningen medför fysiska ingrepp eller förändrad markanvändning.*

### 3.7 Natura 2000 – områden

När Sverige blev medlem av EU kom bland annat två direktiv inom naturvårdens område att gälla.

Varje medlemsland skall välja ut särskilda skyddsområden och områden av gemenskapsintresse som innehåller livsmiljöer och/eller arter som finns listade i bilagor till direktiven. Dessa områden skall bilda ett nätverk av skyddade områden i Europa, det så kallade NATURA 2000.

Huvuddelen av områdena omfattas av förordnanden enligt MB.

*Samråd krävs om områdena delas, en förrättning medför fysiska ingrepp eller förändrad markanvändning eller kan leda till åtgärder som kan påverka miljön.*

*Samråd krävs därvid för både områden som Regeringen föreslagit EU-kommissionen och områden som länsstyrelsen rapporterat till Naturvårdsverket.*

### 3.8 Våtmarker

Inventeringen utgör en samlad redovisning av våtmarkerna i länet. Den omfattar alla våtmarker större än tio hektar samt vissa mindre våtmarker med kända naturvärden. I platåbergsområdena har alla i flygbild identifierbara våtmarker tagits med.

Våtmarker, det vill säga i första hand mossar, kärr, sumpskogar och grunda vattenområden, uppvisar ofta stora och speciella naturvärden. De är också av betydelse för det biologiska samspelet och vattenbalansen i naturen.

*Samråd krävs för ärenden som rör områdena klass 1 - 3 om förrättningen medför fysiska ingrepp eller förändrad markanvändning. Generellt krävs samråd om förrättningen kan väntas leda till markavvattning, som är förbjuden i hela länet.*

### 3.9 Hotade och sällsynta arter

Markering på kommunkartorna visar kända lokaler för hotade eller sällsynta kärlväxter eller ryggradsdjur i länet. Speciell hänsyn skall tas till dessa arter och deras livsmiljöer vid all markanvändning. I vissa fall erfordras också en till arten anpassad vård.

*Samråd krävs om förrättningen medför fysiska ingrepp eller förändrad markanvändning.*

### 3.10 Kulturminneslagen och kulturmiljöfrågor

På ekonomiska kartan finns uppgifter om kända fasta fornlämningar. Länsstyrelsen och länsmuseumerna har kartor och förteckningar över Riksantikvarieämbetets kompletta fornminnesregister, som också innehåller kulturlämningar utöver de som redovisas på ekonomiska kartan. Fornminnesregistret (FMR) kommer inom en snar framtid att finnas tillgängligt på länsstyrelsens distributionswebb <http://gis.lst.se/lstgis/>. För att kunna nyttja denna tjänst kontaktas Inger Eriksson på kontoret i Göteborg som är GISdata-administratör på länsstyrelsen och av henne tillhandahålls login (användarnamn och lösenord) som behövs för att kunna ladda ner materialet. De kommuner som använder sig av tittskåpet AutoKa vy kan redan idag se de fasta fornlämningarna och för närvarande pågår en utredning på LMV av Bengt Kjellström om det också finns ett behov av att kunna se kulturlämningarna i denna applikation.

Lantmäterimyndighetens bestämmelsekartor innehåller uppgifter om de fasta fornlämningar, fornlämningsmiljöer och byggnadsminnen som finns i

Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. På Bestämmelsekartorna redovisas byggnadsminnen och gränsbestämda fornlämningar.

Det finns även övriga objekt och kulturmiljöer som har bedömts skyddsvärda av länsstyrelsen, skogsvårdsstyrelsen eller kommunen. Sådana områden redovisas i de kommunala kulturmiljöinventeringarna och kommunernas översiktsplaner eller i skogsvårdsstyrelsens inventeringar "Skog och Historia".

Enligt 2 kap. 2 § lagen om kulturminnen (KML) hör ett visst skyddsområde till en fast fornlämning - ett s.k. fornlämningsområde. Skyddsområdets gränser kan vid behov bestämmas av länsstyrelsen. Fornlämningsområde som omfattas av bestämmelser i KML finns emellertid alltid oavsett om fornlämningsområdets gränser bestämts eller inte.

Syftet med ett fornlämningsområde är dels att skydda den mark som erfordras för att bevara fornlämningen, dels för att skapa ett skydd för själva miljön så att fornlämningen kan framträda i så ursprunglig omgivning som möjligt. Av detta följer att områdets storlek varierar inom mycket vida gränser beroende på typen av fornlämning.

Samrådet med länsstyrelsen är ett viktigt beslutsunderlag vid fastighetsbildning i anslutning till en fornlämning. Hänsyn skall tas till det skyddsområde som hör till den fasta fornlämningen. Normalt är det olämpligt att vid avstyckning låta en fast fornlämning ingå i styckningslotten. Detta beror på den inskränkning i rätten att förfoga över marken som följer av KML:s bestämmelser. Vidare får det ofta anses vara av allmänt intresse att fornlämningar är tillgängliga för allmänheten.

*Fastighetsbildning inom eller i närheten av ett område där en fast fornlämning finns, skall genomföras så att den inte försvårar eller äventyrar möjligheterna att bevara lämningen. Ärenden inom eller i anslutning till dessa områden kan kräva samråd. Fast fornlämning inklusive fornlämningsområde bör normalt markeras på förrättningskartan. I förrättningshandlingarna bör även anges att fornlämningen är skyddad enligt lag. Textexempel: "Fornlämningen med tillhörande fornlämningsområde äger skydd..."*

Riksantikvarieämbetet har utfärdat "Allmänna råd till Fornminneslagen -Tillämpning av Fornminneslagen vid byggande och fastighetsbildning" (RAÄ 1983:1). Dessa allmänna råd är, oavsett att fornminneslagen idag ingår i kulturminneslagen, fortfarande i huvudsak tillämpliga vid fastighetsbildning som rör fornlämning.

### **3.11 Bevarandeprogram för odlingslandskapets natur- och kulturmiljövärden**

Bevarandeprogrammet redovisar samlat naturmiljö- och kulturmiljövårdens bevarandebestånd i länets odlingslandskap. Naturmiljömålet för bevarandeprogrammet är att slå vakt om ett rikt och varierat odlingslandskap, vilket är av central betydelse för flora och fauna och för den biologiska mångfalden. Kulturmiljömålet för bevarandeprogrammet är att jordbruk även framdeles skall bedrivas i alla kulturlandskapsregioner. Olika bygder med sina skilda typer av

markutnyttjande, värdefulla kulturhistoriska lämningar och strukturer från olika tiders odlingssystem skall bibehållas. Banden bakåt, kontakten med och förståelsen för det historiska arvet får inte gå förlorade.

*Samråd krävs för prioriterade områden om förrättningen medför fysiska ingrepp eller förändrad markanvändning*

#### **4. Fastighetsbildningen kan påverka militära intressen**

Om fastighetsbildning begärs inom skyddszon för militärt skyddsobjekt, skall samråd ske med Amf 4 I Göteborg för deras distrikt i länet respektive med P4 i Skövde för deras distrikt. Lantmäterimyndigheten har tillgång till kartor med aktuella skyddszoner redovisade. Vid tveksamhet skall försvarsmaktslantmätare tillfrågas.

## 5. Litteratur

21 § Naturvårdslagen, Biotopskydd, Skogsstyrelsen 1994  
Allmänna råd 95:4, Biotopskydd, Naturvårdsverket  
Allmänna råd 97:1, Strandskydd, Naturvårdsverket  
Allmänna råd till Fornminneslagen Tillämpning av Fornminneslagen vid  
Byggande och fastighetsbildning, 1983:1, Riksantikvarieämbetet  
Fastighetsbildningskungörelsen, FBK  
Fastighetsbildningslagen, FBL  
Handbok FBL  
Lagen om kulturminnen KML  
Nyckelbiotoper i skogen, Skogsvårdsstyrelsen, Skogsstyrelsen 1994  
Proposition 1969:128  
Proposition 1989/90:151  
Proposition 1993/94:27  
Skogsvårdslagen, Handbok Skogsstyrelsen 2001  
Plan- och bygglagen, PBL med förordningar  
Miljöbalken, MB med förordningar  
Miljöbalkspropositionen  
Förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken, MBF



## 6. Checklista och exempel

### 6.1 Checklista

**Finns följande intressen och/eller underlag? Om ja, sätt kryss i rutan! Notera typ, namn, eller liknande för identifiering**

- ☐ Naturresevat, nationalpark, Landskapsbildsskydd.....
- ☐ Strandskydd.....
- ☐ Biotopskydd.....
- ☐ Fornlämningar/miljö.....
- ☐ Byggnadsminnen.....
- ☐ Ängs- och hagmarksinventeringen.....
- ☐ Natura 2000.....
- ☐ Våtmarksinventeringen.....
- ☐ Hotade arter.....
- ☐ Bevarandeprogram för odlingslandskapet.....
- ☐ Riksintressen miljöbalken 3 eller 4 kap.....
- ☐ PBL-planer.....
- ☐ Skyddsområde vattentäkt.....
- ☐ Vägförordnanden.....
- ☐ Naturvårdsavtal.....
- ☐ Nyckelbiotop.....
- ☐ Övrigt.....

**Krävs följande tillstånd? Om ja, sätt kryss i rutan!**

- ☐ Vattendom (11 kap MB).....
- ☐ Dispens från markavvattningsförbud.....
- ☐ Strandskyddsdispens.....
- ☐ Dispens från/upphävande av biotopskydd.....
- ☐ Tillstånd enligt/dispens från miljöbalken (naturvård).....
- ☐ Tillstånd enligt/dispens från kulturminneslagen.....
- ☐ Täktillstånd.....
- ☐ Bygglov.....
- ☐ Övrigt.....
- ☐ Övrigt.....
- ☐ Övrigt.....

## 6.2 Underrättelse om avslutande utan sammanträde

### UNDERRÄTTELSE (exempel)

#### om avslutande

1998-03-18

Ärendenummer

FOLK 98 33333

Handläggare

Lennart Andreasson

«Adressrad1»

«Adressrad2»

«Adressrad3»

«Adressrad4»

«Adressrad5»

---

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ärende                                               | <b>Avstyckning från Tjörn Berga 1:17</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Förrättningsbeslut                                   | Förrättningen kommer att avslutas den 25 mars 1998. Detta sker utan sammanträde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Information för<br>länsstyrelsens<br>allmänbevakning | ( ) förrättningen stämmer med principalsamråd<br>( ) förrättningen stämmer med samrådsbesked 1998-xx-xx från NN<br>( ) förrättningen avviker från samrådsbesked 1998-xx-xx från NN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Förhandskopior                                       | Ett urval av förrättningshandlingarna bifogas som förhandskopior.<br>Om Ni vill läsa igenom de kompletta förrättningshandlingarna eller fråga om något är Ni välkommen till kontoret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tidpunkt för<br>registrering                         | Vi räknar med att resultatet av förrättningen kommer att vara infört i fastighetsregistret senast den 15 maj under förutsättning att inget förrättningsbeslut överklagas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Förrättnings-<br>handlingar                          | Kopia av förrättningshandlingarna kommer att skickas till Sven Svensson när ärendet är infört i fastighetsregistret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Överklagande                                         | <p>Ett förrättningsbeslut överklagas genom att en skrivelse lämnas eller skickas till: <b>Lantmäterimyndigheten, Box 2234, 403 14 GÖTEBORG</b>. Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.</p> <p>Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från beslutsdagen, d.v.s. senast 22 april 1998. Kommer skrivelsen in för sent, kan överklagandet inte behandlas.</p> <p>Ange att Ni överklagar och vilket förrättningsbeslut Ni överklagar. Anteckna förrättningsens ärendenummer (FOLK 9833333) och redogör för vad Ni anser skall ändras och varför.</p> <p>För Lantmäterimyndigheten</p> <p>Lennart Andreasson</p> |

### 6.3 Godkännandeblankett (exempel)

GODKÄNNANDE  
av förrättning

Länsstyrelsen i Västra Götalands län  
Jens Rasmussen

FORM 98521

542 85 MARIESTAD

1998-01-16

#### **Avstyckning från Älgårås 3:1 och fastighetsreglering berörande Älgårås 1:13 och 3:1 i Töreboda kommun**

Önskemål har framförts om att få förrättningen registrerad så snart som möjligt. Ärendet kan påskyndas om samtliga berörda godkänner förrättningen. Om förrättningen godkänns, bortfaller rätten att överklaga densamma.

Kopia av karta, beskrivning och protokoll bifogas.

Förrättningen godkänns nedan och godkännandet återlämnas till lantmäterimyndigheten.

För Lantmäterimyndigheten

Christina Persson

FÖRRÄTTNINGEN GODKÄNNES

För Länsstyrelsen:

.....



Den här rapporten vänder sig till statliga och kommunala lantmäterimyndigheter och deras samarbetspartners inom länsstyrelsen och skogsvårdsstyrelsen.

Syftet är att förenkla handläggningen av lantmäteriärenden och att skapa en samsyn om när det behövs samråd i det enskilda ärendet.

Motsvarande riktlinjer har tillämpats sedan 1998-08-01. Denna reviderade upplaga har anpassats till miljöbalken och innehåller dessutom en del förändringar och förtydliganden även i övrigt. Den ska tillämpas så snart den kommit ut från trycket.

Riktlinjerna och rekommendationerna är har tagits fram i samarbete mellan lantmäteriet, skogsvårdsstyrelsen och länsstyrelsen i Västra Götaland. Rapporten har färdigställts och tryckts av Länsstyrelsen Västra Götaland.



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

403 40 GÖTEBORG, 462 82 VÄNERSBORG, 542 85 MARIESTAD  
ISSN 1403-168X Publikation 2003:6