



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060103

**DOM**  
2012-06-08  
Stockholm

Mål nr  
F 986-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-12 i mål nr F 2618-11, se bilaga A

### KLAGANDE

1. P.J

2. M.N.

3. P.Z.B.

Ombud för 1-3: advokaten T.W.

### MOTPART

Staten genom Sveriges Geologiska Undersökningar  
Box 670  
751 28 Uppsala

### SAKEN

Inställd förrättning

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1014173

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

P.J., M.N. och P.Z.B. har, såvitt får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut samt återförvisa ärendet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning och avstyckning. De har även yrkat att målet ska vilandeförklaras här i avvaktan på att planprogrammet antas, i vart fall till den 29 juni 2012.

Staten genom Sveriges Geologiska Undersökningar har förklarat sig vidhålla de synpunkter som lämnades hos mark- och miljödomstolen.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

P.J., M.N. och P.Z.B. har utöver vad som tidigare framförts anfört bl.a. följande. Planprogrammet som omfattar Kappelhamnsvikens västra sida kommer att antas inom kort varefter även bygglov och eventuell strandskyddsdispens kommer att beviljas. En ansökan om förhandsbesked har ingivits till byggnadsnämnden. Något hinder för aktuell avstyckning föreligger inte.

P.J., M.N. och P.Z.B. har vidare ingivit och åberopat en skrivelse från M.T. fysisk planerare vid samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby, daterad den 3 maj 2012, av vilken framgår att aktuellt planprogram har varit på samråd och planeras att antas av byggnadsnämnden den 20 juni 2012 samt att en VA-utredning har tagits fram.

**YTTRANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN****Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland**

En miljökonsekvensbeskrivning för X, daterad den 15 februari 2012, har kommit in till förvaltningen. Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan byggnadsnämnden och exploatören den 22 februari 2012 och arbetet med detaljplan har börjat. Skälen för att avbryta förrättningen får anses undanröjda.

**Länsstyrelsen i Gotlands län**

Länsstyrelsen har vidhållit tidigare lämnade synpunkter och tillagt följande. Det är inte möjligt att föregå utfallet av en detaljplaneprocess som kommer att avgöra vilken eventuell exploatering som kan bli aktuell i området. En detaljplaneprocess tar ungefär ett år men om beslutet om antagande överklagas är erfarenheten att det tar längre tid. I detaljplaneprocessen ska t ex en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för att utreda förutsättningarna för en exploatering. Vidare kräver en utbyggnad inom strandskydd att denna är förenlig med bestämmelserna om strandskydd i miljöbalken. I aktuellt planprogram anges att syftet är att utveckla landsbygden. I samrådet över planprogrammet har länsstyrelsen påtalat att det sjunde dispensskälet, landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) enligt 7 kap. 18 § d miljöbalken, inte kan bli aktuellt eftersom området inte är utpekad som LIS-område i gällande översiktsplan.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens och Lantmäteriets bedömning att de s.k. aktualitets- och varaktighetskraven i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) inte är uppfyllda. När dessa krav brister men bristen kan undanröjas inom en nära framtid finns det en viss om än begränsad möjlighet enligt 4 kap. 39 § FBL för Lantmäteriet att vilandeförklara ett ärende i stället för att inställa förrättningen. Enligt bestämmelsen får vilandeförklaring ske om det är av synnerlig vikt att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgörs. Det kan enligt förarbetena till lagen (prop. 1969:128 s. B 315 och 316) vara fallet om det pågår en verklig prövning av en planfråga och inte bara ett planarbete på ett förberedande stadium.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att det i maj 2010 saknades förutsättningar för Lantmäteriet att bifalla yrkandet om vilandeförklaring. Det planarbete som därefter skett har resulterat i bl.a. att ett planprogram varit ute på samråd och att byggnadsnämnden avser att behandla det vid ett sammanträde den 20 juni 2012. Oavsett om planprogrammet då antas av byggnadsnämnden eller inte är arbetet med detaljplanen inte så långt framskridet att det nu är möjligt att förutse att en lagakraftvunnen detaljplan föreligger inom en nära framtid. Överklagandet och yrkandet om vilandeförklaring här ska därför avslås.

Mark- och miljööverdomstolen finner skäl att enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillåta att domen får överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2012-06-29

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Rose Thorsén, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig mening) och tf. hovrättsassessorn Carl Wetter.

Föredragande har varit EvaLinda Sederholm

Skiljaktig mening, se nästa sida

Jan Gustafsson är skiljaktig och anför följande.

I samband med att Lantmäteriet (LM) den 17 maj 2010 ställde in förrättningen prövades också om ärendet skulle vilandeförklaras enligt 4 kap. 39 § fastighetsbildningslagen. LM angav också att restriktivitet bör råda i fråga om vilandeförklaring. Att restriktivitet ska råda grundades både på ordalydelsen i paragrafen och på praxis.

Ett pågående planarbete kan vara grund för vilandeförklaring men om planarbetet enbart befinner sig i ett förberedande stadium, saknas normalt förutsättningar för vilandeförklaring (prop. 1969:128 s. B316). Enligt min mening innebär samhällsutvecklingen under de drygt 40 år som gått sedan propositionen skrevs att bestämmelsen om vilandeförklaring i fall som det aktuella bör kunna tillämpas något mindre restriktivt.

I slutet av 1960-talet initierades och drevs planarbetet i huvudsak av kommunerna medan det idag, åtminstone i lägen och på objekt som det aktuella, drivs av privata exploatörer. En planlägningsprocess driven av en exploatör innebär alltid att exploatören tar en ekonomisk risk och kan förlora det kapital som investerats i förberedande undersökningar. Genom en restriktiv tillämpning av 4 kap. 39 § fastighetsbildningslagen tillkommer även risken att den grundläggande ekonomiska förutsättningen för detaljplanarbetet, köpet av en del av en fastighet, faller på grund av bestämmelserna i 4 kap. 7 § jordabalken.

Det är endast under förutsättning att en förrättning som den här kan vilandeförklaras som en exploatör kan räkna med att själv kunna tillgodogöra sig den markvärdestegring som den av exploatören drivna planprocessen resulterar i.

Med ovanstående som grund och med tanke på att planprocessen numera kommit längre än vid LM:s inställelsebeslut 17 maj 2010 anser jag att förrättningen borde ha återförvisats till LM för förnyad handläggning. Utifrån dagens förutsättningar finns enligt min uppfattning förutsättningar för LM att vilandeförklara förrättningen.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-12  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 2618-11

**KLAGANDE**

1. P.J.

2. M.N

3. P.Z.B

Ombud för 1-3: Advokaten T.W.

**MOTPART**

Staten genom Sveriges Geologiska Undersökningar  
Box 670  
751 28 Uppsala

**SAKEN**

Avstyckning från fastigheten X; inställd förrättning

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 17 maj 2010 i ärende nr I08250

---

**DOMSLUT**

Överklagandet avslås.

---

Dok.Id 252357

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

**BAKGRUND**

P.J, M.N och P.Z.B. köpte år 2007 ett område av X i Gotlands kommun av Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU). I mars 2008 ansökte de hos Lantmäteriet (LM) om avstyckning av området för exploateringsändamål.

LM ställde den 17 maj 2010 in förrättningen och angav som skäl bl.a. att det rådde en betydande osäkerhet om den framtida användningen av området och att de s.k. aktualitets- och varaktighetskraven enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL) inte var uppfyllda, se bilaga 1.

**YRKANDEN M.M.**

P.J, M.och P.Z.B.har överklagat LM:s beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av LM:s beslut återförvisar ärendet till LM för återupptagande av begärd förrättning och avstyckning.

De har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Kommunen har för avsikt att planlägga området i Kappelshamn. Berört område har särskilt pekats ut som lämpligt för etablering av turistanläggning alternativt annat boende. Planen beräknas bli genomförd när pågående miljökonsekvensbeskrivning är genomförd. Gotlands kommuns tekniska nämnd har bekräftat att det är fullt möjligt att dra fram det kommunala vatten- och avloppsnätet till området. Dispens från strandskyddet kommer att sökas om ansvarig byggherre avser att uppföra bebyggelsen innanför strandskyddat område, inte annars. Fastigheten X är utformad på ett sådant sätt att bebyggelse går att uppföra bortom strandskyddat område. Lantmäteriets lämplighetsprövning synes grunda sig på ett felaktigt antagande om att SGU behöver tillgång till hela anläggningen under mark. Planlägningsarbetet för området är tillräckligt långt framskridet för att det ska kunna konstateras att ett beslut om antagande av detaljplan är nära förestående. I förslaget till ny översiktsplan anges området som ett tänkbart utvecklingsområde för turismverksamhet, vilket torde innefatta landsbygdsutveckling.

De har också till stöd för sitt överklagande givit in ett planprogram för Hall-  
Hangvar, Kappelshamnsvikens västra sida.

SGU har yttrat sig och anfört bl.a. följande. Lantmäteriets lämplighetsprövning synes grunda sig på ett felaktigt antagande om att SGU behöver tillgång till hela anläggningen under mark. SGU får erforderlig tillgång för sin miljösäkringsverksamhet genom de kontrollbrunnar, vägar och arbetsområden som parterna kommit överens om i begärda servitut.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap 8 § första stycket FBL avgjort målet utan sammanträde.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att yrkad avstyckningslott innefattar mark såväl inom som utom område där strandskydd gäller i enlighet med 7 kap. miljöbalken (MB). Hela lotten ligger dessutom inom område av riksintresse och omfattas av det särskilda skydd mot olämplig fritidsbostadsbebyggelse som gäller för vissa kustområden enligt 4 kap. 4 § MB. Sedan LM meddelade sitt beslut har en ny översiktsplan för Gotland vunnit laga kraft den 15 juli 2010. I denna utpekas det aktuella området såsom ”Turistzon / utredningsområde för turismverksamhet”.

Enligt 3 kap. 1 § första och andra styckena FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål och fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet som ska nybildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. I målet är inte visat att det för den yrkade avstyckningslottens ändamål beviljats något bygglov eller någon strandskyddsdispens. Inte heller har det antagits någon detaljplan eller fördjupad översiktsplan för området där fastigheten är belägen. Att avstycka en fastighet med mark som dels inte får bebyggas, dels eventuellt får bebyggas kan inte anses vara en lämplig fastighetsbildning. Mark- och miljödomstolen noterar också att det i översiktsplanen inte avsatts något område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18d-e §§ MB. Med hänsyn till detta och det som i övrigt fram-



kommit i målet finner mark- och miljödomstolen att en avstyckning från fastigheten skulle stå i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 § FBL. Mark- och miljödomstolen finner därtill att syftet med bestämmelserna om strandskydd skulle motverkas om avstyckning från fastigheten skulle ske, varför den yrkade avstyckningen även står i strid med bestämmelsen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Sammanfattningsvis skulle den yrkade avstyckningen stå i strid med bestämmelserna i såväl 3 kap. 1 § som 3 kap. 2 § FBL. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 2 februari 2012.

Lina Cajvert

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Lina Cajvert och tekniska rådet Björn Rossipal.