



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2013-10-14
Stockholm

Mål nr
F 5418-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-05-14 i mål nr F 5973-12, se bilaga

KLAGANDE

1. P K

2. T K

3. M M

MOTPART

Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun

SAKEN

Avstyckning från X i Nyköpings kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 8 oktober 2012 i ärende nr D12130 i de delar som avser fastighetsbildningsbeslut – avstyckning – och fördelning av förrättningskostnader.

Dok.Id 1102841

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P K, T K och M M har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets förrättningsbeslut om avstyckning.

Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun (nämnden) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i allt väsentligt åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

P K, T K och M M har tillagt i huvudsak följande. Området närmast stranden är inte allemansrättsligt tillgängligt eftersom det i dag är åkermark som inte får beträdas. Marken används för odling av vall och spannmål. Om marken i stället används som betesmark kommer snarare den biologiska mångfalden att öka.

Det totala området för våtmarken omfattar ca 90 gånger 60 meter. Våtmarken har under åren växt igen och är i dag kärrmark med al, sälj och vass. Det finns ingen vattenspegel om ca 90 gånger 60 meter någon del av året. Vid inspektion den 15 juni 2013, efter en förhållandevis nederbördsrik försommar, kunde man från markområdet närmast åkern inte se någon vattenspegel över huvud taget. Från motsatt sida kunde två mindre vattenspeglar iakttas. Dessa utgjorde betydligt mindre än hälften av den totala ytan om 90 gånger 60 meter, uppskattningsvis ca 1 000 kvadratmeter. Åkermarken gränsar således inte längre till något öppet vatten och kan därför inte betecknas som en strand. Strandskydd gäller därmed inte för det aktuella området.

Så kallade hästgårdar har blivit alltmer vanliga och utgör en ovärderlig tillgång för landsbygden. De bidrar till att motverka den pågående avfolkningen av landsbygden. De kan anses utgöra ett naturligt och välkommet inslag i den svenska landsbygden. Det är otidsenligt att beteckna en hästgård på några hektar betesmark som en överstor bostadsfastighet. I det aktuella fallet tillskapas en hästgård med en areal som är högst

lämplig och dessutom med en mycket lämplig belägenhet utan närkontakt med andra bostadsfastigheter.

Domstolens resonemang att behovet av betesmark bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning framstår som obegripligt. Hästhållande människor på landsbygden måste med det synsättet regelmässigt arrendera betesmark och inte ha tillgång till egen betesmark. Synsättet strider mot lagstiftarens intentioner genom lagändringen år 1991 och mot intentionerna att verka för en levande landsbygd.

Nämnden har anfört att den inte har något ytterligare att tillägga.

Naturvårdsverket har betetts tillfälle att yttra sig i målet och anfört bl.a. följande. Utgångspunkten är att strandskyddet bör gälla även vid en anlagd sjö eller vattendrag. Eftersom den aktuella våtmarken enligt uppgift saknar in- eller utlopp och rinnande vatten utgår verket från att den inte är ett vattendrag. För att en våtmark ska utgöra en insjö bör den ha en sammanhängande vattenspegel eller flera icke-sammanhängande vattenspeglar av någon betydande storlek under större delen av året. Om den aktuella våtmarken har en vattenspegel om 0,5 ha under större delen av året framstår det som att den skulle motsvara en liten insjö. Om vattenområdet är mer eller mindre igenväxt bör det däremot snarare utgöra en våtmark. Även en våtmark kan uppvisa vattenspeglar vissa delar av året utan att för den skull vara en insjö. Om den aktuella våtmarken har en eller flera vattenspeglar som sammantaget inte är större än 0,1 ha under större delen av året, bedöms det vara fråga om en våtmark och inte en insjö.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Fråga i målet är om fastighetsbildningsåtgärd i form av avstyckning ska medges. För att fastighetsbildning ska kunna ske krävs att de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, är uppfyllda. Av 3 kap. 2 § andra stycket följer att fastighetsbildning ska ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken inte motverkas. Den första frågan

som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är därför om området för den sökta fastighetsbildningen omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

Omfattas det aktuella området av strandskydd?

Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. I likhet med Naturvårdsverket anser Mark- och miljööverdomstolen att den aktuella våtmarken inte är ett vattendrag då den saknar in- eller utlopp och det inte heller finns något rinnande vatten. Frågan är i stället om det är en mindre insjö.

Våtmarken är anlagd år 1990 på en åker. Den är på såväl vägkartor som Lantmäteriets kartor markerad som sjö. Området domineras i dag av vass, kaveldun och sälg. I våtmarken finns några mindre träd- och buskbeklädda områden. Vid synen kunde ingen vattenspegel ses från avstyckningssidan. Från motsatt sida kunde två mindre vattenspeglar skimras. Klagande har uppgett att våtmarken är ca 0,5 ha och vattenspeglarna totalt sett uppgår till ca 1 000 kvadratmeter. Enligt vad Mark- och miljööverdomstolen kunde iaktta vid synen är de uppgifter som klaganden lämnat rimliga.

Bedömningen av om ett vattenområde ska anses vara en insjö måste göras utifrån en samlad bedömning av omständigheterna i varje enskilt fall. I detta fall är det fråga om en våtmark vars vattenspeglar totalt sett kan anses uppgå till ca 1 000 kvadratmeter. Våtmarken är anlagd och utgör inte en avskuren del av en sjö. Såvitt framkommit är den under igenväxande och vattenspegeln är i dag mindre än vad som framgår av Lantmäteriets förrättningskarta. Vegetationen, med vass, kaveldun och sälg, är sådan att även under en regnig period skulle den synliga vattenspegeln sannolikt vara marginellt större än under torrperioder. Sammantaget kan våtmarken inte anses vara en insjö enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskydd gäller därmed inte på platsen för avstyckningen och bestämmelsen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL utgör inte hinder mot fastighetsbildning.

Uppfyller fastighetsbildningen lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL?

Enligt 3 kap 1 § första stycket första meningen FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och

övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål (lämplighetskravet).

Vidare får enligt andra stycket andra meningen fastighetsbildning inte äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Genom en ändring av 3 kap. 1 § FBL som trädde i kraft år 1991 har utgångspunkterna för lämplighetsprövningen förändrats jämfört med vad som gällde vid FBL:s tillkomst år 1972. I förarbetena till 1991-års ändring tas i första hand upp de begränsningar som bör göras av tomtstorleken med hänsyn till allemansrättsliga intressen samt skyddet för jord- och skogsbruksmark. När sådana intressen inte utgör något hinder ges numera större möjlighet att tillgodose ett enskilt önskemål om en stor tomtplats under förutsättning att ändamålet är varaktigt. I förarbetena anges att till bostadsfastigheter på landet bör kunna läggas även mark för mindre djurhållning m.m. (prop. 1989/90:151 s. 18 och 21).

Syftet med sökt avstyckning är att bilda en bostadsfastighet med en areal om ca 3,5 ha. Fastigheten ska inrymma mark som möjliggör mindre djurhållning (hästar). Enligt Mark- och miljööverdomstolen får detta betraktas som en ordinär storlek på en hästgård och åtgärden är i linje med vad lagstiftaren hade i åtanke i samband med 1991-års lagändring. Fastighetsbildningen uppfyller därmed lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

Den särskilda bestämmelsen beträffande jordbruk i 3 kap. 6 § FBL

Av 3 kap. 6 § FBL framgår att fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet inte får äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Bestämmelsen fick sin nuvarande lydelse år 1994 och enligt förarbetena till lagändringen ska mindre avstyckningar av en jordbruksfastighet som inte på något avgörande sätt förändrar förutsättningarna för jordbruksdrift inte anses stå i strid med bestämmelsen (prop. 1993/94:27 s. 34).

Av Lantmäteriets beslut framgår att jordbruksfastigheten X (stamfastigheten) innehåller 121 ha åker och att cirka 3 ha åker skulle försvinna från stamfastigheten om sökt avstyckning medgavs. Mark- och miljööverdomstolen delar

Lantmäteriets bedömning att åtgärden inte kan anses innebära någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen enligt 3 kap. 6 § FBL. Vidare utgör inte heller 3 kap. 3 § FBL hinder mot sökt fastighetsbildning.

Sammantaget är förutsättningarna för sökt fastighetsbildning uppfyllda. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och Lantmäteriets beslut fastställas i de delar som rör beslut om fastighetsbildning och fördelning av förrättningskostnader. Mark- och miljödomstolen har även upphävt Lantmäteriets beslut om ersättning och tillträde. Mark- och miljööverdomstolen delar här mark- och miljödomstolens bedömning och mark- och miljödomstolens dom ska i dessa delar stå fast.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Malin Wik, referent, samt adjungerade ledamoten Karin Sparrman.

Föredragande har varit Carolina Andersson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-05-14
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 5973-12

KLAGANDE

Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun
611 83 Nyköping

MOTPARTER

1. P K

2. T K

3. M M

SAKEN

Avstyckning från X i Nyköpings kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lanmäteriets beslut den 8 oktober 2012 i ärende nr D12130

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver lantmäteriets samtliga beslut, utom beslutet om fördelning av förrättningskostnader, och ställer in förrättningen.

Dok.Id 302692

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

BAKGRUND

Den 8 oktober 2012 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning varvid beslutades att en ny fastighet för bostadsändamål med mindre djurhållning skulle bildas genom avstyckning från X i Nyköpings kommun. Enligt förrättningshandlingarna ska den nya fastigheten, Y, omfatta en areal om 35 658 m², vilken sträcker sig fram till och in i en våtmark med delvis öppen vattenspegel. Enligt LM berörs därför strandskyddsområde, men LM:s bedömning är att fastighetsbildningen inte motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna.

YRKANDEN

Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun (nämnden) har överklagat LM:s beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva fastighetsbildningsbeslutet.

Ägarna av X, P K, T K och M M

(X) har bestritt ändring av LM:s beslut.

GRUNDER OCH ÖVRIGA OMSTÄNDIGHETERNämnden

Syftet med att inrymma området närmast och in i våtmarken i bostadsfastigheten är att det ska inhägnas för hästar i hobbyverksamhet. Det aktuella området omfattas av strandskydd. Den tilltänkta inhägnaden kräver därför dispens från strandskyddet och en sådan dispens kan endast ges om särskilt skäl finns enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB). Det saknas särskilda skäl för strandskyddsdispens. Fastighetsbildningen motverkar därmed syftet med strandskyddet. Avstyckningen är således olämplig enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, varför fastighetsbildningsbeslutet ska upphävas.

Strandskydd råder på platsen eftersom strandskydd gäller för i princip alla vattendrag som är vattenförande del av året. Även om det inte finns några utpekade naturvärden på platsen råder strandskydd. Strandskyddet syftar till att skydda växt- och djurliv samt till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. Oaktat att våtmarken är anlagd, har ett nytt naturtillstånd uppkommit i och med

anläggandet och tiden därefter. En ändring av markanvändningen från jordbruksfastighet till bostadsfastighet med mindre djurhållning innebär en förändring i villkoren för djur- och växtlivet. Vidare skulle anläggandet av hästhagen innebära risk för ytterligare privatisering. Kombinationen av tilltänkt bostadsbebyggelse och inhägnad hästhage samt placering av dessa relativt nära varandra innebär en utökad privatisering genom en utvidgad hemfridszon. Detta påverkar allmänhetens tillgänglighet till området negativt. Vidare behöver en inhägnad hästhage inte ligga invid vattnet för sin funktion. Det saknas således särskilda skäl för strandskyddsdispens.

Miljööverdomstolen har uttalat att en hästhage inom strandskyddat område utgör en privatiserande åtgärd som kräver dispens (se mål nr M 8024-05, dom den 21 augusti 2007). Mark- och miljööverdomstolen har vidare beviljat strandskyddsdispens i fall där det inte har varit fråga om hobbyverksamhet, som i det nu aktuella fallet. Verksamheten kan i detta fall inte anses utgöra areell näring i bemärkelsen att strandskyddsdispens inte krävs. Vidare får, i LIS-områden, utbyggnad på landsbygd ske. Förevarande område är dock inget utpekad LIS-område.

X

För det första råder inte strandskydd på platsen och för det andra motverkar fastighetsbildningen inte syftet med strandskyddet eftersom den varken påverkar djur- och växtlivet eller allmänhetens tillgång till området.

Strandskydd gäller vid insjöar och vattendrag, det saknas dock definition av vad en insjö och ett vattendrag är. Länsstyrelsen i Östergötlands län har i en promemoria från 2010 benämnd ”Vägledning kring avgränsning av strandskydd efter lagändringen, SFS 2009:532”, angett bl.a. följande. Vid en bedömning av om strandskydd råder på en plats bör det beaktas om vattnet är naturligt förekommande eller sentida anlagt. I en mänskligt anlagd vattensamling eller ett vattendrag kan det med tiden inträda ett nytt naturtillstånd. När ett nytt naturtillstånd inträder kan området få andra och eventuellt högre värden för djur- och växtlivet. Därmed kan också förutsättningarna för områdets värden ur strandskyddssynpunkt komma att förändras. Det är därför viktigt att vid varje enskilt ärende göra en ny bedömning av om strandskydd råder på den aktuella platsen.

Den aktuella våtmarken är cirka ett halvt hektar och håller på att växa igen. LM mätte upp våtmarken under en extremt regnig period, vattenspegeln var då cirka 90 gånger 60 meter. Under torra perioder finns det endast några mindre, icke-sammanhängande vattenspeglar på platsen. Våtmarken är anlagd 1990, innan den anlades bestod området av vattensjuk åker. Det måste finnas en gräns för när strandskydd ska anses råda, det har bl.a. uttalats att t.ex. kräftdammar inte omfattas av strandskydd. Lagstiftaren kan inte ha avsett att strandskyddet skulle omfatta en av människan skapad våtmark av så begränsat omfång som den aktuella. Länsstyrelsen i Södermanlands län har i ärendet anfört att det saknas utpekade naturvärden på platsen. Något nytt naturtillstånd har alltså inte inträtt och strandskydd ska inte anses råda på platsen.

Fastighetsbildningen motverkar i vart fall inte syftet med strandskyddet. Det sker ingen ändrad användning av marken och det kommer således inte ske någon förändring för djur- och växtlivet på platsen. I prop. 2008/09:119 s. 40 uttalas att en åtgärd inte är dispenspliktig avseende strandskydd om den inte innebär en väsentlig förändring av livsmiljön för djur- eller växtlivet. Det är ostridigt i ärendet att det inte finns några särskilda naturvärden på platsen. Vad gäller allmänhetens tillgång till området är detta en fråga som ska prövas vid en bedömning av om det finns särskilda skäl för strandskyddsdispens avseende inhägnaden av hästhagen, själva fastighetsbildningen motverkar således inte strandskyddets syften. Nämnden har även fortsättningsvis möjlighet att förbjuda inhägnad eller bestämma över stängslets placering vid våtmarken. Den planerade inhägnaden kommer dessutom inte att nå ända fram till våtmarken varför allmänheten utan olägenhet kommer att kunna passera utmed våtmarken. Området är glest befolkat och det är litet tryck från det rörliga friluftslivet. Vad gäller djurhållningen utgör den i dagsläget endast hobbyverksamhet, detta kan emellertid komma att förändras framöver.

X har gett in e-postkorrespondens med lantmätaren C H och naturvårdshandläggaren R L.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde i målet.

Råder strandskydd på den aktuella platsen?

Av 7 kap. 13 § MB framgår att strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Miljööverdomstolen har uttalat att en bäck med vattenflöde som under perioder av året är mycket litet, men som under större delen av året är vattenförande, utgör ett vattendrag och omfattas av strandskyddsbestämmelserna (se MÖD 2008:36).

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Det har av utredningen i målet framkommit att våtmarken funnits sedan 1990, att den är cirka ett halvt hektar, att den vid regniga perioder har en vattenspegel om cirka 90 gånger 60 meter och att den vid torrperioder har några, icke-sammanhängande vattenspeglar. X har även anfört att våtmarken håller på att växa igen.

Mark- och miljödomstolen finner med anledning av ovanstående att strandskydd råder på platsen i dagsläget. Detta gäller även med beaktande av att vattnet har sin utsträckning till följd av anläggningsarbeten, eftersom det på platsen idag och sedan lång tid tillbaka finns ett vatten som antingen är ett utvidgat vattendrag eller en sjö. Att några särskilda, utpekade naturvärden inte finns på platsen förändrar inte domstolens bedömning. Den nybildade fastighet som LM:s beslut avser omfattar därmed strandskyddat område och aktuell inhägnad avses således att placeras inom detta skyddade område.

Motverkar fastighetsbildningen syftet med strandskyddsbestämmelserna?

Vid all fastighetsbildning krävs att fastighetsindelningen uppfyller de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. FBL. Av 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL följer att fastighetsbildning ska ske så att syftet med bl.a. strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. MB inte motverkas.

Strandskyddets syfte är, enligt 7 kap. 13 § MB, att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Markanvändningen inom strandskyddade områden är därför underkastad begränsningar och av 7 kap. 15 § MB framgår att det inom strandskyddsområde är förbjudet att – utan dispens – bl.a. utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där

den annars skulle ha fått färdas fritt eller vidta åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtlivet.

Även om bestämmelserna om strandskydd i MB inte är direkt tillämpliga i aktuellt mål ska de vägas in i prövningen huruvida en åtgärd medför lämplig fastighetsbildning. Omständigheter som t.ex. innebär att särskilda skäl för strandskyddsdispens ska anses föreligga enligt punkt 1 och 2 i 7 kap. 18 c § MB medför som huvudregel, vid prövningen enligt FBL, att strandskyddet inte motverkas (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen En kommentar, 1 oktober 2011, Zeteo, kommentaren till 3 kap. 2 §).

I förarbetena till FBL konstateras att när en intressekonflikt uppstår mellan å ena sidan den enskildes önskemål om en vidsträckt tomtplats, som i stora delar avses bli endast extensivt utnyttjad av ägaren, och å andra sidan det rörliga friluftslivets behov av fri tillgång till mark- och strandområden, reglerna i FBL i allmänhet leder till att den enskildes intresse får vika (prop. 1969:128 s. B 1157).

Vidare är det på landsbygden möjligt att tillföra en bostadsfastighet allemansrättsligt tillgänglig mark för att möjliggöra djurhållning, mindre odling och liknande eller viss näringsverksamhet och på så sätt gynna bosättningen på landsbygden. Sådana bostadsfastigheter bör, utöver själva tomtplatsen, i vissa fall och i viss omfattning kunna tillföras jordbruks- eller skogsbruksmark inom strandskyddsområde. Så kan vara fallet om marken i fråga inte ska bebyggas eller bli föremål för några anläggningsåtgärder som inkräktar på strandskyddet (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen En kommentar, 1 oktober 2011, Zeteo, kommentaren till 3 kap. 2 § och prop. 1989/90:151 s. 22 f). En sådan fastighetsbildning är emellertid inte aktuell när det föreligger motstående intressen till marken (prop. 1989/90:151 s. 22 f).

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Det noteras inledningsvis att strandskyddsdispens för aktuell åtgärd inte har sökts. Mark- och miljödomstolen konstaterar att åtgärden, enligt 7 kap. 16 § första stycket punkt 1 MB, inte är sådan att den omfattas av undantaget från förbudet i 15 §. Mark- och miljödomstolen anser att åtgärden innebär förändringar i livsvillkoren för det

strandnära djur- och växtlivet på platsen. En förändring av marken från den idag befintliga, i stort sett orörda jordbruksmarken till tomtmark som ska användas för hästhållning måste anses medföra negativa förändringar för det djur- och växtliv som idag finns etablerat i området.

Mark- och miljödomstolen menar vidare att området idag är allemansrättsligt tillgängligt. Det är i målet inte klarlagt vilka andra möjligheter att ta sig till våtmarken som finns. Oaktat detta finner domstolen att fastighetsbildningen innebär att allmänheten hindras från tillgång till ett strandområde som den annars skulle kunna färdas fritt i, dels genom att området kommer att ingå i en bostadsfastighet, dels genom att området kommer att inhägnas för djurhållning. Att inhägnaden inte kommer att nå ända fram till våtmarkens strandkant förändrar inte denna bedömning. Vad gäller områdets betydelse för det rörliga friluftslivet, bör en bedömning av detta inte ske med hänsyn enbart till de i dagsläget föreliggande faktiska förhållandena (se NJA 1981 s. 581). Det rörliga friluftslivets intresse av att utnyttja området kan komma att förändras. Det kan inte heller uteslutas att området, för det fall det tillåts ingå i bostadsfastigheten, i framtiden kommer att användas för annat ändamål av ägaren, vilket än mer skulle kunna begränsa allmänhetens tillträde. Av praxis följer att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är så långtgående att redan den risk för en förändring av markens karaktär som föreligger då marken får ingå i en bostadsfastighet kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr NJA 1971 s. 421).

Mark- och miljödomstolen konstaterar även att möjligheten att på landsbygden bilda en överstor bostadsfastighet inte gör sig gällande i förevarande fall. Aktuellt område är tilltänt att bli föremål för åtgärd som domstolen menar inkräktar på strandskyddet och det föreligger dessutom motstående intressen till marken. Området omfattas av strandskydd, varför allemansrättslig tillgänglighet och oförändrade förutsättningar för djur- och växtliv per definition är motstående intressen till det enskilda intresset av att till bostaden föra mark för hästhobbyverksamhet.

Mark- och miljödomstolen finner alltså sammantaget att fastighetsbildningen innebär att den allemansrättsliga tillgängligheten till området försvåras och att förutsätt-

ningarna för djur- och växtlivet förändras. Fastighetsbildningen motverkar således syftet med strandskyddsbestämmelserna, varför det finns hinder mot fastighetsbildningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Uppfyller fastighetsbildningen lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL?

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas bl.a. att fastigheten får en lämplig utformning. Fastighetsbildning får inte ske om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Vad gäller bostadsfastigheters storlek ska som huvudregel inte tillföras mark utöver vad som kan betecknas vara av väsentligen bostadstomts karaktär. Såsom utvecklats ovan finns möjlighet att till bostadsfastighet på landet föra mark för t.ex. mindre djurhållning, så länge en sådan fastighetsbildning inte strider mot starkare motstående intressen. De motstående intressena ska vägas mot styrkan av det enskilda intresset att erhålla en stor bostadsfastighet (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen En kommentar, 1 oktober 2011, Zeteo, kommentaren till 3 kap. 1 §).

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Mark- och miljödomstolen finner, med beaktande av vad som angetts ovan avseende den i målet icke-tillämpliga möjligheten att bilda en överstor bostadsfastighet, att fastighetsbildningen inte heller uppfylla lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL, såväl med hänsyn till att fastighetens omfång och utformning bedöms bli olämplig som med hänsyn till den existerande intressekonflikt som domstolen menar föreligger. Den mark som ligger utanför tilltänkt hemfridszon är av inte obetydlig areal. Vidare är det inte någon för boendet nödvändig eller varaktigt intensivutnyttjad mark som avses. Mark- och miljödomstolen anser att X intresse av djurhållning såsom hobbyverksamhet utgör sådant ändamål som med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Sammantagen bedömning av fastighetsbildningsbeslutet

Mark- och miljödomstolen finner sammanfattningsvis att det finns hinder mot fastighetsbildningen enligt både 3 kap. 1 § och 2 § FBL. Fastighetsbildningsbeslutet ska därför upphävas.

LM:s beslut om tillträde och ersättning

Mark- och miljödomstolen noterar att LM beslutat om tillträde och ersättning, trots att det är fråga om avstyckning, vilket är ett uppenbart misstag. Dessa beslut saknar laglig grund och ska därför upphävas.

Sammanfattning

Sammantaget följer av ovan redovisade skäl att LM:s samtliga beslut, utom beslutet om fördelning av förrättningskostnader, ska upphävas och förrättningen ställas in.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (DV 427)

Överklagande senast den 4 juni 2013. Prövningstillstånd krävs.

Helena Helgeby

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Helena Helgeby, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.