



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2022-10-21
Stockholm

Mål nr
F 7660-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-06-01 i mål nr F 2516-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Motpart

1. OF

2. SF

Ombud för 1–2: Wesslau Söderqvist
Advokatbyrå i Jönköping HB

3. MJ

4. ES

5. Åkerbygdens Alliansförsamling

SAKEN

Fastighetsbildning berörande fastigheterna XXX, YYY och ZZZ
m.fl. i Gislaveds kommun (Lantmäterimyndighetens ärende nr F18722)

Dok.Id 1814682

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 24 april 2020, ärende nr F18722 – utom såvitt avser fastighetsbestämning berörande fastigheterna XXX, YYY och QQQ samt fastighetsreglering berörande fastigheten QQQ – och återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av skälen i denna dom.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och ställa in förrättningen.

OF, SF och **Åkerbygdens Alliansförsamling** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

MJ har getts tillfälle att yttra sig.

ES har uppgett att hon inte längre är gift med **MJ**, att hon flyttat från Åsafors och att ärendet därför inte längre angår henne.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

ZZZ

Mark- och miljödomstolen har uttalat att större delen av området inte är tillgängligt för allmänheten med hänvisning till att terrängen är kuperad och att området avgränsas av allmän väg och staket som under en längre tid använts för djurhållning och mindre hemmajordbruk. Det är oklart vad som stödjer att området har använts på det sättet. Under alla omständigheter innebär inte en sådan användning att allmänheten inte har tillträde till området.

Fastighetsbildningen kan inte anses slå fast den markanvändning som pågår. Tvärtom ändras fastighetens ändamål till bostadsfastighet för kombinerat ändamål. Enligt praxis kan detta anses innebära att syftet med strandskyddet motverkas. Det är inte oproportionerligt att bifalla länsstyrelsens yrkande.

YYY

En fastighetsbildning som har en avhållande effekt på allmänhetens vilja att uppehålla sig inom ett tidigare tillgängligt strandskyddsområde är inte godtagbar. Det gäller oavsett om fastighetsbildningen görs för bostadsändamål eller annat ändamål. Det har inte visats annat än att behoven av parkering och grillplats skulle kunna tillgodoses utanför strandskyddat område. Detta stärker ytterligare att det inte är oproportionerligt att bifalla länsstyrelsens yrkande.

OF och **SF** har anfört i huvudsak följande.

ZZZ

Ändamålet med fastighetsbildningen är en bostadsfastighet med möjlighet till husbehovsved, odling och mindre djurhållning. Styckningslotten har sedan i vart fall 1912 använts för sådant kombinerat ändamål av bostad, mindre djurhållning, odling och veduttag. All mark inom styckningslotten nyttjas stadigvarande och utgör således bostadens hemfridszon sedan innan strandskyddets tillkomst och har som sådan redan avskurits från allemansrättsligt nyttjande.

Det skogsområde som ingår i styckningslotten behövs för uttag av ved och virke för husbehov. Detta står inte i strid med lämplighetskravet i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, så länge skogsmarken inte mer än marginellt överstiger bostadsfastighetens behov. Skogsområdet är inte aktuellt för det aktiva skogsbruket. I vart fall är området inte större än att det precis täcker styckningslottens behov.

Bebyggelsen på styckningslotten kommer att utnyttjas på ett för bostadsbebyggelse på landet sedvanligt sätt. Avstyckningen kommer inte att medföra ett nämnvärt ändrat eller mera intensivt utnyttjande av marken. Bostadshuset och marken kring detta kan fortsätta att brukas och hållas öppen, vilket leder till en mer levande landsbygd för både boende och tillfälliga besökande. Natur- och kulturmiljövården främjas genom att avstyckningen möjliggör fortsatt boende på platsen.

YYY

Verksamheten som bedrivs på YYY innebär inte i sig en risk för privatisering. Fastighetsregleringen innebär inte heller någon förändring i nyttjandet av det område som omfattas av strandskydd utan det kommer att nyttjas på samma sätt som i nuläget oavsett fastighetsreglering eller ej. Fastighetsregleringen påverkar därmed inte syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Åkerbygdens Alliansförsamling har i allt väsentligt anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning.

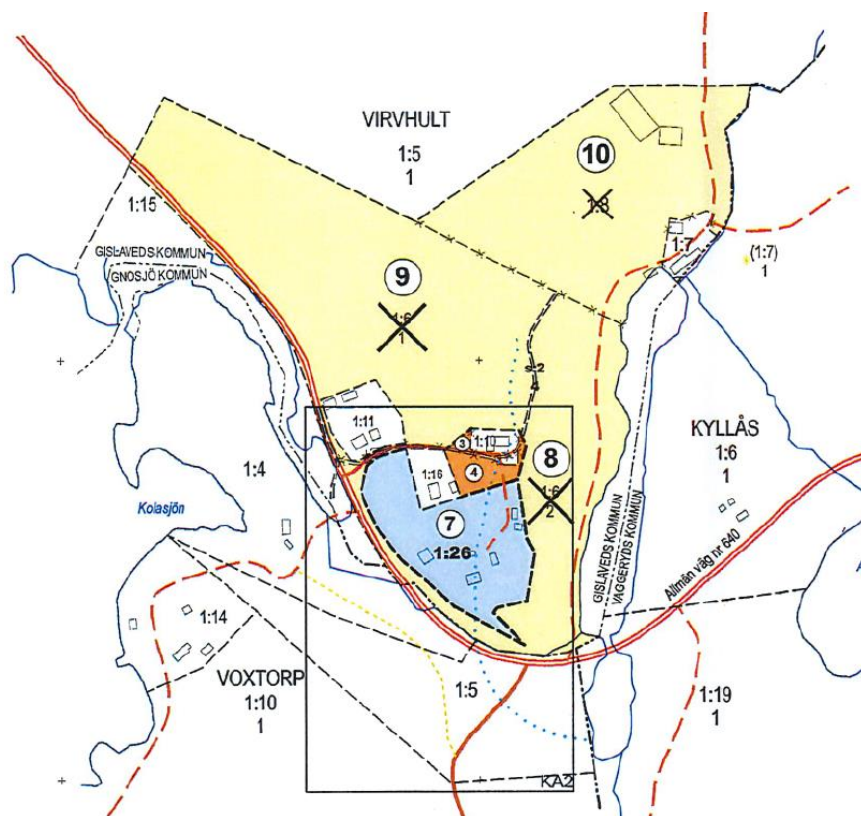
Fastighetsbildning avseende mark som omfattas av strandskydd ska också ske så att syftet med bestämmelserna om strandskydd inte motverkas. (Se 3 kap. 1 och 2 §§ FBL.) Till en bostadsfastighet har det ansetts att det normalt inte bör läggas mer mark än vad som har bostadstomts karaktär (jfr prop. 1969:128 s. B 113).

Genom lagändringar 1990 infördes en möjlighet att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss närings- och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter. När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till lagändringarna att avsikten varit att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt. I vissa undantagsfall ansågs det dock kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde. Som ett exempel angavs fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det betonades dock att stor försiktighet måste iaktas vid tillämpningen så att inte allemansrättsliga intressen träds för när. (Se prop. 1989/90:151 s. 22 f.)

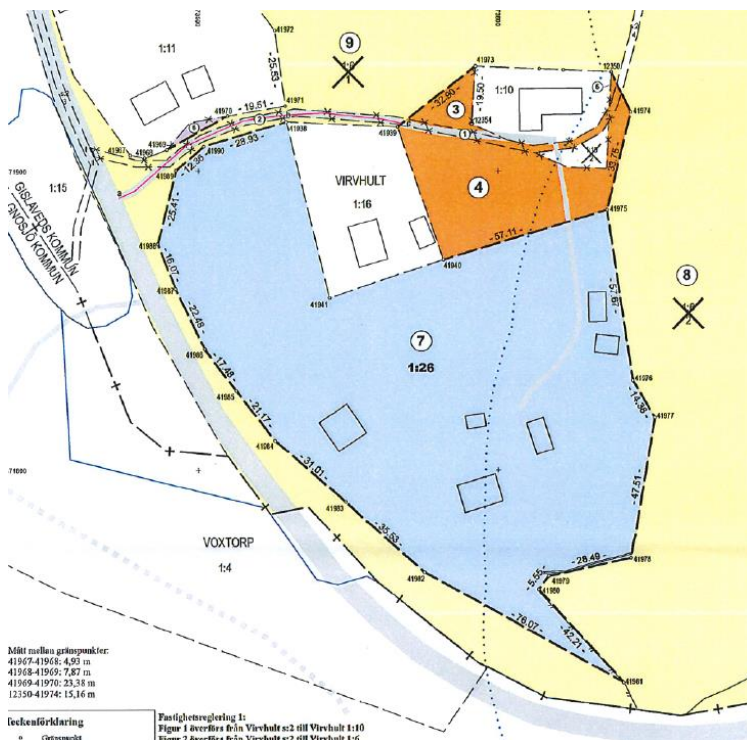
Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden. Redan risken för att den strandskyddade marken, om den får ingå i en bostadsfastighet, får en sådan karaktär att den verkar avhållande för allmänheten har ansetts kunna innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se NJA 1971 s. 421).

I vissa fall kan dock risken för att den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Vid en sådan bedömning måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Om själva tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning utan att strandskyddet motverkas, bör ytterligare mark kunna ingå i en kombinationsfastighet, om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl. (Se NJA 2022 s. 133 p. 26.)

Som ett led i bedömningen av om en fastighetsbildning är tillätlig ska en proportionalitetsavvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen (se bl.a. NJA 2018 s. 753). Avvägningen utgör en slutlig kontroll av att en begränsning av den enskildas möjlighet att förfoga över sin egendom inte är orimlig med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Ett krav på att en sådan avvägning ska göras i frågor om strandskydd följer även av 7 kap. 25 § miljöbalken.



Förrentningskarta 1 berörande bland annat avstyckning från XXX (ZZZ).
Figurnummer är inringade.



Förrentningskarta 2 berörande bland annat avstyckning från XXX (ZZZ och
fastighetsreglering avseende YYY. Figurnummer är inringade.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

ZZZ

Genom avstyckning från fastigheten XXX ska den nya fastigheten ZZZ bildas (figur 7 på förrättningskartorna). Den senare blir en s.k. kombinerad bostads-fastighet med möjlighet till vedbrand och mindre djurhållning. Större delen av marken på ZZZ kommer att ligga inom strandskyddat område. Den restriktivitet som råder avseende bildandet av större bostadsfastigheter inom strandskyddsområde gör att en sådan fastighetsbildning kan accepteras endast i undantagsfall. Det enda exemplet som ges på sådana undantagsfall i lagförarbetena är att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljövärden (se prop. 1989/90:151 s. 22 f.). Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det inte har framkommit några omständigheter som talar för att det här skulle vara fråga om ett sådant undantagsfall.

Som framgått ovan har dock Högsta domstolen funnit att det i vissa andra situationer, när risken för privatisering är begränsad, ändå kan finnas möjlighet att bilda kombinationsfastigheter inom ett strandskyddsområde. En bedömning måste då göras av fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten (se NJA 2022 s. 133 p. 26).

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att endast bostadshuset på ZZZ genererar en hemfridszon. Komplementbyggnaderna på fastigheten bedöms alltså inte generera någon sådan. Det har inte heller i övrigt framkommit annat än att marken på blivande ZZZ, förutom den som ansluter till bostadshuset, är allemansrättsligt tillgänglig.

Det kan konstateras att bostadshuset och tomtplatsen i sin helhet, liksom merparten av styckningslotten i övrigt, ligger inom strandskyddat område och att det saknas naturliga eller skapade avgränsningar mot vattnet. Det skulle i och för sig kunna vara möjligt att avstycka enbart en tomtplats utan att strandskyddets syften träds för när. Styckningslotten i övrigt utgörs främst av betesmark och ett mindre område skogsmark. Det bedrivs inte någon särskild verksamhet på lotten idag. Sökandena har inte lämnat några

specifika uppgifter om framtida planer för djurhållning, och inte heller om den tänkta odlingens art, omfattning eller varaktighet.

Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att avstyckningen riskerar att leda till att marken på sikt får en mer privat karaktär och att strandskyddets syften motverkas av åtgärden. Det innebär att 3 kap. 2 § andra stycket FBL utgör hinder mot denna. Att inte tillåta avstyckningen kan inte anses vara oproportionerligt.

YYY

Till YYY regleras ett område om 2 436 kvadratmeter (figur 3–5 på förrättningskartorna). På den del av marken som berörs av strandskyddet finns sedan tidigare en parkeringsyta och en grillplats.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att missionshuset på YYY är en sådan byggnad som inte genererar någon hemfridszon (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 december 2020 i mål nr M 6672-20 och M 6673-20). Den mark som överförs till fastigheten kan därför inte anses vara ianspråktagen som tomtmark.

I målet har det inte framkommit att strandskyddsdispens getts för grillplatsen eller den del av parkeringen som ligger inom strandskyddat område och inte heller att anordningarna tillkommit före strandskyddets införande. Vid fastighetsbildningen ska därför ingen hänsyn tas till att anordningarna finns på platsen.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det finns risk för att ytterligare åtgärder kan komma att vidtas inom området som bidrar till att ge detta en privatiserad karaktär och därigenom motverka strandskyddets syften. Att YYY inte är en bostadsfastighet ändrar inte den bedömningen. Mot denna bakgrund bedöms överföringen av mark från XXX till YYY strida mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Det finns inte någon omständighet som vid en proportionalitets-bedömning leder till att åtgärden i denna del ändå bör tillåtas.

Avslutande överväganden

Lantmäterimyndighetens beslut har innefattat avstyckning från XXX, fastighetsbestämning berörande XXX, YYY och QQQ samt fastighetsreglering berörande XXX, XXY, XYY, YYY QQQ och YXX. Det saknas skäl att upphäva fastighetsbestämmningsbeslutet. Sambandet mellan beslutets andra delar är däremot sådant att det – med de ovan gjorda bedömningarna – finns skäl att upphäva lantmäterimyndighetens beslut i övrigt (jfr 16 kap. 11 § andra stycket FBL). Detta dock med undantag för fastighetsregleringen berörande QQQ (som inneburit att 50 kvadratmeter (figur 6 på förrättningskarta 2) förts över från XXX till QQQ och att ett servitut bildats till förmån för QQQ).

Sökandena bör emellertid, med stöd av 4 kap. 31 § FBL, få möjlighet att jämka ansökan till att avse upphävda delar av förrättningsbesluten på så vis att de inte motverkar strandskyddets syften på sätt som framgår av denna dom.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig) och hovrättsrådet Henrik Jonsson.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktig och anser att lantmäterimyndighetens beslut ska undanröjas endast såvitt avser fastighetsregleringen som berör fastigheten YYY samt att domskälen under rubrikerna ”ZZZ och ”*Avslutande överväganden*” ska lyda enligt följande.

ZZZ

Genom avstyckning från fastigheten XXX ska den nya fastigheten ZZZ bildas. Den senare blir en s.k. kombinerad bostadsfastighet med möjlighet till vedbrand, odling och mindre djurhållning. Nästan all mark på ZZZ ligger inom strandskyddat område. Den restriktivitet som råder avseende bildandet av större bostadsfastigheter inom strandskyddsområde gör att en sådan fastighetsbildning endast i undantagsfall kan tillåtas.

Som framgått ovan har Högsta domstolen funnit att det i vissa situationer, när risken för privatisering är begränsad, ändå kan finnas möjlighet att bilda kombinationsfastigheter inom ett strandskyddsområde. En bedömning måste då göras av fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten (se NJA 2022 s. 133).

Det kan bedömas att endast bostadshuset på ZZZ genererar en hemfridszon. Komplementbyggnaderna på fastigheten bedöms alltså inte generera någon sådan. Det har inte heller i övrigt framkommit annat än att marken på blivande ZZZ, förutom den som ansluter till bostadshuset, är allemansrättsligt tillgänglig. Bostadshuset ligger inom strandskyddat område. Att avstycka den ianspråktaga tomtplatsen runt bostadshuset skulle dock vara möjligt utan att strandskyddets syften träds för när, eftersom tomtplatsen är ianspråktagen och inte allemansrättsligt tillgänglig.

Den del av styckningslotten som ligger utanför tomtplatsen utgörs främst av betesmark och ett mindre område skogsmark. Det bedrivs inte någon särskild verksamhet på lotten idag. Sökandenas uppgifter om tilltänkt verksamhet är vaga. De har inte lämnat några specifika uppgifter om framtida planer för djurhållning, och inte heller om den tänkta

odlingens art, omfattning eller varaktighet. De villkor för fastighetsbildning som finns i 3 kap. FBL innebär dock enbart att fastighetsbildningen ska ge en varaktigt lämplig fastighet för det uppgivna ändamålet och att detta kan genomföras inom överskådlig tid. Någon anledning att inte tillåta avstyckningen med hänvisning till 3 kap. 1 § FBL finns därför inte.

En kombinerad fastighet inom strandskyddsområde innebär alltid risk för privatisering eller åtminstone att marken får sådan karaktär att allmänheten avhålls från tillträde. Även bostadsbebyggelse i närheten av stränder men belägen på jord- eller skogsbruksfastigheter innebär en sådan risk. Risken i sig kan därför inte vara skäl till att neka att bilda en kombinerad fastighet utan det måste vara den eventuella ökningen av risken på grund av fastighetsbildningen som utgör ett skäl att neka fastighetsbildningen. (Jfr NJA 1971 s. 421, där hela risken för privatisering skulle ha uppstått genom fastighetsbildningen.)

I aktuellt fall avstyckas brukningscentrum och mark av beteskaraktär om ca 1,5 hektar från stamfastigheten om ca 9 hektar. Styckningslotten når inte i någon del strandlinjen och även möjligheten till utblickar över strand och vatten torde vara mycket begränsade. Med de förutsättningarna torde risken för privatisering inte förändras med anledning av att fastighetsbildningen innebär en fastighet om ca 1,5 hektar, i stort sett utan skogsmark, i stället för 9 hektar inklusive skogsmark.

En sammantagen bedömning ger att avstyckningen inte ökar risken att marken på sikt får en mer privat karaktär. Strandskyddets syften motverkas därför inte av åtgärden varför 3 kap. 2 § andra stycket FBL inte utgör hinder mot denna. Att inte tillåta avstyckningen i ett läge där det allmänna intresset inte motverkas skulle vara oproportionerligt. Detta förändras i detta fall inte av det faktum att en areal om 1,5 hektar måste bedömas vara något liten för en kombinerad fastighet.

Avslutande överväganden

Lantmäterimyndighetens beslut har innefattat avstyckning från XXX, fastighetsbestämning berörande XXX, YYY och QQQ samt fastighetsreglering berörande XXX, XXY, XYY, YYY QQQ och YXX. Det saknas skäl att upphäva

fastighetsbestämmningsbesluten samt fastighetsregleringarna förutom de som berör
YYY. Sökandena bör emellertid, med stöd av 4 kap. 31 § FBL, få möjlighet att
jämka ansökan avseende fastighetsregleringarna berörande YYY på så vis att de inte
motverkar standskyddets syften på det sätt som framgår av denna dom.

Överröstad i dessa frågor är jag i övrigt ense med majoriteten.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-06-01
meddelad i
Växjö

Mål nr F 2516-20

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jönköpings län
551 86 Jönköping

Motpart

1. OF *XXX (XXY och XYY)*
2. SF *XXX (XXY och XYY)*
3. MJ *Blivande ZZZ*
4. ES *Blivande ZZZ*
5. Åkerbygdens Alliansförsamling *YYY*

ÖVRIGA

1. AB *QQQ*
2. HJ *YYZ*
3. JJ *YZZ*

Dok.Id 578078

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.domstol.se/vaxjo-tingsratt		måndag – fredag 08:00–16:00

4. MK	<i>YZZ</i>
5. ML	<i>ZYZ</i>
6. BL	<i>ZYZ</i>
7. Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag	<i>ZZX</i>
8. MS	<i>ZZX</i>
9. NS	<i>XZX</i>
10. SS	<i>QXX, QXQ</i>

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2020-04-24 i ärende nr F18722, se bilaga 1

SAKEN

Avstyckning mm rörande fastigheterna XXX och YYY, Gislaveds kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avskriver målet gällande HJ, JJ, MK, ML, BL, Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag, MS, NS, AB och SS.

 2. Mark- och miljödomstolen avslår länsstyrelsens överklagande.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 24 april 2020 (ärendenr F18722) om avstyckning från XXX, fastighetsbestämning berörande XXX, YYY och QQQ samt fastighetsreglering berörande XXX, XXY, XYY, YYY QQQ och samfälligheten YXX.

Länsstyrelsen i Jönköpings län (länsstyrelsen) har nu överklagat delar av LM:s beslut och då ifråga om fastighetsreglering avseende XXX och YYY samt avstyckning från XXX till blivande ZZZ.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen yrkar att beslutet, i överklagad del upphävs, och att förrättningen ställs in. Som grund för överklagandet anför länsstyrelsen bland annat följande.

Fastigheten XXX är en bebyggd lantbruksfastighet om ca 9 ha. Fastigheten YYY är en ecklesiastikfastighet (ecklesiastik - kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet – mark- och miljödomstolens förklaring) om 1 281 kvm. Genom regleringen erhåller YYY mark från XXX. Efter avslutad förrättning kommer YYY bli en ecklesiastikfastighet om 3 717 kvm. Från XXX avstyckas fastigheten ZZZ om drygt 1,5 ha.

YYY erhöll genom fastighetsreglering den 14 september 2007 (F02101) mark från bl.a. XXX. Genom den regleringen fick fastigheten den omfattning den har idag. I det beslutet angavs att regleringen skedde dels för att få in hela byggnaden på YYY, dels för att åstadkomma parkering. Marken bedömdes vara ianspråktagen. YYY har således utvidgats inom strandskyddsområde år 2007, bl.a. med mark som skulle användas som parkering. Därefter har ytterligare mark, utanför den år 2007 bildade fastighetsgränsen, ianspråktagits som parkering. Den nu aktuella regleringen omfattar bl.a. den marken, och det område som grillplatsen ligger på. Totalt ligger cirka 450 kvm av det område som nu avses överföras till YYY inom strandskyddsområde.

LM har anfört att marken är hävdad som tomtmark. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning. För att mark ska kunna anses hävdad och tagen i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, krävs det att den är lagligt ianspråktagen. Av de flygfoton som länsstyrelsen har tillgång till, tagna 1970, samt kartbild som LM skickat över framgår inte att marken skulle ha varit hävdad som tomtmark. Hemfrid kan dessutom normalt inte hävdas utanför den egna fastighetsgränsen.

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att det har beviljats strandskyddsdispens för åtgärderna parkering och grillplats. Länsstyrelsen har fått besked från Gislaveds kommun att det inte finns några dispenser för åtgärderna. Att den mark som ansågs ianspråktagen år 2007 reglerades till YYY, talar vidare för att den övriga marken, som det nu är fråga om, då inte ansågs ianspråktagen som tomtmark. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att det område som ska regleras till YYY och som omfattas av strandskydd till största delen är allemansrättsligt tillgängligt.

Det finns en risk för att privatiserande åtgärder kan komma att vidtas inom området om regleringen får genomföras. Till detta kommer att YYY:s behov av parkering och grillplats skulle kunna lösas utanför strandskyddsområdet. Fastighetsbildningen motverkar sammanfattningsvis strandskyddets syften, och strider således mot 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (FBL).

ZZZ

Att det råder strandskydd vid dammen i Åsafors framgår inte av LM:s förrättningskarta och det framgår inte heller av LM:s karta att det råder strandskydd utmed hela dammen i Hultafors.

På blivande *ZZZ* finns ett befintligt bostadshus samt ett antal komplementbyggnader. På platsen för bostadshuset samt de närmast liggande komplementbyggnaderna har det enligt länsstyrelsens flygfoton funnits byggnader sedan tiden före 1975. De två byggnaderna i den blivande fastighetens norra del

(traktorskjul och redskapsbod) syns inte på dessa bilder. LM har anfört att hänsyn har tagits till vad som har varit hävdad tomtmark sedan före år 1975. LM har vidare anfört att någon strandskyddsdispens inte behövs och att strandskyddet inte motverkas. Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning.

Länsstyrelsen finner till att börja med skäl att allmänt påpeka, att även om förhållandena i ett visst fall skulle vara sådana att mark inom strandskyddsområde kan anses vara ianspråktaget, krävs det dispens för att utföra de åtgärder som framgår av 7 kap. 15 § miljöbalken. Den omständigheten att mark skulle anses ianspråktagen kan i ett sådant läge utgöra särskilt skäl för dispens.

För att mark ska kunna anses hävdad, krävs det att den är lagligt ianspråktagen. Av de flygfoton som länsstyrelsen har tillgång till (tagna 1970) framgår inte att all den mark som omfattas av strandskydd skulle ha varit hävdad som tomtmark. Länsstyrelsen har inga uppgifter om att det har beviljats strandskyddsdispens för traktorskjulet och redskapsboden. Länsstyrelsen har fått besked från Gislaveds kommun att det inte finns några dispenser för byggnaderna.

Vid länsstyrelsens platsbesök framgick att den del av den blivande fastigheten som kan anses utgöra hemfridszon är kopplad till bostadshusets omedelbara närhet, och endast omfattar en mindre del av det område som omfattas av strandskydd inom den blivande fastigheten. Det är länsstyrelsens uppfattning att det nordvästra hörnet av fastigheten till största delen är tillgänglig för allmänheten. Den mark som ligger öster om bostadshuset och ner mot vattnet har karaktären av ett gärde eller ängsmark. Den mark som finns i fastighetens nordöstra hörn är också tillgänglig för allmänheten. Det är länsstyrelsens uppfattning, att även om traktorskjulet och redskapsboden skulle vara lagligt uppförda, så har de ingen större avhållande effekt på allmänheten och att de inte kan anses ge upphov till någon hemfrid.

Av förarbetena till FBL (prop. 1969:128 s. 1156 f.) framgår bland annat att det till en bostadsfastighet inte bör läggas mer mark än vad som väsentligen har karaktär av en bostadstomt. I princip ska en bostadsfastighet inte omfatta sådan mark som

endast kan komma till extensiv användning för ändamålet, utan endast sådan mark som kan komma att utnyttjas stadigvarande. När en intressekonflikt uppstår mellan å ena sidan den enskildes önskemål om en vidsträckt tomtplats och å andra sidan det rörliga friluftslivets behov av fri tillgång till mark- och strandområden, leder reglerna i FBL i allmänhet till att den enskildes intressen får vika.

En möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda ”överstora” bostadsfastigheter med kombinerade ändamål infördes genom en lagändring i 3 kap. 1 § FBL i början av 1990-talet till stöd för landsbygdens utveckling. Avsikten med paragrafen med dess nya lydelse var att det på landsbygden ska vara möjligt att bilda bostadsfastigheter som rymmer mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling. Även veduttag kan vara en sådan verksamhet. Det anges i förarbetena att en sådan fastighetsreglering bör kunna tillåtas, om den inte strider mot något starkare motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 19 och 21 ff.).

För den aktuella marken råder strandskydd, vilket är ett starkt sådant motstående intresse med särskilt lagstöd, som gör att stor restriktivitet ska iakttas (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 september 2016, mål F 10213-15 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019, mål F 6748-18).

I prop. 1989/90:151 anges att vid fastighetsbildning för bostadsändamål inom strandskyddsområde eftersträvas i praxis överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt enligt 16 § naturvårdslagen (1964:822), och att denna praxis bör bibehållas (jfr 3 kap. 2 § FBL). Vidare anges att det i vissa undantagsfall synes böra accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet ska iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när. (s. 22 f.). Det har inte framkommit att förutsättningarna för att se den aktuella fastighetsbildningen som ett sådant undantag är uppfyllda.

Genom fastighetsregleringen överförs mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig till en bostadsfastighet. Totalt uppgår det område av den blivande fastigheten ZZZ som berörs av strandskydd till ca 10 500 kvm. Huvuddelen av området har enligt länsstyrelsens bedömning inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare följer det av praxis att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är så långtgående att redan den risk som föreligger av att mark inom strandskyddsområde får ingå i en bostadsfastighet, även med beaktande av de inskränkningar som ägarens användning av marken skulle vara underkastad, kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr Högsta domstolens avgörande NJA 1971 s. 421 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019, mål F 6748-18.) Dessa avgöranden tydliggör det långsiktiga perspektiv som ska beaktas vid tillämpning av strandskyddsbestämmelserna. En gradvis privatisering av mark som får ingå i en bostadsfastighet kan ske under lång tid och genom åtgärder utförda inte bara av nuvarande, utan även framtida fastighetsägare.

Den omständigheten att en fastighetsbildning, genom åtgärden i sig, inte omedelbart medför att allemansrättsligt tillgänglig mark inom strandskyddsområde blir privatiserad saknar relevans vid bedömning av om fastighetsbildningen är tillåtlig. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Marken får inte utan dispens bebyggas eller tillföras anläggningar eller anordningar. Även trädfällning är en sådan åtgärd som kan kräva strandskyddsdispens. Marken skulle därför inte kunna utnyttjas stadigvarande som bostadsfastighet. Fastigheten blir därför inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastighetsbildningen strider därför även mot 3 kap. 1 § FBL.

Sammanvägd bedömning YYY och ZZZ

Länsstyrelsen vill avslutningsvis påpeka, att en del av det område som berörs av strandskydd på blivande ZZZ (i den blivande fastighetens nordöstra hörn

norr om traktorskjulet och redskapsboden), och det område som berörs av strandskydd och som avses regleras till YYY, tillsammans uppgår till cirka 1 500 kvm. Detta markområde har alltså i sig storleken av en ordinär villatomt. Det är länsstyrelsens uppfattning att bedömningen i målet måste utgå från detta förhållande, oaktat att det området avses tillhöra två olika fastigheter.

Till överklagandet har länsstyrelsen fogat ett antal bilagor.

ES bestrider bifall till överklagandet och anför bland annat följande. Fördelarna att bo på landet är bland annat att kunna odla, ha djurhållning (på liten skala) samt att hon har plats att utöva sitt yrke som keramiker. Huset har inte mindre än fem fungerande kakelugnar och två vedspisar. För dessa behövs en hel del ved.

Länsstyrelsen menar att traktorskjulet och redskapsboden i fastighetens norra del inte kan anses ge upphov till någon hemfrid. De (ES) var inte medvetna om att dessa byggnader hade uppförts utan tillstånd från kommunen. De fanns redan på plats. På en annan del av fastigheten står en liten lada. Där har de (ES) haft möjlighet att ha två åsnor, och hö och halm. I framtiden, om fastigheten blir mindre, försvinner möjligheten att ha några djur, och därmed ett av skälen till att bo på landet. Samma sak gäller mark för odling. Med det växande hotet av klimatförändringar och miljöförstörelse anser hon att det även i framtiden kommer att vara viktigt att kunna odla och ha någon form av djurhållning.

Det är inte rimligt att länsstyrelsen ändrar kartor efterhand, om inte LM hade tillgång till detta när de gjorde sin avstyckning. Det är inte rimligt att två statliga myndigheter inte har bättre kommunikation.

SF och OF bestrider bifall till överklagandet och anför bland annat följande. År 2007 gjordes ett skifte då församlingsmedlemmar skänkte en samfällighet till ägaren av XXX. Detta gjordes i utbyte för de parkeringsplatser som funnits sedan många år och som skulle uppdateras.

Styckningslotten ligger högt med berg runt om. Detta innebär att det inte finns någon direkt tillgång till strand. Eventuell strand bryts i samtliga fall av vägar med mycket branta sluttningar. Dessutom finns det nästan inga vattenspeglar kvar för stora delar. Det är mycket som är igenvuxet/våtmark. Det var LM som bestämde var gränserna skulle dras.

Åkerbygdens Alliansförsamling bestrider bifall till överklagandet och yttrar bland annat följande. Fastigheten YYY ägs av alliansförsamlingen. På fastigheten finns ett missionshus och det har funnits på platsen sedan 1895. Förutom gudstjänster bedriver församlingen ett stort barn- och ungdomsarbete med bland annat UV-scout på tisdagskvällar och Tonår på fredagskvällar. På UV-scoutkvällarna samlas ett 30-tal barn och vuxna. Verksamheten bedrivs mestadels utomhus och grillplatsen är då en självklar samlingsplats.

Fastighetsregleringen som genomfördes år 2007 innebar bland annat att församlingen fick möjlighet att utöka parkeringsytan då församlingen blivit större med betydligt fler bilburna människor. Det framställs nu i länsstyrelsens överklagande som att församlingen redan då utvidgade marken på strandskyddat läge. Bedömningen 2007 var dock densamma som nu, att det inte strider mot strandskyddets syfte, enligt LM.

För några år sedan kontaktades församlingen av SF och OF, ägare till XXX då makarna ämnade göra en ny fastighetsreglering. LM kontaktades och vid förrättningen den 24 april 2020 kom man överens om att reglera marken så att den yta församlingen nyttjar som parkering samt grillplats kommer att ägas av församlingen. Dessutom regleras marken så att församlingens brunn nu hamnar på egen mark. Att församlingen nu kommer att äga den mark man sedan länge nyttjar underlättar för deras arbete framöver.

Den mindre yta som grillplatsen är placerad på är sedan tidigare bedömd som tomtmark. Här finns också en naturlig gräns mot det angränsande skogsområdet. Strandskyddet påverkas inte.

Strandskyddets syften (allmansrättslig tillgång och goda livsvillkor för djur- och växtlivet) förändras inte av församlingens grillplats eller parkeringsyta.

Allmänhet som vill komma nära vattnet hindras inte på något sätt av parkeringsytan eller grillplatsen. Livsvillkoren för djur och växtliv påverkas knappast heller. Att däremot flytta på grillplats och parkeringsyta, såsom länsstyrelsen föreslår, är ett betydligt större ingrepp för både djur och natur.

Det aktuella området är inte välbesökt av människor som nyttjar allemansrätten. Skogsområdet som finns mellan församlingens fastighet och den lilla grusvägen som ligger precis utmed dammen, är inte ett en terräng utformad på så sätt att det är lätt att ta sig fram. Dessutom hindrar inte grillplats och parkering någon. Tvärtom finns det istället möjlighet för den som önskar att använda parkeringen för att kunna ge sig ut i naturen. Församlingen har gjort platsen mer tillgänglig för besökare.

Fastighetsregleringen sker utanför planlagt område och innebär att fastigheten YYY, uppfyller kraven gällande att en fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Länsstyrelsen svarar bland annat följande. Väg 640 är en förhållandevis smal (maximalt 5,5 meter bred) väg utan mittlinje, och vägen som går in till fastigheterna Virvhult XXY och XYY är en mindre smal grusväg. Länsstyrelsen bedömer att de aktuella vägarna inte är så trafikerade att de kan anses väl avskilja den aktuella marken från området närmast strandlinjen enligt 7 kap. 18 c punkt 2 miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 juni 2011, mål M 215-11). Att det är branta sluttningar i området ändrar inte länsstyrelsens bedömning att den aktuella marken inte är avskild från området närmast strandlinjen då den avskiljande effekten ska ha sitt upphov i en exploatering som åstadkommit av människor för att omfattas av 7 kap. 18 c punkt 2 miljöbalken.

Länsstyrelsen vidhåller att det inte har redovisats att syftet med den aktuella fastighetsregleringen är att främja vården av intressanta natur- och kulturmiljöer på

ett sådant sätt som menas i prop. 1989/90:151 (s 22 f.) och att det därför inte föreligger något sådant undantag som motiverar bildandet av en större bostadsfastighet inom strandskyddsområde.

Mark- och miljödomstolen har den 22 april 2021 hållit sammanträde och företagit syn på aktuella fastigheter varvid parterna anförde bland annat följande.

Länsstyrelsen: Om mark- och miljödomstolen bifaller länsstyrelsens yrkande har myndigheten svårt att bedöma eventuella effekter av detta för övriga fastigheter. Myndigheten har inte några yrkanden avseende den åtgärd som motsvaras av figur 6 i LM:s karta KA2.

Det är inte bara nuvarande ägares avsikter med fastigheten som ska beaktas utan strandskyddet ska ses i ett längre perspektiv.

Bostadsbyggnaden och jordkällaren på blivande ZZZ har viss hemfridszon och visst område hävdas som privat. I övrigt är fastigheten inte tidigare och inte heller nu hävdad för bostadsändamål.

Länsstyrelsen har prövat fastigheten utifrån det av LM angivna ändamålet, bostadsfastighet.

Alliansförsamlingen: Kring fastigheten YYY finns det vägar som skär av från strandområdet. Allmänhetens tillgång till fastigheten hindras inte.

MJ: Överklagandet ska avslås. Den blivande fastigheten ZZZ är perfekt för odling och skogsbruk. Detta har även bedrivits på platsen tidigare. Han har förståelse för strandskyddet och hans syfte är inte att ingripa eller störa naturen.

Traktorskjulet och jordkällare har de räknat till bostaden. I ladan avser de att i framtiden hålla djur. Om fastigheten blir mycket mindre än vad LM har beslutat så är den inte användbar för honom.

SF och OF: Anledningen till att området som överfördes till fastigheten i förrättningen år 2007 inte blev större var en konflikt med en granne. Det var inte av särskild hänsyn till strandskyddet.

DOMSKÄL

Avskrivning av del av målet

Eftersom mark- och miljödomstolen bedömer att endast fastigheterna XXX, YYY och blivande ZZZ berörs av domstolens prövning i nu aktuellt mål ska målet ifråga om fastigheter som ägs av AB, HJ, JJ, MK, ML, BL, Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag, MS, NS och SS skrivas av från vidare handläggning.

Frågan i målet är huruvida fastighetsbildningen uppfyller reglerna i 3 kap. 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL).

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Av 3 kap. 1 § första och andra stycket FBL framgår följande. Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas, med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar, blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Genom lagändringar år 1990 infördes en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter, om fastighetsbildningen inte hindras av något motstående intresse. I vissa undantagsfall kan det dock accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet måste dock iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när (se prop. 1989/90:151 s. 22 f.).

I 3 kap. 2 § andra stycket FBL stadgas följande. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas.

Strandskyddet syftar enligt 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken (1998:808) till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att skyddet normalt har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (se prop. 2008/09:119 s. 53 och prop. 1997/98:45, del 1, s. 317).

Av rättspraxis följer vidare att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är långtgående. En sådan förändring av markens karaktär som följer av att ett område får ingå i en bostadsfastighet på ett sätt som gör att det för allmänheten kommer att framstå som inte allemansrättsligt

tillgänglig, kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se NJA 1971 s. 421).

Som framgår av förarbetena till miljöbalken är strandskyddets syften långsiktiga och avsikten är att bevara orörda strandområden. Även ett område som för tillfället är av begränsat intresse kan bli betydelsefullt i framtiden. Att ett undantag inte förefaller skada syftet med strandskyddet utesluter inte att det tillsammans med andra undantag kan ge en betydande negativ inverkan. (Jfr prop. 1997/98:45 del 1 s. 320 ff. och del 2 s. 84.)

Vid prövning av frågor om strandskydd ska hänsyn tas även till enskilda intressen (7 kap. 25 § miljöbalken). En sådan prövning är ett uttryck för en slutlig kontroll att ett nekat undantag inte är orimligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. (Se bland annat Mark- och miljööverdomstolens domar den 20 maj 2021 i mål nr F 11873-19 respektive mål nr F 7593-19 och Högsta domstolens dom den 29 december 2020 i mål nr T 6460-19).

Mark- och miljödomstolens prövning i sak

Domstolen konstaterar att det är klarlagt att områdena som avses överföras genom fastighetsreglering och avstyckas delvis omfattas av bestämmelserna om strandskydd (från öster avseende dammen i Hultafors och från i väster på andra sidan allmänna vägen där dammen i Åsafors ligger).

Styckningslotten ZZZ

Vid synen kunde mark- och miljödomstolen konstatera att det föreligger stora svårigheter för allmänheten att tillgängliggöra sig de områdena som omfattas av strandskydd. Registerkartan ger intrycket av att ett relativt stort område är tillgängligt att beträda, vilket visade sig inte alls vara fallet. I väster och söder avgränsas den nya fastighetsgränsen av förhållandevis mycket kuperad terräng och av allmän väg. I öster avgränsas området även med kuperad terräng. Förhållandena är sådana att tillgängligheten för allmänheten till större delen av området är näst

intill obefintligt. Detta utgör dock inte ensamt tillräckliga skäl för att åtgärden ska vara tillåtlig vid beaktande av strandskyddet.

Hela området med övriga kringliggande fastigheter och byggnader är avgränsade av allmän väg och äldre staket som under längre tid också har använts för djurhållning med mindre hemmajordbruk. Fastigheten är i övrigt en sådan kombinerad fastighet där det är normalt att ägande och brukande hänger samman. Det är inte nödvändigt att en gård eller trädgård är inhägnad om det på annat sätt framgår att området hör till bostaden. Av praxis framgår att uthus och andra ekonomibyggnader som finns inom gården eller trädgården liksom gårdsplanen omkring byggnaderna även omfattas av hemfridskyddet. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2021 i mål nr M 12640-19.)

Byggnadernas placeringar tillsammans med jordkällare, fruktträd, lekgunga och betydande nivåskillnader gör att ett relativt stort område framstår som privatiserat. Domstolen gör bedömningen att merparten av den mark som ligger inom strandskyddat område får anses ligga inom styckningslottens hemfridszon. De mindre skogsdungarna som ingår i styckningslotten innebär enligt domstolen inte att fastigheten är olämplig på något sätt. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 maj 2021 i mål nr F 12539-19.) Lantmäteriets beslutade gränsdragning är utifrån dessa aspekter väl avvägd. Vad beträffar vissa av byggnaderna, som argumenterats kring i målet, så framgick vid synen att åtminstone det ena av uthuset i nordöstra delen av styckningslotten har en äldre konstruktion som enligt uppgift uppfördes under 1960-talet. Av inlämnade flygfoton, som är av mycket dålig kvalitet, kan inte uteslutas att ett faktiskt mindre uthus finns på platsen även om klaganden hävdar motsatsen. Domstolen gör bedömningen, med särskilt beaktande av vad som framgick vid synen, av byggnadens konstruktion och skick att den framstår som åtminstone så gammal som motparterna gör gällande. Kravet på bevisning i strandskyddsmål bör inte heller ställas allt för högt beträffande sådana omständigheter som ligger långt tillbaka i tiden. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 november 2017 i mål nr M 4628-17). Det anförda visar att uthuset uppfördes redan innan reglerna kring strandskydd infördes. Vad

beträffar det andra uthuset som ligger precis norr om nu nämnt uthus så är uppgifterna om byggnadens tillkomst inte fullt ut klarlagda i målet. Enligt domstolens bedömning är uthuset, med beaktande av skick och konstruktion, byggd någon gång på 1970-1980 talet.

Nu redovisade omständigheter talar för att de mindre områdena som omfattas av strandskydd varken används eller har använts eller på sikt, på något vis, kan anses bli betydelsefulla för strandskyddet och användas av allmänheten. Områdena i målet kan inte heller på något vis betraktas som sådana strandområden som har varit avsett att skydda för allmänheten. Vidare bedöms att livsvillkoren för djur och växtlivet inte riskeras vid avstyckning.

Dessa områden är istället sådana som kan ingå i en styckningslott som Lantmäteriet har beslutat om och som i huvudsak befäster ett förhållande i detta fall som funnits sedan länge, dvs. innan strandskyddsreglerna infördes 1975. Med beaktande av den avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som ska prövas av åtgärden så framstår det enligt domstolens bedömning som klarlagt att det är oproportionerligt att neka en sådan fastighetsbildning av det skälet att vissa mindre områden inte skulle kunna anses ingå i den befintliga hemfridszonen. Det enskilda intresset av att kunna avstycka området överväger därmed klart det allmänna intresset av strandskydd på platsen och är förenlig med bestämmelserna i 3 kap 2 § FBL.

Domstolen konstaterar att Lantmäteriet i sitt beslut har benämnt att styckningsloten är lämplig som bostadsfastighet med möjlighet till vedbrand och mindre djurhållning. Så som domstolen bedömer handlingarna i målet så är avsikten att styckningsloten främst ska användas för bostadsändamål med kombinerad verksamhet så som möjlighet till djurhållning och odling. Domstolen finner ingen anledning att ha en annan uppfattning än att styckningsloten med den utformningen som Lantmäteriet prövat är lämplig för bostad med kombinerat ändamål med möjlighet till visst veduttag, odling och djurhållning. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 maj 2021 i mål nr F 12539-19.)

Fastighetsreglering YYY

Domstolen konstaterar att YYY är bildad för ecklesiastikändamål och vid sammanträdet och synen framgick att fastigheten också används för ändamålet. En byggnad för ecklesiastikändamål kan enligt domstolens bedömning inte likställas med en bostadsfastighet. Skulle ändamålet någon gång i framtiden ändras krävs även bygglov för ändrad användning av byggnad. (Se 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen [2010:900], PBL.)

Fastighetsbildningen medför inte, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, en sådan risk för privatisering som förarbetena gällande strandskydd tar sikte på då marken inte kommer att ingå i vad som kan betraktas som bostadsfastighet. Den sporadiska verksamheten som bedrivs på platsen är istället sådan som inte på något vis kan anses motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Vad avser området, inom figur 4 i Lantmäteriets aktbilaga KA1, som överförs väster om den mindre grusvägen inom strandskyddat område så framgick vid synen, med samma skäl som för styckningslotten, att området är mycket otillgängligt för allmänheten och att området inte heller kommer att kunna anses bli betydelsefullt på något vis i framtiden för allmänheten. Vad beträffar östra områdena inom figur 4 som överförs inom strandskydd så är det enda rimliga sättet att kunna ta sig till området, utan att behöva ta sig fram i mycket brant och svår terräng, från den allmänna vägen väster ifrån YYY via den mindre grusvägen.

Livsvillkoren för djur och växtlivet bedöms inte riskeras genom fastighetsbildningen.

Även om förarbetena främst tar sikte på rena bostadsfastigheter och risk för sådan privatisering så är det domstolens bedömning att under alla förhållanden är områdena som avses överföras till ecklesiastikfastigheten sådana mindre områden som kan överföras till berörd fastighet utan att syftet med strandskyddet på något sätt motverkas. Istället bildas en mer ändamålsenlig fastighet för det särskilda ändamål den idag också är bildad för. Området kommer inte heller på något vis att

bli ianspråktaget så till vida att något hinder föreligger för allmänheten att ändå beträda området med beaktande av fastighetens verksamhet. Enligt domstolens bedömning är det klarlagt att det är oproportionerligt att neka en sådan fastighetsbildning. Det enskilda intresset av att kunna överföra området överväger därmed klart det allmänna intresset av strandskydd på platsen.

Mark- och miljödomstolen finner vid en samlad bedömning av omständigheterna i målet att aktuell fastighetsbildning inte medför att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas. Länsstyrelsens överklagande ska därmed avslås.

Kommande hantering av Lantmäteriet

Vid mark- och miljödomstolens syn noterade domstolen en markerad gränsmarkering i huvudsak i linje mellan gränsmarkering 41977 och 41978 som inte finns med i förrättningskartan. Gränsmarkeringen är ny och i samma skick som övriga gränsmarkeringar i förrättningen. Lantmäteriet har med anledning av det ovan nämnda att vidta nödvändiga åtgärder för att klargöra förhållandena berörande aktuell gränsmarkering. Den eventuella bristen är inte sådan att den på något vis påverkar domstolens prövning i aktuell dom men kan komma att innebära otydligheter i framtiden över vilken gränsdragning i detalj som råder på platsen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 22 juni 2021.

Urban Lund

Björn Bodin

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin. Målet har handlagts av beredningsjuristen Nina Knobloch-Blomqvist.