

Naturvårdsverkets Handbok 2009:4, utgåva 2 – uppdatering av avsnitt 7.4

7.4 Fastighetsbildningslagen

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Utöver kravet på förenlighet med detaljplan och områdesbestämmelser ska fastighetsbildning ske så att den inte motverkar syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, t.ex. strandskyddsbestämmelser.

Fastighetsbildning får dock ske i strid mot naturvårdsföreskrifter eller särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning när det finns ett särskilt medgivande att uppföra en byggnad eller vidta en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse. Ett sådant särskilt medgivande kan till exempel vara en dispens från strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken.

Huvudregeln är att en fastighetsbildningsåtgärd inom område för strandskydd får genomföras endast om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften. Om det redan finns ett beslut om dispens från strandskyddet för den åtgärd för vilken fastighetsbildning sker behöver inte någon ny prövning av om syftet motverkas göras vid lantmäteriförrättningen.

Tidigare fanns ett undantag från denna huvudregel som innebar att en fastighetsbildningsåtgärd fick genomföras även om det saknades ett beslut om dispens från strandskyddet. Detta undantag, som fanns i 3 kap. 2 § tredje stycket FBL, togs bort den 1 juni 2014 (SFS 2014:205). Lantmäterimyndigheten kan alltså inte längre begära medgivande till fastighetsbildning som motverkar syftet med naturvårdsföreskrifter m.m. I stället kan myndigheten förelägga sakägaren att söka tillstånd för den planerade markanvändningen. Ett sådant föreläggande beslutas med stöd av 4 kap. 25 § andra stycket FBL. Jfr prop. 2013/14:58.

De ändringar som har gjorts i fastighetsbildningslagen i samband med ändringarna i 7 kap. miljöbalken innebär enbart en förändring i fråga om fördelningen av behörighet mellan länsstyrelsen och kommunen för att pröva undantag om fastighetsbildningens förenlighet med strandskyddet. De materiella förutsättningarna för prövningen har inte ändrats.

Eftersom en beviljad fastighetsbildning inte innebär att dispensförfarandet enligt miljöbalken kan undvaras, är det ofta lämpligt att prövningen enligt miljöbalken sker före prövningen av en önskad fastighetsbildningsåtgärd. Om dispens beviljas kan fastighetsbildningen genomföras med stöd av dispensen, under förutsättning att övriga villkor i fastighetsbildningslagen är uppfyllda. Om dispens inte beviljas ställs förrättningen in. Dispensansökan kan göras såväl före ansökan om fastighetsbildning som under pågående förrättning.

Om åtgärden inte kräver någon dispensprövning enligt miljöbalken eller om sakägaren inte vill medverka till en sådan, är det i normalfallet tillräckligt att lantmäterimyndigheten genom samråd med kommunen eller länsstyrelsen klargör om fastighetsbildningen kan anses motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna eller inte och därefter meddelar beslut om att genomföra eller att inte genomföra fastighetsbildningen.