



En levande och hållbar landsbygd

EN IDÉBROSCHYR FRÅN LANTMÄTERIET

INNEHÅLL

Exempelöversikt	Sid 4
Saffransgården	Sid 6
Vedbrandsgården	Sid 8
Fårgården	Sid 10
Gemensamma ladugården	Sid 12
Jaktmarken	Sid 14
Fiskefången	Sid 16
Må gott-by	Sid 18
Hästbyn Tibble	Sid 20
Ordlista	Sid 22

Lantmäteriet 2006-02-06. Dnr 401-2006/211

Illustrationer och foto: Lars Fernqvist. Text: Lantmäteriet

Produktion: Publicera Information AB. Tryck och repro: Alfa Print

LANTMÄTERIET



www.lantmateriet.se

Inledning

Viktigt för landsbygdens utveckling är sysselsättning och en bofast befolkning. Ett bra sätt att behålla och utveckla bosättning på landet är att skapa fastigheter som förenar boendet med landsbygdens resurser. Landsbygden framträder också alltmer som en attraktiv och viktig miljö för bland annat friluftsliv, turism, upplevelser, kultur och naturvård. Fastigheter anpassade till dessa värden ger ytterligare underlag till att utveckla en levande och hållbar landsbygd. Ändring av fastighetsstrukturen öppnar möjligheter för olika intressegrupper att verka, samverka och bo på landet.

Vad är då fastighetsstrukturen? Jo, det är indelningen av landets mark och vattenområden i fastigheter. Fastighetsindelningen är en del av samhällets infrastruktur och en viktig förutsättning för bland annat äganderätten. Förändringar i fastighetsindelningen sker genom lantmäteriförrättning och beslutas av lantmäterimyndigheten.

Tanken bakom den här idébroschyren är att genom några exempel berätta hur fastighetsstrukturen kan anpassas till just de drömmar och idéer som finns hos många människor om att bosätta sig på landet, att få uppleva och verka i en livsmiljö som ger kvalitet i boendet.

Förutsättningarna skiljer sig dock åt i olika delar av landet, till exempel efterfrågan på mark för olika ändamål. Även om det är samma lagar som tillämpas kan de olika förutsättningarna medföra skilda resultat vid prövningen av om den enskilda lantmäteriförrättningen går att genomföra.

Genom att tala med lantmätaren i ett tidigt skede utvecklar och prövar du genomförandet av dina idéer. Lantmätaren får du tag på genom att kontakta närmaste lantmäterikontor (www.lantmateriet.se). I de större kommunerna finns lantmätaren hos det kommunala lantmäterikontoret.

I broschyren hittar du åtta idéexempel. Varje exempel belyser bakgrund, möjliga lösningar och vinnare/förlorare. I en sammanfattning presenteras för respektive exempel pågående markanvändning och förändring. Ordlistan, slutligen, förklarar några olika begrepp som förekommer i exemplen.

En arbetsgrupp inom Lantmäteriet – division Fastighetsbildning – har arbetat fram denna idébroschyr. I gruppen har ingått: Egon Danell (Haparanda), Göran Eriksson (Gävle), Lars Fernqvist (Arvika), Tage Gustafsson (Västervik), Leif Norell (Gävle) och Ingrid Öhlund (Ulricehamn) samt Morgan Nyberg vid kommunala lantmäteriet i Karlstad.

Låt idébroschyren bli en inspirationskälla för nytänkande och utveckling av en levande och hållbar landsbygd!

Lantmäteriet i februari 2006



Lars Jansson, Divisionschef

EXEMPEL**PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING/FASTIGHET**

Sid 6	Saffransgården	Jord- och skogsbruksfastighet omfattande skogsmark, åker/betesmark, bebyggd med äldre bostadshus och ekonomibyggnader, delvis belägen inom strandskyddsområde.
Sid 8	Vedbrandsgården	Bebyggd bostadsfastighet på landet.
Sid 10	Fårgården	Större jord- och skogsbruksfastighet bebyggd med bostadshus och ekonomibyggnader som avses att försäljas (ägare: dödsbo).
Sid 12	Gemensamma ladugården	Mindre jordbruksfastighet bebyggd med bostadshus och oanvänd ladugård.
Sid 14	Jaktmarken	Skogsfastighet bebyggd med bostadshus och med delaktighet i samfälligheter.
Sid 16	Fiskefången	Jord- och skogsbruksfastighet inom strandskyddsområde.
Sid 18	Må gott-by	Jord- och skogsbruksfastighet.
Sid 20	Hästbyn Tibble	Tätortsnära jordbruksfastigheter med betesmark, bebyggda med bostadshus och ladugård/häststall.



FÖRÄNDRING (FASTIGHET/ÄGARE)

Uppdelning i två fastigheter:

- en renodlad skogsfastighet (oförändrad ägare),
- en bebyggd bostadsfastighet inom strandskyddsområde som förutom tomtmark också omfattar åker-/betesmark avsedd för odling och möjlighet till sysselsättning kombinerad med boende (ny ägare).

Bostadsfastighet utökas med närliggande lövskogsområde i syfte att ge möjlighet till uttag av egen ved (oförändrad ägare).

Före försäljning delas fastigheten upp i

- en skogsfastighet (ny ägare),
- en bebyggd bostadsfastighet med ladugård och åker-/betesmark, som ger möjlighet till djurhållning kombinerad med boende (ny ägare).

Fastighetens bebyggda delar kompletteras med

- två nya "hästinriktade" fastigheter (tomter) avsedda att bebyggas med bostadshus (två nya ägare),
- ladugård och betes-/åkermark som blir gemensam för de tre fastigheterna och används för hästhobby.

Fastigheten ombildas:

- Skogskiftet överförs genom fastighetsreglering till angränsande skogsfastighet (ny ägare).
- Återstoden av fastigheten som är en bebyggd bostadsfastighet har del i samfällad mark med jakträtt.

- Ny fastighet avstyckas för fisketurism inom strandskyddsområde.

Delar av fastigheten förädlas genom detaljplaneläggning för ny bostadsbebyggelse inriktad på bosättning kombinerad med hobbyverksamhet, i detta fall fiske, friluftsliv.

- 14 nya bostadsfastigheter med friluftsinriktning bildas.
- Genom gemensamhetsanläggning får dessa del i båt/fiske/bastu med flera anläggningar.

Delar av fastigheterna förädlas genom detaljplaneläggning.

- 11 nya bostadsfastigheter med hästhobbyinriktning bildas.
- Genom gemensamhetsanläggning får dessa tillgång till/del i häststall och rasthagar.





Saffransgården

BAKGRUND Sonen till stadens biologilärare har bestämt sig för att förverkliga sin dröm och köpa mark på landet. Drömmen är att bli Sveriges första saffransodlare. För att få en sån idé lönsam krävs cirka 3 hektar mark i soligt läge, nära vatten. Han vill därför köpa så mycket mark att han utöver odlingsmarken också kan få en bra tomtplats för ett bostadshus, eftersom han vill bo intill odlingen. Han hittar området och det är redan bebyggt med ett äldre bostadshus, gäststuga och uthus. Bonden som äger området har fått hela gården i arv och hus och uthus har stått tomma i över tio år. Bonden vill sälja området och tillsammans besöker de lantmätaren i stan för att ta reda på om det går att avstycka och bilda en egen fastighet. Lantmätaren ger klartecken, bonden säljer, avstyckning begärs. Lantmätaren anser att den nya fastigheten lämpar sig mycket bra för att användas till helårs-

bostad kombinerad med växtodling. Att den sedan ligger inom strandskyddsområde har ingen betydelse eftersom markanvändningen inte förändras. Resten av bondens gård, norr om landsvägen, är skogsmark, som bonden vill fortsätta att äga. Förutom att saffransodlingen kommer igång så rustas ett gammalt kulturhus och en unik allmogeträdgård, marken mot sjön hålls öppen och blir bländande vacker på försommaren då all krokus blommar. Uthusen utnyttjas för verksamheten och Krokus AB kan bygga om dem till kontor, personal- och packrum.

MÖJLIGA LÖSNINGAR

STOR BOSTADSFÄSTIGHET med en bostadsdel och odlingsdel kan skapas. Bostadsdelen klassas som tomplats för en- eller tvåfamiljsbostadsfastighet och odlingsdelen som en näringsdel. Strandskyddet gäller inte inom den befintliga tomplatsen medan det består inom näringsdelen. Tomplatsen dokumenteras genom redovisning på den karta som lantmätaren tar fram för avstyckningen.

VINNARE

BEFINTLIGA BYGGNADER och trädgård rustas.

UTHUS, TILLFART OCH PARKERING kan finansieras med intäkter från näringsverksamheten.

LANDSKAPET ÖPPNAS med sikt mot sjön.

BONDEN "slipper" äga det han inte vill ha, minskar sina kostnader och frigör kapital för nya investeringar.

DEN KREATIVE MED DRÖMMAR och tankar på investeringar får det enklare, kan bo och arbeta på samma ställe.



LANTMÄTERIET



Vedbrandsgården

BAKGRUND Familjen Person håller på att förverkliga sin dröm att flytta ut på landet. De har köpt ett äldre bostadshus byggt omkring 1910, kringgårdat av en uppvuxen lummig trädgård på cykelavstånd från stan. Utöver det dagliga arbetet i stan vill familjen själv fixa med huset. Två fina gröna kakelugnar har renoverats. I källaren finns en vedpanna. Familjen har bestämt sig för att huset ska fortsätta att värmas med ved men inser ganska snart att det går åt en hel del ved. Hur ska man få fatt på den?

De kontaktar grannen, som äger en vacker hage om drygt 5 ha eller ca 10 tunnland med prima björkved strax bakom husknuten. Han säljer gärna markområdet, bara familjen ordnar allt det praktiska som bland annat att ta fram en rättvis värdering av marken. Han gillar tanken på att få en familj med två barn som grannar.

Sagt och gjort. Hustrun, som jobbar i kommunhuset,

tar en diskussion med lantmätaren. Lantmätaren får uppdrag att undersöka om det är möjligt att föra hagen till familjens bostadsfastighet. En skogsvärderare kontaktas för att räkna fram vad som är rätt pris för hagen inklusive alla träd. Lantmätaren återkommer med klartecken till en utökning av bostadsfastigheten. Familjen Person och deras granne är överens om villkoren. Lantmätaren hjälper till med en skriftlig överenskommelse och fastighetsregleringen genomförs. Innan dess hade kommunens ekolog undersökt om björkhagen var värdefull från miljösynpunkt eller om den är del i en skyddad biotop.

Idag kan man ofta se hela familjen ta en tur ut i björkhagen för att fylla på vinterns vedförråd. Inne flammar det trivsamt av den torra och fina björkveden i de båda kakelugnarna. Nästa år planerar familjen att bygga en vedeldad bastu i källaren.

MÖJLIGA LÖSNINGAR

MARK KAN FÖRAS TILL BOSTADSFÄSTIGHETEN för att göra det möjligt att med ved komplettera bostadens uppvärmning. Den överförda skogsmarken saknar betydelse för det aktiva skogsbruket.

LÄMPLIG SKOG FÖR VEDELNING är i huvudsak löv- eller blandskog. Produktiv barrskog bör gå till pappers- eller timmerproduktion.

MARKOMRÅDETS MILJÖVÄRDE måste kontrolleras.

TILLVÄXTEN AV LÖVVED KALKYLERAS vid lantmäteriförrättningen så att inte större areal mark förs till bostadsfastigheten än vad som behövs.

VINNARE

FASTIGHETSÄGAREN SPARAR STORA PENGAR varje år genom låga uppvärmningskostnader.

FÖRNYELSEBAR ENERGI TILLVARATAS, vilket är bra för miljön. Familjen lär sig att elda rätt, sett från miljösynpunkt, med bra ved, öppna spjäll och säkra eldstäder. Familjen får lönsam motion under sin fritid.

EN IGENVÄXANDE BJÖRKDUNGE GALLRAS och blir ett attraktivt utflyktsmål nära stan.

FASTIGHETSÄGAREN SOM SÄLJER MARKEN frigör kapital för att investera i sitt professionella skogsbruk.



LANTMÄTERIET



Fårgården

BAKGRUND Fastigheten Torstad 1:3 hittar du i en liten vacker by där det en gång i tiden bodde fem bönder med familjer. Tiden har stått still. En av gårdarna ägs idag av ett dödsbo som bestämt sig för att sälja. På gården finns ett äldre bostadshus och en gammal ladugård, flera uthus, drygt 13 hektar åker-/betesmark och 100 hektar skog. Åkrarna har inte brukats på många år. Tidvis har de varit utarrenderade. Skogen har fått sköta sig själv. Husen har varit obebodda de senaste tio åren.

För att lättare kunna sälja fastigheten har ägarna diskuterat med lantmätaren att dela upp fastigheten i två fastigheter. Så sker också. Av området med byggnaderna och den öppna marken nybildas en fastighet med namnet Torstad 1:10, medan resten av gården, skogsmarken, fortsätter att tillhöra fastigheten Torstad 1:3. Torstad 1:10

får också del i det samfällda fisket i sjön. Dödsboet äger nu två fastigheter som kan gå till försäljning. Två olika kategorier köpare förväntas samtidigt som det totala värdet för de båda fastigheterna stiger. Problemet med den svårsålda "hela gården" är löst.

Köparen till skogsfastigheten är intresserad av skog och friluftsliv och är dessutom en entusiastisk jägare. Samma dag som köpet är klart tar han kontakt med jaktledaren i jaktvårdsområdet och byns vägsvarige.

En barnfamilj, som länge sökt efter en fastighet på landet, köper Torstad 1:10. Nu kan de både odla växter, ha egna djur och bo i en fantastisk miljö. Gården förses med dvärghöns, får, kräftburar, roddbåt och annat som tidigare bara funnits i deras drömmar.

MÖJLIGA LÖSNINGAR

TVÅ BRA FASTIGHETER har bildats som är attraktiva på marknaden, vilket har löst säljarens problem.

BOSTADSFASTIGHETEN MED TOMTPLATS och brukbar mark har avstyckats och fått en lämplig storlek. I detta fall har också säljaren överlåtit stödrätter för den öppna marken. Under villkor att den öppna marken hålls betad kan EU-bidrag fås.

TOMTPLATSEN RUNT BOSTADSHUSET har redovisats på förrättningskartan då fastigheten bildades. Fastighetsägaren har fått en minikurs i begreppen fastighet, tomt och hemfridszon. Det är solklart för familjen inom vilka områden allemansrätten gäller och var och hur de får sätta upp stängsel.

VINNARE

BYGDEN VINNER PÅ ATT HUSEN ANVÄNDS och markerna sköts professionellt. Det öppna landskapet ned mot sjön är tillbaka. Befolkningen i byn ökar och snittåldern sjunker drastiskt, underlaget för service och lokala intäkter ökar.

SKOGSINDUSTRIN GYNNAS av att en yrkesman tar över skogen: avverkningar och gallringar liksom återplantering sker i en vettig skala.

BOSTADSBYGGNADEN OCH TRÄDGÅRDEN renoveras på ett pietetsfullt sätt, uthusen underhålls.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN FÖR BYNS gemensamma väg och byns jaktlag får in nytt folk. Fastigheten Torstad 1:10 (de boende i byn) får del av fisket.



Gemensamma ladugården

BAKGRUND IT-konsulten Ida äger en gård i skogsbygderna ute på landet, där hon också bor när hon inte är bortrest på uppdrag. Fastigheten kom hon över genom tips från en god vän som är mäklare. Där finns förutom bostadshus och ladugård också ca 8 ha (ungefär 16 fotbollsplaner) betesmark, åkermark och lite skog. Hennes bekymmer är skötseln av den stora ladugården. Den behöver underhållas och framförallt användas till något. Hur ska marken brukas? Hon klarar inte detta själv.

Lösningen kom hon på när hon träffade några vänner, som liksom Ida har stor passion för hästar och ridning. Efter flera samtal med lantmätaren och stadsarkitekten ut-

vecklades och genomfördes en förändring av fastigheten.

Från Idas fastighet har två nya bostadstomter avstyckats och sålts till hennes hästpionerade vänner. Ladugården med åker- och betesmark ingår i en gemensamhetsanläggning för de tre fastigheterna, Idas fastighet och de två nya bostadsfastigheterna. Här ska de nu tillsammans investera i att bygga om delar av ladugården till ett häststall med foderutrymmen och sadelkammare, andra delar ska användas som gemensam mekarbod. Den öppna marken blir utmärkt som betesmark och rasthage för de fem hästar som köpts in.

MÖJLIGA LÖSNINGAR

DET ALLMÄNNA KOMMUNALA INTRESSET för landsbygdsutveckling, det vill säga komplettering av bostadsfastigheter på landsbygden, uttrycks bland annat i kommunens översiktsplan.

BOSTADSFÄSTIGHETERNAS FÅR TILLGÅNG till anläggningar som möjliggör ett intressant boende nära en uppskattad hobbyverksamhet som ger ökad kvalitet i boendet.

OLIKA FÖRSLAG TILL ÄNDRING av fastighetsstrukturen diskuteras med lantmätaren och kommunen liksom hur anläggningar för den gemensamma hästverksamheten kan genomföras på bästa sätt.

VINNARE

DELAT ANSVAR FÖR INVESTERINGAR OCH SKÖTSEL av hobbyanläggningar. Mindre bundenhet för den enskilde när man har djur.

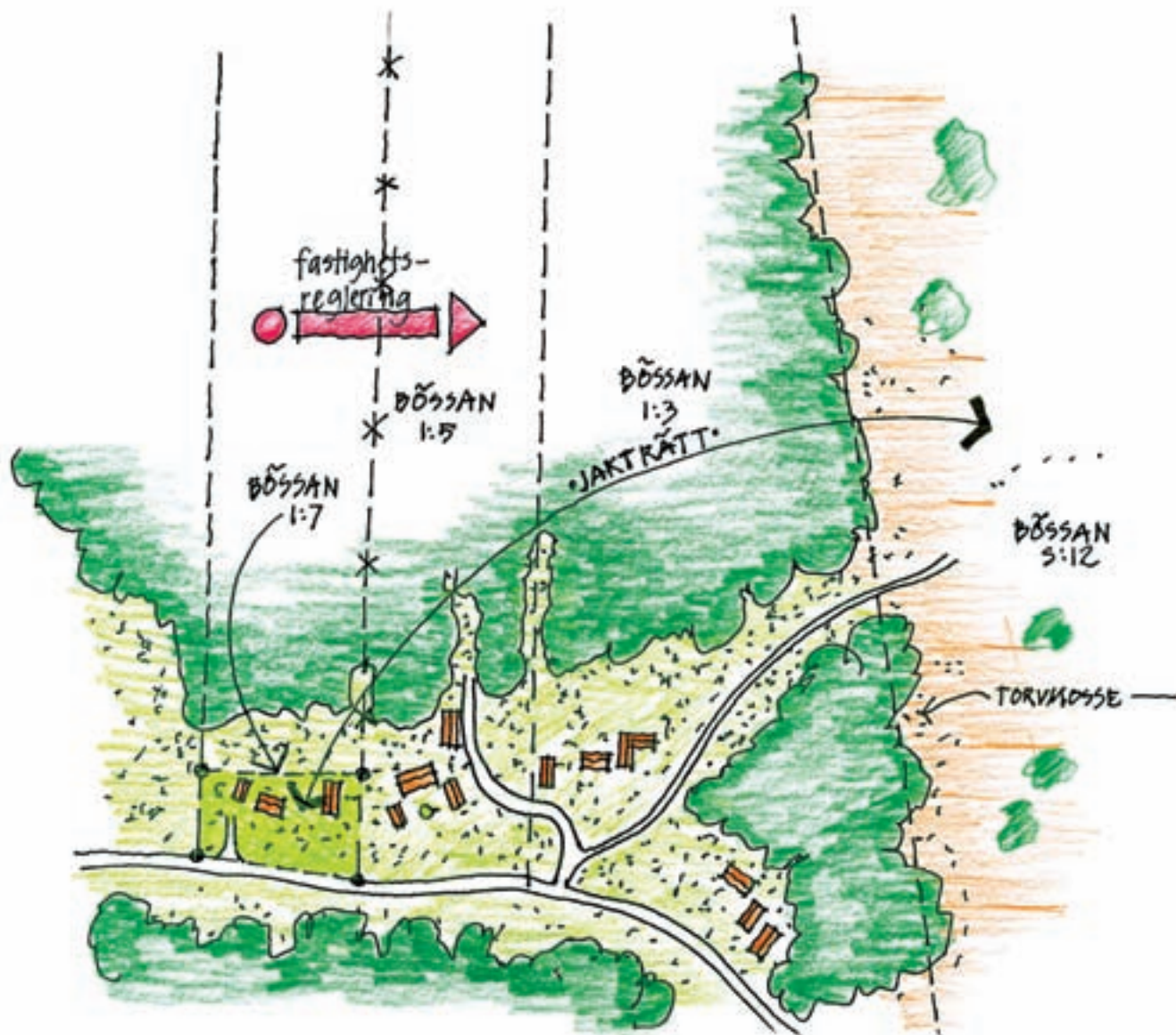
ÄLDRE LADUGÅRDSBYGGNADER PÅ LANDET kan finnas kvar och ha en fortsatt funktion.

DET ÖPPNA LANDSKAPET bibehålls.

MÄNNISKOR SOM HAR SAMMA INTRESSEN får möjlighet att bo och samverka nära varandra.

ÖKAT UNDERLAG FÖR SERVICEFUNKTIONER på landsbygden.

IDAS FINANSIERING AV KÖP AV GÅRDEN har underlättats genom försäljning av de två bostadstomterna.



Jaktmarken

BAKGRUND Enar har alltid varit intresserad av jakt. Morgontidningen ligger på frukostbordet och ögonen faller plötsligt på en annons: "Bostadshus med del i samfällad skogsmark med jakträtt säljes." Enar som är nyfiken vill veta hur detta är möjligt och ringer till mäklaren. Mäklaren skickar direkt samtalet vidare till lantmätaren som vet.

Och så här är det: den bebyggda bostadsfastigheten Bössan 1:7 omfattar förutom en normal bostadstomt också delaktighet/andel i samfällad mark, torvmossen Bössan s:12. Denna andel tillfördes fastigheten i samband med laga skifte i slutet av 1800-talet. Jorden i byn fördelades och viss skogsmark fortsatte att vara samfällad/gemensam för de i skiftet ingående fastigheterna, däribland Bössan 1:7. Då, i slutet av 1800-talet, omfattade Bössan 1:7 också en hel del skog. År 2005 såldes detta område till ägaren av en grann-

fastighet som efter den genomförda fastighetsregleringen fick ett betydligt bättre och mer sammanhängande skogsmarksskifte. Andelen i den samfällda torvmossen såldes inte utan tillhör alltjämt fastigheten Bössan 1:7 precis som det beskrivs i annonsen. För att få veta exakt hur jakten får bedrivas tar man kontakt med de övriga delägarna till den gemensamma torvmossen.

Enar lägger bud på fastigheten.

MÖJLIGA LÖSNINGAR

TILL BOSTADSFÄSTIGHETER TILLFÖRS ANDEL i större samfällda skogsmarksområden för att möjliggöra tillgång till jakt. En mera begränsad rättighet kan vara att jakträtt tillförs bostadsfastigheten genom civilrättsligt servitut. En sådan rättighet kan begränsas till rätt att bedriva jakt efter småvilt och/eller delta i gemensamhetsjakt.

VINNARE

BOSTADSFÄSTIGHETER MED JAKTRÄTT har en stor betydelse för landsbygdsutveckling. Jakt är en folkrörelse som berör många grupper i vårt samhälle.

BOSTADSFÄSTIGHETER SOM HAR RÄTT till jakt är ett starkt incitament till att bosätta sig permanent alternativt skaffa ett fritidsboende utanför tätortsregionerna.

DEN LOKALA BESÖKS- OCH TURISTNÄRINGEN stimuleras.



Fiskefången

BAKGRUND Peter som är skogsägare har länge funderat över att starta upp en kompletterande verksamhet för sin försörjning inom de areella näringarna. Han har drömmen om att kunna utveckla sitt kunnande och intresse för sportfiske. Nu planerar han för att satsa på sportfisketurism i en insjö och främst vända sig till turister från Mellaneuropa.

För att starta verksamheten behöver han, förutom fiskevatten, en strandnära fastighet med en stuga, tillgång

till brygga och båt med utombordare. Stugan bör vara på cirka 70 kvm, rymma 5–6 bäddar, ha en storstuga med öppen eldstad och ett kök med en rejäl frys och rensningsbänk. Stugan måste kunna nås med bil. Möjlighet till isättning av egen båt är ett annat krav. Bra är också om vattenområdena ingår i bildade fiskevårdsområden så att reglerna för hur fiske får ske är tydliga.

MÖJLIGA LÖSNINGAR

AVSTYCKADE FASTIGHETER FÖR SPORTFISKETURISM måste ligga nära vatten (bild 1). Strandskyddsdispens och tomtplatsavgränsning måste lämnas av kommunen/länsstyrelsen. I dispensen bör också klargöras möjligheten för bryggor, isättningsramp och eventuell fiskebod vid sjökanten.

I DE FALL DET INTE ÄR MÖJLIGT på grund av bestämmelser i Miljöbalken att bygga nära strandkanten (bild 2) kan tomtplatsen med stugan förläggas utanför strandskyddat område medan "sportfiskefastigheten" också omfattar mark ner till vattnet. Rätt till fiske och bryggor samt plats för en fiskebod bör klaras upp tillsammans med lantmäteriet och kommunens byggnadsnämnd.

FASTIGHETEN ANVÄNDS I NÄRINGSVERKSAMHET. Skattekontoret kan lämna vidare information om skatteregler.

BOVERKET HAR KLARLAGT att ekonomibyggnader för insjösportfiske kräver bygglov.

ATT SAMARBETA MED FISKEVÅRDSFÖRENINGEN, om sådan finns, är en bra förutsättning. Länsstyrelsen har uppgifter om bildade fiskevårdsföreningar.

VINNARE

TURISMEN OCH INSJÖFISKET kan få tillgång till moderna och bra belägna fiskestugor.

"SPORTFISKEFASTIGHETENS" RÄTTIGHETER och skyldigheter är klarlagda av lantmätaren vid avstyckningen, bland annat att det krävs både bygglov och strandskyddsdispens om man vill ändra användningen av byggnaderna eller marken.

ÄGARE TILL JORDBRUKSFÄSTIGHETER med insjöstrand kan förbättra sin ekonomi och lönsamhet.

BEFINTLIGA EKONOMIBYGGNADER på en jordbruksfastighet nära sjön som idag står oanvända kan få en ny och lönsam användning.

FISKEVÅRDSFÖRENINGEN FÅR MER INTÄKTER och kan investera i inplantering och miljöinsatser.



Må gott-byn

BAKGRUND Denna idé handlar om att skapa möjlighet för människor med likartade intressen och hobbyer att flytta ut på landet och dela på och samverka om anläggningar som ger mervärden/ökad kvalitet i boendet.

I det här fallet är det en fastighetsägare som äger mark ner mot en bra fiskesjö några mil från stan. Ägaren har genom samtal såväl med kommunens byggnadsnämnd som lantmätaren låtit utarbeta en detaljplan, som också antagits av kommunens politiker. Detaljplanens markanvändning innebär byggrätt för 14 bostäder, med tomtstorlekar om ca 30x50 meter, och ytterligare markområden för verksamheter knutna till boendet i "fiskebyn". Det vill säga naturområden längs vattnet, vägar, vatten och avlopp, besöksparkering. Det ingår också område för anläggningar som båtbygga, ramp för båtiläggning, fis-

kebord för fiskrensning, bod för fiskredskap och skötsel av båtmotorer, utrymme för båtförvaring vintertid, grillplats och en vedeldad bastu i strandkanten. Strandskyddet består inom områden som är värdefulla för det rörliga friluftslivet.

I genomförandet av detaljplanen med hjälp av lantmätaren avstyckas 14 fastigheter avsedda för bostadsändamål. För skötsel av övriga områden och för anläggningarna bildas en samfällighet och en gemensamhetsanläggning i vilken alla fjorton fastigheter har ägarandel. För den praktiska förvaltningen bildar ägarna till de fjorton fastigheterna en samfällighetsförening. Där bestämmer de tillsammans vad som ska skötas och hur.

MÖJLIGA LÖSNINGAR

GENOM DETALJPLANEN PRÖVAS DET ALLMÄNNAS INTRESSE av området liksom upphävande av strandskyddsbestämmelserna. Tydliga konsekvenser av planläggningen liksom åtgärder för genomförandet anges i planens genomförandebeskrivning.

VINNARE OCH FÖRLORARE

FLER MÄNNISKOR GES TILLGÅNG till en form av individanpassat boende på landet.

KOSTNADER FÖR INVESTERINGAR i gemensamma anläggningar kan fördelas.

MERVÄRDEN I BOENDE på landet skapas.

FASTIGHETSÄGARNAS KAN SJÄLVA VARA MED och bestämma i området, vilket medför delaktighet och engagemang.

VID FÖRSÄLJNING AV BOSTADSTOMTERNA begränsas antalet möjliga köpare.



Hästbyn Tibble

BAKGRUND Kommunen har en uttalad policy för byggande på landsbygden. I första hand ska ny bebyggelse lokaliseras till befintliga byar.

TVå bönder vill utveckla sina gårdar i ett tätortsnära område och skapa möjligheter för en hästby med 11 fastigheter. Efter samråd med kommunen upprättas en detaljplan för området. Detaljplanen har bestämmelser om minsta avstånd på 60 meter mellan bostadshus och befintliga ladugårdar/stall. Gårdarnas ägare och ägarna till de nya husen/fastigheterna ska tillsammans använda ladugårdarna till stall för hästar. Betesmark finns tillgängligt på befintliga gårdar.

Stallen och betesmarken ska ingå i en gemensamhetsanläggning för byn.

I planbeskrivningen skrivs om hästhållningen:

”Utgångspunkten för detaljplanen är, att de människor som bostadsområdet är planerat för vill ha närhet till hästar. Husägarna blir delägare i stall och detta binds till deras fastigheter. Stall, ridbanor och bostadshus placeras och utformas så att risken för sanitära problem med lukt och allergener blir små och att de inte medför risker för hälsa och hygien.

Fastighetsägare inom området måste vara intresserade av hästar. Försäljning av bostadsfastigheter bör alltid ske med tydlig information om djurhållning och de juridiska bindningar som finns till bostadsfastigheten med gemensamma stall och beteshagar.”

MÖJLIGA LÖSNINGAR

I PLANPROCESSEN ENAS MAN om att minsta avstånd mellan hästar och boende får vara cirka 60 meter.

I PLANGENOMFÖRANDET BILDAS gemensamhetsanläggning för häststallen och betesmarken.

DE SOM HAR FÖR AVSIKT ATT KÖPA en bostadsfastighet är tydligt medvetna om området karaktär som hästby med närhet till hästar och stall.

VINNARE OCH FÖRLORARE

TVÅ BEFINTLIGA GÅRDAR KAN UTNYTTJA SIN MARK för hästhållning och ladugårdarna inreds till stall. 11 nya bostadsfastigheter kan bildas för familjer med egen häst.

DEN LILLA BYN PÅ 13 FASTIGHETER får en rationell skötsel och lämplig markanvändning då en samfällighet som består av bland annat stall och betesmark bildas.

DE BÅDA BÖNDERNA GES MÖJLIGHET till kompletterande verksamhet.

BOENDE I NÄRHETEN MED HÄSTALLERGIER kan få problem, men enligt länsstyrelsen är 60 meter acceptabelt avstånd till mindre anläggningar.

Ordlista

AVSTYCKNING

Ett visst område skiljs av från en fastighet för att bilda en egen ny fastighet. En avstyckning sker vid en lantmäteriförrättning.

BYGGRÄTT

En rätt enligt detaljplan, bygglov eller förhandsbesked att uppföra eller återuppföra byggnad eller anläggning.

DETALJPLAN

En plan som omfattar ett begränsat område av en kommun och som reglerar hur man får bygga och använda marken. Det är kommunen som beslutar om detaljplaner.

FASTIGHET

En fastighet består av ett eller flera avgränsade områden på marken. Till en fastighet kan höra byggnader, skog och vatten. All mark i Sverige är indelad i fastigheter och alla fastigheter har en unik beteckning, till exempel Berga 1:8 i Lyckeby kommun.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

En gemensamhetsanläggning är en anläggning där fastigheter samverkar för att bygga och sköta till exempel gemensam väg, vatten och avlopp, gårdsanläggningar, bryggor, garage med mera. En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning.

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

En lantmäteriförrättning innefattar alla arbeten som utförs när fastigheter ska bildas, ändras eller samverka om gemensamma behov. Lantmäteriförrättningen påbörjas genom ansökan hos

lantmäterimyndigheten. Exempel är avstyckning, fastighetsreglering, sammanläggning, samt anläggnings- och ledningsrättsförrättning.

LANTMÄTERIMYNDIGHET

Lantmäterimyndigheten genomför lantmäteriförrättningarna. Det finns statliga och i vissa kommuner kommunala lantmäterimyndigheter. Närmaste lantmäterikontor, se www.lantmateriet.se.

LEDNINGSRÄTT

En rättighet för en ledningsägare att anlägga och underhålla ledningar på annans mark, till exempel el-, tele-, vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och bredbandsledningar. Ledningsrätt bildas vid lantmäteriförrättning.

SAMFÄLLIGHET

Mark, enskilt vatten och fiske som hör till två eller flera fastigheter gemensamt till exempel samfällad skogsmark, bysamfällda vägar, grustag med mera.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

En förening som bildas för förvaltning av anläggningar och mark för gemensamt nyttjande, till exempel vägar. Samfällighetsföreningen är en juridisk person och medlemmarna utgörs av de deltagande fastigheterna i anläggningen.

SERVITUT

Ett servitut är en rättighet som ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Servitut kan bildas vid lantmäteriförrättning,

till exempel rätt till utfartsväg och rätt att ha brygga. Servitut kan också bildas genom privata avtal, som då bör inskrivas.

STRANDSKYDDSDOMRÅDE

Land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen. Området får utvidgas till högst 300 meter om det behövs för att tillgodose något av strandskyddets syften. Ett viktigt syfte med strandskyddet är att se till att stränder intill sjöar och vattendrag är åtkomliga för alla genom allemansrätten.

TOMTPLATS (ENLIGT MILJÖBALKEN)

Den zon kring en byggnad eller anläggning där allemansrätten inte gäller. I samband med en dispens från strandskyddet enligt miljöbalken redovisas en tomtplatsavgränsning.

TOMT OCH FASTIGHET

Utanför ett detaljplanelagt område är definitionen av tomt respektive fastighet inte alltid liktydiga. Framförallt vid fastighetsbildning inom strandskyddsområde och med befintlig bebyggelse kan oklarheter uppkomma.

ÖVERSIKTSPLAN

En plan över hela kommunens yta som redovisar de allmänna intressena och kommunens prioriteringar mellan dem. Det ska framgå av planen grunddragen i användningen av mark- och vattenområden och i bebyggelseutvecklingen samt hur riksintressen enligt miljöbalken ska tillgodoses.

Ytterligare exemplar av denna idébroschyr kan beställas
från Lantmäteriet, division Fastighetsbildning,
tfn 026-63 30 35 eller per fax 026-65 33 27
eller e-post: eva-marie.nylund@lm.se

Broschyren finns även tillgänglig som PDF-fil på Lantmäteriets hemsida
www.lantmateriet.se/fastigheter/lantmateriforrettningar

L A N T M Ä T E R I E T



En levande och hållbar landsbygd

Viktigt för landsbygdens utveckling är sysselsättning och en bofast befolkning. Ett bra sätt att behålla och utveckla bosättning på landet är att skapa fastigheter som förenar boendet med landsbygdens resurser. Landsbygden framträder också alltmer som en attraktiv och viktig miljö för bland annat friluftsliv, turism, upplevelser, kultur och naturvård. Fastigheter anpassade till dessa värden ger ytterligare underlag till att utveckla en levande landsbygd. Ändring av fastighetsstrukturen öppnar möjligheter för olika intressegrupper att verka, samverka och bo på landet.

Med denna idébroschyr vill Lantmäteriet genom några instruktiva exempel visa hur man genom att förändra fastighetsstrukturen, det vill säga indelningen av landets mark och vatten i fastigheter, kan skapa nya möjligheter till bosättning och sysselsättning på landsbygden.

LANTMÄTERIET



www.lantmateriet.se