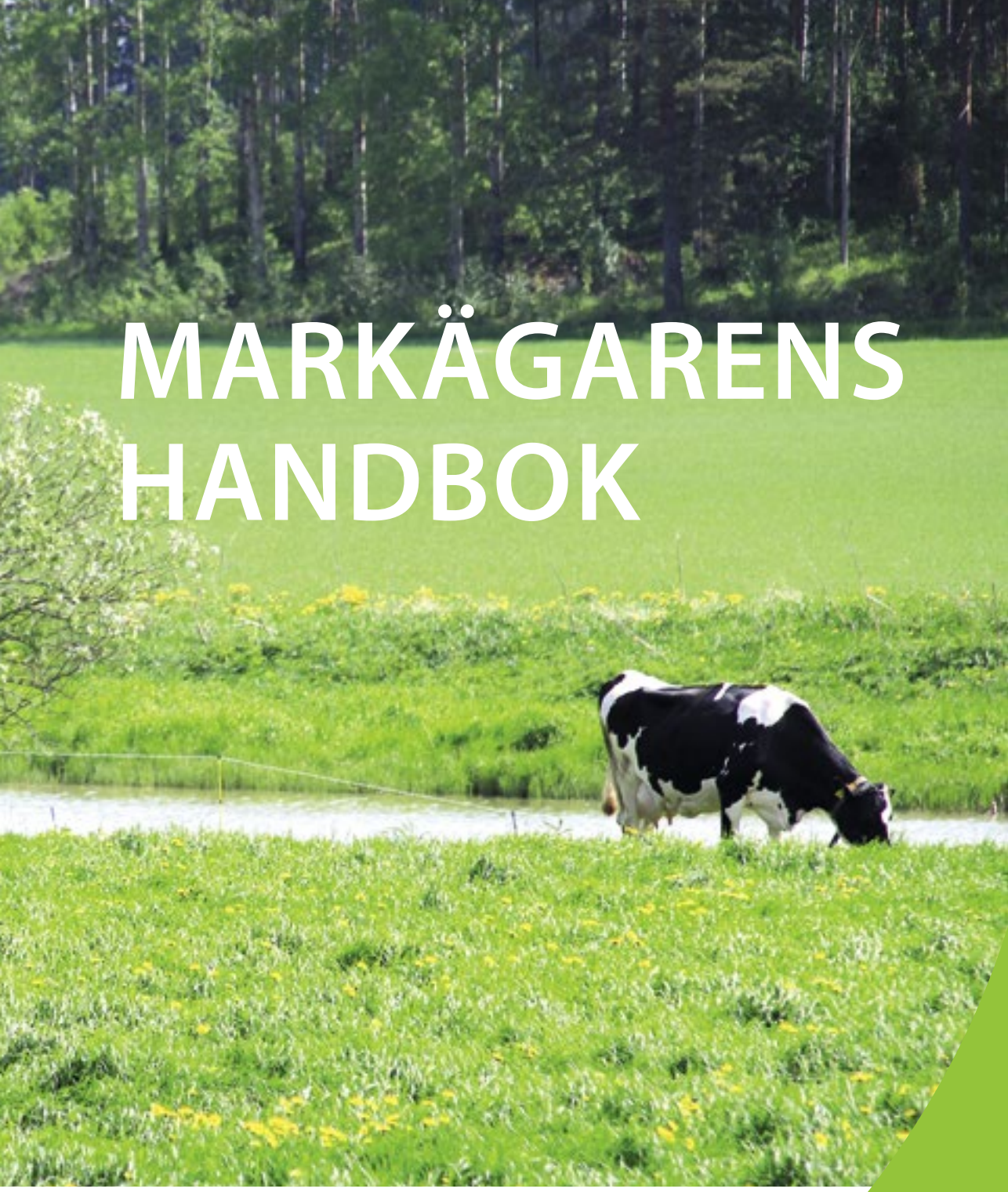
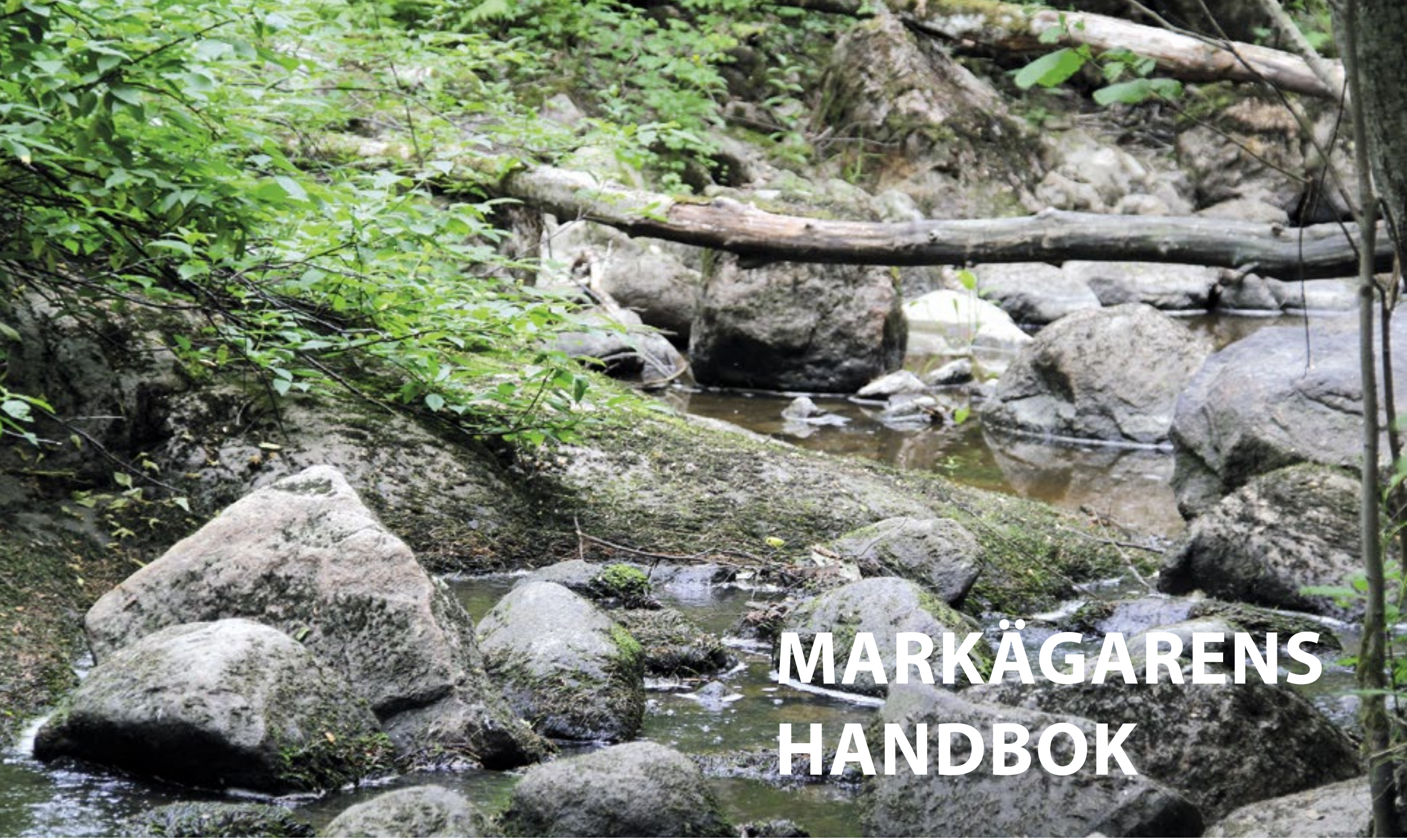


MARKÄGARENS HANDBOK

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.



MARKÄGARENS HANDBOK

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.

Utgivare: Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC
Tryck: Fram, 2014
ISBN 978-952-68132-0-2 (häftad)
ISBN 978-952-68132-1-9 (PDF)
Upphovsrätt: Utgivaren samt författarna
Grafisk formgivning: Anna Kujala, Tipos Ab

Fotografier:
Micke Godtfredsen (s. 4)
Kai Jahnsson (s. 38)
Anna Kujala (s. 12, 16, 34, 60, 68)
Mikael Lampén (s. 56)
Landpixel (s. 6)
SLC:s bildarkiv (s. 11, 26)
Mia Wikström (pärmbilden, s. 1, 2, 30, 67, 72)

Handboken baserar sig på lagstiftning gällande i februari 2014.
Rätten till ändringar förbehålles.

Markägarens handbok är tryckt på PEFC-certifierat papper.

Denna nya version av Markägarens handbok har som mål att kort kartlägga innehållet i den lagstiftning som gäller inom mark- och miljöpolitikens område och som berör SLC:s medlemmar. Trycket på markanvändning är ofta hårt.

Eftersom en handbok av den här omfattningen främst är en generell genomgång har vi även strävat efter att få med hänvisningar till var man kan få ytterligare information och mer specifika råd i enskilda fall.

Handboken har inte beaktat den lagstiftning som enbart gäller Åland. Den enskilda markägaren kan vid behov kontakta Ålands producentförbund ÅPF eller SLC.

Handboken har skrivits av Mikaela Strömberg-Schalin, som är anställd som jurist vid SLC. Thomas Antas, ordförande för SLC:s miljö och markpolitiska utskott, har sak- och språkgranskat hela boken. Martin Jakas, medlem i SLC:s miljö- och markpolitiska utskott, har sakgranskat hela boken. Även övriga medlemmar i SLC:s miljö- och markpolitiska utskott har kommenterat och läst delar av manuskriptet. Bo-Johan Johansson, medlem i NSP:s miljö- och markpolitiska utskott, har sakgranskat och kommenterat kapitlet som handlar om planläggning. Anna Kujala står för bokens ombrytning och grafiska utseende. Mia Wikström har samlat kontaktuppgifter och stått för kontakterna till tryckeriet.

Helsingfors i februari 2014,
Mikaela Strömberg-Schalin och *Thomas Antas*

Producentorganisationernas syfte är att påverka allmänheten, politikerna, myndigheterna och även EU.

INTRESSEBEVAKNING

Intressebevakning inom miljö- och markpolitiken sker på tre olika nivåer inom vår producentorganisation. Mark- och miljöfrågor är i högsta grad lokala och därför har också den konkreta intressebevakningen en stark lokal förankring. I samband med den aviserade kommunreformen finns det en risk att beslutsfattandet flyttas längre bort, vilket gör markägarens egen vaksamhet ännu mer betydelsefull men samtidigt kan kräva en mer centraliserad bevakning.

1 Lokalavdelningarna

Den viktigaste länken till beslutsfattandet på den lokala och kommunala nivån har varit hos lokalavdelningarna och deras miljöombud. Olika markplaneringsfrågor, naturskyddsprojekt och miljötillståndsbehandlingen i kommunerna bevakas mest effektivt av dem som väl känner till kommunen och dess invånare.

2 Landskapsförbunden och skogsägarförbunden

Landskapsförbunden ÖSP, NSP, ÅSP och ÅPF samt Skogsägarförbundet Kusten och Åbolands skogsägarförbund sköter den miljö- och markpolitiska intressebevakningen på regional nivå och samarbetar med olika regionala aktörer. De regionala utskotten har som uppgift att tillvarata befintliga resurser inom intressebevakningen, följa upp hur lagstiftningen har tillämpats på regional och kommunal nivå samt påverka regionens planläggning, övrig planering, naturskyddsprojekt och beslut om miljötillstånd.

3 SLC

Centralförbundets syfte är att påverka allmänheten, politikerna, myndigheterna och även EU i miljö- och markpolitiska frågor. SLC påverkar lagstiftningen genom att medverka i arbetsgrupper, fungera som sakkunnig i till exempel riksdagen och genom att ge utlåtanden. SLC håller också aktiv kontakt och samarbetar med olika myndigheter, organisationer och företag med inflytande på miljö- och markpolitikens område. SLC har ett miljö- och markpolitiskt utskott och har även representation i MTK:s motsvarande utskott.

SLC står också för rådgivning till enskilda medlemmar, lokalavdelningarna och landskapsförbunden.

Offentlig makt utövas när myndighet eller tjänsteman besluter om enskildas rättigheter, skyldigheter eller förmåner eller när myndighet brukar maktmedel. Grundlagen innehåller regler som skall skydda individen mot missbruk av offentlig makt.

RÄTTSSKYDD
OCH ALLMÄN FÖRVALTNINGSRÄTT

Finlands grundlag

Vårt samhälle bygger på att all utövning av offentlig makt skall bygga på lag och att lagen noggrant iakttas i all offentlig verksamhet. Det här finns inskrivet i grundlagen. Offentliga förvaltningsuppgifter kan anföras andra än myndigheter endast genom lag eller med stöd av lag. Kravet är att det inte handlar om betydande utövning av makt, samt att behovet är påkallat för att uppgifterna kan skötas ändamålsenligt. De grundläggande fri- och rättigheterna får inte heller äventyras, inte heller rättssäkerheten eller andra krav på god förvaltning.

Riksdagens grundlagsutskott är ett organ som på förhand tar ställning till om enskilda lagförslag är grundlagsenliga. I teorin är alltså alla våra lagar i Finland grundlagsenliga, men i praktiken kan situationen vara en annan. Därför har också domstolarna en skyldighet att följa grundlagen om den lag som skall tillämpas inte överensstämmer med grundlagen.

Vad avses med offentlig makt?
Offentlig makt utövas när myndighet eller tjänsteman besluter om enskildas rättigheter, skyldigheter eller förmåner eller när myndighet brukar maktmedel.

Grundlagen innehåller regler som skall skydda individen mot missbruk av offentlig makt.

I en rättsstat är offentlig makt folkets makt

Mänskliga och grundläggande rättigheter

Mänskliga rättigheter finns inskrivna i olika internationella avtal, så kallade människorättskonventioner, och förpliktar stater att garantera personer inom sitt territorium de här rättigheterna. De människorättskonventioner som Finland har ratificerat utgör också en del av vår lagstiftning.

Grundläggande rättigheter motsvarar på nationell nivå begreppet ”mänskliga rättigheter”. De grundläggande rättigheterna finns inskrivna i vår grundlag och är:

- jämlikhet (alla är lika inför lagen),
- rätten till liv, personlig frihet och integritet,
- den straffrättsliga legalitetsprincipen,
- rätten till rörelsefrihet,
- skydd för privatlivet,
- religions- och samvetsfrihet,
- rätten till yttrandefrihet och offentlighet,
- mötes- och föreningsfrihet,
- rösträtt och rätt till inflytande,
- egendomsskydd, vars och ens egendom är tryggad och angående expropriation av egendom för allmänt behov mot full ersättning bestäms genom lag,
- kulturella rättigheter,
- rätt till eget språk och egen kultur, Finlands nationalspråk är finska och svenska,
- näringsfrihet och rätt till arbete,
- rätt till social trygghet,
- ansvar för miljön, var och en bär ansvar för naturen och dess mångfald samt för miljön och kulturarvet,
- rättsskydd, bland annat att var och en har rätt att på behörigt sätt och utan →

ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol eller någon annan myndighet och att offentligheten vid handläggningen, rätten att bli hörd, rätten att få motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång och god förvaltning skall tryggas genom lag.

Grundlagsrättigheter krockar ofta. Avvägningen mellan det grundlagsenliga egendomsskyddet och det grundlagsenliga ansvaret för miljön är ett återkommande exempel som berör markägare.

Grunderna för god förvaltning

I förvaltningslagens 2 kapitel stadgas om grunderna för god förvaltning.

Rättsprinciperna inom förvaltningen

Myndigheterna skall bemöta dem som uträttar ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag. Myndigheternas åtgärder skall vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte. Åtgärderna skall skydda förväntningar som är berättigade enligt rättsordningen.

Serviceprincipen och adekvat service

Möjligheterna att uträtta ärenden och behandlingen av ärenden hos en myndighet skall om möjligt ordnas så att den som vänder sig till förvaltningen får behörig service och att myndigheten kan sköta sin uppgift med gott resultat.

Rådgivning

Myndigheterna skall inom ramen för sin behörighet och enligt behov ge sina kunder råd i anslutning till skötseln av ett förvaltningsärende samt svara på frågor och förfrågningar som gäller uträttandet av ärenden. Rådgivningen är avgiftsfri.

Om ett ärende inte hör till myndighetens behörighet, skall den i mån av möjlighet hänvisa kunden till den behöriga myndigheten.

Krav på gott språkbruk

Myndigheterna skall använda ett sakligt, klart och begripligt språk.

I fråga om en kunds rätt att använda sitt eget språk vid kommunikation med myndigheterna gäller vad som särskilt föreskrivs om detta eller vad som följer av internationella avtal som är bindande för Finland.

Samarbete mellan myndigheterna

Inom ramen för sin behörighet och i den omfattning ärendet kräver skall varje myndighet på andra myndigheters begäran bistå dessa i skötsel av en förvaltningsuppgift, och även i övrigt sträva efter att främja samarbetet mellan myndigheterna.

Om handräckning mellan myndigheterna föreskrivs särskilt.

Rätt till information

Ett uttryck för våra grundrättigheter är handlingars offentlighet. Tryggandet av en tillräcklig offentlighet är en förutsättning för oss att påverka i samhället. Samtidigt är offentligheten en förutsättning för kritik och övervakning av myndigheternas verksamhet. I myndighetsverksamheten förverkligas offentligheten som en rätt för alla att ta del av allmänna handlingar och andra dokumenterade uppgifter. Rätten till information backas upp av myndigheternas skyldighet till öppenhet och transparens.

Det står i grundlagen att begränsning av offentlighet skall ske genom lag. Lagen skall ange omfattningen och förutsättningarna för en begränsning. En grundläggande rättighet kan begränsas endast på godtagbara grunder. Rätten att ta del av en handling är inte en ensamrådande grundrättighet. Till exempel skyddet av privatliv som grundrättighet anses som tvingande skäl till att myndigheternas öppenhet begränsas genom lag och är därför en godtagbar grund att begränsa offentligheten.

Parts rätt till information

Part, alltså den som är sökande i ett ärende eller anför besvär eller någon annan vars rätt, fördel eller skyldighet ärendet gäller, har rätt att hos den myndighet som behandlar eller har behandlat ärendet ta del av en handling som kan eller har kunnat påverka behandlingen, även om handlingen inte är offentlig. Parten omfattas av tystnadsplikt beträffande den sekretessbelagda handlingen.

Parts rätt att ta del av handling har även den begränsats i lag då exempelvis utlämnande av uppgifter ur handlingen skulle strida mot ett synnerligen viktigt allmänt intresse, ett barns intresse eller annat synnerligen viktigt enskilt intresse. Offentlighetsprincipen omfattar alltså ingen allmän absolut eller oinskränkt rättighet att få del av information som gäller en själv. Olika rättigheter vägs alltså mot varandra.

Handlingssekretess och tystnadsplikt

En myndighetshandling skall beläggas med sekretess om det i lag av tvingande skäl på föreskrivs att den skall vara belagd med sekretess. En handling belagd med sekretess får inte lämnas ut till utomstående. Myndigheterna har alltså också en skyldighet att i sin verksamhet iaktta sekretess. Den här skyldigheten gäller både handlingar och en tystnadsplikt som omfattar yppande av uppgift oberoende om den är dokumenterad eller inte, som exempelvis information från en muntlig källa. Tystnadsplikten är mera omfattande än handlingssekretessen.

Alla har dock rätt att ta del av handlingar och registeruppgifter om sig själv.

AKTUELLA LAGAR
Finlands grundlag 731/1999
Förvaltningslag 434/2003

Laglighetstillsyn

Justitiekanslern övervakar att statsrådets och myndigheternas verksamhet samt annan offentlig verksamhet är laglig.

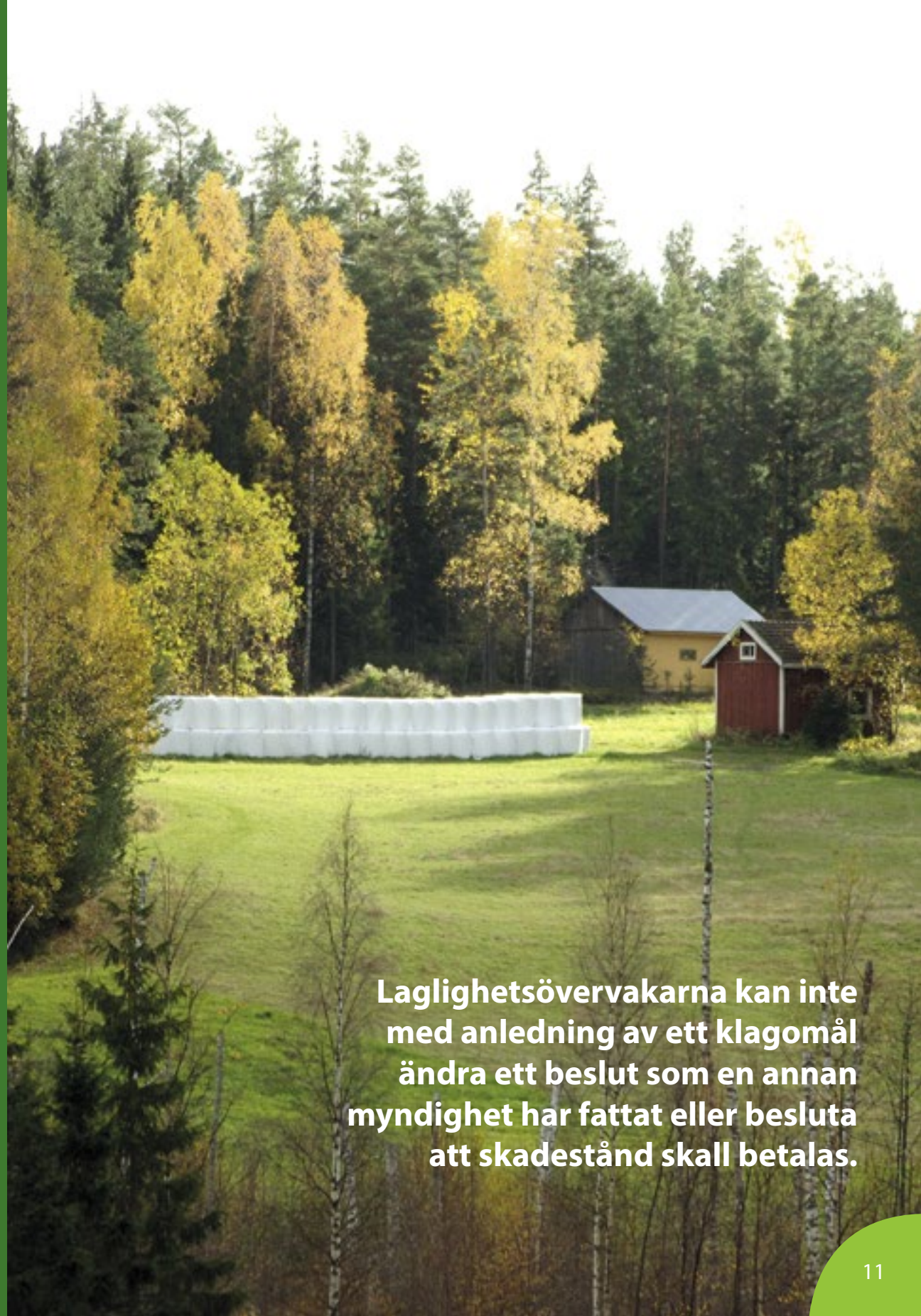
Justitiekanslern har rätt att av myndigheterna få de uppgifter och utredningar som han eller hon behöver. Medborgare kan rikta klagomål till justitiekanslern. Justitiekanslern kan ge en myndighet eller tjänsteman som har begått ett fel en anmärkning eller för framtiden ge myndigheten eller tjänstemannen en anvisning om det korrekta förfarandet. I de allvarligaste fallen kan justitiekanslern bestämma att åtal skall väckas. Förutom myndigheterna övervakar justitiekanslern också advokaternas verksamhet.

En justitieombudsman, som riksdagen utser, övervakar förvaltningsapparaten på samma sätt som justitiekanslern. De högsta laglighetövervakarnas uppgifter skiljer sig i praktiken från varandra endast så, att det främst är justitiekanslern som övervakar lagligheten i statsrådet. Om ett klagomål har gjorts till bägge laglighetsövervakarna, undersöker bara den ena av dem klagomålet.

Laglighetsövervakarna kan inte med anledning av ett klagomål ändra ett beslut som en annan myndighet har fattat eller besluta att skadestånd skall betalas. Ändring kan inte sökas i ett beslut som fattats av justitiekanslern och justitieombudsmannen.

Alla finska myndigheter och domstolar måste garantera att de skyldigheter som följer av Europeiska gemenskapens rätt och den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna iakttas. De nationella rättsskyddsmedlen är primära, och i vissa fall är det möjligt att vända sig till en europeisk myndighet.

Om du har utsatts för rättskränkningar och måste börja driva din sak vid domstol, är det skäl att anlita juristhjälp.



Laglighetsövervakarna kan inte med anledning av ett klagomål ändra ett beslut som en annan myndighet har fattat eller besluta att skadestånd skall betalas.

Sporadisk ritt på annans väg och dikeskant som inte orsakar skada, omfattas av allemansrätten. Ridturer genom skogsmark kan, beroende på skogstyp och antal ryttare medföra skada på egendom och faller då inte inom allemansrätten.

Frihet under ansvar

ALLEMANSRÄTTEN

Allemansrätten, som i dag anses vara en naturlig del av vårt friluftsliv, bygger på en uråldrig sedvana. Den har historiskt sett utgjort en rätt att över markerna färdas från ett ställe till ett annat och en rätt för människor att tillgodogöra sig naturens produkter för sitt uppehälle. Det var tillåtet att tillfälligt ta sig över annans mark utan att förorsaka skada.

Senare har allemansrätten utvecklats till något som främst betjänar befolkningens behov av rekreation och friluftsliv. Det kunde nu vara läge för en revidering av allemansrättens fundament eftersom samhällets differentiering har lett till att allemansrätten tenderar att tolkas på alltför olika sätt beroende på ens egen position.

Allemansrätten gäller både på vatten- och markområden.

Allemansrättens grundprincip
Utnyttjandet av annans mark- eller vattenområde skall vara tillfälligt och inte orsaka skada.

Hur väl fungerar ett sedvanerättsligt institut då det uppstår väldigt olika och motstridiga tolkningar? I Finland regleras allemansrätten inte direkt av någon enskild lag, även om det på spridda ställen i lagstiftningen finns bestämmelser som tangerar allemansrätten. I strafflagen, vattenlagen, fiskelagen, lagen om enskilda vägar hittar man sådana bestämmelser. Till sin huvudsakliga rättsgrund handlar det ändå om sedvanerätt, oskriven rätt.

Vad är tillåtet:

- Man får röra sig till fots, på skidor, rida eller cykla.
- Man får färdas på vattendrag och på is.
- Man får plocka vilda bär, svampar och blommor.
- Man får meta och pilka.
- Man får tillfälligt vistas och övernatta på sådana ställen där det är tillåtet att röra sig.

MOTORFORDON I TERRÄNG HAR INGET MED ALLEMANSRÄTT ATT GÖRA!

Vad är inte tillåtet:

- Att fälla eller skada träd.
- Att plocka mossor, lav, jordmaterial eller träd.
- Att fiska eller jaga utan behövligt tillstånd.
- Att göra upp eld på annans mark.
- Att störa eller orsaka skada och olägenhet för andra människor eller för naturen. → **Tänk på hemfriden!**
- Att störa vilda djur eller häckande fåglar.
- Att skräpa ner.
- Att låta en hund röra sig utan koppel i tätort, på motionsslinga eller på annans mark.
- Att köra med motorfordon i terrängen utan tillstånd av markägaren.

Hästsporten och allemansrätten

FRÅGA: Omfattas ridning och annan hästsport av allemansrätten?

SVAR: Sporadisk ritt på annans väg, dikeskant osv. som inte orsakar skada, omfattas av allemansrätten.

Ridturer genom skogsmark kan , beroende på skogstyp, antal ryttare osv. medföra skada på egendom och faller då inte inom allemansrätten. Blir verksamheten regelbunden, ofta förekommande eller organiserad så är utgångsläget att ritt orsakar såväl skada som störning och markägarens tillstånd skall inhämtas och eventuell skada ersättas. Det avgörande är om ritten orsakar skada eller olägenhet.

Regelbundet nyttjande förutsätter nyttjanderätt, på enskilda vägar så kallad vägrätt. När det gäller travsport och annan körning så utgår man från att hästen och kärran är ett hästfordon, som underlyder vägtrafiklagstiftningen.

MER MATERIAL
Frågor och svar av miljörådet Pekka Tuunanen, miljöministeriet, på adressen miljo.fi

Allemansrätten på vatten

FRÅGA: Får man färdas över vattendrag och isar med stöd av allemansrätten?

SVAR: Alla har rätt att med undvikande av onödig störning befara vattendrag eller färdas över is. Den som färdas på vattendrag, får också tillfälligt kasta ankare, om han inte nämnvärt förorsakar andra men eller störning. Det är förbjudet att färdas över tydligt utmärkt fångstredskap utanför allmän farled.

Allemansrätten och kommersiell bär- och svampplockning

FRÅGA: Gäller allemansrätten också vid kommersiellt arrangerad bärplockning?

SVAR: Huvudregeln är att allemansrätten ger tillåtelse att plocka bär och svamp oavsett syfte (exempelvis kommersiellt syfte) eller plockarens nationalitet.

Frågor om utländska bärplockare har utretts av en arbetsgrupp under inrikesministeriet (publikation 14/2007). Arbetsgruppen ansåg att det viktiga är att öka informationen så att alla parter känner till kraven för näringsverksamhet. Vad gäller allemansrätten så ansåg arbetsgruppen att även kommersiell bär- och svampplockning är tillåten.

Vad kan man göra i problemsituationer?

Ofta kan en saklig diskussion mellan berörda parter lösa eventuella problem. Som markägare har man inte rätt att exempelvis förstöra lösegendom som tillhör någon annan som tillfälligt vistas på ens marker. Vid behov kan man vända sig till polisen.

Exempel: Vill man hänga upp en fågelholk på annans mark behövs markägarens tillstånd. Men om något olovligt hängt upp en fågelholk så får markägaren inte förstöra den.

Inga onödiga förbudsskyltar

Det är uttryckligen förbjudet i naturvårdslagen att på ett mark- eller vattenområde sättas upp en skylt med förbud mot att färdas eller stiga i land i området eller som annars begränsar allemansrätten och för vars uppsättning det inte finns någon lagstadgad grund.

När överträds gränserna för allemansrätten?

Skadegörelse

Skadegörelse innebär att en person förstör eller skadar någon annans egendom. Gärningsmannen skall inse att föremålet förstörs eller skadas genom gärningen. Den som använder åker, äng eller plantering som gångväg kan i regel straffas för skadegörelse, om gärningen medför skada.

Skydd av djurstall och andra arbetsplatser

Djurstall som p.g.a. sitt läge inte omfattas av skyddet för hemfrid, är genom strafflagens regler om brott mot offentlig frid skyddade som produktionsinrättningar. Den som utan lov tränger sig in i en produktionsanläggning gör sig skyldig till brott mot offentlig frid, dock inte om gärningen föranlett endast litet olägenhet. En produktionsanläggning kan vara både ett djurstall som används för uppfödning av pälsdjur eller ett utrymme försett med tak av lätt konstruktion som används för sådan verksamhet. För att lagen skall kunna tillämpas i fråga om ett område förutsätts det att detta är omgärdat. Staketet och omständigheterna måste vara sådana, att det inte är oklart att det är förbjudet att vistas på det område som avgränsas av staketet. Med ett gårdsområde avses ett förhållandevis begränsat område i omedelbar anslutning till en byggnad på vilket människorna huvudsakligen rör sig.

Besittningsintrång

Den som tar sig väg över någon annans gårdsplan eller som genom byggande, grävning eller på liknande sätt nyttjar mark som är i en annans besittning straffas för besittningsintrång om inte gärningen anses ha medfört endast ringa men. Besittningsintrång innebär användning av gårdsplan eller mark på ett sätt som tillfälligt eller bestående ändrar dess ursprungliga yttre karaktär. För att det skall vara straffbart at ta sig väg över en annans gårdsplan bör gärningen vara upprepad.

Hemfridsbrott

Den som emot annans vilja tränger sig in i en av hemfriden skyddad plats eller utan fog låter bli att på tillsägelse avlägsna sig därifrån eller stör någons hemfrid genom att föra oväsen, kasta föremål, ringa telefonsamtal eller på något annat motsvarande sätt, gör sig skyldig till hemfridsbrott.

Vad skyddas av hemfriden?
Privatlivet skyddas mot obehörigt intrång, oväsen och observation på hemfridsskyddade platser.
Av hemfriden skyddade platser är bostäder, fritidsbostäder och övriga utrymmen som är avsedda för boende, såsom tält och husvagnar. Också gårdar som utgör de boendes privata område och de byggnader som är fast förbundna med sådana gårdar räknas som hemfridsskyddade platser. Om en byggnad som är avsedd för annat än boende skyddas av hemfrid eller inte, avgörs inte på basis av byggnadens karaktär, utan av dess läge på ett gårdsområde som omfattas av skyddet för hemfrid.

Jakträtt

Jakt faller inte under allemansrätten. Men det kan vara bra att minnas att ett jaktarrendeavtal oftast även ger rätt att använda vägar i skogen. Jaktarrendeavtalet kan även innehålla krav på viltvårdsåtgärder.

Om arrendeavtalet omfattar mera än två år, eller om det även innefattar bostads- eller ekonomibyggnader, skall det göras skriftligen och undertecknas av avtalsparterna.

Dikning, arrende och övrig FASTIGHETSJURIDIK

Detta kapitel samlar några centrala och för många markägare ofta återkommande frågor kring bland annat arrenden, enskilda vägar och dikning. Även frågor kring fastighetsbildning och kommunens förköpsrätt vid markköp behandlas kursoriskt.

Dikning

Reglerna om dikning finns i vattenlagen som har totalreviderats så att den nya lagen har trätt i kraft den 1.1.2012. Kapitel 5 i vattenlagen handlar om dikning.

Samfälld dikning enligt överenskommelse

Vid dikning då flera markägare är involverade kan markägarna komma överens om dikningen och kostnadsfördelningen. Huvudprincipen vid kostnadsfördelning går enligt den nytta som markägaren har av dikningen. Om markägarna kommer överens om dikningen behövs det vid mindre dikningar inget tillstånd av myndigheter. Däremot skall markägarna anmäla om all annan än obetydlig dikning till närings- , trafik- och miljöcentralen minst 60 dagar innan dikningen inleds.

Anmälan skall innehålla uppgifter om den projektansvarige och en beskrivning av projektet, dess miljökonsekvenser och influensområde.

Vid låsta situationer, då markägare har svårt att enas om en samfälld dikning, kan det vara skäl att kontakta en tredje part redan för konsultation. Exempelvis NTM-centralen kan bistå i sådana här situationer, för att om möjligt kunna undvika en dikningsförrättning.

AKTUELL LAG
Vattenlag 5 kapitel 587/2011

Dikningssammanslutning

Dikningssammanslutning skall bildas för samfälld dikning om nyttotagarna är minst tre och inget avtal kan nås om samfälld dikning. Medlemmar i en dikessammanslutning är dess nyttotagare. En dikningssammanslutning kan bildas i samband med dikningsförrättningen om inte nyttotagarna avtalar något annat om bildandet. Ifall bildandet sker i samband med dikningsförrättningen fastställer myndigheten sammanslutningens stadgar, medlemmarnas rösträtt och deras andelar av dikningskostnaderna. I vattenlagens 5 kapitel finns även regler för nyttotagares soldiariska ansvar (VL 5 kap 20 §) och kostnadernas maximibelopp (VL 5 kap 21 §).

Dikningsförrättning
I sådana fall då en överenskommelse om samfälld dikning inte kan nås, och nyttotagarna är minst tre till antalet, gäller det att vända sig till NTM-centralen för att få till stånd en dikesförrättning.

Arrende

Jordlegolagen stadgar om arrende av jordbruksmark. SLC har år 2012 sammanställt ett modellavtal för arrendekontrakt. Huvudregeln vid arrende är avtalsfrihet. Med andra ord, såväl arrendegivaren som arrendetagaren skall vara noggrann vid uppgörandet av arrendeavtal. Utgå från att avtal håller!

Frågor och svar

Skall ett arrendeavtal vara skriftligt eller muntligt?

- Ett arrendeavtal av åker för högst två år för bedrivande av lantbruk är giltigt även om det har gjorts muntligen.
- Om arrendeavtalet omfattar mera än två år, eller om det även innefattar bostads- eller ekonomibyggnader, skall det göras skriftligen och undertecknas av avtalsparterna.
- Alla villkor skall upptas i det skriftliga avtalet för att vara giltiga!
- Skriftliga avtal rekommenderas.

Uppsägning av arrendeavtal.
När kan avtal sägas upp?

- Om arrendeavgiften inte betalas eller om marken lämnas oskött och situationen inte rättas till trots uppmaning kan arrendegivaren säga upp arrendeavtalet.
- Arrendetagaren kan säga upp avtalet om arrendegivaren inte har uppfyllt sin del av avtalet eller om möjligheterna att utnyttja marken har minskat väsentligt.

OBS! Att arrendeområdet säljs är inte en uppsägningsgrund.

- I avtalet kan parterna komma överens om andra uppsägningsgrunder än de som finns i jordlegolagen.

OBS! Arrendegivarens död innebär inte att ett arrendeavtal automatiskt förfaller. Utgångspunkten är att avtal som bundit den avlidne även binder dödsboet.

Vad betyder avtalsfrihet?
Friheten att bestämma vem man vill ingå avtal med, och vilka avtalsvillkor som ska gälla.

Vissa avtalsformer styrs av tvingande regler, särskilt i syfte att skydda en svagare part. Många avtalsregler är dock dispositiva, det vill säga avtalsparterna kan själv avgöra om de följer dem. Jordlegolagen innehåller både tvingande och dispositiva regler.

OBS! Domstol kan på ansökan ge fysiska personer och dödsbon rätt att säga upp ett tidsbundet arrendeavtal eller överlåta det till annan om det i arrendetagarens personliga förhållanden har skett sådana förändringar som gör det uppenbart oskäligt för arrendetagaren. Sådana personliga omständigheter kan vara sjukdom eller handikapp, både gällande arrendetagaren själv eller dennas familj. Partners död eller skilsmässa kan också utgöra sådan personlig omständighet.

ARRENDEAVTAL

ARRENDEGIVARE Personbeteckning:
Namn:
Adress:

ARRENDETAGARE Personbeteckning:
Namn:
Adress:

Arrendegivaren och arrendetagaren har kommit överens om följande arrendeavtal:

ÖMRÅDET
...åt arrendetagaren för bedrivande av lantbruk från
by i
kommun belägna

Arrendeavtalets utsträckning i tiden. Hur långa kan arrendeavtal på viss tid vara?

- I princip gäller avtalsfrihet.
- Avtal om arrende av tillskottsmark för jordbruksändamål ska ingås för viss tid, högst 20 år.
- Avtal om arrende av bebyggd brukningsdel får göras för högst 25 år.

Vad avses med inskriving av arrenderättighet?

- Arrendetagaren kan låta inskriva arrenderätten
- I fastighetens gravationsbevis framkommer då att arrendekontraktet belastar fastigheten

Frågor kring arrendeavgift och stödrättigheter.

- Systemet med stödrättigheter förnyas för att träda i kraft med början av år 2015.

AKTUELL LAG
Jordlegolag 258/1966

Fastighetsregistret

Uppgifterna i fastighetsregistret grundar sig på lantmäteriförrättningar och myndighetsbeslut. De äldsta uppgifterna härstammar från förrättningar som uppgjorts på 1700-talet.

Fastighetsregistret kan innehålla uppgifter som är inexakta eller bristfälliga. Lantmäteribyråerna grundförbättrar fastighetsregistret och ger närmare upplysningar om grundförbättringsarbetet.

Fastighetsregisterutdrag och utskrifter ur registret

Fastighetsregistret är offentligt och var och en har rätt att för genomläsning få tillgång till dess uppgifter. Uppgifter som gäller en registerenhet finns i fastighetsregisterutdraget. Av utdraget framgår uppgifter om bl.a. bildandet av fastigheten, fastighetsbeteckningen och arealen. Dessutom uppvisar utdraget fastighetens andelar i samfällda områden, servitut och uppgifter om fastighetens läge inom planområdet. Fastighetsregisterutdrag fås mot betalning av lantmäteribyråer, kommuner och magistrater.

Fastighetsregisterutdrag behövs t.ex. i samband med fastighetsköp, när man ansöker om bygglov eller när man reder ut egna och andras vägrättigheter.

Fastighetsregisterförare

Fastighetsregisterförare är lantmäteribyråerna samt kommunernas fastighetsingenjörer då det gäller detaljplaneområden i stora kommuner.

AKTUELL LAG
Fastighetsregisterlag 392/1985

Enskilda vägar

Vårt vägnät är uppbyggt av landsvägar eller allmänna vägar som upprätthålls av staten. Dessutom finns det gator och andra trafikleder för allmänt bruk som underhålls av kommunen. Övriga vägar är enskilda och de bildar den vägnätets största grupp mätt i kilometer.

Vad är en enskild väg?

Med begreppet enskild väg avses en väg, vars väghållning fastighetsägarna och de övriga vägdelägarna sköter om. Även andra än fastighetsägaren har rätt att använda vägen.

Vägrätt

En vägrätt kan beviljas vid vägförrättning eller genom vägnämnds eller ett väglags beslut. Vägrätten är en bestående nyttjanderätt för en fastighet till vägförbindelse genom en annan fastighet. Vägrätten består fastän fastigheten byter ägare. När nya vägförbindelser grundas är huvudregeln att vägförbindelsen belastar den fastighet som den nybildade fastigheten styckats från.

Vad innefattar vägrätten?

Vägrätten medför rätt att använda vägen. Dessutom ger den rätt att från det till vägen hörande området avlägsna träd, buskar och andra naturhinder som är till men för väghållningen samt att avhugga grenar som sträcker sig över vägen. Träd, buskar och annat kan också avlägsnas utanför vägområdet, t.ex. från trädgård eller tomt, om de äventyrar trafiksäkerheten. Ägaren eller innehavaren till området måste i god tid underrättas.

Vägområde

Som vägområde räknas åtminstone körbanan och vägren, slänt, vägbank, dike och till exempel vändplats.

Vägförrättning

Det behövs en enskild vägförrättning då man vill utreda vägrätter. Vid vägförrättning kan man grunda en vägrätt genom någon annans mark, indra eller flytta en enskild väg, utreda vem som har nyttjanderätt till vägen, utreda en enskild vägs läge eller bredd samt grunda nyttjanderätt till upplagring av virke, bilplats, båtplats eller -brygga. Vägrätt som grundats vid enskild vägförrättning är bestående. Rätten består även om ägaren av fastigheten ändras.

Två förutsättningar skall alltid uppfyllas när vägrätt grundas: vägförbindelsen är viktig för ett ändamålsenligt nyttjande av fastighet och vägförbindelsen orsakar inte någon fastighet betydande olägenhet.

Kontakta lantmäterikontoret på orten om du funderar på att ansöka om vägförrättning.

När vägrätt grundas i en förrättning talar man om en förrättningsväg. Den som ansöker om vägförrättningen betalar kostnaderna. Under förrättningen kan kostnaderna jämkas. Ansökan görs till den lantmäteribyrå på vars område fastigheten är belägen.

Ansvar för väghållningen

Väghållning innefattar både byggande och underhåll av väg. Med byggande av väg avses anläggande, flyttning, breddande och annan förbättring av väg. Med underhåll av väg avses åtgärder som är nödvändiga för att bibehålla vägen i ett skick som motsvarar vägens ändamål, såsom plogning vintertid och renhållning.

Den som har rätt till väg eller vars fastighet helt eller delvis är belägen på det område som vägen bör anses betjäna är som vägdelägare skyldig i enlighet med sin andel att bygga och underhålla vägen. Väghållningsskyldigheten fördelas enligt den nytta som var och en av delägarna har av vägen. När nyttan uppskattas beaktar man storleken på vägdelägarnas område inom det område som vägen betjänar, och i vilken mån vägen för varje delägares del kommer att användas för olika transporter. Om vägdelägaren idkar näring, beaktas också eventuella kunders väganvändning.

Vägenhet som grund för vägavgift

För fördelningen av väghållningsskyldigheten mellan vägdelägarnas fastställs vägenheter. Vägenheterna skall grunda sig på den så kallade verkliga väganvändningen. Fastigheternas och vägdelägarnas användning av vägen bestäms i tonkilometrar, vilket avser produkten av totalvikten för vägdelägarens trafik enligt trafikslag och summan av använd vägsträcka med beaktande av behövliga korrigeringskoefficienter. Vägenheterna ligger som grund för de vägavgifter som delägarna skall betala.

Väghållningen vid olika typer av vägar

Lantmäteribyrån för register över de enskilda vägar i fråga om vilka väglag har grundats för skötseln av vägärenden. Du kan kontakta lantmäteribyrån på den ort där vägen finns och höra dig för om vägen finns i registret. Vägar som förrättningsväg, avtalsväg, privat väg, egen väg eller servitutsväg utgör alla enskilda vägar, men med något varierande juridisk innebörd.

Till exempel egen väg utgörs oftast av den väg från en större väg som går till det egna huset eller skogsväg, odlingsväg, vägen ner till stranden osv. Den egna vägen går genom den egna fastigheten. På egna vägar tillämpas inte lagen om enskilda vägar. De här vägarna får av utomstående användas på samma sätt som markområden i övrigt, se allemansrätten. Körning med motordrivet fordon samt parkering av fordon kräver tillstånd av markägaren.

Om avtal ingås med någon om nyttjande av väg utgör vägen en avtalsväg. Den grundas genom ett skriftligt eller muntligt avtal, med vilken en fastighet beviljas rätt att begagna väg. Avtalet binder i regel endast dem som slutit eller godkänt avtalet samt deras arvingar.

En servitutsväg är en bestående av myndighet fastställd och registrerad vägrätt som går genom en annan fastighet. Den här rätten bibehålls också vid fastighetsköp och den nya ägaren behöver inte skilt ansöka om vägrätt.

→

Hur beslutar man om väghållningen?

VÄGLAG: Vägdelägarna kan bilda ett väglag som handhar väghållningen. Ett väglag kan grundas vid vägförrättning eller genom kommunens vägnämnds beslut.

AVTAL: Om man inte har ett väglag kommer vägdelägarna överens om väghållningen. Om det uppkommer meningsskiljaktigheter som berör väghushållningen, kan vägdelägare föra frågan till kommunens vägnämnd för avgörande. Kommunen kan i vissa fall förplikta vägdelägare att ersätta en skälig del av kostnader som uppstått när annan delägare vidtagit åtgärder beträffande vägen. Huvudregeln är i alla fall, att om vägdelägare inte uppnår överenskommelse i frågor, binder åtgärden endast den som vidtagit åtgärden och ingått eventuella avtal.

Väglagets stämma

- Väglagets beslut fattas på stämman.
- Skall sammankallas 14 dagar före stämman hålls.
- Alla beslut och motiveringar skall skriftligen intas i stämmans protokoll!

Frågor och svar om enskild väg

FRÅGA: Vad säger lagen om att sätta upp trafikmärken på en enskild väg?

SVAR: Är vägen avsedd för allmän trafik eller inte? Om vägen avsedd för allmän trafik kan vägtrafikmärke sättas upp om kommunen ger tillstånd. Tillstånd får inte förvägras utan godtagbar orsak. En godtagbar orsak kan vara den att vägdelägarna inte är överens om trafikmärket.

FRÅGA: Kan jag sätta upp förbudsskyltar/bommar på vägen?

SVAR: Är vägen avsedd för allmän trafik eller inte? Om det är fråga om din egen väg, ja. Om det är fråga om enskild väg som får understöd av kommunen eller staten är huvudregeln den att trafik inte får förbjudas. Kommunen kan ge tillstånd att sätta upp förbudsskylt eller skylt som begränsar annan trafik om trafiken orsakar fastighetsägare avsevärd olägenhet.

AKTUELL LAG
Lag om enskilda vägar 358/1962

Mera information
På **www.lantmateriverket.fi** hittar man information om både enskilda vägförrättningar och andra lantmäteriförrättningar.
På Vägföreningen i Finland, **www.tieyhdistys.fi** är man specialist på vägfrågor.

Marktäkt

För tagande av sten, grus, sand, lera och mull för bortforsling eller för lagring eller förädling på platsen krävs tillstånd. Tillstånd behövs dock inte, om substanser tas för eget sedvanligt bruk till husbehov för boende eller för jord- och skogsbruk. Användningen skall i så fall hänföra sig till byggande eller underhåll av vägförbindelse.

Tillstånd beviljas av kommunal myndighet. Om tillstånd förvägras och markägaren inte kan använda sin mark för jord- och skogsbruk, byggande eller motsvarande ändamål som medför skälig nytta, är kommunen eller, om området med tanke på naturskyddet är av riksomfattande betydelse, staten skyldig att då ägaren så kräver inlösa området.

Enligt lagen får marksubstanser inte tas så att:

- en vacker landskapsbild fördärvas
- betydande skönhetsvärden hos naturen eller speciella naturförekomster förstörs
- naturförhållandena genomgår betydande eller omfattande skadliga förändringar
- kvaliteten på vattnet eller vattenavgivningskapaciteten i ett viktigt eller annat för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde äventyras, om ett tillstånd enligt vattenlagen inte föreligger.

AKTUELL LAG
Marktäktslag 555/1981

Kommunens förköpsrätt

Med förköpsrätt avser man den rätt som kommunen har att lösa in en såld fastighet/del av fastighet i kommunen på de villkor som säljaren och den ursprungliga köparen avtalat om i köpebrevet. Förköpsrätten medför att kommunen träder in i stället för köparen enligt de vid köpetillfället avtalade villkoren. Kommunen kan använda förköpsrätten för mark för samhällsbyggande eller rekreations- och skyddsändamål.

Ingen förköpsrätt föreligger om:

a) Fastigheten omfattar en areal av 5 000 m² eller mindre, om det inte är fråga om utvecklingsområde enligt markanvändnings- och bygglagen.
b) Köparen är säljarens make eller står i släktskapsförhållande enligt ärvdabalkens 2 och 4 kap.
c) Köparen är staten, ett statligt affärsverk eller annan statlig inrättning. Förköpsrätt föreligger inte heller i vissa fall då dessa är säljare.
d) Försäljningen sker genom exekutiv auktion.

Egna regler för huvudstadsregionen

Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda har förköpsrätt vid köp av fastigheter som är större än 3000 m2i respektive stad utan begränsning för användningsändamål.

Uppenbart oskäligt

Förutsättningar för kommun att utnyttja sin förköpsrätt saknas om nyttjande av förköpsrätt med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter bör anses uppenbart oskäligt. Det är i sista hand högsta förvaltningsdomstolen som avgör vad som är uppenbart oskäligt.

AKTUELL LAG
Förköpslag 608/1977

Vad kan markägaren göra?

På skriftlig begäran av fastighetsägare som uppger alla köpevillkor, kan kommunen på förhand meddela, att den inte kommer att nyttja sin förköpsrätt. Meddelandet binder kommunen, om fastigheten säljs på de uppgivna villkoren inom två år, räknat från kommunens beslut.

Som markägare lönar det sig även i frågor som gäller förköp att vara alert och noggrann med att kommunen verkligen baserar sitt förköp på lagstadgade grunder. Dessa lagstadgade grunder är ett behov av mark för samhällsbyggande, rekreations- eller skyddsändamål. Som grund har inom rättspraxis inte godkänts förköp för att göra senare ägobyten.

Fastighetsbildning och samfällda områden

Styckning

Den vanligaste förrättningen i fastighetsbildningslagen är styckning. På en registerenhet kan outbrutet område, det vill säga ett område med bestämda gränser, bildas till en särskild fastighet eller överföras till en fastighet genom styckning.

Styckning får sökas av den som äger ett outbrutet område eller en moderfastighet. Styckning får även sökas av delägare som har lagfart på det outbrutna området eller fastigheten.

Vid styckning fastställs fastighetens gränser. Även de rättigheter som betjänar och belastar fastigheten fastställs, likaså fastighetens andelar i eventuella samfällda områden.

Klyvning

En ägare som har lagfart på en lägenhet, eller på en kvotdel av en lägenhet, har rätt att få lägenheten delad genom klyvning.

Klyvning blir oftast aktuell vid upphävande av samägo.

Ägobyte och överföring av områden

Områden kan bytas mellan fastigheter genom ägobyte.

Vid ägobyte kan även en fastighets andel i ett samfällt område vara objekt.

Ägobyten får inte göras så att det leder till oklarheter i fastighetssystemet eller medför nämnvärd olägenhet för fastighet som deltar i ägobytet.

Ägobyte kan företas som frivilligt ägobyte, då fastighetsägarna avtalar om saken, eller under vissa omständigheter som tvångsbyte av ägor.

Samfällda områden

Ett samfällt område är ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt enligt andelar som bestäms på vissa grunder.

I lagen om samfälligheter stadgas om förvaltning och nyttjande av samfällda områden. Undantaget är samfällda skogar enligt lagen om samfällda skogar.

I lagen om samfälligheter stadgas även om förvaltning och nyttjande av särskilda förmåner som är gemensamma för flera fastigheter. Med gemensam förmån avses rätt till vattenkraft, fiske eller annat dylikt nyttjande av mark- eller vattenområde.

AKTUELLA LAGAR
Fastighetsbildningslag 554/1995
Lag om samfälligheter 758/1989

Servitut

Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område som ständigt servitut stiftas rätt att:

1. att ta hushållsvatten,
2. att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,
3. att avleda vatten för torrläggning av mark,
4. att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner, (22.7.2011/914)
5. att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,
6. att använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplaneområde, att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan
7. att använda ett markområde som behövs för fiske,
8. att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,
9. att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet,
10. att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt
11. till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde.

Om det på grund av en emotsedd förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att stifta en rätt som ständigt servitut, kan rätten stiftas i form av tidsbestämt servitut. Vid förrättningen skall en tidpunkt bestämmas fram till vilken det tidsbestämda servitutet gäller. Vid behov kan vid förrättningen även bestämmas en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tiden.

Förteckningen av ständiga servitut är uttömmande uppräknad i fastighetsbildningslagen.

För verksamheter som medför risk för förorening av miljön behövs det tillstånd enligt miljöskyddslagen. Sådana verksamheter är till exempel djurstallar och fiskodling.

MILJÖSKYDD

Miljöskyddslagen uppdateras 2014. Likaså revideras och uppdateras den så kallade nitratförordningen 2014. Dessa regelverk är av särskild betydelse då en jordbrukare med djurhållning söker miljötillstånd eller då miljötillstånden uppdateras. Detta kapitel beaktar miljöskyddslagen enligt situationen i januari 2014, och även så att den regeringsproposition till ny miljöskyddslag som har getts i december 2013 har noterats.

Miljöskyddets syfte

De mål för miljöskydd som miljöskyddslagen uppställer är omfattande. Miljöskyddslagen tillämpas på all verksamhet som orsakar eller kan orsaka förorening av miljön. Lagen har som uppgift är att skydda människors hälsa genom att förhindra eller minska skadliga förändringar i levnadsmiljön och att förebygga och hindra *förorening* av miljön.

Vad är förorening?

Förorening av miljön definieras som mänsklig verksamhet som har orsakat utsläpp eller deponering i miljön av ämnen, energi, buller, skakning, strålning, ljus, värme eller lukt, som antingen i sig eller tillsammans med andra utsläpp

- medför olägenhet för hälsan,
- medför olägenhet för naturen och dess funktioner,
- hindrar eller i hög grad försvårar utnyttjandet av naturresurser,
- minskar den allmänna trivseln i miljön eller särskilda kulturvärden,
- minskar miljöns lämplighet för allmän rekreation,
- skadar eller medför olägenhet för egendom eller dess användning, eller
- orsakar annan därmed jämförbar kränkning av allmänt eller enskilt intresse.

Aktuella myndigheter

Miljöministeriet svarar för den allmänna styrningen.
Tillsynsmyndigheter är **NTM-centralen** och den **kommunala miljövårdsmyndigheten**.

Anmälningar enligt miljöskyddslagen

I miljöskyddslagens kapitel 10 och 12 finns bestämmelser om anmälningsplikt, och vilken typ av verksamhet som kräver detta. Det är fråga om verksamhet som kan medföra miljöolägenheter.

- återvinning av avfall i markbyggnad
- verksamhet där det används organiska lösningsmedel
- hamn
- tillfällig verksamhet som orsakar buller och skakningar
- verksamhet av försöksnatur
- exceptionella situationer
- sanering av mark och grundvatten som har förorenats.

En exceptionell situation kan till exempel vara en produktionsstörning eller rivning av en konstruktion eller anläggning.

Miljötillstånd

För verksamheter som medför risk för förorening av miljön behövs det tillstånd enligt miljöskyddslagen. Sådana verksamheter är till exempel djurstallar och fiskodling.

I miljötillståndet kan bland annat föreskrifter om verksamhetens omfattning, om utsläppen och om minskningen av utsläpp utfärdas. En förutsättning för att tillstånd skall kunna beviljas är bland annat att verksamheten inte får medföra olägenhet för hälsan eller betydande förorening av miljön eller risk för sådan.

Utgångsläget vid ansökan om miljötillstånd är att tillstånd skall beviljas om förutsättningar för beviljandet finns.

Miljötillstånd är ett förvaltningsbeslut. En part får söka ändring i ett förvaltningsbeslut.

Vem är part i ett förvaltningsbeslut?
Den vars rätt, intressen eller skyldigheter ett beslut gäller. Alltså, den som beslutet angår är part.

Hur framskrider tillståndsbehandlingen?

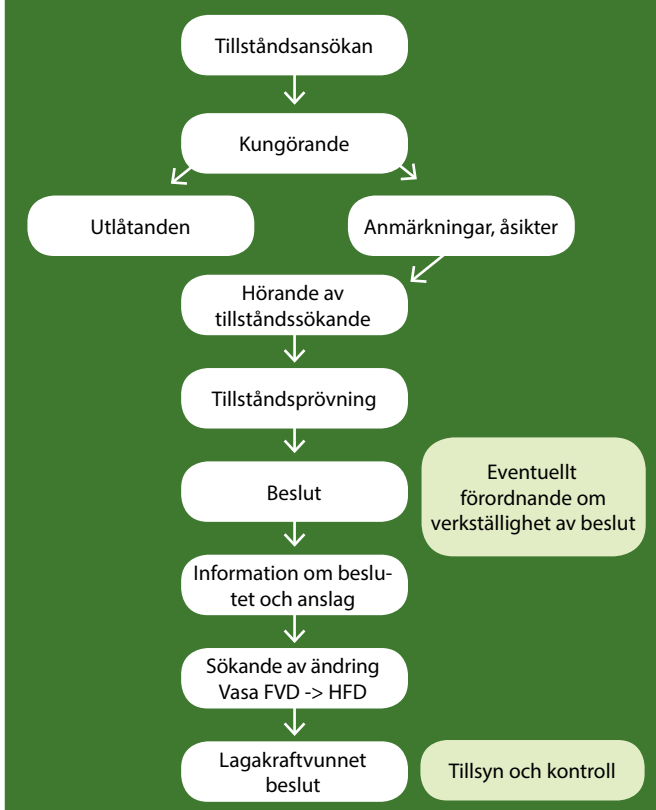
Ansökan om miljötillstånd görs till den tillståndsmyndighet som anges i miljöskyddslagen eller miljöskyddsförordningen.

Miljötillståndsmyndigheten informerar om ansökan genom en kungörelse. Myndigheterna lämnar yttrande om ansökan. Sakägarna får framföra anmärkningar. Invånarna på området projektet inverkar på kan framföra sina åsikter. Efter att regionförvaltningsverket har hört den sökande beträffande yttrandena och anmärkningarna gör det ett avgörande i ärendet.

Besvär över tillståndsbeslutet kan anföras hos Vasa förvaltningsdomstol och över dess beslut vidare hos högsta förvaltningsdomstolen.

En avgift tas ut av sökanden för behandlingen av tillståndsansökan.

SCHEMA ÖVER SKEDENA I TILLSTÅNDSBEHANDLINGEN



Tips vid ansökan om miljötillstånd för djurstall

Tillståndsplikten för djurstallar baserar sig på miljöskyddsförordningen.

Ta reda på vilken myndighet som är aktuell.

Observera att även djurstall som är av mindre omfattning än tillståndströskeln kan kräva miljötillstånd av kommunen om det finns risk för förorening av grundvatten eller oskäligt besvär enligt lagen angående vissa grannelagsförhållanden. Även en gödselstad för fjärrlagring kan kräva miljötillstånd av kommunen på samma grunder.

Det lönar sig att bekanta sig med miljöministeriets anvisning om miljöskydd vid husdjursskötsel (miljöförvaltningens anvisningar 1sv/2010) och jord- och skogsbruksministeriets bestämmelser och anvisningar för byggande MMM-RMO-C4.

Exempel på djurmängd som kräver miljötillstånd: 30 mjölkkor – 80 köttdjur (nöt) – 210 slaktsvin – 60 hästar eller ponnyer.

Observera att djurantalet inte är fixerat, ifall stallgödselproduktionen eller miljöverkningarna motsvarar minst 210 slaktsvin är det aktuellt med miljötillstånd.

Några begrepp som förekommer inom miljöskyddet

BAT
”Best Available Technology”, bästa tillgängliga teknik. Det gäller att välja den lämpligaste och i varje enskilt fall bästa tekniken och metoden för verksamheten.

BEP
”Best Environmental Practise”, ett uttryck för god praxis och i detta fall ett sådant förfarande där man på olika sätt försöker motverka att miljön förorenas. Ändamålsenliga och kostnadseffektiva åtgärdskombinationer skall tillämpas. Det gäller bland annat arbetsmetoder, råvaror och bränsle.

Polluter Pays- principen
Uttrycker grundtanken att den som förorsakar olägenheten eller skadan även skall stå för kostnaderna att minimera eller avlägsna skadan. Principen om förorenarens ansvar.

Tillstånd enligt vattenlagen – vattentillstånd

Vattenlagen reglerar tillståndsärenden i vattenhushållningsprojekt. Till dem räknas till exempel uppförande av en brygga eller en bro, anläggande av en vattenledning eller en kabel över eller under en kungsådra, byggande av en damm, tillgodogörande av vattenkraft, farleder och andra områden för samfärdsel i vatten, virkesflottning, dikning, vattenreglering samt uttag av vatten.

Ärenden som gäller förorening av vattendrag behandlas med stöd av miljöskyddslagen.

AKTUELLA LAGAR
Miljöskyddslagen 86/2000
Miljöskyddsförordningen 169/2000
Vattenlagen 586/2011

Naturskydd skall i första hand genomföras med frivilliga medel.

NATURSKYDD

Naturskyddet regleras av naturvårdslagen. Meningen med lagen är att bevara naturens mångfald och stöda hållbart nyttjande av naturtillgångar och naturmiljön. Lagen tillämpas på skydd och vård av natur och landskap. Lagen innehåller bestämmelser om naturskyddsprogram, naturskydd och landskapsvård samt artskydd och skydd av naturtyper.

Naturskydd är att bevara naturens mångfald

För att bevara naturens mångfald ställer naturvårdslagen upp ett allmänt mål för naturvården i hela Finland. Skyddsnivån för vilda arter och landets naturtyper skall hållas gynnsam. För att säkra en gynnsam skyddsnivå för en viss djur- eller växtart är det möjligt att fridlysa arten, förklara den hotad eller anse den vara en art som kräver särskilt skydd. Det är också möjligt att säkra arters och naturtypers skyddsnivå genom naturskyddsprogram. Naturskydd skall i första hand genomföras med frivilliga medel. Det här betyder skydd genom avtal, frivilliga köp eller byten av mark och andra eventuella avtalsarrangemang.

Tvångsinlösen av mark för att skydda naturen

Lagen möjliggör att mark tvångsinlöses för naturskyddsändamål. Tvångsinlösen kan vara ett resultat av att underhandlingar med markägare avbrutits utan resultat. Innan en inlösning kan företas skall underhandlingar föras med ägaren, om det är möjligt utan avsevärda svårigheter.

En gynnsam skyddsnivå med frivilliga medel

Lagen möjliggör att en gynnsam skyddsnivå av arter eller naturtyper uppnås på frivillig väg mellan markägare och myndighet. Den här frivilliga förhandlingsvägen betyder att markägaren godkänner skyddsbehovet av art eller naturtyp och i samarbete med myndighet genomför naturskyddet. Det här är både ur markägarens och statens synvinkel det idealiska sättet att gå till väga – båda parterna har samma målsättning. Det är också så här de flesta naturskyddsområden bildas.

Förhandlingar med myndighet – kontakta sakkunnig

- Den person från myndigheternas som förhandlar med markägaren är sakkunnig och vet klart vet vad han är ute efter.
- Bra att även markägaren i ett så tidigt skede som möjligt kontaktar egen sakkunnig.
- Bra att få skriftliga dokument över förda förhandlingar.

Naturvårdslagen står inför en helhetsrevidering med start hösten 2014.

Skydd av vilda arter

Naturvårdslagen skyddar både djur- och växtarter genom att kategorisera arten. Kategorin är beroende av hur starkt skydd myndigheten bedömer att en art har behov av. För markägare kan naturskydd betyda allt från en uppmaning att undvika att skada en art till konkreta förbud utfärdade av myndigheter. Dessutom finns ett specialförbud som härstammar från EU att förstöra och försämra platser där vissa djurarter förökar sig och rastar. EU- reglerna har implementerats i naturvårdslagen.

AKTUELL LAG
Naturvårdslagen 1096/1966

Hotad art – myndighet skall hålla arten under uppsikt

En vild art vars naturliga fortlevnad i Finland är i fara, kan förklaras hotad.

Att en art förklaras hotad har inga direkta rättsverkningar för markägaren, men myndigheternas skyldighet att hålla arten under uppsikt ökar. På samma sätt som beträffande fridlysta arter kan det under vissa förutsättningar beviljas undantag. En hotad art kan vid behov även överföras till kategorin art som kräver särskilt skydd.

Art som kräver särskilt skydd – beslut om förbud

En hotad art som uppenbart hotas av utrotning kan genom förordning förklaras åtnjuta särskilt skydd. Exempel på sådana arter är fjällräv, saimenvikare och vitryggig hackspett. Miljöministeriet skall vid behov utarbeta program för att återuppliva bestånden av arter som kräver särskilt skydd. De här programmen är hjälpmedel för miljöförvaltningen. Vid behov kan programmet utarbetas som ett naturskyddsprogram.

Fridlysning – undvik att skada arten

Huvudprincipen är alla däggdjur och fåglar är fridlysta enligt naturvårdslagen om de inte räknas upp i jaktlagen som vilt eller icke fredade djur. Andra djurarter kan fridlysas genom förordning. Det är förbjudet att avsiktligt döda eller fånga, skada eller störa fridlysta arter.

Vilda växtarter kan fridlysas om deras existens blir hotad eller om det annars är nödvändigt.

Det är förbjudet att plocka, samla eller klippa av en fridlyst växt eller en del av den, att ta den med roten eller att förstöra den.

Man skall undvika att skada eller störa fridlysta djur och växter, om detta är möjligt utan avsevärda merkostnader. NTM-centralen kan bevilja undantag från fridlysningen så länge en gynnsam skyddsnivå för arten bibehålls. Om ansökan gäller hela landet beviljas undantaget av miljöministeriet.

En fridlyst art hindrar inte att åkrar används, skog avverkas eller andra jord- och skogsbruksåtgärder vidtas. Fridlysning hindrar inte heller uppförande av byggnader, anläggande eller reparation av vägar och inte heller sedvanlig användning av fordon eller andra anordningar.

Det lönar sig att kontakta sakkunnig i frågor som gäller naturskydd!

Förbud att försämra förekomstplatser på avgränsade områden

Det är förbjudet att förstöra eller försämra förekomstplatser som är viktiga för att en art som kräver särskilt skydd skall kunna fortleva.

Ett förbud träder i kraft när NTM-centralen har fattat beslut om gränserna för den plats där en art som kräver särskilt skydd förekommer och delgivit områdets ägare och innehavare beslutet. Förbudet meddelas efter anslag och det ska kungöras på kommunens anslagstavla på det sätt som föreskrivs i lagen om offentliga kungörelser. Beslutet är i kraft trots eventuella besvär, om inte besvärsmyndigheten beslutar något annat.

Specialbestämmelser inom EU

Särskilda bestämmelser om Europeiska gemenskapens artskydd förutsätter att det finns ett strikt skyddssystem för vissa djurarter. Det är förbjudet att förstöra och försämra platser där individer av djurarterna som omfattas av specialbestämmelserna förökar sig och rastar. Förbudet är i kraft utan något uttryckligt myndighetsbeslut.

Orsakar skydd av vilda arter betydelsefull olägenhet för markägaren?

Markägaren har rätt att få full ersättning av staten om ett förbudsbeslut förorsakar fastighetsägaren betydelsefull olägenhet. Innehavaren av en särskild rättighet jämställs med en fatsighetsägare.

Enligt huvudregeln uppkommer statens ersättningsskyldighet först när markägaren hos NTM-centralen har ansökt om tillstånd att få avvika från förbudet och ansökan har avslagits. Man kan inte ge ett generellt svar i vilket skede ersättningströskeln för *betydelsefull olägenhet* uppnås. Bedömningen måste göras från fall till fall och frågan avgörs inte enbart av miljömyndigheterna. I sista hand är det högsta förvaltningsdomstolen som tar ställning i frågan.

Om NTM-centralen har fattat beslut om att inrätta ett naturskyddsområde och beslutet åsamkar fastighetsägaren betydelsefull olägenhet, är staten när ägaren så kräver skyldig att betala ersättning för olägenheten.

Naturtyper som skyddas

Områden som hör till nedan uppräknade naturtyper och befinner sig i naturtillstånd eller i ett därmed jämförbart tillstånd är enligt lagen skyddade naturtyper

- Naturliga dungar som till betydande del består av ädla lövträd.
- Hassellundar.
- Klibbalskärr.
- Sandstränder i naturtillstånd.
- Ängar vid havsstranden.
- Trädlösa eller av naturen trädfattiga sanddyner ängsmark med enar.
- Lövängar.
- Stora enstaka träd och trädgrupper som dominerar ett öppet landskap.

Skyddet av naturtyper innebär ett förbud att ändra naturens karaktäristiska drag på avgränsade områden.

Förbudet träder i kraft när NTM-centralen har fattat beslut om gränserna för det område som hör till den skyddade naturtypen och delgivit områdets ägare och innehavare beslutet. Förbudet meddelas efter anslag och det ska kungöras på kommunens anslagstavla på det sätt som föreskrivs i lagen om offentliga kungörelser.

Beslut är i kraft trots eventuella besvär, om inte besvärsmyndigheten beslutar något annat.

Har naturvärdena i ett område som hör till en skyddad naturtyp gått förlorade, kan skyddet av området hävas. Förfarandet är då detsamma.

Genom inlösen kan fast egendom förvärvas. Men äganderätten övergår inte alltid vid ett inlösningsförfarande, utan markägaren får inskränkningar i sin nyttjanderätt.

INLÖSEN AV FAST EGENDOM

Genom inlösen kan fast egendom förvärvas. Men äganderätten övergår inte alltid vid ett inlösningsförfarande. När det gäller till exempel ett kraftledningsområde så övergår inte äganderätten till den som söker om inlösen, utan markägaren får inskränkningar i sin nyttjanderätt.

I lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter eller inlösningslagen finns regler för hur egendom inlöses. Inlösen, eller expropriation, får ske när allmänt behov så kräver.

Om inlösningens syfte kan uppnås lika lämpligt på något annat sätt eller om det men inlösningen förorsakar enskilt intresse är större än den nytta som den medför allmänt intresse blir inlösning inte aktuell.

Inlösen kan också grunda sig på annan lag, men ofta hänvisas det ändå till inlösningslagen beträffande förfarandet.

Nyttjanderätt och begränsning i nyttjanderätt stiftas vid en fastighetsförrättning, genom beslut av en myndighet eller genom lag eller förordning.

EXEMPEL

Inlösningsförrättningar av kraftledningsområde

Största delen av landets kraftledningar i storleken 400, 220 eller 110 kV har ägts av Fingrid Oyj. Mot en engångsersättning har bolaget fått rätt att uppföra och underhålla kraftledning för avsett ändamål på markägarens mark.

Den nyttjanderätt som grundas på fastigheten samt gränserna till markområdet fastställs i särskild inlösningsförrättning. Det här betyder att markägarens nyttjanderätt till det avgränsade området (ledningsområdet) begränsas och att fastigheten i framtiden belastas av den grundade nyttjanderätten.

Begränsat jord- och skogsbruk kan fortsättningsvis vara möjligt på ett ledningsområde som belastar fastigheten. Om man har planer på att börja använda området på ett annat sätt än tidigare, är det skäl att kontrollera att det nya projektet inte står i strid med den nyttjanderätt som belastar fastigheten.

Med ledningsägaren kan man eventuellt avtala om ny användning av ledningsområdet. Om man till exempel vill börja med julgransodling på ledningsområdet kan man ingå ett avtal om så kallade röjningsområden.

I avtalet definieras bland annat växtlighetens maximihöjd samt hurudan serviceväg eller inspektionsstig det bör finnas på ledningsområdet samt ersättning för röjning av växtligheten. Ledningsägaren utmärker det avtalade området på sina kartor och informerar sina underleverantörer om det avtalade.

Hur ser processen ut vid byggandet av kraftledning?

Vindkraften är på stark frammarsch på SLC:s områden, och frågor om hur förfarandet ser ut vid byggandet av kraftledningar har varit och är aktuella. Ur markägarsynpunkt är det viktigt att försöka påverka i ett så tidigt skede som möjligt.

Tillstånd att bygga

Elbolaget ansöker om tillstånd av elmarknadsmyndigheten. Energimarknadsverket tar ställning till om förutsättningarna för beviljande av tillstånd finns, det vill säga ett tillräckligt stort allmänt behov för det ansökta projektet. I detta tillstånd fastställs inte den exakta sträckningen av kraftledningen.

Terrängundersökningar

Elbolaget ansöker om tillstånd för undersökningar av terrängen kring den planerade ledningen.

Planering

Utifrån terrängundersökningarna planeras den slutliga ledningssträckningen och stolparnas placering. I det här skedet har markägaren ännu möjlighet att framföra sina synpunkter!

MER INFO PÅ
www.lantmateriverket.fi

AKTUELL LAG
Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 603/1977

Ansökan om inlösningstillstånd och tillstånd till förhandsbesittningstagande

Elbolaget ansöker om inlösningstillstånd som är en förutsättning för att den lokala lantmäteribyrån skall kunna inleda inlösningsförrättningen.

Arbets- och näringsministeriet behandlar ansökan. Ministeriet ber nödvändiga utlåtanden av myndigheter och kommunerna samt av de sakägare som inte har ingått föravtal med elbolaget om byggandet av kraftledningen. Det gäller för markägaren att vara aktiv nu! Om eller när inlösningstillståndet har beviljats finns det inte längre möjlighet att påverka.

Ansökan till lantmäteribyrån – hur går inlösningsförrättningen till

Lantmäteribyrån ansvarar för inlösningsförrättningen. En inlösningskommission bestående av en förrättningsingenjör och två gode män utför förrättningen. Jämlikhet och opartiskhet skall vara grunden för alla beslut.

Vem är part i en inlösningsförrättning av kraftledning?

- Elbolaget som inlöser nyttjanderätten till området. Elbolaget betalar ersättningar samt förrättningskostnader.
- Den som överlåter mark.

Inlösningsersättningen

Ägaren till egendom som skall inlösas är berättigad att få full ersättning för sina ekonomiska förluster. Inlösningsersättningen består av:

a) ersättning för egendomen – fullt värde enligt egendomens gängse pris. Det gäller för bland annat ledningsområdets och kantzonens mark, stolparealer, trädbestånd, byggnader och anläggningar.
b) ersättning för men. Till exempel stolpolägenhet, splittring av ägor eller intrång pga färdselrätt på åkern.
c) skadestånd. Till exempel förtida avverkning, förlust av plantbestånd, vindfälle och skördeförlust.

Sakägare har också enligt inlösningskommissionens bedömning rätt att få ersättning för nödvändiga kostnader för intressebevakning. Detta kan vara inkomstbortfall, kostnader för resor, utredningar och ombud.

Elbolagen har privata intressen! Att som markägare stå på sig och känna till sina rättigheter är inte detsamma som att vara en bakåtsträvare. Kunskap är makt!

Förrättningen

1 Begynnelsesammanträde. Sakägarna meddelas om sammanträdet med kallelsebrev.

2 Ägorna tas i besittning.

3 Fortsatt sammanträde. Detta sker när ledningen är klar. Här kommer man överens om tidsfristen för inlämnande av ersättningsanspråk och tidpunkten för terrängsyn.

4 Terrängsyn. Inlösningskommissionen besiktigar och dokumenterar situationen för att få underlag för ersättningsbehandlingen.

5 Slutsammanträde. Inlösningskommissionen fattar beslut om ersättningar.

6 Förrättningens avslutande. Över förrättningen kan anföras besvär hos Jorddomstolen inom 30 dagar från det att förrättningen avslutats. En sakägare kan söka ändring i de beslut som fattas i förrättningen, inte i själva inlösningen.

7 När inlösningsbeslutet vunnit laga kraft och inlösningsersättningarna har betalats görs anteckningar om förrättningen i fastighetsregistret. Inlösning är då avslutad.

Kommunen har planeringsmonopol. Parallellt styrs planeringen av statliga myndigheter såsom NTM-centralerna och i sista hand miljöministeriet.

MARKPLANERING
processen och hierarkin

Markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft 2000. Lagens bestämmelser tillämpas vid områdesplanering, byggande och områdesanvändning. Lagens syfte är främja en bra livsmiljö samt en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling. Kommunen är fortfarande den centrala aktören inom planering, styrning och övervakning av byggande.

Sedan ikraftträdandet har MBL uppdaterats i viss mån. 2006 infördes ändringar i syfte att skapa förutsättningar för bättre tomtutbud. Under 2007 och 2009 har systemet med besvärstillstånd förnyats. 2014 har det givits ett omfattande betänkande om lagens behov av revidering.

Den regionförvaltningsreform som inleddes 2007 och trädde i kraft 2010, påverkar också planläggandet och markanvändningen i landet. I reformen skapades närings-, trafik- och miljöcentralerna (NTM-centralerna) med uppgift att främja och styra kommunens områdesplanering och byggnadsväsende. NTM-centralerna skall särskilt övervaka att de riksomfattande målsättningarna för områdesplanering iakttas vid planläggning och byggande. NTM-centralerna bevakar också det allmänna intresset i miljö- och vattenärenden.

I det här kapitlet tar vi upp lagens viktigaste principer för kraven på innehållet i de olika planerna, kommunens beslutsmakt och planeringsprocessen. Kommunen har planeringsmonopol. Parallellt styrs planeringen av statliga myndigheter såsom NTM-centralerna och i sista hand miljöministeriet. Lagen innehåller regler för hur planering skall förverkligas.

Planering är markpolitik.

Markägarens möjligheter att besvära sig över planer är begränsade till laglighetskontroll. Som markägare är du sakkunnig beträffande dina marker, din näring och livsmiljö. För att bäst få din röst hörd skall du som markägare kontakta kommunen i ett så tidigt skede som möjligt av planeringen. Det betydelse om ditt byggprojekt finns på detaljplanerat eller utanför detaljplanerat område till exempeldå du skall beviljas bygglov. Särskilda regler gäller för byggande på strand.

Markplanering

Markplaneringen skall vara högklassig och det skall finnas tillgång till mångsidig sakkunskap.

Alla skall ha möjlighet att på ett jämlikt sätt delta i och påverka planeringen av den egna livsmiljön. All planering skall ha öppenhet och möjlighet till diskussion som utgångspunkt eller åtminstone bör allmänheten ges möjlighet att framföra sin åsikt. Lagen talar om ”interaktiv planering”.

All planering skall också utgå från en tillräcklig bedömning av planeringens konsekvenser.

Myndigheterna skall ge öppen information om de ärenden som är under beredning för att möjliggöra medverkan under beredningsskedet. Medverkan innebär rätt att framföra sina åsikter och möjlighet att komma med anmärkningar om förslag till plan.

Rätten att besvära sig över en godkänd plan har begränsats till dess laglighet.

Ansvaret för planeringen ligger hos statliga eller kommunala myndigheter. Kraven på innehållet i de olika planerna har ökat.

På riksplanet har statsrådet godkänt riksomfattande mål för områdesanvändningen och regionstrukturen, där man till exempel prioriterar enhetliga markområden för jord- och skogsbruk.

En landskapsplan är en översiktlig plan över områdesanvändningen i landskapet eller ett delområde i landskapet. Landskapsplanerna fastställs av miljöministeriet.

På kommunnivå regleras och styrs markanvändningen genom generalplan och detaljplan. Vidare är kommunerna skyldiga att ha en byggnadsordning.

Det är under beredningsskedet av en plan som du som markägare bäst kan påverka!

PLANERINGSPROCESSEN I ETT NÖTSKAL

Planeringsprocessen skall alltid vara öppen.

Uppdelas i

- förberedande åtgärder
- beredningen av planer
- förslag till plan
- beslut om plan
- laglighetskontroll (besvär)
- slutlig plan

Processen i beredningsskedet

Insamling eller val av material till beslutsunderlag

All planering skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser. En omfattande utredning av konsekvenser som utförs i samband med allmän planläggning kan tas som utgångspunkt när en mera detaljerad plan görs upp. En utredning skall alltid preciseras enligt behov.

Program för deltagande och bedömning (MBL 63–64 §§)

När en plan utarbetas skall i ett så tidigt skede som möjligt program för deltagande och bedömning göras av den som gör upp planen. I programmet framgår på vilket sätt du som markägare kan delta i bedömningen av planen.

Kommunen kan samråda med NTM-centralerna om ett program för deltagande och bedömning.

Skriftlig anmärkning (MBL 65§)

Som kommuninvånare och markägare skall du ges möjlighet att göra anmärkningar om planförslaget. Om du i din skriftliga anmärkning uppger dina kontaktuppgifter och ber om att få besked, blir du sedan underrättad om hur den som gör planen ställer sig till din anmärkning. Anmärkningen kan påverka planförslaget. Om planen har ändrats, kan ännu ett nytt förslag till plan läggas fram offentligt. Du kan också skriftligen uppge dina kontaktuppgifter och be om att få besked om när ett planförslag godkänts. På det här sättet har du bättre möjlighet att besvära dig över beslutet inom utsatt tid.

Växelverkan vid beredning (MBL 62 §)

Planläggningsförfarandet och information om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ skall i beredningsskedet ordnas så att du som intressent har möjlighet att delta i beredningen. Du skall ha möjlighet att skriftligen eller muntligen uttala din åsikt om saken.

Kommunfullmäktiges beslut om att inleda beredning av plan samt instruktioner om vad planen skall innehålla, är inte ett beslut som kan överklagas.

Planförslag visas offentligt (MBL 65§)

Information om framläggandet av ett planförslag skall ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse.

Beslut om godkännande av plan

Efter att planen blivit godkänd av kommunens fullmäktige skall den läggas fram offentligt.

Processen då planen redan finns

BESVÄR – BEGRÄNSAD RÄTT

Vem har rätt att besvära sig?

Part eller sakägare har alltid rätt att besvära sig. Du har rätt att besvära dig om ett beslut avser dig eller om din rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet.

Även kommuninvånare har rätt att besvära sig över beslut om godkännande av plan. Den regionala miljöcentralen, förbund på landskapsnivå och andra myndigheter i ärenden som gäller deras verksamhetsområde har också rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännande av plan eller byggnadsordning. Även föreningar har rätt att överklaga.

Som markägare har du alltid rätt att besvära dig över beslut om plan som har verkningar på din mark.

Laglighetsgrund

Du kan effektivt besvära dig enbart på laglighetsgrund.

- Den som gjort planen överskridit sin befogenhet.
- Planen i övrigt strider mot lagen.

I besvären bör du alltid motivera varför planen är olaglig.

Sök ändring inom besvärstiden

Du skall anföra besvär inom besvärstiden. Tiden är 30 dagar och den räknas från den dagen du fått del av beslutet. Om beslutet inte delgivits på annat sätt, räknas besvärstiden från den dagen beslutet framlagts till påseende på kommunens anslagstavla.

Behandlingen av besvär

Besvär över kommunens beslut om godkännande plan behandlas av förvaltningsdomstol. Om du besvärar dig över landskapsförbunds beslut om godkännande av landskapsplan behandlas besvären av miljöministeriet.

Man kan besvära sig vidare till högsta förvaltningsdomstolen över förvaltningsdomstolens och miljöministeriets beslut. Vissa begränsningar finns gällande besvär till högsta förvaltningsdomstolen.

Vad kan markägaren göra?

PÅVERKA GENOM DITT PRODUCENTFÖRBUND

Regionalt

De olika landskapsförbunden sköter planering på landskapsnivå, det vill säga de gör upp landskapsplaner. Förutom att agera individuellt kan du genom ditt eget producentförbund ÖSP, NSP, ÅSP eller ÅPF påverka planeringen på landskapsnivå.

Genom ditt producentförbund kan du exempelvis påverka så att lokala förhållanden beaktas i en landskapsplan som är under beredning.

Lokalt

Den lokala bevakningen sköts av lokalavdelningarna och av de miljöombud som utsetts för att följa med och fungera som kontaktlänk i miljö- och markpolitiska frågor. Kontakten till de lokala beslutsfattarna och kommunledningen är mycket viktig. Lokalavdelningarna ger också utlåtanden om landskapsplaner.

Ta hjälp av en sakkunnig

Har du en klar bild av hur du vill att dina marker skall användas i framtiden? Varför gör myndigheterna gör som de gör? Har någon myndighet kontaktat dig om dina marker? Det kan vara bra att kontakta sakkunnig!

Som markägare har du som intressent alltid rätt att:

1. **Få reda på vilket sätt du kan delta i beredningen.**
2. **Bedöma betydelsen och verkningar av planen.**
3. **Uttala din åsikt om saken.**

Planhierarkin

Planhierarki betyder att mera detaljerade planer styrs av mera översiktliga och ett en mer detaljerad plan är starkare än en allmännare plan. Som markägare kan du vara med och påverka när planer bereds, men utrymmet för dina påverkningsmöjligheter blir allt mera begränsade ju mera detaljerad planen är och senare du kommer med i beredningen.

Markreserveringar i planer binder myndigheter och ändringar kräver nytt myndighetsbeslut.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen – VAT

Statsrådet kan fatta beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen som de statliga myndigheterna i sin verksamhet skall beakta, främja möjligheterna att uppnå dem och bedöma vilka konsekvenser myndigheternas åtgärder har för regionstrukturen och områdesanvändningen. Det är inte fråga om någon egentlig plan, utan statliga myndigheter skall beakta de riksomfattande målen i sin verksamhet. Riksomfattande mål kan gälla regionstruktur, områdesanvändning, trafik- eller energinät, det nationella kultur- och naturarvet, den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller möjligheter att undvika betydande miljöolägenheter. Det finns också särskilda mål i huvudstadsregionen.

Vad säger VAT om allmänna mål för de olika regionerna?

"Genom områdesanvändningen stödjer man en balanserad utveckling av regionstrukturen och förstärker näringslivets konkurrenskraft och landets internationella ställning genom att i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintliga strukturer och främja en förbättring av livsmiljöns kvalitet och ett hållbart nyttjande av naturresurserna. Utvecklingen av regionstrukturen och områdesanvändningen bygger i första hand på områdenas egna starka sidor och på faktorer förknippade med områdets lokalisering.

Regionstrukturen utvecklas som en polycentrisk och nätverkande enhet som bygger på goda trafikförbindelser. Som en stomme för en fungerande regionstruktur utvecklas Helsingforsregionen, landskapscentrumen samt nätverket av stadsregionernas och landsbygdens centrumområden. I södra Finland grundar sig regionstrukturen särskilt på de spårbundna trafikförbindelserna mellan Helsingfors och de övriga stadscentrumen i regionen.

Med områdesanvändningen främjas växelverkan mellan stad och landsbygd samt utvecklingen av bynätet. I synnerhet i glest bebyggda och stagnerande landsbygdsområden vinnlägger man sig i samband med områdesanvändningen om att ta till vara de befintliga strukturerna och få till stånd en mångsidigare näringsverksamhet och övrig verksamhetsbas. Vid områdesanvändningen beaktas näringar som grundar sig på glesbebyggelse och enskilda funktioner samt landsbygdens behov av nya, bofasta invånare."

Markreservation

Med hjälp av de riksomfattande målen är det meningen att mark skall reserveras för individualiserade projekt av riksomfattande betydelse. På det här sättet försäkrar sig staten om att till exempel enskilda kommuner inte förhindrar eller försvårar möjligheterna att genomföra viktiga projekt som sträcker sig över flera kommuner eller landskap.

Vad kan jag göra om riksomfattande mål omfattar mina marker?

Det finns inga regler i lagen om besvärsrätt över statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen. Högsta förvaltningsdomstolen (HFD 2001:59) har slagit fast att markägare som besvärat sig över statsrådets beslut inte hade besvärsrätt, eftersom beslutet inte direkt påverkade markägarens nyttjande av sin fastighet eller annars markägarens rätt, skyldighet eller fördel.

Vad säger VAT om planering på jordbruksmark?

"Bördiga och enhetliga åkrar skall inte utan särskilda skäl tas i bruk för tätortsfunktioner, inte heller skall värdefulla och vidsträckta skogsområden spjälkas upp till följd av annan områdesanvändning."

Vad säger VAT om vindkraft?

"I landskapsplaneringen skall anges vilka områden som bäst lämpar sig för utnyttjandet av vindkraft. Vindkraftverken skall i första hand koncentreras till enheter som omfattar flera kraftverk."

Landskapsplan

Landskapsförbunden skall se till att en landskapsplan utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas. Landskapsplanen är riktgivande när kommunen utarbetar sina general- och detaljplaner. I planen skall särskild vikt fästas vid ändamålsenlig region- och samhällsstruktur, hållbar områdesanvändning, användning av vatten- och marksubstanser samt hållbara trafikarrangemang.

Miljöministeriet fastställer

När en landskapsplan utarbetas skall landskapsförbundet komma överens med miljöministeriet om att anordna samråd och prestera det material som behövs för samrådet. Över samrådet upprättas en promemoria, av vilken framgår de centrala frågor och ställningstaganden som varit aktuella vid samrådet. Finns det något i protokollet som gäller dina marker?

Samråd ordnas när planläggningen inleds och när planförslaget har varit offentligt framlagt och åsikterna och utlåtandena om förslaget har kommit in. Landskapsplanen fastställs av miljöministeriet.

Finland och de 18 landskapsförbunden plus Åland.

Skydd för markägaren

Ett av de krav som skall beaktas när landskapsplanen utarbetas är ekonomisk områdesanvändning och att markägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskälig olägenhet.

a) **Ekonomisk områdesanvändning**
Med ekonomisk områdesanvändning avses att hänsyn skall tas till markägarens ställning så att direkta kostnader för inlösen minimeras genom att redan befintliga byggnader eller vägar beaktas när plan utarbetas. Oskälig olägenhet kan undvikas genom att till exempel flytta på en reservation för ett friluftsområde.

b) **Oskälig olägenhet**
Skyddet för markägaren ges stor vikt när landskapsplanens innehåll bedöms. De allmänna krav som landskapsplanen skall uppfylla kan ofta nås på flera alternativa sätt och därmed kan också olägenheter medvetet undvikas under planeringen.

c) **Bygginskränkning**
På ett område som i landskapsplan anvisats som rekreationsområde, skyddsområde eller område för trafik eller teknisk service gäller en inskränkning av byggande.

På ett område som omfattas av bygginskränkning får man inte bevilja tillstånd att uppföra en byggnad så, att genomförandet av landskapsplanen försvåras.

d) **Undantag från bygginskränkningen**
Bygginskränkningen gäller inte uppförande av ekonomibyggnader som hör till en redan befintlig bostad eller byggande som är nödvändigt för bedrivande av jord- och skogsbruk

e) **Bygginskränkningen är villkorlig**
Tillstånd skall beviljas, om förvägrande av tillstånd p.g.a. landskapsplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och den som skall förverkliga planen inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten.

Vad är betydande olägenhet?
Det skiljer sig från fall till fall var gränsen går mellan betydande olägenhet som möjliggör bygglov samt sådan olägenhet som för med sig att bygglov inte beviljas. I sista hand är det högsta förvaltningsdomstolen som avgör frågan.

Kom ihåg möjligheten till alternativa lösningar! Det finns ofta fler vägar för att nå ett mål.

Vad kan markägaren göra? Påverka under beredningen!

- Var aktiv i programmet för deltagande och bedömning.
- Viktig tidpunkt att påverka är då det finns ett utkast till plan.
- Det är redan mycket svårare att påverka då det finns ett förslag till plan.

Besvär över godkänd plan riktas till miljöministeriet.

Hur inverkar landskapsplanen?

Landskapsplanebestämmelser

Landskapsplanen kan utfärda bestämmelser, som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll, behövs när landskapsplaneområdet planeras eller bebyggs. Bestämmelserna skall vara allmänna och grunda sig på gjorda områdesreserveringar. De här bestämmelserna kan meddelas för att styra planeringen på lägre nivå eller så kan de gälla byggande. Bestämmelserna får inte vara i strid med lag eller förordning.

Skyddsbestämmelser

Landskapsplanen kan innehålla skyddsbestämmelser. Möjliga skyddsobjekt är landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden. De här skyddsbestämmelserna skall vara skäliga för markägaren. Skyddsbestämmelsen skall grunda sig på den gjorda områdesreserveringen. Bestämmelsen kan begränsa nyttjande av området.

Vid bedömningen av skäligheten beaktas hur stor andel av ett skyddat område en enskild markägare har. Markägarens möjlighet att nyttja det område som inte begränsas skall också tas med i avvägningen. Begränsningar på grund av annan lagstiftning som oavsett landskapsplanen gäller på området skall också vägas in. Det handlar alltså om en helhetsbedömning.

Exempel

Landskapsplanens allmänna betydelse kan belysas med följande fråga.

Fråga:
I förslaget till landskapsplanen finns, utan att någon har kontaktat mig, en friluftsled som går genom min skog och mina odlingar. Vad kan jag göra?

Svar:
Du kan göra en anmärkning mot planförslaget. Om planen redan har godkänts, så kan du besvära dig över planen inom utsatt besvärstid. Du behöver få veta om grunden för områdesreserveringen är nödvändig För det här behöver du kontakta landskapsförbundet och ta reda på:

1) Är det fråga om en sådan områdesreservering som lagen tillåter:
- Behövs områdesreserveringen för att skapa förutsättningar för upprättande av sådan fritidsrutt och nätverk för rekreation som är av intresse även utanför kommunen som är inskrivet i statsrådets beslut om riksomfattande mål?
- Kräver landskapets mål för områdesanvändningen att friluftsleden märks ut just på det här området, eller att det märks ut överhuvudtaget?
- Kräver en samordning av områdesanvändningen i flera kommuner en friluftsled på det här området?

2) Om det finns laglig grund för områdesreserveringen, bör du reda ut hur konsekvenserna för friluftsleden har bedömts för din del.
- Har det gjorts tillräckliga undersökningar och utredningar?
- För vilken typ av friluftsliv har reservationen gjorts?
- Uppfylls villkoren för ekonomisk områdesanvändning och har alternativ beaktats i tillräcklig grad?

Generalplan

Generalplanen styr och samordnar funktionerna, samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen. Generalplanens syfte beskrivs i markanvändnings- och bygglagen:

1) Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,

2) Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,

3) Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,

4) Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,

5) Att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,

6) Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,

7) Att miljöolägenheterna minskas,

8) Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt

9) Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

- Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.
- Kommunen ansvarar för att utarbeta generalplan och hålla den à jour.
- Generalplanen godkänns av kommunfullmäktige.
- Generalplanen träder i kraft när beslutet har offentliggjorts i kommunen.
- En generalplan som är gemensam för flera kommuner skall bekräftas av miljöministeriet.

En flexibel plan

Generalplanen är avsedd att vara en flexibel plan för olika situationer.

Generalplan utan rättsverkningar

Det bör klart framgå av generalplanen när och till vilken del det är fråga om en generalplan utan rättsverkningar. Det här betyder i sin tur att planen inte effektivt kan åberopas vid detaljplaneringen eller annat beslutsfattande.

Olika eller inga rättsverkningar

Kommunstyrelsen kan efter besvärstidens utgång bestämma att en generalplan innan den har vunnit laga kraft skall träda i kraft för den del av planområdet som besvären inte kan anses gälla. De områden som påverkas av besvär, förblir således områden i generalplanen som inte har några rättsverkningar.

Fråga kommunen och var aktiv i beredningen!

- Vilken typ/vilka typers generalplaner finns det i kommunen?
- Är någon plan under beredning?
- Reglerna om växelverkan förutsätter diskussioner om frågor och alternativ som skall avgöras i just det planeringsskedet. Bekanta dig med utgångspunkterna och målen för den plan som skall utarbetas.
- Informera kommunen ifall du har några egna planer beträffande din fastighet. Har du funderat på gårdsbruksturism? Tänker du bygga nya produktionsanläggningar, ny väg eller något liknande? Dina planer kanske inte alltid beaktas, men det lönar sig ändå att informera kommunen.
- Kommunen skall ha ett program för deltagande och bedömning av planen.

Planläggning handlar långt om kompromisser

När planer utarbetas sammanjämkas olika synsätt och olika behov Ett deltagande i beredningen behöver inte leda till att dina åsikter beaktas. Beroende på vilka intressen du har, kan det vara bra att kontakta någon sakkunnig i det här skedet. Kom ihåg, att all planering skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Är programmet för deltagande och bedömning bristfälligt? Kontakta kommunen. Om läget låser sig kan du kontakta den regionala miljöcentralen.

Låsta lägen – den regionala miljöcentralen kan ingripa

Kontakta alltid först kommunen med dina synpunkter. Om läget är låst, kan du vända dig till den regionala miljöcentralen och be om samråd för att komplettera programmet för deltagande och bedömning. Förslaget till samråd har inga rättsliga verkningar på hur planeringsprocessen framskrider utan kommunen kan oberoende av förslaget fortsätta med beredningen av planen.

Viktiga frågeställningar är:

- Hur påverkar planen dig?
- När och hur hörs du som markägare? Anordnas det ett särskilt tillfälle där du hörs?
- Skall du framställa dina åsikter muntligt eller skriftligt?
- Vem tar emot din åsikt?
- Vem för protokoll?
- Vem ger tilläggsuppgifter?
- Hur beskrivs din åsikt? Under vilken rubrik?
- Vem hör till samarbetsgruppen för planen?
- Vilka kontakter har du till medlemmar i den nämnd som ansvarar för planeringen, kommunstyrelsen och fullmäktige? Hur har du informerat dem om dina synpunkter?

Du kan till exempel be din lokalavdelning kräva att en samarbetsgrupp grundas.

Vad kan markägaren göra?
När lönar det sig att vara aktiv?

- I programmet för deltagande och bedömning. Det finns ofta ett utkast här. Påverka!
- Då det finns ett ***utkast*** till plan. Om planen går emot dina intressen: Gör en anmärkning!
- Då det finns ett ***förslag*** till plan. Om planen går emot dina intressen: Gör en anmärkning!
- Försök alltid påverka i ett så tidigt skede som möjligt!

Skydd för markägare

En generalplan får inte orsaka markägare oskälig olägenhet. Lagen jämställer det förbud om oskälig olägenhet som generalplanen inte får orsaka markägaren med andra krav på generalplanens innehåll. I generalplanen skall de här kraven ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt så att planen ger möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö. Därför skall den olägenhet som förorsakas markägaren bedömas genom att se på planeringshelheten, områdets tidigare användningsändamål samt hur reservationer av områden har utvecklats från tidigare planer och speciellt i förhållande till krav som de lokala förhållandena ställer.

Vad är oskälig olägenhet?

Den helhet som områdesreserveringarna och planbestämmelserna medför markägaren beaktas, då man avgör om generalplanen orsakar markägaren oskälig olägenhet. Det är fråga om en helhetsbedömning.

Exempel

Varför får grannen mera byggnadsrätter än jag? – jämlik behandling av markägarna

Byggnadsrätten, eller byggrätt, kan i generalplan fastställas enligt fastighet så, att grannlägenhetens byggnadsrätt inte påverkar den aktuella fastighetens byggnadsrätt. Det här betyder att markägarna behandlas lika när byggnadsrätter fastställs.

En jämlik behandling av markägare förutsätter att t.ex. outbrutna tomter, byggda fritidsbostäder, beviljade bygglov och undantagstillstånd beaktas som byggnadsrätt som stamfastigheten har förbrukat, s.k. utnyttjad byggnadsrätt. Den här principen brukar kallas för stamfastighetsprincipen (tidigare även stomlägenhetsprincipen).

En prövning från fall till fall kan också vara nödvändig för att markägarna skall kunna behandlas så jämlikt som möjligt. Under planeringsprocessen måste man också bestämma från vilken tidpunkt tidigare beviljade byggrätter skall beaktas. Ofta utgår man från stamfastigheterna 16.8.1958, då den gamla byggnadslagen godkändes. Vid planering av stränder har man också på sina håll utgått från stamfastigheterna år 1969, då reglerna om strandplanering godkändes. Byggnadsrätten inom naturskyddsområden, rekreationsområden och ur landskapssynpunkt viktiga områden (mindre holmar medräknade) skall i mån av möjlighet flyttas till andra ställen inom samma markägares marker.

Byggnadsrätt, som flyttas till mindre fördelaktig plats kan kompenseras med förhöjning. I fall där beräkningsgrunderna uppenbarligen skulle leda till en oskälig byggnadsrätt, kan byggnadsrätten korrigeras till det större respektive mindre. Byggnadsrätt motsvarar vad som i kommunens byggnadsordning avses med byggnadsplats.

Om din granne idag kan utnyttja flera byggnadsplatser än du, kan det här alltså bero på att det från din fastighet (stamfastighet) tidigare har sålts byggnadsplatser, vilket inte har skett från din grannes fastighet. Stamfastighetsprincipen medför att också sådana försäljningar som en tidigare ägare till fastigheten gjort efter det datum som man i kommunen valt att utgå ifrån minskar på den mängd byggnadsplatser som din fastighet har i planen. Om ni med grannen befinner er i samma utgångsläge när en ny plan bereds, skall ni behandlas lika. Slutresultat kan också påverkas av om alla dina marker finns med i planen eller inte.

Förslag till generalplan

Ett förslag till generalplan skall enligt huvudregeln läggas fram offentligt i kommunen i minst trettio dagar. Information om framläggandet skall ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på generalplanens syfte och betydelse. Minimikravet är att informationen ges på samma sätt som andra kommunala tillkännagivanden, det vill säga genom ett meddelande på kommunens anslagstavla samt vid behov på något annat sätt som kommunen har fattat beslut om. Oftast brukar kommunerna annonsera i de på orten mest spridda tidningarna, och ibland sänds informationsbrev till markägare och andra intressenter. Det gäller alltså att följa med i pressen och hålla sig underrättad om vad som är på gång i kommunen.

Skriftlig anmärkning

Som kommuninvånare och markägare bör du beredas tillfälle att göra en anmärkning. Om du i din skriftliga anmärkning uppger dina kontaktuppgifter och ber om att få besked, borde du bli underrättad om ett ställningstagande till din anmärkning. Efter anmärkningstidens utgång kan kommunen offentliggöra ett nytt planförslag som skall läggas fram offentligt. Du kan också skriftligen uppge dina kontaktuppgifter och be om att få besked om när ett planförslag godkänts. På det här sättet har du bättre möjlighet att besvära dig över beslutet inom utsatt tid.

Besvär till förvaltningsdomstol

Då planen blivit godkänd kan beslutet överklagas till förvaltningsdomstol. Som markägare kan du besvära dig, men i det skedet kan besväret endast gälla planens laglighet.

Rådande tolkning av rätten att besvära sig vidare

Enligt lagen har andra än kommunen inte rätt att söka ändring i ett beslut av förvaltningsdomstol genom vilket domstolen har upphävt en kommunal myndighets beslut att godkänna en plan eller en byggnadsordning. Högsta förvaltningsdomstolen har tolkat att det här även gäller delgeneralplan (HFD 2003:102).

Det här betyder att en kommun kan godkänna en generalplan villkorligt så, att planen träder i kraft till den del och på de områden som det inte anförs besvär över planen. Förvaltningsdomstolen kan godkänna besvären och upphäva generalplanen som lagstridig till den del någon sökt ändring i planen. Om kommunen sedan inte i sin tur söker ändring i förvaltningsdomstolens beslut, kan det medföra att en markägare som varit nöjd med hela planeringen plötsligt står utan rättsskydd till den del beslutet gäller hans marker. Frågan kvarstår hurudan förhandlingsposition markägaren har gentemot kommunen i fråga om sina marker i dylika fall. Behandlar kommunen markägare lika, när den beslutar om olika verkningar i planen?

EXEMPEL

- Har markägarna behandlats likvärdigt i planeringen såsom grundlagen förutsätter? Du kan t.ex. jämföra antal byggrätter du fått med det antal grannarna fått.
- Har skydds-(S), rekreations- (V), närrekreations- (VL), eller MU-, MA- eller MY-områdena koncentrerats för mycket till dina marker?
- Har alternativa markanvändningslösningar presenterats?

Detaljplan

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Genom detaljplanen preciseras de lösningar som gjorts i de översiktliga planerna. Avvikelser kan göras endast i begränsad utsträckning.

Kommunen har en allmän skyldighet att informera om planeringen. Planeringen skall ske i växelverkan med dem som berörs eller kan påverkas av planen. Kommunen skall ge öppen information om de ärenden som behandlas.

Programmet för deltagande och bedömning

Kommunen skall i ett tillräckligt tidigt stadium utarbeta ett program för deltagande och bedömning av planen.

Ta reda på hurdant program kommunen ämnar utarbeta för detaljplanen. När du bekantar dig med programmet får du en uppfattning om vilka ärenden som behandlas under beredningen av planen, vilka verkningar som skall bedömas under beredningen och vem planläggaren definierar som intressent. Du får också veta på vilket sätt du kan delta i beredningen av planen och föra fram dina åsikter. På detaljplaneringsnivån är alternativen klart färre och beredningen också mera bunden. Här gäller det att vara mera noggrann.

Viktiga frågeställningar är

- Hur påverkar planen dig?
- När och hur hörs du som markägare?
- Anordnas det ett särskilt tillfälle där du hörs?
- Skall du framställa dina åsikter muntligt eller skriftligt?
- Vilka är de medlemmar i den nämnd som ansvarar för planeringen som är särskilt intresserade av eller kunniga inom markägarfrågor? Informera dem och andra förtroendevalda om dina synpunkter. Om det inte finns någon samarbetsgrupp, be till exempel att din lokalavdelning kräver att en sådan grundas.

Kom ihåg att landskapsplanen och generalplan med rättsverkningar skall efterföljas när detaljplan utarbetas.

Skydd för markägaren

Skydd av livsmiljö

En detaljplan får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Utgångspunkten är att alltså att livsmiljön inte får försämras. Ändå möjliggör lagen detaljplaner som i viss mån försämrar mindre persongruppers livsmiljö, om försämringen är motiverad. Trafikleder kan till exempel motivera en försämring, men de placeras så att de så litet som möjligt försämrar livsmiljön för så få människor som möjligt. En motiverad försämring kan vara att bygga till eller tätare på något område.

Är planen oskälig?

Markägaren får inte i detaljplanen åläggas oskäliga begränsningar eller oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för detaljplanen eller de krav som ställs på den åsidosätts. Här utgår man från en helhetsbedömning och tar även i beaktande den nytta som markägaren får av planen. Om helhetsbedömningen ger vid handen att planen är oskälig, undersöker man om detaljplanens bestämmelser ändå är nödvändiga.

Är begränsningarna nödvändiga?

När man undersöker om de begränsningar som planen medför är nödvändiga, går det ibland, enligt rättslärda, att påvisa att en detaljplan kan utarbetas på ett annat sätt och ändå uppfylla de krav på detaljplanen som lagen förutsätter. Till exempel en trafikled i en detaljplan kan ibland genomföras på ett annat sätt utan att man frångår kravet på trafiksäkerhet, kravet på att ordna trafiken på ett ändamålsenligt sätt eller att man flyttar över samma olägenhet på annan markägare. I de här fallen skall detaljplanen utarbetas så, att det alternativ som väljs inte orsakar markägaren oskälig olägenhet, men att planen till alla delar uppfyller de krav som lagen ställer på den.

Detaljplanen skall utarbetas efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige.

Inlösnings- eller ersättningsskyldighet?

Om markägarens område skyddas som ett värdefullt kulturlandskap, är det möjligt att markägaren i detaljplan kan bli helt utan byggnadsrätt och att planen ändå bedöms uppfylla lagens krav. Markägaren kan då kräva att hans område blir inlöst på den grund att han inte kan utnyttja sitt område på ett sätt som medför skälig nytta. Kommunen eller staten är skyldig att lösa in området eller att betala ersättning för olägenheten. Inlösningsskyldigheten kan gälla ett område som har anvisats för jord- och skogsbruk endast om särskilda begränsningar för områdets användning har uppställts i planen. Det är först då ansökan som markägaren har gjort om undantag från en begränsning har avslagits och beslutet har vunnit laga kraft som inlösningsskyldigheten träder i kraft. De ändringar i ägandeförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter det att planen godkänts beaktas inte. Dimensioneringen av byggnadsrätten i detaljplan avgörs med hjälp av de krav på detaljplanens innehåll som lagen ställer.

Byggförbud när plan utarbetas

Kommunen kan utfärda byggförbud på område där detaljplan utarbetas. På ett område med byggförbud är sådana åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga. Byggförbud gäller för högst två år. Om planläggningen inte har slutförts, kan kommunen förlänga förbudstiden med två år åt gången. Ett byggförbud som kommunen utfärdat kan gälla i högst åtta år. Byggförbud gäller också på ett område för vilket en detaljplan eller en ändring av detaljplanen har godkänts till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

Bygginskränkning och åtgärdsbegränsning

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen. Detaljplanen kan medföra bygginskränkning och åtgärdsbegränsning. I detaljplanen kan uppförande av en ny byggnad förbjudas under högst tre år, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen för genomförandet av planen. Kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

Detaljplan skall beaktas också beträffande andra åtgärder som förändrar miljön.
Förbud att förlägga skadliga funktioner
På ett område med detaljplan får inte förläggas sådana funktioner som medför olägenhet för användning av andra områden som anvisats i planen. På ett område med detaljplan får man inte heller placera funktioner som strider mot detaljplanbestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

VAD KAN MARKÄGAREN GÖRA?

Påverka under beredningsskedet.

- I planläggningsöversikten framgår vilka planer som uppgörs under de kommande åren
- Programmet för deltagande och bedömning
- Vid frågor om byggrätt och markanvändningsavtal: Anlita sakkunnig!
- Vid ***utkast*** till plan: Anlita sakkunnig!
- Vid ***förslag*** till plan: Anlita sakkunnig!

Besvär till förvaltningsdomstol

Då detaljplanen har blivit godkänd kan man besvära sig på laglighetsgrund.

Huvudregeln för byggande på strandzon är, att man inte får bygga utan detaljplan eller generalplan med rättsverkningar.

Byggande på STRÄNDER

Det finns specialbestämmelser om byggande på stränder.

Strandzon och strandområde?

I markanvändnings- och bygglagen sägs att i en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Strandzonen kan anses sträcka sig ungefär 100 m, dock ingenstans längre än 200 m från strandlinjen vid medelvattenstånd. Inom förvaltningspraxisen har 50 meter betraktats som minsta bredd för en strandzon. Vad som avses med strandzon bedöms från fall till fall och det är i sista hand högsta förvaltningsdomstolen som bestämmer var gränsen till strandzon går.

Med ***strandområde*** avses i allmänhet en bredare del av stranden än strandzonen där fritidsbebyggelse vid eller i närheten av stranden måste regleras.

Huvudregeln för byggande på strandzon är, att man inte får bygga utan detaljplan eller generalplan med rättsverkningar. Behovet av planering gäller dock inte till exempel byggande för jord- och skogsbrukets behov, uppförande av ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus samt renovering eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus. Till exempel uppförande av en andra bostadsbyggnad på en gård vid generationsväxling för ägarens arvinge som arbetar på gården är sådant byggande som behövs för jordbruket.

Särskilda krav på planeringen

När en general- eller detaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

1. Det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,
2. Naturvård, landskapsvården, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
3. Det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

Kommunens byggnadsordning

Glest bebyggda stränder kräver inte plan utan kan bebyggas direkt med stöd av kommunens byggnadsordning. Kommunen kan i sin byggnadsordning anvisa strandområden som inte förutsätter planering för att bebyggas. Det kan vara fråga om områden som inte har några särskilda natur- och landskapsvärden och vilka det inte finns något behov av att använda för rekreation. En sådan bestämmelse i byggnadsordningen kan vara i kraft högst sex år åt gången, men högst så länge som det inte har inträffat några sådana förändringar i förhållanden som skulle förutsätta planering enligt huvudregeln. I praktiken har få kommuner utnyttjat den här möjligheten.

Planeringsbehov kan uppstå, om tomtmark vid glest bebyggda stränder börjar saluföras, nya vägförbindelser ordnas och så vidare. På områden i glesbygden som inte anses vara attraktiva för inflyttning eller nybyggen finns således inget behov av planering trots närvaro av hav eller annat vatten.

Dimensionering av byggrätt – jämlik behandling av markägare

Opartisk behandling av markägarna och säkerställande av skäliga byggmöjligheter i samband med planläggning baserar sig på Finlands grundlag. Alla är lika inför lagen och vars och ens egendom är tryggad.

För att kunna uppnå en jämlik behandling av markägare när byggnadsrätten definieras, används mått för maximitätheten för antalet fritidsbostäder/strandkilometer. Man utgår från stamfastighetsprincipen (tidigare även stomlägenhetsprincipen). Det här betyder att markägarna behandlas lika från en viss allmänt accepterad tvärsnittstidpunkt som kan vara exempelvis tidpunkten då den gamla byggnadslagen trädde i kraft 1.7.1959 eller då reglerna om strandplanering infördes 15.10.1969. Byggplatser som har bildats på stamfastighetens strandområde efter tvärsnittstidpunkten räknas som utnyttjade byggrätter. Situationen försvåras om någon av fastigheterna före utarbetandet av planen har använt mera byggrätt än den skulle ha enligt stamfastighetsprincipen.

Strandlinjens längd påverkar också byggnadsrätten. Längden kan beaktas på olika sätt. En ganska allmänt tillämpad praxis att räkna strandlinjens längd "fågelvägen" utan att mindre krökar beaktas, det vill säga man utgår från en modifierad eller dimensionerad strandlinje.

Modifierad strandlinje

Den modifierade strandlinjen beräknas enligt kartstrandlinjens längd samt strandlinjens form (flikighet) och andra egenskaper. Syftet är att trygga en rättvis fördelning av byggrätten för olika markägare.

Markägarens stranddetaljplan

Markägaren har rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan. Området för planen skall utgöra en ändamålsenlig helhet. Planläggningsförfarandet följer bestämmelserna om utarbetande av detaljplan och därför skall markägaren lämna in ett program för deltagande till kommunen.

Hurdant område är ändamålsenligt för en strandplan? Hur omfattande utredningar kräver en beredning av en strandplan? Hurdana beräkningsgrunder för dimensioneringen av byggnadsrätten kan användas? Högsta förvaltningsdomstolen har behandlat dessa frågor i ett flertal fall, 2003:88 (ändamålsenlig område) 2004:40 (dimensioneringen) 2004:66 (otillräcklig utredning).

Markägares förslag till detaljplan skall behandlas i kommunen utan onödigt dröjsmål.

Olika regler för olika byggande

Reglerna om byggande på stränder är alltså olika beroende på om man bygger på så kallad strandzon eller på ett strandområde samt vad som byggs; fritidshus, ekonomibyggnad eller bostadshus. Det har också betydelse hur tätt man bygger.

Vissa lättnader beträffande ekonomibyggnader samt renovering och utvidgning av bostadsbyggnader finns i lagen.

Planering krävs inte för byggande som behövs för att bedriva jord- eller skogsbruk eller fiskeri, uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus och inte för renovering eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus. Till exempel uppförande av en andra bostadsbyggnad på en gård vid generationsväxling för ägarens arvinge som arbetar på gården är sådant byggande som behövs för jordbruket.

Det går att bygga bastubyggnad i anslutning till ett bostadshus eller en lantgård som fanns före den 1 januari 1997.

Snäv tolkning av reglerna för byggande på strand

Problemsituationer kan uppstå när stränder redan har bebyggts och ny fritidsbyggnad egentligen skulle kräva att hela strandområdet planeras, eller när kommunen skall planera strandområden utgående från jämlik behandling av befintlig bosättning och obebyggda tomter.

En befintlig fritidsbosättning kan effektivt blockera ny fritidsbosättning i närheten. Så var fallet när förvaltningsdomstolen upphävde en plan som lagstridig för en byggplats del. Slutresultatet i det här fallet blev, trots att markägarna behandlades lika i planeringsskedet, att en markägare förlorade sin byggplats, eftersom planen enligt förvaltningsdomstolen inte uppfyllde laglighetskravet till övriga delar. I det aktuella fallet var det fråga om byggande på strandområde där bebyggelsen redan var tät. Förvaltningsdomstolen motiverade sitt beslut med att lika behandling av markägare ger vika för de speciella krav som generalplanen (för byggande på strand) ställer på innehållet. Markägaren gick miste om sin byggplats till förmån för grannar som redan hade byggt sina fritidsstugor på ön. Byggplatsen fanns på en udde med omkringliggande stugor. HFD upptog inte markägarens besvär till behandling (HFD 2003:102).

VAD KAN MARKÄGAREN GÖRA?

KOM IHÅG! En strandddelgeneralplan har alltid en avgörande betydelse för din lägenhets framtida byggrätt. Anlita sakkunnig!

- I programmet för deltagande och bedömning. Det finns ofta ett utkast här. Påverka!
- Då det finns ett ***utkast*** till plan. Påverka då utkastet görs! Om planen går emot dina intressen: Gör en anmärkning!
- Då det finns ett ***förslag*** till plan. Om planen går emot dina intressen: Gör en anmärkning!
- Försök alltid påverka i ett så tidigt skede som möjligt!

Exempel

Besvär över strandgeneralplan

När kommunen offentliggjorde sitt planförslag till stranddelgeneralplan och ändring av generalplan kontaktade strandägaren en sakkunnig för att få hjälp med att göra en anmärkning över kommunens planförslag. I anmärkningen krävde man att planen skulle ändras till den del den gällde markägaren, eftersom den var oskälig och lagstridig.

Anmärkningen ledde inte till att planförslaget nämnvärt ändrades och strandägaren anförde besvär till förvaltningsdomstolen och yrkade att ärendet skulle återförvisas till kommunfullmäktige för ny behandling.

Fastigheten har 600 m egen strandlinje och borde därför ha minst 2 strandbyggplatser, menade markägaren. I planförslaget hade fastigheten endast tilldelats byggrätt för en bastubyggnad vid stranden. I allmänhet dimensioneras byggrätten i strandgeneralplaner till 3 – 6 byggplatser/km omvandlad strandlinje. I medeltal är antalet byggplatser 5, på skyddsområden 3–4. Eftersom stranden inte var skyddad, borde fastigheten ha tilldelats minst 2 byggrätter i planen.

Förvaltningsdomstolen återförvisade ärendet till kommunen för ny behandling. I sina motiveringar hänvisade domstolen till lagens bestämmelse om att generalplanen inte får orsaka markägare oskälig olägenhet.

För uppförande av byggnad krävs bygglov.

TILLSTÅNDSPLIKT
enligt markanvändnings- och bygglagen

De tillståndstyper som finns uppräknade i markanvändnings- och bygglagen är bygglov, åtgärdstillstånd, rivningslov för byggnader och tillstånd för miljöåtgärder.

Bygglov

För uppförande av byggnad krävs bygglov. Markanvändnings- och bygglagen jämställer reparation och sådan ändring som kan jämföras med uppförande, utvidgning av byggnadens våningsyta, väsentlig ändring av ändamålet med byggnad eller en del av den med uppförande av byggnad. För att kunna bygga skall allmänna förutsättningar på byggande och förutsättningar för bygglov uppfyllas.

Observera de nya reglerna om energiprestanda!

MBL 125 §

Bygglov behövs också för sådan reparation eller ändring av klimatskalet eller byggnadens installationssystem som kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda. Bygglov behövs dock inte i fråga om en byggnad vars energiprestanda inte behöver förbättras på det sätt som föreskrivs i 117 g § 2 mom.

Bygglov söks skriftligen hos kommunen.

Förutsättningarna för bygglov

Detaljplanerat område

För att bygglov skall beviljas på ett detaljplanerat område förutsätts av byggnadsprojektet att

- det överensstämmer med den gällande detaljplanen
- det uppfyller de krav på byggande samt andra krav som ställs i lagen
- byggnaden är lämplig på platsen
- till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan
- vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön, samt att
- byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet.

Om byggande i enlighet med ansökan om bygglov kräver att en byggnad rivs, är ett villkor för att bygglov ska beviljas dessutom det som bestäms om förutsättningarna för rivningslov.

Område utanför detaljplanerat område

Utanför ett detaljplanerat område förutsätts att byggplatsen uppfyller kraven på byggplats och byggande

- byggnaden är lämplig på platsen
- till byggplatsen finns en användbar

infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
- vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön,
- byggandet av vägar eller ordnande av vattentillgången eller avlopp inte får orsaka kommunen särskilda kostnader
- eventuella begränsningar som beror på landskapsplanen eller generalplanen beaktas

Motsvarande bestämmelser om rivningslov som på detaljplanerat område.

Område i behov av planering

Byggandet får inte förorsaka olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, inte leda till menlig samhällsutveckling, och byggandet skall vara lämpligt med tanke på landskapet och inte försvåra bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller att rekreationsbehoven tillgodoses.

En ekonomibyggnad som hör till en befintlig bostad eller lantgård får uppföras.

Allmänna förutsättningar för byggande

Allmänna förutsättningar för byggande är krav på byggplats, krav beträffande byggande samt att förutsättningarna för bygglov uppfylls.

Krav på byggplats (MBL § 116)

På ett detaljplanerat område avgörs byggplatsens lämplighet i detaljplanen. Utanför detaljplanerat område skall byggplatsen vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter. Kommunernas byggnadsordningar har ofta egna bestämmelser om byggnadsplatsens storlek. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet skall man bland annat beakta att det på byggplatsen inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred. Dessutom skall byggnaderna gå att placera på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark.

Krav på byggande (MBL § 117)

Byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni.

När byggnader projekteras, uppförs, ändras eller repareras eller deras användningsändamål ändras ska det ske så att byggnaden med beaktande av den allmänt förutsägbara belastningen och användningsändamålet uppfyller de väsentliga tekniska krav som avses i markanvändnings- och bygglagen.

Byggnaden skall motsvara sitt ändamål, kunna repareras, underhållas och varieras samt, i den mån byggnadens användning det förutsätter, lämpa sig även för sådana personers bruk vars rörelse- eller funktionsförmåga är begränsad.Vid reparationer och ändringar skall beaktas byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för den planerade användningen. Ändringarna får inte leda till att säkerheten för dem som använder byggnaden äventyras eller till att deras hälsomässiga förhållanden försämras.

Vid byggande skall dessutom god byggnadssed iakttas även i övrigt.

Bestämmelser i MBL: Krav på byggnader

- konstruktionens hållfasthet och stabilitet
- brandsäkerhet och användningssäkerhet
- bullerskydd och ljudförhållanden
- energiprestanda

Åtgärdstillstånd

I stället för bygglov kan åtgärdstillstånd sökas för uppförande av sådana konstruktioner och anläggningar beträffande vilka tillståndsbehandlingen inte till alla delar kräver den styrning som annars behövs vid byggande. Det kan här vara fråga om till exempel master, cisterner och skorstenspipor. Åtgärdstillstånd behövs dessutom för uppförande av konstruktioner och anläggningar som inverkar på naturförhållandena, markanvändningen i omgivningen eller stads- eller landskapsbilden samt för sådana åtgärder som ändrar en byggnads fasad och som inte kräver bygglov och för lägenhetsarrangemangen i ett höghus.

Tillstånd behövs inte, om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt denna lag, en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen.

Rivningslov för byggnader

Att riva en byggnad kräver tillstånd om den finns på ett detaljplaneområde eller på ett område där byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller eller om så har bestämts i generalplanen.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt denna lag, en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen förutsätter att byggnaden rivs. Tillstånd behövs inte heller för rivning av ekonomibyggnad och annan därmed jämförbar mindre byggnad, om inte byggnaden skall betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet.

Rivningsanmälan skall ändå alltid göras till kommunen minst 30 dagar före rivningsarbetet inleds.

Tillstånd för miljöåtgärder (åtgärdsbegränsning)

Jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan liknande åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd
- på ett detaljplaneområde
- på ett generalplaneområde, om så har bestämts i generalplanen
- på ett område där det råder byggförbud för utarbetande av detaljplan eller där man beslutat om byggförbud för utarbetande eller ändring av generalplan.

Arbeten som till exempel är nödvändiga för att genomföra en general- eller detaljplan eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov kräver inte tillstånd. De här bestämmelserna tillämpas inte på sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäktslagen.

Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen.

Anmälningsförfarande

I sin byggnadsordning kan kommunen gå in för ett anmälningsförfarande och bestämma att byggande eller någon annan åtgärd av ringa betydelse kan utföras utan bygglov eller åtgärdstillstånd efter att anmälan har gjorts till kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Kommunen har sedan 14 dagar på sig att under vissa förutsättningar kräva att regelrätt tillstånd skall sökas för åtgärden.

Undantagstillstånd

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelser, förbud och andra begränsningar som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Kommunen får emellertid inte bevilja undantag när det är fråga om

1. uppförande av en ny byggnad på ett strandområde där en detaljplan eller generalplan med verkningar inte är i kraft, om det inte är fråga om utbyggnad eller ersättande av ett befintligt bostadshus
2. avvikelser, om de inte är ringa, från den totala byggrätt som i detaljplanen anvisats för en tomt eller byggplats eller anvisande av byggrätt, om den inte är ringa, för ett område för vilket byggrätt inte har anvisats i detaljplanen
3. avvikelse från en planbestämmelse som gäller skydd av en byggnad
4. avvikelse från ett byggförbud som beror på att en detaljplan godkänts.

Undantag kan beviljas av NTM-centralen när det gäller punkt 2 ovan.

Undantag som avser ett större område än en byggplats kan beviljas en kommun (områdesvist undantag), när det är fråga om att ändra utrymmen i ett befintligt bostadshus på ett detaljplaneområde så att de tas i bruk för boende eller för något annat ändamål som inte medför miljöstörningar.

Besvärsrätt över tillstånd och undantagstillstånd

Följande har besvärsrätt:

- Ägaren.
- Innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område.
- Ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka.
- Den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar.
- Kommunen.

Vid miljöåtgärder och rivningslov tillkommer besvärsrätten:

- Den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar.
- Kommuninvånarna.
- Kommunen.
- Grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar.
- Den regionala miljöcentralen.

Vid undantagslov tillkommer besvärsrätten:

- Ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område
- Ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka
- Den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar
- Den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan
- Kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar.
- Registrerad förening vars syfte är att främja natur- eller miljövård eller skydd av kulturvärden eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet - den regionala miljöcentralen.
- Annan myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

Förutsättningarna för undantag

Ett undantag får inte

1. medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
2. försvåra möjligheterna att uppnå målen för naturvården, och inte
3. försvåra möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön.

Undantag får inte beviljas, om det leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda och skadliga konsekvenser.

Aktuella rättsfall

Bygglov vid delad besittning

HFD:2013:43
Årsboksnummer HFD:2013:43
Givet 13.3.2013
Liggarnummer 894
Diarienummer 2941/1/11

Markanvändning och byggande - Sökande av bygglov - Innehav av byggplats - Tomt - Samägande - Avtal om delad besittning - Återkallande av samtycke - Avtals bindande kraft

En person, som tillsammans med andra ägde en enligt den bindande tomtindelningen i detaljplanen för området bildad tomt, ansökte om bygglov för en bostadsbyggnad på tomten. Byggnadsnämnden hade avslagit ansökan på den grunden att sökanden inte var innehavare av byggplatsen, eftersom de övriga ägarna till tomten inte hade samtyckt till ansökan, utan före byggnadsnämndens beslut hade återkallat sitt samtycke. Ägarna hade tidigare ingått ett avtal om delad besittning av tomten. Avtalet hade inskrivits.

I målet gällde det att först ta ställning till huruvida avtalet om delad besittning överhuvudtaget skulle tillmätas betydelse vid bedömningen av om sökanden innehade byggplatsen på det sätt som avses i 131 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Härefter gällde det ännu att ta ställning till om avtalet kunde betraktas som tillräcklig utredning om att sökanden innehade byggplatsen på det sätt som förutsätts i nämnda lagrum.

Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att avtalet om delad besittning kunde betraktas som utredning om innehav av byggplats. När man dessutom beaktade avtalets karaktär, nämligen att man med det hade haft för avsikt att för lång tid framöver komma överens om dispositionen av marken på tomten, samt de omständigheter som även annars framgick av handlingarna, hade de övriga ägarnas ensidiga återkallelse av samtycke inte sådan betydelse att bygglovsansökan av denna anledning skulle avslås.

Markanvändnings- och bygglagen 131 § 1 mom.

Ändring i landskapsplan

Givet 22.3.2013
Liggare 998
Diarienummer 99/1/12

Markanvändning och byggande - Landskapsplan - Fastställelse - Ändringssökande - Underställning - Behörighet - Avvisande utan prövning

Vid fullföljd av besvär i högsta förvaltningsdomstolen kan det inte yrkas att en land-

skapsplan ska upphävas i större omfattning eller till andra delar än vad som har yrkats i besvären hos miljöministeriet, trots att miljöministeriet oberoende av ändringssökande i egenskap av underställningsmyndighet ska utvärdera landskapsplanens lagenlighet och vid behov helt eller delvis lämna landskapsplanen utan fastställelse. Ett yrkande om att planen skulle upphävas på grunder som anförts först i högsta förvaltningsdomstolen skulle således avvisas utan prövning.

Miljöministeriet hade inte behörighet att i enlighet med besvär som anförts hos miljöministeriet återställa gränserna för ett MY1-område i planen till de gränser som området haft i förslaget till landskapsplan, då detta skulle ha inneburit saklig ändring av planen. Då landskapsplanen inte till denna del var lagstridig på de grunder som anförts i besvären, hade miljöministeriet gjort rätt i att avslå besvären.

Markanvändnings- och bygglagen 31 § 3 och 6 mom., 188 § 3 mom. och 203 § Kommunallagen 90 § 2 och 3 mom.

Bygginskränkning på lägenheter efter klyvning

8.4.2013/1179 HFD:2013:60
Diarienr: 1615/1/11
Givet: 8.4.2013
Liggare: 1179

Markanvändning och byggande - Förhållandet mellan planering av markanvändning och fastighetsbildning - Prövning av bygglovsansökan - Bygginskränkning i generalplan - Byggplats - Byggrätt - Prövning av ansökan om undantag - Fastighetsförrättning - Klyvning

I ärendet var frågan om två separata byggprojekt på två intill varandra belägna lägenheter, som genom klyvning hade bildats av samma moderlägenhet. På området gällde en generalplan med rättsverkningar, i vilken en byggplats hade anvisats på moderlägenheten. I generalplanen fanns bestämmelser om antalet byggnader och byggrättens storlek. Klyvningen hade skett efter att generalplanen hade vunnit laga kraft.

I ärendet gällde det att ta ställning till hur bygginskränkningarna i generalplanen skulle beaktas vid prövningen av ansökan om bygglov för byggprojekten och vid eventuell prövning av ansökan om undantag. Frågan gällde bland annat om de nuvarande ägarna till de lägenheter som bildats genom klyvning var för sig och oberoende av varandra kunde förfoga över den generalplansenliga byggrätt som tidigare hade tillhört ägarna till stamlägenheten gemensamt.

Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att förutsättningarna att genomföra byggprojekten skulle bedömas utgående från bestämmelserna i generalplanen. Vid denna bedömning gällde det dock att samtidigt ta hänsyn till att de lägenheter där byggprojekten var avsedda att genomföras inte var för sig utan gemensamt omfattades av planbestämmelserna. Den rätt till ytterligare byggande som var tillåten enligt generalplanen kunde således inte ensidigt hänföras endast den ena av de lägenheter som bildats genom klyvningen.

Markanvändnings- och bygglagen 43 § 2 mom. och 136 §

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelser, förbud och andra begränsningar som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i MBL eller med stöd av den.

Kommunerna kan uppbära en ersättning för kostnaderna för samhällsbyggande av markägare som erhåller avsevärd nytta av detaljplanen.

Markanvändningsavtal, PLANLÄGGNINGS-KOSTNADER och kostnader för samhällsbyggande

Tidigare var det i huvudsak kommunerna som stod för planeringskostnaderna och olika kostnader för samhällsbyggande. Genom att ingå avtal med markägare som var intresserade av att få sina marker planerade har en del kommuner fått medfinansiering.

Numera har kommunerna möjlighet att uppbära en ersättning för kostnaderna för samhällsbyggande av markägare som erhåller avsevärd nytta av detaljplanen.

Det är meningen att kommunen och markägaren i första hand avtalar om hur markägaren deltar i kostnaderna.

Utvecklingskostnadsersättningen kan användas för att täcka planläggningskostnader, kostnader för gator, parker och andra allmänna områden.

Den här ersättningen får inte uppbäras av markägare som erhåller högst 500 kvadratmeter bostadsbyggrätt i planen. Utvecklingskostnadsersättningen får inte överstiga 60 procent av den värdestegring markägaren får genom planen. Kommunen kan bestämma om att tillämpa en högre gräns än 500 kvadratmeter och även om att uppbära ersättningen enligt en lägre procent än 60.

Kommunen kan också helt låta bli att uppbära ersättningen.

Kommunen skall debitera utvecklingskostnadsersättningen utan dröjsmål när fastigheten kan bebyggas med stöd av ett lagakraftvunnet bygglov som har beviljats utifrån detaljplanen.

Det finns också en regel som säger att om en generalplan som gäller stränder i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, kan högst hälften av kostnaderna för utarbetande av generalplanen uppbäras hos markägarna i förhållande till den nytta de har av planen.

Dessutom har kommunen rätt att uppbära kostnaderna för utarbetande och behandling av detaljplan, om planen är påkallat av enskilt intresse och utarbetas på initiativ av markägare.

Ur Markanvändnings- och bygglagen

Markägares skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggande

De markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att på det sätt som anges nedan delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan skall vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna. Med avseende på fullgörandet av den skyldighet som avses i 1 mom. skall markägarna behandlas lika.

Problem med markanvändningsavtal

- Markägarens förhandlingsposition är svag
- Kommunen har möjlighet till inlösen om man inte lyckas nå ett avtal
- Besvär kan fördröja avtalet
- Man kan inte vara säker på slutresultatet då man ingår avtal
- Om planeringen misslyckas förfaller avtalet, och man får inte tillbaka planeringskostnaderna
- Olika avtalspraxis i olika kommuner

Kostnadsfördelning när det gäller strand- och fritidsbebyggelse

MBL 76 §
Kostnaderna för utarbetande av generalplaner som gäller strandområden

Om en generalplan som gäller stränder i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, kan högst hälften av kostnaderna för utarbetandet av generalplanen uppbäras hos markägarna i förhållande till den nytta de har av planen. Kommunen godkänner principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uppbörden av avgiften särskilt för varje planområde.

AKTUELL LAG

Markanvändnings- och bygglagen 132/1999

Ur Markanvändnings- och bygglagen

12 a kap: Ersättning för kommunernas kostnader för samhällsbyggande

91 b §
Markanvändningsavtal
En kommun kan ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna.

Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. Detta gäller inte avtal om inledande av planläggning.

Genom markanvändningsavtal kan det utan hinder av bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning i detta kapitel även ingås mer utförliga överenskommelser om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Information om markanvändningsavtal skall ges i samband med att en plan utarbetas. Avsikten att ingå ett markanvändningsavtal skall meddelas i programmet för deltagande och bedömning. Framgår avsikten att ingå ett markanvändningsavtal först efter det att programmet för deltagande och bedömning har utarbetats, skall information i frågan ges vid utarbetandet av planen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intressenternas tillgång till information.

KONTAKTUPPGIFTER
till producentorganisationerna och närstående organisationer

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.
Fredriksgatan 61 A 34, 00100 Helsingfors
tel. 09 586 0460, fax 09 694 1358
fornamn.efternamn@slc.fi
www.slc.fi

Österbottens svenska producentförbund ÖSP
Handelsesplanaden 16 B, 65100 Vasa
tel. 06 318 9200, fax 06 318 9248
fornamn.efternamn@slc.fi
osp@slc.fi
www.ösp.fi

Nylands svenska producentförbund NSP
Fredriksgatan 61 A 34, 00100 Helsingfors
tel. 09 601 588, fax 09 680 2264
fornamn.efternamn@slc.fi och nsp@slc.fi

Åbolands svenska lantbruksproducentförbund ÅSP
Engelsbyvägen 1, 25700 Kimito
tel. 02 423 720, 040 511 0886
fornamn.efternamn@slc.fi och asp@slc.fi

Ålands producentförbund ÅPF
Ålands landsbygdscentrum, Jomalaby, 22150 Jomala
tel. 018 329 840, fax 018 329 631
fornamn.efternamn@landsbygd.ax
www.landsbygd.ax

Skogsägarförbundet Kusten
Mannerheimgatan 9–11 A, 06100 Borgå
tel. 040-158 8815
stefan.borgman@revir.org
www.mhy.fi/liitto/rannikkoskogsagarforbundet-kusten

Åbolands skogsägarförbund
Köpmansgatan 5, 21600 Pargas
tel. 0400 435 048
fredi.granberg@pp.inet.fi
abolandssvf.fi/se/aboland

Jordägarnas Värderingscentral
Huvudkontoret i Esbo:
Norrskensvägen 8 A, 02100 Esbo
tel. 020 741 1050
fornamn.efternamn@arviointikeskus.fi
www.arviointikeskus.fi

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

4 INTRESSEBEVAKNING

6 RÄTTSSKYDD OCH ALLMÄN FÖRVALTNINGSRÄTT

12 ALLEMANSRÄTTEN

16 DIKNING, ARRENDE, ÖVRIG FASTIGHETSJURIDIK

- 17 Dikning
- 18 Arrende
- 19 Fastighetsregistret
- 20 Enskilda vägar
- 22 Marktäkt
- 23 Kommunens förköpsrätt
- 24 Fastighetsbildning och samfällda områden
- 25 Servitut

26 MILJÖSKYDD

30 NATURSKYDD

34 INLÖSEN AV FAST EGENDOM

38 MARKPLANERING

56 BYGGANDE PÅ STRÄNDER

60 TILLSTÅNDSPLIKT ENLIGT MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGLAGEN

68 MARKANVÄNDNINGSAVTAL, PLANLÄGGNINGS-KOSTNADER, KOSTNADER FÖR SAMHÄLLSBYGGANDE

Markägarens handbok har som mål att kort kartlägga innehållet i den lagstiftning som gäller inom mark- och miljöpolitikens område och som berör SLC:s medlemmar.

BN: 978-952-68132-1-9
89526 813219