



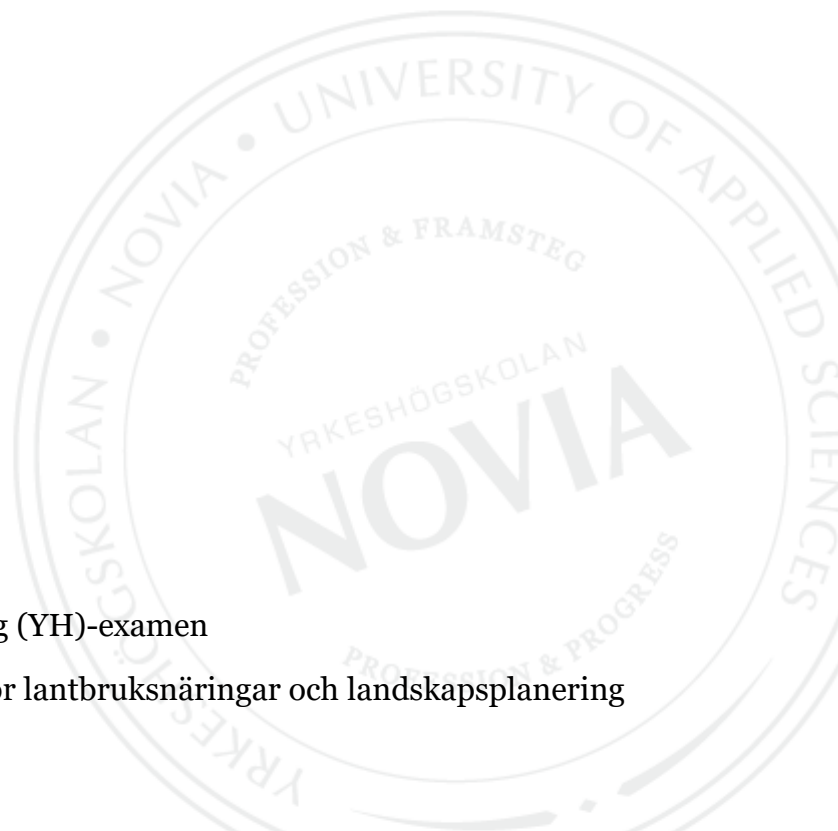
Markägarens position i samhällsplaneringen

Namn: Kim Ekström

Examensarbete för Agrolog (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för lantbruksnäringar och landskapsplanering

Raseborg 2016



EXAMENSARBETE

Författare: Kim Ekström
Utbildningsprogram och ort: Lantbruksnäringarna och landskapsplanering
Raseborg
Inriktningalternativ/Fördjupning: Lantbruksnäringar
Handledare: Bäckman Veronika

Titel: Markägarens position i samhällsplaneringen

Datum: 30.3.2016

Sidantal: 22

Bilagor: 0

Abstrakt

Staten och kommunerna planerar områden i Finland för olika ändamål. Planeringen är till för att främja samhällets utveckling och tydliggöra till vad man vill använda olika områden. Planeringen skall ta mångas intressen i beaktande.

Om områden ritas in på mark som privata markägare förvaltar så uppstår ibland svåra situationer för markägarna. Situationer som ibland innebär att markägaren måste överlåta mark eller sluta bruka området och möjligheter att påverka enligt eget intresse.

Det här examensarbetet handlar om markägarens möjligheter att påverka i en planeringsprocess. Arbetet ger en övergripande bild av markägarens roll och position i planeringsprocessen. Kompensationer för eventuella förluster åt markägaren reds ut på ett ytligt plan enligt vad lagar och förordningar säger.

Språk: Svenska

Nyckelord: samhällsplanering, markägare, inlösning

BACHELOR'S THESIS

Author: Kim Ekström

Degree Programme: Rural Industries and Landscape Planning and Design, Raseborg

Specilization: Agriculture

Supervisors: Bäckman Veronika

Title: The Position of the Landowner in Community Planning

Date: 30 March 2016

Number of pages: 22

Appendices: 0

Summary

The state and the municipalities plan areas in Finland for various purposes. The planning aims to promote the development of society and to clarify goals for the planned areas. The planning should always take many different interests into consideration.

If the planning is done on private land difficult situations might arise. Such situations which means that the landowners might have to give up the land area or to stop using the area for their own interest.

This thesis is about the landowner's ability to influence the planning process. The work gives a comprehensive picture of the landowner's place and role in the planning process. Compensations according to laws and regulations, are briefly described.

Language: English

Key words: land-use, planning, landowners

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte och tillvägagångssätt.....	1
1.2	Avgränsningar.....	2
2	Vad säger lagen.....	2
2.1	Planeringsprocessen.....	3
3	Planhierarki.....	4
3.1	Riksomfattande plan.....	5
3.2	Landskapsplan.....	6
3.3	Generalplan.....	6
3.4	Detaljplan.....	7
4	Markägarens påverknings möjligheter i planeringsfaserna.....	8
4.1	VAT.....	8
4.2	Landskapsplan.....	9
4.3	Generalplan.....	10
4.4	Detaljplan.....	12
5	Tvångsinlösnings.....	12
5.1	Plan inte lika med inlösnings.....	13
6	Förköpsrätt för kommuner.....	14
6.1	Vad kan man göra?.....	15
7	Planeringskostnader.....	15

7.1	Regler om planeringskostnader	16
8	Kompensationer	16
9	Skadeståndsansättning	17
10	Inlösning eller köp	18
10.1	Åkermark	18
10.2	Fastigheter	18
10.3	Skogsmark	19
10.4	Underjordiska el-linjer	19
10.5	Vägar	19
10.6	Luftburna el-linjer	19
10.7	Kulturlandskap	21
11	Sammanfattning och slutresultat	22

1 Inledning

Markägarna i Finland äger en viktig resurs för markplanerare. Mark runt storstäder och framförallt i huvudstadsregionen har ett högt alternativt värde p.g.a. växande efterfrågan på bostadsområden och affärskvarter. Vägar och annan infrastruktur som dras över markägarens egendomar förorsakar problem för markägaren. Kompensationerna åt markägarna för förlusterna av mark uppfattas ofta som otillfredsställande och motsvarar inte marknadsvärdet.

Kommunerna och stora företag som är viktiga för samhället har alla rätt att överta den mark de har intresse för, i utbyte mot en kompensation. Detta sker på övertagarens villkor om inte markägaren försöker påverka utgående från ett tidigt skede. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

1.1 Syfte och tillvägagångssätt

Det här arbetet beskriver dagens situation i samband med planering av markanvändning ute på landsbygden när det gäller markägarens rättigheter till sin egen mark. Syftet med arbetet är att ge en förklarande och sammanfattande bild av situationen i Finland idag.

Frågor det här arbetet kommer att svara på är

- Vilka möjligheter har en markägare att påverka?
- Vad säger lagen angående markplanering och användning?
- Vilka konsekvenser kan markplanering ha för markägaren?
- Hur ersätts i regel markbortfall?

Arbetet sammanställer planeringsprocessen och hur den eventuellt drabbar markägaren. Avslutningsvis behandlas kompensationer för markägaren. Bilden arbetet ger av situationen visar hur verkligheten är i dagens Finland.

Arbetet baserar sig på facklitteratur och intervjuer med sakkunniga. Svenska lantbruksproducenternas centralförbunds: Markägarens handbok har använts som en av de större litteratur baserade källorna. Det är en mycket väl utarbetad litteratur om ämnet och handlar om markanvändning och samhällsplanering. Webb baserat material främst från finländska lagen och lantmäteriverket förekommer också i texten. Värderingscentralen och SLC:s jurister har genom inspelade intervjuer diskuterat situationen idag angående markanvändning och värdering.

1.2 Avgränsningar

Samhällsplanering är ett väldigt brett ämne. Detta arbete kommer att handla om kommunernas och stora företags intressen i markägarens marker. Med marker menas mark som är i privat ägo och i full nyttjanderätt av en markägare sedan tidigare. Arbetet berör inte köp mellan två parter utan fokuseras mestadels på ”tvångsinlösningar”. Inte heller inlösningformer av annan ägandetyyp berörs.

2 Vad säger lagen

All planering av markområden grundar sig på Markanvändnings- och bygglagen. Den har uppdaterats 2006, 2007 och 2009. Från 2014 har man börjat ifrågasätta om lagen bör revideras igen. Lagen lyfter tydligt fram reglerna för områdesplanering, byggande och områdesanvändning. Lagen skall säkra ”bra livsmiljöer, och ett ekonomiskt, ekologiskt, socialt och kulturellt hållbart samhälle”. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.40, (1999/132) § 1).

Enligt Markanvändnings- och bygglagen skall alla kunna ha möjlighet att påverka, följa med i planeringsprocessen och diskutera lagen. Lagen talar för ett ”interaktivt” planerande. ((1999/132) § 1)

Myndigheterna skall vara öppna och berätta vad de avser med sina beslut och meddela vilka ärenden som är aktuella. De skall även bjuda in till möten där man kan påverka i beredningsskedet av planerna. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016, ((1999/132) § 6)

Markägarens möjlighet att påverka i planeringsprocessen är begränsad till att säga sin egen åsikt och möjlighet att anmärka på saker i ett förslag till plan. I en fastställd plan är möjligheterna att påverka begränsade till motstridigheter i lagen. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.40)

2.1 Planeringsprocessen

Samhällsplanering är politik. Som markägare måste man vara uppmärksam och väl förberedd för att kunna påverka. Planeringsprocessen från idé till slutgiltig plan består av sex olika moment. Det är viktigt att känna till momenten för under den här processen måste markägarna säga sina åsikter.

1. **Forskning och informationssamlade:** Planen måste vara från grunden väl utforskad och alla tänkbara konsekvenser måste redas ut. Det är viktigt att så noggranna och detaljerade undersökningar som möjligt görs.
2. **Diskussion med parter i beredningsskedet:** Markägarna som planen påverkar informeras. De markägare, eller på annat sätt berörda, skall här aktivera sig.
3. **Plan för deltagande och bedömning:** Det här är planeringsprocessens spelregler för hur arbetsprocessen skall gå. Till exempel hur man besvärar sig och hur informationen skall förmedlas.
4. **Planförslaget offentliggörs:** I det här skedet visas den tilltänkta planen i sin helhet och kommunen skall informera hur man får ta del av den.
5. **Anmärkningar och kommentar till planförslag:** Anmärkningar får lämnas in av både kommunens invånare och markägare som berörs av planförslaget. Man kan skriftligt anmärka sin åsikt på planen. Om man bifogar adress har man rätt att få en skriftlig kommentarer på posten angående hur de har ställt sig till din anmärkning.
6. **Fastställande av plan:** Kommunen godkänner planen och den offentliggörs. Efter det här kan man enbart besvara sig via rättegång och påvisa brister i laglighetsgrunder.

(Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.41)

3 Planhierarki

Det finns fyra olika plannivåer för markanvändning i Finland. Markägare har möjligheter att påverka i tre av planerna, den riksomfattande planen kan inte markägare påverka. De olika nivåerna är: riksomfattande plan, landskapsplan, generalplan och detaljplan. Planerna följer varandra med början från riksomfattande plan och desto mera detaljerad en plan är desto svårare är det för markägaren att påverka. Till exempel detaljplanen är mycket svår att göra större ändringar på, eftersom planen är så detaljerad och styrd av generalplan och landskapsplan.

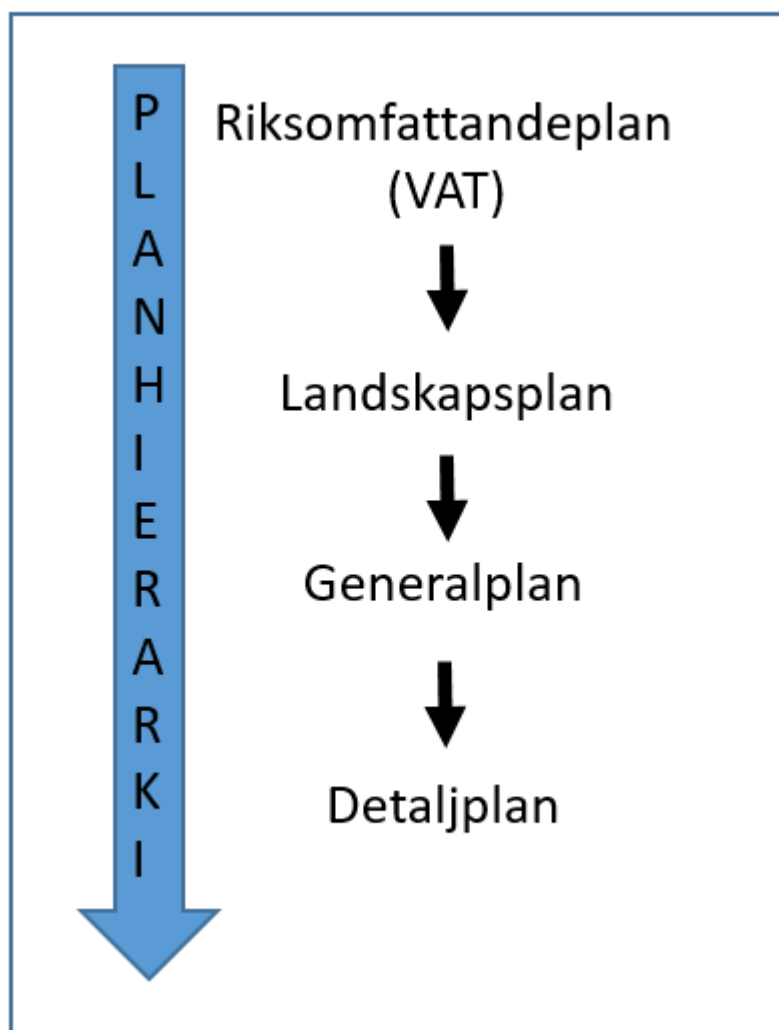


Bild 1. Planhierarkin som börjar från riksomfattande och går till detaljplan.

3.1 Riksomfattande plan

Den riksomfattande planen kallas för VAT, som är en förkortning av det finska (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet). Den finns som grund för områdesanvändningen och målen fastställs av statsrådet. Den riksomfattande planen byggs upp på basis av vad Markanvändnings- och bygglagen (1999/132) säger om planering och användning av områden. (Miljöförvaltningen, 15.2.2015)

Planen grundar sig på att nationens intressen skall beaktas i landskapsplanering och generalplan. Även god livsmiljö och hållbar utveckling skall tas i beaktande när planerna fastställs. Den riksomfattande planen skall också se till att internationella avtal kan verkställas i Finland. VAT skall även skapa rum för större projekt på riksnivå. (Miljöförvaltningen, 15.2.2015)

Kraven på riksnivå för områdesplanering skall garantera följande punkter: (Markanvändning och Bygglagen (1999/132). § 5)

- Fungerande regionstruktur
- Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
- Kultur- och natur- arv, rekreation i det fria och naturresurser
- Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- Specialfrågor i Helsingforsregionerna
- Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

Det är tänkt att de statliga myndigheterna och kommunerna skall kunna ta hjälp av VAT planen när de planerar och sammanställer sina egna planer. VAT är egentligen inte en plan utan mera riktlinjer för hur planeringen skall skötas i landskapsplanen och generalplanen. (Miljöförvaltningen, 15.2.2015)

Man reserverar också mark åt stora riksomfattande projekt i VAT. Det här förhindrar kommunerna att lägga hinder för, eller bromsa upp, projekt som finska staten planerar genomföra. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.45)

Det finns även en klausul gällande jordbruksmark i VAT. Denna klausul säger att ”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” (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.45)

3.2 Landskapsplan

Ännu 2015 planerades landskapsplanen av Landskapsförbunden medan Miljöministeriet godkände planen. Efter 1.1.2016 har Miljöministeriet uteslutits och fastställer enbart de tidigare planerna som ligger på bordet. Landskapsförbunden fastställer alla planer från och med 1.1.2016 (Miljöförvaltningen, 15.2.2015)

Landskapsplanens uppgift är att verkställa de mål statsrådet har lagt upp för områden. Det här genomförs genom att fastställa principer och områdesreservationer för landskapet.

Eftersom landskapsplanens beslut berör hela regionen skall landskapsförbundet enligt lagen höra ”landskapets kommuner, statens myndigheter och andra viktiga aktörer” ((2009/1589) § 6). I praktiken fungerar landskapsplanen som grund och vägvisare när kommunerna gör upp generalplan och detaljplan. (Egentliga Finlands Förbund, 15.2.2015)

När landskapsplanen utarbetas finns det ett krav som skall följas så långt som möjligt. Detta krav går ut på att man försöker att inte markägaren eller andra aktörer på området skall drabbas. Även ekonomiska aspekter beaktas. Med ekonomiska aspekter beaktande markägarens egendom menas att man undviker att lägga ut alltför stora summor på inlösning av byggnader eller vägar. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.47)

3.3 Generalplan

Generalplanen utarbetas av kommunen och verkställer mål som VAT planen och landskapsplanen har lagt upp. Kommunen ansvarar också för att generalplanen är uppdaterad och motsvarar det moderna samhällets krav. Kommunens fullmäktige godkänner planen. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.49)

Generalplanen innefattar samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunerna. I lagen har generalplanen ganska flexibla gränser. Om generalplanen involverar fler kommuner skall miljöministeriet granska och godkänna planen. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.49)

Mål som Markanvändnings- och bygglagen har fastslagit skall tas med i generalplanen. Målen kan vara att samhällsplaneringen skall vara fungerande, miljön skall tas i beaktande och likaså ekonomin. Man skall även ta i beaktande eventuellt befintlig struktur. ((1999/132) § 39)

Infrastruktur som trafik, vatten och elledningar skall vara noggrant planerade med tanke på ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Invånarna, oberoende av yrke och intressen, skall kunna leva ett tryggt och hållbart liv och med möjlighet till sysselsättning. Miljön skall också tas i beaktande genom att minimera skador i den och inte förorena den. Även rekreationsområden skall vara inplanerade. Markägare och näringsidkare på området får inte utsättas för ”oskäligen olägenheter”. ((1999/132) § 39)

När planen utarbetas kan den vara inriktad på vissa områden eller delar, den kan också enbart ta upp en viss typ av användning för ett visst område. Det här kallas del-generalplan. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.49)

3.4 Detaljplan

Detaljplanen går djupare in på det som fastställts i landskapsplanen och generalplanen. Detaljplanen specificerar det som fastslagits högre upp i planhierarkin. Planerarna skall hålla sig till det som tidigare planerats för området och flexibiliteten är begränsad. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.53)

De som berörs eller påverkas av planen skall höras vid utarbetandet av planen. När plan utarbetas skall kommunen meddela att planen görs upp. Kommunen har ansvaret att meddela markägaren och hur/när markägaren kan påverka. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.53)

Det finns en paragraf i Markanvändnings- och bygglagen som är utformad för markägarens skydd när kommunen gör upp en detaljplan. Enligt den får markägarens livsmiljö inte försämrats betydligt. Detaljgeneralplanen måste ta i beaktande markägarens omgivning. ((1999/132) § 54)

Betydande skador är ett ganska öppet begrepp i det här sammanhanget. Om till exempel en inlösning är tillräckligt väl motiverad och nödvändig så ger lagen detaljplanen möjlighet att inskränka markägarens användning av ett område. En motorväg är ett exempel på sådant. Men då skall motorvägen dras på ett så smidigt sätt att så få markägare som möjligt drabbas. Tillbyggnad av fastighetsområden är möjligt enligt lag även om markägare kommer i kläm. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.54)

På områden som är under planering kan kommunen införa byggförbud. Förbudet betyder att markägaren inte får ändra på landskapet medan planeringen sker. Områden som har en utarbetad plan, men planen väntar på att bli stadfäst, får man inte heller bygga på. Byggförbudet är ett tvåårigt förbud, efter två år måste det förnyas. Kommunen kan godkänna högst åtta års byggförbud. ((1999/132) § 53)

4 Markägarens påverknings möjligheter i planeringsfaserna

Part eller sakägare har alltid rätt att besvära sig under planeringsprocessen. Generellt sett efter att plan är stadfäst, så kan part eller sakägare alltid besvära sig så fort övertramp i lagen uppstått. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.42)

4.1 VAT

Man kan inte som markägare besvära sig på den riksomfattande planen, på grund av ett beslut i högsta förvaltningsdomstolen att VAT inte direkt rör markägarens verksamhet. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.45)

4.2 Landskapsplan

Om markägaren vill påverka skall hen vara observant redan i ett tidigt skede och framföra sina åsikter. När planen är fastställd eller det finns ett färdigt förslag är det mycket svårare att påverka. Besväret över en landskapsplan riktas till och behandlas av miljöministeriet. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.47)

För att påverka i landskapsplanen är det viktigt att vara informerad om i vilket skede planeringen är. Kommunen kan svara på markägarens frågor angående det här. Det är upp till markägaren att kontakta sitt landskapsförbund och diskutera saken och framlägga önskemål. (Janhonen & Ålgars 2006, s.27)

Det är viktigt att få fram så tydliga argument som möjligt varför markägaren skulle vilja ändra på något. Markägaren måste bevisa varför marken inte skulle passa för målen. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

Ju närmare tätbebyggelse marken är så minskar en enskild markägares chans att få sina ändringsförslag beaktade eftersom man utgår från det allmänna intresset. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

Landskapsplanen är ändå enklare att styra enligt egna intressen eftersom den är så flexibel, bara markägaren ingriper redan i beredningsskedet.

Eftersom planeringen skall basera sig på omfattande undersökningar och utredningar så hör det till att markägaren skall bli hörd. Utredningarna skall omfatta allting som planen kan påverka. (Janhonen & Ålgars 2006, s.27)

4.3 Generalplan

Det är svårare att påverka en generalplan än en landskapsplan eftersom det inte finns lika mycket svängrum. Markanvändnings- och bygglagen säger att markägaren inte får utsättas för orimliga förutsättningar och det är på de här grunderna markägaren kan besvära sig. ((1999/132) § 39)

Kommunen har monopol på markplaneringen och det varierar stort hur man inom kommunerna ser på markanvändning. En liten kommun med mycket jordbruk har en annorlunda syn på mark och dess användning än en stor kommun som inte har den direkta kontakten med till exempel lantbruk. Det är helt fast i tjänstemännen som sitter och bereder. Det här påverkar också hur markägaren skall påverka och föra fram sin önskan. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

Lagen hänvisar till att alla har rätt att framföra sina åsikter när planeringen sker. Det här tillämpas genom att planeringen skall vara så att alla känner till den. (Janhonen & Ålgars 2006, s.8)

Kommunen är tvungen enligt lag att offentliggöra den tilltänkta planen minst trettio dagar före stadfästelse. Hur det informeras utåt att planen är under arbete är ganska långt upp till kommunerna själva och ibland räcker det till och med att enbart lägga upp information på kommunens anslagstavla men oftast publiceras också information om det här i lokala tidningar. Berörda markägare och övriga möjligt intresserade får nödvändigtvis inte brev hem. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.40, Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Markägaren skall påverka i ett så tidigt skede som möjligt. Det är fråga om politik och ju tidigare markägaren kommer in i planeringsprocessen desto bättre möjligheter har hen att påverka. När planen är fastställd är det mycket svårare att ändra på planen. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

Markägaren beaktas som sakkunnig om markområdet och markägarens näringsgrenar. Det här betyder ändå inte att markägaren automatiskt tas med i planeringen och respekteras. Mycket beror på tjänstemännens inställning och om de vill ta markägarens önskan med i planeringen. (Janhonen & Ålgars 2006, s.8)

En viktig sak när markägaren för fram sin sak är att hålla sig till fakta hela tiden och uttrycka sakerna så klart och tydligt som möjligt. Det är också viktigt att ha förståelse för tjänstemännen som fattar besluten och att de kanske inte förstår konsekvenserna av planerna de själv utarbetat. Det är därför viktigt att vara så detaljerad som möjligt. Saker som är hur självklara som helst för en lantbrukare är kanske inte helt lika tydliga för en beslutsfattare i en stor kommun. De kanske inte har några kontakter eller förståelse alls för landsbygden och näringsidkare ute på landsbygden. Där det finns förståelse där är det också lättare att påverka. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

Om markägaren lämnar in anmärkning till planen skall man bifoga kontaktuppgifter så att markägaren får respons på hur kommunen tagit emot anmärkningarna och om önskemålen är godkända. Om de tagit önskan i beaktande så skall planen skrivas om och ett nytt förslag skall läggas ut för offentlighet. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.40)

En fastställd plan betyder att markägare enbart kan besvära sig genom att påvisa brister i laglighetsgrunden. Det är sedan upp till förvaltningsdomstolen hur just markägarens fall bedöms. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.52)

Som laglighetsgrunder för att ta upp ämnet i domstol är

- Icke lagligt förfarosätt vid skapande av planen
- Befogenhetsövertramp av beslutande myndighet
- Icke lagligt beslut

Om markägaren inte samarbetar och inte ger med sig kör beslutsfattarna över markägaren och går helt efter sina egna mål och planer. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

4.4 Detaljplan

Markägare skall inte utsättas för orimliga begränsningar och förhinder på grund av detaljplanen om det inte är nödvändigt. Med nödvändigt menas att det inte går att genomföra detaljplanen utan att orimligheter uppstår. När man bedömer orimligheterna så tas helheten i beaktande och de möjligheter som markägaren får genom detaljplanen. Markägaren kan påverka detaljplanen men måste kunna framföra sin sak på ett tydligt och noggrant sätt. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.54)

Om användningsändamålet med den eventuellt inlösta marken/byggnaden kan uppfyllas med andra metoder eller om skadorna som uppkommer av en inlösning är större än nyttan med inlösningen skall inlösning uteslutas. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin)

Det här är ett så svårt och detaljrikt område att det rekommenderas att markägaren anlitar jurister och sakkunniga istället för att pröva själv att få fram en ändring. Och som övriga planer i planhierarkin så måste en plan som är godkänd strida mot lagen för att man skall kunna ändra på den. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.55)

5 Tvångsinlösning

Tvångsinlösning eller expropriation som är en mera använd benämning när det handlar om mark, inlösningen är en rättslig handling mellan två parter. Det betyder att man tvingas avstå från något man har. Det behöver inte vara frågan om äganderätt utan kan också vara enbart rätten att nyttja marken. (Lantmäteriverket, 1.4.2015)

Det här är en nödvändig handling från samhällets sida för att kunna garantera samhällets uppbyggnad. Lagen är tvåsidig i det här fallet. Den talar för egendomsskydd men samtidigt möjliggör den inlösning för att utveckla samhället. (Lantmäteriverket, 1.4.2015)

I många andra länder är det en domstol som beslutar om inlösning, i Finland är det lantmäteriverket. Den här lösningen möjliggör en så rättvis behandling som möjligt för båda parter med hjälp av professionella metoder och den mest yrkeskunniga personalen. (Lantmäteriverket, 1.4.2015)

Även fast tvångsinlösningsmetoden är lätt att tillämpa och använda för kommunerna så är det inget som tillämpas regelbundet. Inlösningsbidrag till impopularitet för kommunens beslutsfattare. Därför är det bara ungefär 1 % av kommunens mark som är inlöst av privata markägare. (Viitanen, 3.4.2016)

Inlösningsbidrag tillämpas oftast vid samhällsplanering, vägbyggen eller linjedragning. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

5.1 Plan inte lika med inlösningsbidrag

Fast markens planläggs betyder det inte att markägaren förlorar äganderätten till marken. Det kan vara att området har ett visst naturligt värde där det till exempel växer lavar eller mossor som bör skyddas. Först vid ett senare skede när markägaren tänker kalthugga det så visar det sig att markägaren inte får ändra områdets karaktär, det vill säga nyttja det fullt ut. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

I planerna finns det angivet områden för jord- och skogsbruk och det betyder att det området inte är till för samhällets expansion utan för att säkerställa att jord och skogsbruk kan fortsätta som näring. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

På ett annat område kan det vara ett bostadsområde inplanerat och det betyder att det troligen blir frågan om en inlösningsbidrag och markbortfall för ägaren. Om marken är ett så kallat vitt område i planen är det fritt fram att idka skogsbruk och jordbruk fast området är uttritat. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

Rekreationsområden skall ritas i första hand på statlig eller kommunal mark och inte på övriga markägares bekostnad, om det är möjligt. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

6 Förköpsrätt för kommuner

Det finns en förköpslag som ger kommunen rätt att gå in i en affär mellan två parter och lägga ett anbud på marken. (1990/654) Kommunen betalar då det pris som de två tidigare tänkta parterna har kommit överens om. Den här lagen har skrivits för att göra det möjligt för kommunerna att skaffa sig den mark som de behöver för rekreationsområden, skyddsområden eller samhällsbyggen. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016, Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.23)

Den här lagen är bland annat begränsad av att om det är ett köp mellan nära släktingar eller då markens areal är mindre än 5ha så gäller inte lagen. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin)

Lagen har gett kommunerna i huvudstadsregionen rätt att komma in och ta över köp om arealen är 3ha eller större, utan att behöva påvisa vad de skall använda marken till. De här kommunerna innefattar Esbo, Vanda och Helsingfors. ((1988/1063) § 5)

Om köparen är staten eller statlig instans så gäller inte heller lagen. Kommunen får inte heller ta över köpet bara för att det är billigt eller för att man vill ha det i reserv för att eventuellt någon gång använda det. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016, Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.23)

Även om lagarna finns för att skydda markägaren så är lagen om kommuners förköpsrätt ett så öppet område att kommunen via rättsinstanser ändå har kunnat genomföra de köp de velat göra. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016, Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.23)

Kommunen måste betala det värde som står skrivet i köpebrevet. De får varken betala ett lägre pris eller ett högre pris. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin)

6.1 Vad kan man göra?

Det markägaren kan göra som säljare av mark är att begära ett utlåtande av kommunen före fastighetsaffären. Begäran skall innehålla alla köpevillkor och då kan kommunen ta ställning till om de har intresse av marken eller inte. Om kommunen meddelar att de inte är intresserade så binder kommunen sig till att hålla sig utanför affären, om villkoren är de som uppgivits. Utlåtandet är i kraft från och med att kommunen gett beslut och två år framåt. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.23)

Om kommunen meddelar att de kommer att utnyttja förköpsrätten i en affär är det viktigt att faktiskt ta reda på om kommunen har lagen bakom sig och gör rätt. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.23)

7 Planeringskostnader

Markägare kan råka ut för kostnader när kommunen planerar detaljplaner. Förut var det kommunerna som ensam stod för eventuella kostnader för samhällsbyggande och planering. Kommunen fick också, om markägaren var villig att låta sin mark planeras in i en plan, utomstående hjälpfinansiering för projekten. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.69)

I dagens läge kan markägaren bli tvungen att betala för en del av processen. Om kommunen finner situationen mycket gynnsam för markägaren i samband med samhällsbyggandet så är det troligt att de vill ha ersättning av markägaren. Markägaren och kommunen skall i det här skedet förhandla om hur stor del som markägaren skall ersätta. Markägaren skall inte behöva betala mer än högst 60 % av fastighetens förväntade värdeökning i och med planläggning. Om kommunen tycker kan de också välja att dra ner på värdeprocenten. ((2003/222) § 91a), Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.69)

Om markägarens område som berörs av planen är under 500kvm är markägaren inte ersättningsskyldig, kommunen har rätt att höja gränsen berörande områdets storlek. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.69)

7.1 Regler om planeringskostnader

Det är Markanvändnings- och bygglagen som binder markägaren till att delta i kostnaderna för samhällsplaneringen om det gynnar markägaren. ((1999/132) § 91a) Kostnaderna skall uppbäras direkt av markägaren efter att planen vunnit laga kraft och ett lagligt bygglov finns för fastigheten. Om ett område planläggs på begäran av markägarna så har kommunen rätt att begära ersättning för planeringskostnader av markägaren. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.69)

8 Kompensationer

Markägaren skall få ekonomisk kompensation för markbortfall. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Ersättningar vid en inlösning och hur inlösningen går till styrs av inlösningslagen. Inlösning av mark går inte att förhindra eftersom lagen säger att när allmänheten behöver marken har de rätt att ta den. Med andra ord kommuner och andra samhällsfrämjande organ står ovanför privat äganderätt. ((1999/132) § 99)

För att kommunen eller andra stora aktörer skall få en möjlighet att lösa in ett område krävs det lov av regeringen eller lantmäteriverket. (Still, 2015, s.16.)

Mark som inlöses måste värderas. Pålitliga värderare är Värderingcentralen eller Lantmäteriverket. Vid en inlösning är det i praktiken inlösningskommissionen som värderar marken. Kommissionen består oftast av lantmätariingenjören och eventuellt gode män. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Gode män är personer som är kunniga inom området. De måste ha avlagt ed inför tingsrätt eller jorrdomstolen att vara opartiska och rättvisa. De har rätt till arvode och även inkomstbortfall på bas av utfört arbete. Det är lantmäteriverket som bestämmer arvodes belopp. ((1995/554) § 7)

Citat ur Markägarens handbok: ”Jämlikhet och opartiskhet skall vara grund för alla beslut”. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.36)

All förlust av egendom skall ersättas. Markägaren kan komma överens med kommunen om ett pris på marken. Markägaren har rätt till ersättning enligt gängsevärdet, som är det lagstadgade minimibeloppet vid en total inlösning av egendom. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016, Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Andra skador som skall tas i beaktande vid en värdering är till exempel buller och förstört landskap. Ersättningen är oftast en symbolisk summa. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016, Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Ett stort problem vid värdering av marken är att det finns så många faktorer man måste ta i beaktande. Om fastigheten är långt ute på landsbygden där det enbart finns skog och mark och när det inte finns annat att beakta är det ganska "lätt" att värdera eftersom man då kan gå direkt efter köpeskillingsstatistik. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Nära tätorter, där det finns ett förväntningsvärde på fastigheterna är det betydligt svårare att värdera eftersom marken har ett högre pris. Om man är missnöjd över ett beslut i samband med en inlösning och anser sig fått för lite i kompensation går det att besvära sig till jorrdomstolen. Det är inte alltid men ofta händer det att kompensationen ökar. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

9 Skadeståndsersättning

Markägaren skall alltid ersättas för de skador som uppstår i samband med ett projekt. Om till exempel markägaren förlorar infarten till en åker när kommunen har byggt en gångbana vid sidan av en stor väg så skall kommunen se till att markägaren får en ny infart. Den behöver dock inte bli på samma ställe utan den kan flyttas till en annan plats. Lagen förutsätter att alla skall ha vägrätt till sin fastighet. ((2005/503) § 37, (2000/1079) § 8)

Även skador som uppstått vid till exempel nergrävande av markelledningar såsom skador på täckdiken eller markpackning, skall också alltid ersättas. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

10 Inlösnig eller köp

I teorin går det alltid att förhandla om köp med kommunen, men i praktiken vid större projekt är det frågan om inlösnig, och då tillämpas de reglerna och värderingar som lagen fastställer. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Om det nu skulle gå att genomföra ett rent köp markägaren och kommunen emellan så är det båda partner som gör upp avtalet. Sådana avtal kommer inte att behandlas i den här rapporten eftersom de kan variera så mycket från fall till fall.

10.1 Åkermark

När ren åkermark inlöses för till exempel bostadsområden är minimibeloppet som skall betalas åt markägaren alltid minst gängsevärdet för marken. Om inlösnigen leder till att verksamheten skadas skall även en skadeersättning betalas ut. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

Det är även viktigt att det framgår exakt när markägaren förlorar sin mark. Markägaren skall inte behöva sväva i ovisshet efter att området är inplanerat när området försvinner ur markägarens användning. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

10.2 Fastigheter

Om ett helt gårdscentrum eller enstaka byggnader som markägaren förvaltar inlöses skall allting ersättas. Det är då frågan om ersättning för själva området inklusive byggnader. Det är inte frågan om ett paketpris för fastigheten, utan byggnader och tomter värderas skilt. Även verksamheten tas i beaktande och markägaren skall få skadeståndersättning enligt lagen. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

10.3 Skogsmark

När skogsmark inlöses är de allmänna ersättningarna för området själva marken, det virkesbestånd som för stunden finns på området, plantbeståndet och en ersättning för tidig avverkning. (Still, 2015, s.17.)

Vid dragningar av gasledningar genom skog ersätts skadorna och marken enligt metoder man använder vid el linjedragningar. (Still, 2015, s.18.)

10.4 Underjordiska el-linjer

Vid dragning av jordledningar på åkern är ersättningen för en löp meter kabel ofta cirka 1€. Skador som uppkommit på grund av arbete skall även ersättas. Det är viktigt att man ser till att få en klausul i avtalet som just ersätter sådana skador. (Personlig kommunikation med chefsjurist Helena Ålgars, 7.3.2016)

10.5 Vägar

Markägaren måste bistå med mark för väganläggning enligt vad detaljplanen fastställer. Markägaren har rätt till ersättning om vägen upptar mera än 20 % av markägarens totala areal i det inritade området på detaljplanen. Om anläggandet av väg upptar hela byggnadsrätten för området som markägaren har i detaljplanen så skall även det ersättas. (Viitanen, 3.4.2016)

10.6 Luftburna el-linjer

Elektriska installationer som gynnar samhället eller annan fastighetsägare får enligt Lag angående expropriation av fast egendom för elektrisk anläggning (1928/168) dras över annan parts mark. Markägaren skall då mot ersättning ge bort marken eller få begränsningar i nyttjanderätten över marken. ((1928/168) § 1)

Vid dragning av elledningar i luften genom skogsområden tillämpas oftast nyttjanderätt åt de som äger linjerna. Markägaren äger då rätten till marken med begränsad nyttjanderätt. Vid linjedragning är det alltid en förrättning före och elbolaget står för förrättningskostnaderna. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.35-36)

Om markägaren vill kan marken under linjen brukas för någon form av produktion, till exempel julgransodling. Då ingår markägaren ett avtal med linjebolaget. Avtalet fastställer hur markägaren sköter området under linjerna. I avtalet framgår hur hög vegetationen under linjen får vara och hur servicevägar och tillsynsstigar sköts. Ersättningar åt markägaren kan också fastställas i form av röjningsersättningar, eftersom bolaget själv inte behöver röja. När avtalet är skrivet sätter linjebolaget in området i sina kartor. Då får markägaren sköta det område som han vill, förutsatt att eldistributionen inte berörs och påverkas. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.53)

Ersättningen för den växande skog som har fällts för att ge utrymme för linjerna är en engångssumma. Alla ekonomiska förluster för markägaren skall räknas in. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

Följande ersättningar skall ingå och tas i beaktande när linjebolaget betalar ersättning för att dra linjer i skogen.

Listan är tagen från Markägarens handbok (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.37)

Ersättningar för egendom

- Gångsevärde på marken både på linjeområdet och kant zoner bland annat
- Stolpareal
- Trädbestånd
- Byggnader
- Anläggningar

Ersättningar för men

- Stolpolägenheter
- Splittring av ägor
- Intrång pga färdselrätt på åkern

Skadestånd

- Förtida avverkning
- Förlust av plantbestånd
- Vindfällen
- Skördeförluster

För linjer som är dragna på åkern betalas enbart ersättning per stolpe som står på åkern och enbart området direkt där stolpen står. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.35)

Ersättningen innefattar också en vägrätt mellan stolparna, vägrätten är 2 meter bred och går rakt mellan stolparna. Även för eventuella problem som uppstår i samband med en stolpe ersätts markägaren med en engångssumma som kallas för stolpmenet. (Still, 2015, s.18.)

Inga extra kompensationer betalas ut, markägaren har full nyttjanderätt av marken under linjen, bara markägaren är försiktig när arbete utförs nära stolparna. Byggförbud råder också i linjeområdet. (Lantmäteriverket, 2010, s.5)

För outnyttjat område under en A-stolpe ersätts inget. Det som ersätts är precis där stolpen står och stödstagen går ner i marken. Vid en stor linjegata kan det vara mycket stora mark områden som involveras under en A-stolpe. Markägaren äger marken under stolpen men får inte bruka den fast hen skulle ha möjlighet till det. (Personlig kommunikation med jurist Mikaela Strömberg-Chalin, 10.3.2016)

10.7 Kulturlandskap

Om en plan skyddar ett område som någon form av kulturlandskap så innebär det ibland att en del av nyttjanderätten av marken såsom till exempel byggrätter, försvinner. Kommunen skall då, om markägaren vill det, lösa in marken eller betala ersättning för förlorad inkomst. För att det skall gälla jord och skogsbruk måste det ha lagts särskilda begränsningar på området för att ersättningar skall kunna krävas. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.54)

För att få möjlighet till ersättning måste markägaren ha ansökt om undantagslov i planeringsprocessen och planen ändå vunnit laga kraft. Först då kan en eventuell ersättning betalas ut till markägaren. (Strömberg-Schalin & Antas 2014, s.54)

11 Sammanfattning och slutresultat

Markplaneringen styrs av VAT, landskaps- general- och detaljplan. Markanvändnings- och bygglagen kontrollerar planeringen. Om markägaren vill försöka påverka så är det under beredningen av de här planerna det skall ske. Markägarens möjligheter att påverka är dock begränsade av Markanvändning- och bygglagen samt beslutsfattarnas intresse för området. Planeringsprocessen ser alltid till samhällets fördel, därför kommer lätt en enskild markägare på andra plats.

Markägarens verksamhet kan skadas så svårt att verksamheten måste upphöra på grund av olämplig planering från kommunens sida. Ibland kan markägaren genom att vara samarbetsvillig komma till ett slutresultat som är klart bättre än det värsta scenariot för markägaren. Eventuellt byte av mark mot mark med kommunen kan vara ett bra scenario.

Tillexempel om markägaren äger tomt inne i centrum som kommunen vill bygga på kan hen komma överens med kommunen om att istället få lite mark av kommunen i byte, till exempel ute på landsbygden. Kommunen vill gärna ha en bra image och ett sådant byte kan vara mycket fördelaktigt för markägaren eftersom hen kan få en betydligt större fastighet av kommunen i utbyte mot sin egen mark inne i centrum.

Det är viktigt, när markägaren för fram sin åsikt, att hen är noggrann och korrekt. Markägaren måste alltid utgå från att de personer som beslutar inte alltid känner till alla omständigheter. Varje liten detalj som kan vara hur självklar som helst skall nämnas från markägarens sida åt beslutsfattarna, när markägare framlägger varför hen utsätts för olägenheter.

Det rekommenderas inte att som markägare själv försöka föra dialogen med myndigheterna. Ta hjälp av sakkunniga i ämnet som har erfarenhet. SLC (Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund) och Värderingscentralen har rådgivare och jurister som är erfarna inom området.

Som tidigare nämnts så är det ett så stort och komplicerat område så experthjälp är den lättaste vägen att gå. När ett fall tas upp i domstolen så kan lagen vara hur tydlig som helst men genom prejudikat och tolkningar i domstol så kan markägaren stå helt utan rätt mot kommunen.

Eftersom det råder förbud på att ändra landskapet så länge en generalplan utarbetas så har myndigheterna alltid en viss möjlighet att pressa markägaren. En stor risk med hela markplaneringsprocessen är att kommunerna utnyttjar sitt övertag genom att förorsaka markägaren ekonomiska förluster.

Långa besvärprocesser och behandlingstider kan förorsaka markägaren mycket skada genom att han inte får nyttja sitt område fullt ut eftersom han inte får göra påverkningar på ett område som är under planering, en skada som inte kompenseras. På grund av att markägaren bedriver verksamhet på området som kräver att han gör ingrepp i miljön så blir hen ibland tvungen att gå med på myndigheternas önskemål för att fortskynda processen till färdig plan. Markägaren kan även bli pressad att godkänna kommunens förslag för att kunna fortsätta sin verksamhet, eller hindra att hela hans område involveras i planeringsprocessen.

Det finns även en möjlighet att hela planeringsprocessen är över och planen är fastställd. Markägaren har rätten till sin mark och brukar den men kommunen har utfärdat ett undantagstillstånd och ändå utnyttjar markägarens marker till projekt. Även markägaren kan under genomförandet av plan eller efter fastslagen plan begära om undantagstillstånd av kommunen för att göra ändringar i landskapet, om det sedan beviljas är upp till kommunen.

Förluster av fastigheter och skador på markägarens egendom kompenseras enligt lagar och förordningar. Gångsevärdet är oftast slutsumman för förlorad mark vilket lagen ger klartecken för. Värdering av produktionsanläggningar och hus går till som på den privata marknaden där man ser vad fastigheten har för värde ljust nu. Skador för förlorad skörd baserar sig på förväntningsvärde.

Värderingen är trots allt mycket schablonmässig och motsvarar sällan markägarens förväntningar. Situationen bör ses över angående värdering. Intrycket av dagens situation är att värderingsmetoderna och ersättningsarna favoriserar samhällsbyggarna. Marken skulle åtminstone ersättas med marknadsvärdet när det kommer till inlösning och inte gångsevärdet. Det skulle redan ge markägaren en mera uppriktigt kompensation eftersom det skulle motsvara mera det värdet han skulle få om han säljer det. Rätten för samhället att inlösa mark leder till att, hela processen är mycket skev och samhällets bästa är prioriterat nummer ett i hela processen. Samtidigt som mark som ägts av samma släkt i generationer måste överlåtas till ett gängse värde.

Källförteckning

- Egentliga Finlands Förbund, 2010. *Allmänt om landskapsplanering* [Online]
<http://www.varsinais-suomi.fi/sv/uppgifter-och-verksamhet/planering/landskapsplan/granskning-av-landskapsplanen>
[hämtat: 15.2.2016].
- Finlex, 2016. *Förköpslagen* [Online]
<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1977/19770608> [hämtat: 1.4.2016]
- Finlex, 2016. *Markanvändnings- och bygglag* [Online]
<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132> [hämtat: 1.4.2016]
- Miljöförvaltningen, 2016. *Riksomfattande mål för områdesanvändningen* [Online]
http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Riksomfattande_mal_for_omradesanvandningen [hämtat: 15.2.2016].
- Miljöförvaltningen, 2016. *Riksomfattande mål för områdesanvändningen*
[Online] http://www.ym.fi/sv-FI/Markanvandning_och_byggande/Styrning_av_planeringen_av_markanvandningen/Faststallande_av_landskapsplaner [hämtat: 15.2.2016].
- Lantmäteriverket, 2010. *Information om inlösningsförrättning av KRAFTLEDNINGSOMRÅDE* u.o. (PDF)
- Lantmäteriverket, 2009. *Lantmäteriverket och expropriation* [Online]
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/tiedotteet/2010/05/lantmateriverket-och-expropriation> [hämtat: 3.4.2016]
- Viitanen Kauko, 2016. *Finland* u.å, [Online]
<http://internationalplanninglaw.net.technion.ac.il/countries/finland/> [hämtat: 3.4.2016]
- Strömberg-Schalin M. och Antas T., 2014, 2014. *Markägarens Handbok* u.o, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.
- Janhonen H. och Ålgars H., 2006. *Markägarens Handbok* u.o, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.
- Still M., 2015. *Grundkurs i lantmåteri och fastighetslära 2015*. u.o, Lantmäteriverket, Avsnitt 4 (Power Point)