

FASTIGHETSBILDNING PÅ LANDSBYGDEN

– förutsättningar och möjligheter

Lisa Bondesson

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

The Department of Technology and Society
Real Estate Science
Lunds University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5150 SE

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige



Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden

FASTIGHETSILDNING PÅ LANDSBYGDEN - Förutsättningar och möjligheter

PROPERTY FORMATION OF THE SWEDISH COUNTRYSIDE - Conditions and possibilities

Examensarbete utfört av/Master of Science Dissertation by
Lisa Bondesson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, (180 p), LTH

Handledare/Supervisor
Kristofer Törngård, Institutionen för fastighetsvetenskap

Examinator/Examiner
Klas Ernald Borges, Institutionen för fastighetsvetenskap

Sökord
Fastighetsbildning, landsbygd, landsbygdsutveckling, jord- och skogsbruksfastigheter, lämplig fastighet, planläggning

Keywords
Property formation, rural area, rural development, suitable property unit, planning.

Förord

Examensarbetet har utförts vid avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola under hösten 2006 samt vintern 2007 och är den avslutande delen av min civilingenjörsutbildning inom lantmäteri. Den främsta anledningen till att examensarbetets inriktning föll på ämnesområdena fastighetsbildning och landsbygdsutveckling är att fastighetsteknik intresserat mig mycket under utbildningen och att jag är uppvuxen på landsbygden samt engagerad i glesbygdfrågor.

När arbetet påbörjades var jag väldigt nyfiken på att få veta i vilken omfattning landsbygdsfrågor och fastighetsbildning prioriteras inom olika instanser och på vilket sätt arbetet med dessa frågor sköts. Under projektets gång har jag kommit till insikt om hur varierande detta är både vad gäller hur angelägna ämnena anses vara och hur arbetet genomförs. Framför allt har jag insett att det finns stora möjligheter och mycket som kan förbättras i arbetet med att på olika sätt utveckla landsbygden med hjälp av fastighetsbildning. Examensarbetet har varit allmänbildande, lärorikt och framförallt inspirerande och gett mig värdefull kunskap att ta med mig vidare ut i arbetslivet.

Jag vill ta tillfället i akt och tacka alla som ställt upp och hjälpt mig under examensarbetets gång. Ett speciellt tack vill jag rikta till mina intervjupersoner Patrik Ihrman (Kalmar kommun), Bo Lönnqvist (Torsås kommun), Weronica Stålered (Emmaboda kommun), Anna Magnusson (Lantmäterimyndigheten Blekinge län) samt Roy Gustavsson (Lantmäterimyndigheten Kalmar län) för att de tog sig tid och entusiastiskt delade med sig av sina kunskaper och erfarenheter inom ämnesområdena. Till min handledare på Lunds Tekniska Högskola, Kristofer Törngård vill jag rikta ett tack för all hjälp och stöd som jag fått under processen. Tack även till Leif Norell på LMV för vägledning och värdefull rådgivning samt till Ingemar Bondesson för hjälp med korrekturläsning och slutligen till Per-Olof Swedmark som varit opponent på mitt arbete.

Torsås mars 2007

Lisa Bondesson

Sammanfattning

Sverige är ett relativt glestbefolkat land med stora regioner som kan klassificeras som gles- eller landsbygd. Dessa områden har kontinuerligt sedan mitten av 1900-talet avbefolkats ytterligare genom att allt fler människor sökt sig till städerna och deras omkrets för att skaffa sig arbete och ett bekvämt boende. De främsta orsakerna till företeelsen är den omfattande industrialiseringen och det svenska jordbrukets omstruktureringar. Men de senaste åren har ett märkbart trendbrott infunnit sig. I flera regioner runt om i landet minskar inte längre landsbygdsbefolkningen i samma utsträckning. I första hand är det på den tätortsnära landsbygden som skillnaden märks genom en ökande befolkning och inflyttning men även den lite mer glest befolkade landsbygden kan på vissa orter notera ett uppsving. Att bo på landet har blivit en form av statussymbol och en alltmer uppskattad boendeform. Populariteten märks framförallt hos barnfamiljer som vill söka lugnet utanför stadens stressiga livsmiljö men även hos medelålders par som vill varvar ner när pensionsåldern börjar närma sig.

I mitten av 1990-talet ändrade jord- och skogsbrukspolitiken i Sverige inriktning inom ett flertal områden och den svenska lagstiftningen genomgick ett antal beaktansvärda förändringar. Bland annat moderniserades fastighetsbildningslagen och jordförvärvslagstiftningen och anpassades tydligare efter dagens villkor och omständigheter. Ändringarna i lagstiftningen innebar att förutsättningarna för att bilda fastigheter på landsbygden förändrades och förenklades. Exempelvis omkonstruerades skyddet för de areella näringarna och det blev enklare att bilda arealmässigt större bostadsfastigheter. Efter detta har antalet avstyckningar för bostadsändamål i kranskommunerna till storstäderna blivit fler och efterfrågan på så kallade "hästgårdar" har stigit kraftigt. Villkoren och möjligheterna och har blivit bättre. Idag ser möjligheter att ta till vara på landsbygdens unika förutsättningar och genom olika åtgärder utveckla den till en trivsamt boendemiljö för både människor och djur bättre ut än på länge.

Landsbygdsutveckling är ett omfattande och innehållsrikt arbete som inbegriper ett antal olika aktörer och ett flertal olika ämnesområden. En viktig del av landsbygdsutvecklingsarbetet består av åtgärder som är kopplade till fastigheter och fastighetsbildning. Ett antal försök och en del arbete har genomförts för att genom olika fastighetsbildningsåtgärder gynna en positiv utveckling av landsbygden men betydligt mer kan uträttas. Moderniseringen av lagstiftningen, den ökande efterfrågan och intresset samt bristen på åtgärder och initiativ ligger till grund för examensarbetets innehåll.

Ett av examensarbetets främsta syften är att utreda och klargöra de formella förutsättningarna för fastighetsbildning på landsbygden och lagstödet för dessa finns i första hand i Fastighetsbildningslagen, Plan- och bygglagen samt i Jordförvärvslagen. En noggrann analys av dessa och tillhörande propositioner om lagstiftningarnas förändringar har därför utförts. Dessutom har en del praktiska exempel studerats och belysts. Ytterligare ett syfte med examensarbetet var att titta på hur arbetet med landsbygdsutveckling bedrivs och ser ut idag samt studera vilka praktiska möjligheter som finns för att genom fastighetsbildningen kunna underlätta och gynna en positiv landsbygdsutveckling. För att få en uppfattning och svar på dessa och ytterligare frågeställningar genomfördes en intervjuserie med förrättningslantmätare från två olika lantmäterimyndigheter och med kommunrepresentanter från tre olika landsbygdskommuner. Syftet med kommunintervjuerna var att bland annat att studera hur arbetet med landsbygdsutveckling och fastighetsbildning bedrivs i olika kommuner och titta på vilket samarbete som finns mellan de involverade aktörerna. De kommuner som valdes ut att ingå i intervjuerien är Emmaboda, Torsås och Kalmar kommun. Anledningen till att Kalmar kommun, som inte är en utpräglad landsbygdskommun, utsågs till att ingå i intervjugruppen var för att studera om det finns några skillnader i exempelvis synsätt, arbetsmetoder, engagemang m.m. mellan en

kommun med en större tätort och en typisk landsbygdskommun. Bakgrunden till intervjuerna med lantmätarna var att undersöka hur fastighetsbildning på landsbygden tillämpas praktiskt och titta på vilken roll lantmäterimyndigheterna har i landsbygdsutvecklingsarbetet.

Den insamlade statistiken, bakgrundsinformation, faktauppgifterna m.m. samt de utförda intervjusamtalen fick sedan utgöra tillräckligt underlagsmaterial för att kunna genomföra en grundlig analys och lyfta fram viktiga diskussionspunkter. Resultatet av analysen bekräftar bl.a. att intresset och efterfrågan för att bosätta sig och/eller bedriva någon verksamhet på landsbygden har ökat. Men dessvärre saknas det både medel och kunskap för att förvalta och ta hand om det ökade trycket. Dessutom var kunskaperna om lagstiftningen och dess möjligheter väldigt begränsade hos kommunrepresentanterna. Vidare var inte det lilla samarbetet som idag existerar mellan de involverade aktörerna särskilt bra utan skulle kunna förstärkas på många sätt.

Intresset och engagemanget för att arbeta med landsbygdsutveckling och fastighetsbildning skiljde sig åt en hel del emellan kommunerna. Även i arbetssätt och antal genomförda idéer och projekt såg olika ut i de utvalda kommunerna. Exempelvis var intresset och motivationen för att med hjälp av fastighetsbildning utveckla landsbygden, större i Emmaboda och Torsås kommun än i Kalmar kommun. Kalmar kommun hade dessutom inte genomfört lika många projekt och idéförslag.

En allmän uppfattning hos såväl kommunrepresentanterna som lantmätarna var att det saknas ett organiserat och strukturerat sätt, som exempelvis en utarbetad modell eller metod, att arbeta efter. Glädjande nog känner dock samtliga intervjuade att de har en positivare inställning och en större framtidstro för landsbygden idag än de hade för bara några år sedan. Samtliga var också villiga till att satsa mer tid och resurser på fastighetsbildning och landsbygdsutveckling framtiden.

Analysen och diskussionspunkterna väcker självklart frågan om hur arbetet med fastighetsbildning och landsbygdsutveckling ska kunna förbättras. Eftersom utvecklingen av landsbygden är ett långsiktigt och insatskrävande arbete är det extra viktigt att det jobbet sker på ett strukturerat och organiserat sätt. Arbetssätt som kan vara väl värda att lyfta fram och belysa är att bedriva arbetet enligt en utarbetad arbetsmodell eller framställd metod. Ett förslag skulle kunna vara att jobba efter eller ta stöd utav en framtagen "landsbygdsmodell". Modellen bör i första hand fungera som ett komplement eller hjälpmedel vid samhällsplanering på olika nivåer, som t.ex. när kommunerna framställer sina översiktsplaner, och bestå utav ett antal utvalda byggstenar kopplade till olika fastighetsbildningsåtgärder. Modellens syfte är att underlätta och strukturera landsbygdsutvecklingsarbetet och på så sätt uppnå effektivitet i arbetet och ett gott resultat. Några förslag på byggstenar kan vara kommunikation och infrastruktur-möjligheter, boendemiljö, va-systemen, tillgång till bredband och telefoni, jakt- och fiskemöjligheter, tillfredställande service samt utbud av attraktiva tomter. Sedan kan en unik landsbygdsmodell arbetas fram med dessa punkter som underlag och kompletteras i mer eller mindre omfattningen beroende på hur och av vem modellen ska användas.

Abstract

This Master of Science's Thesis, entitled Property formation of the Swedish countryside – conditions and possibilities, has been written by Lisa Bondesson at the Department of Real Estate Science, Faculty of Engineering, Lund University, Sweden.

The aim of the study was to investigate and illustrate the formal conditions of property formation in the Swedish countryside and to show the different kinds of existing practical possibilities for a property formation that support a positive development on the countryside. The most important formal conditions are the Property Formation Act, the Planning and Building Act and the Joint Facilities Act. Especially important are paragraph 1 section 3 of the Property Formation Act which describes a suitable property unit and paragraph 2 section 1 of the Planning and Building Act which deals with planning. To investigate how the development carries on today, how important it seem to be and which the practical possibilities are, interviews have been carried out with representative for three countryside municipalities and two land surveyors. The interviews were also a possibility to study the demand for moving to the countryside and to see how the future prospect seems to be.

The results show that there are large differences between how important property formation is and the development of the countryside is between different municipalities and especially between a pronounced municipality and a municipality with a relatively large city centre. For example, the engagement commitment and the interest were much bigger in the pronounced municipalities.

One general problem of the development is that it is missing coordination and structure. To make the work of development better and more efficient one alternative is to use some kind of "countryside-model". The model will consist of a few numbers of bricks that are connected to property formation and countryside development. They are constructed to be a help when for example different kinds of plans are prepared. The list of bricks can be either short or very long depending on how and who will use it. The most simple "countryside-model" can consist of the bricks; good living area, excellent communications and infrastructure, satisfactory water and sewage system, attractive sites and good service.

Innehållsförteckning

Förord	5
Sammanfattning	7
Abstract	9
Innehållsförteckning	11
Förkortningar	13
1. Inledning	15
1.1 Bakgrund	15
1.2 Syfte	15
1.3 Metod	15
1.4 Avgränsningar	16
2. Landsbygden i Sverige	17
2.1 Vad är gles- och landsbygd?	17
2.2 Landsbygden i Sverige	18
2.3 Definitioner av landsbygd	19
2.4 Markanvändning	19
2.5 Landsbygdsbefolkningen	19
2.6 De areella näringarna, näringsliv och arbetsmarknad	20
2.7 Entreprenörskap på landsbygden	21
2.8 Bioenergi	22
2.9 Utbildningsnivå och humankapital	23
2.10 Service och infrastruktur	23
2.11 Svensk landsbygd idag – befolkningsutveckling	23
3. Formella förutsättningar	25
3.1 Fastighetsbildningslagen	25
3.2 Plan- och bygglagen	27
3.3 Anläggningslagen	28
3.4 Lag om förvaltning av samfälligheter	29
3.5 Jordförvärvslagen	29
3.6 Vatten- och avloppsanläggningar	30
3.7 Ledningsrättslagen	30
3.8 Elförsörjning, telekommunikationer och fjärrvärme	30
3.9 Skogsvårdslagen	31
3.10 LBU - Sveriges program för landsbygdsutveckling	31
4. Praktiska möjligheter	33
4.1 Nya möjligheter	33
4.2 En levande och hållbar landsbygd – En idébroschyr från Lantmäteriet	34
5. Intervjuundersökning	37
5.1 Metod för intervjuundersökningen	37
5.2 Resultat	37
5.2.1 Intresse, behov och efterfrågan	37
5.2.2 Arbetssätt och organisation	38
5.3 Lagstiftningen	40
5.4 Möjligheter och problem	41
6. Analys	47
6.1 Formella förutsättningar	47
6.2 Möjligheter och begränsningar	47
6.3 Praktiska möjligheter	49

6.4 Landsbygdsmodell	51
7. Arbetsmodell för fastighetsbildning och landsbygdsutvecklingsarbete	53
7.1 Initiativ, drivkrafter och samarbete	53
7.2 Landsbygdsmodell	53
7.3 Byggstenar.....	54
7.3.1 Drivkrafter, information och intresse	54
7.3.2 Näringsliv - Företagande.....	55
7.3.3 Boendemiljö	56
7.3.4 Kommunikationer - Infrastruktur	56
7.3.5 Vatten, avlopp och energi.....	57
7.3.6. Bredband och telefoni	58
7.3.7 Attraktiva tomter	59
7.3.8 Jakt och Fiske m.m.....	60
7.3.9 Service.....	60
8. Slutsats	63
9. Källor och referenser.....	65
9.1 Tryckta källor	65
9.1.1 Böcker	65
9.1.2 Offentliga publikationer	65
9.2 Webbsidor	66
9.3 Personliga kontakter.....	66
Bilaga 1: Intervjufrågor till lantmäterimyndigheten	67
Bilaga 2: Intervjufrågor till kommunföreträdarna.....	69
Bilaga 3: Intervjusvar från Roy Gustavsson, Förrättningslantmätare lantmäterimyndigheten Kalmar län, 9 nov 2006	71
Bilaga 4: Intervjusvar från Anna Magnusson, Förrättningslantmätare lantmäterimyndigheten Blekinge län, 13 nov 2007.....	75
Bilaga 5: Intervjusvar från Patrik Ihrman, Mark- och exploateringsingenjör Kalmar kommun, 8 nov 2007	77
Bilaga 6: Intervjusvar från Bo Lönnqvist, Kommundirektör Torsås kommun, 9 nov 2006	79
Bilaga 7: Intervjusvar från Weronica Stålered, Landsbygdsutvecklare Emmaboda kommun, 17 nov 2006.....	83

Förkortningar

AL = Anläggningslag (1973:1149)

EL = Ellagen (1997:857)

FBL = Fastighetsbildningslag (1970:988)

FBM = Fastighetsbildningsmyndighet

GA = Gemensamhetsanläggning

JB = Jordabalk (1970:994)

JFL = Jordförvärvslag (1979:230)

LL = Ledningsrättslagen (1973:1144)

MB = Miljöbalken (1998:808)

OECD = Organization for Economic Co-operation and Development

SCB = Statistiska Centralbyrån

SkvL = Skogsvårdslagen (1979:429)

ÖPL = Översiktsplan

1. Inledning

1.1 Bakgrund

De senaste 10-15 åren har jord- och skogsbrukspolitiken i Sverige ändrat inriktning inom ett flertal områden samtidigt som inställningen och attityderna till den svenska landsbygden successivt förändrats. Omställningarna har satt spår i samhället vilket i sin tur inneburit beaktansvärda ändringar i den svenska lagstiftningen. Bland annat har fastighetsbildningslagen och jordförvärvslagstiftningen moderniserats och tydligare anpassats efter dagens villkor och omständigheter vilket inneburit att förutsättningarna för att bilda fastigheter på landsbygden har förändrats och förenklats. Exempelvis har skyddet för de areella näringarna omkonstruerats och det har blivit enklare att bilda arealmässigt större bostadsfastigheter. Villkoren och möjligheterna och har blivit bättre. Dessa förändringar är troligtvis några av flera orsaker till att efterfrågan och intresset för att bosätta sig eller att kombinera boende med någon form av verksamhet/hobby på landsbygden har ökat. Antalet avstyckningar för bostadsändamål i kranskommunerna till storstäderna har blivit fler och efterfrågan på så kallade "hästgårdar" har stigit kraftigt. En del arbete har gjorts för att främja utveckling på landet men betydligt mer kan göras.

1.2 Syfte

Arbetets syfte är att utreda och klargöra de formella förutsättningarna för fastighetsbildning på landsbygden och att utifrån gällande lagstiftning visa vilka praktiska möjligheter som finns för att fastighetsbildningen ska kunna underlätta och gynna en positiv landsbygdsutveckling.

1.3 Metod

Examensarbetet består av två huvuddelar, en teoretisk del som till största del behandlar aktuella lagar och förordningar, rådande förutsättningar samt praktiska möjligheter och exempel och en empirisk del.

Ett avsnitt i den teoretiska delen behandlar till största del äldre och gällande lagar, förordningar och praxis inom eller med anknytning till fastighetsbildning. Redovisningen bygger till största delen på studier av förarbeten, lagtext med kommentarer, litteratur samt LMV: s handböcker. Detta avsnitt utgör grunden för tolkningen av vilka fastighetsbildningsalternativ som på rättslig väg är möjliga att genomföra. I den teoretiska delen redovisas också den svenska landsbygdens struktur och förutsättningar samt fastighetsbildningsmässigt praktiska möjligheter.

Den empiriska delen består av en intervjuserie med fem olika personer som samtliga är berörda av och/eller arbetar med fastighetsbildning på landsbygden. Två av samtalen genomfördes med förrättningslantmätare verksamma vid två olika FBM, Lantmäterimyndigheten i Kalmar län respektive Lantmäterimyndigheten i Blekinge län. Resterande intervjuer utfördes i tre utvalda landsbygdskommuner i södra Småland med verksamma kommunrepresentanter. Kommunerna som besöktes var Emmaboda kommun, Kalmar kommun samt Torsås kommun. En tanke med valet av kommuner var att studera två tydligt särpräglade landsbygdskommuner, Emmaboda kommun och Torsås kommun, samt en kommun med en större tätort och där landsbygden inte är det dominerande inslaget. Samtliga samtal i intervjuerien ägde rum på respektive intervjupersons kontor.

Med detta som bakgrund syftar projektarbetet till att utreda och klarlägga de formella förutsättningarna och redovisa de praktiska möjligheterna som finns med att genom fastighets-

bildning utveckla landsbygden positivt. Några av de frågor som arbetet har för avsikt att kunna ge svar på är hur de formella förutsättningarna för fastighetsbildning på landsbygden ser ut och vilka möjligheter och begränsningar lagstiftningen ger för en positiv landsbygdsutveckling. Vidare ska frågor så som efterfrågan och intresse för att bosätta sig och/eller verka på landsbygden studeras. Ytterligare frågeställningar som ska aktualiseras i arbetet är hur landsbygdsutvecklingsarbetet inom och mellan olika instanser och aktörer bedrivs, hur de praktiska möjligheterna ser ut för fastighetsbildning på landsbygden samt vilka åtgärder och initiativ som hittills genomförts och tagits för att gynna en positiv utveckling på landsbygden.

Dessutom ska en modell som illustrerar möjliga åtgärder och lösningar presenteras och användas som diskussionsunderlag i analysmomentet. Modellen ska grunda sig på insamlade faktauppgifter och genomförda intervjuer.

1.4 Avgränsningar

De formella förutsättningarna för fastighetsbildning på landsbygden som granskas och utreds i examensarbetet avgränsas till att i första hand omfatta Fastighetsbildningslagen, Plan- och bygglagen, Anläggningslagen, Lag om förvaltning av samfälligheter samt Jordförvärvslagen.

Studierna och undersökningarna av hur intresset och efterfrågan ser ut för att utveckla landsbygden, vad som hittills gjorts för att gynna landsortsetableringar, vilket samarbete som finns mellan olika aktörerna inom området, hur strukturen på landsbygdsutvecklingsarbetet ser ut m.m. i olika landsbygdskommuner begränsas till att omfatta tre kommuner i södra Småland; Emmaboda kommun, Kalmar kommun samt Torsås kommun. Intervjuerna med utvalda kommunföreträdare genomfördes endast i dessa kommuner och därför kan inte alltför stor vikt läggas vid konstateranden och slutsatser som görs för landsbygdskommuner i allmänhet. Även om underlagsmaterialet skulle kunna anses som otillräckligt bedöms de utvalda landsbygdskommuner ändå utgöra ett representativt material.

Förättningslantmätarna som intervjuades är anställda på Lantmäterimyndigheten i Kalmar respektive Blekinge län och har direkt eller nära koppling till de kommuner som ingick i undersökningen. Även i detta hänseende är underlagsmaterialet inte tillräckligt för att kunna dra några slutsatser eller konstateranden som kan anses generella för alla lantmätare verksamma inom landsbygdsområden. Om intervjuerna genomförts av lantmätare verksamma i exempelvis landsbygdskommuner belägna i norra Sverige hade kanske svaren på frågorna och deras erfarenheter sett annorlunda ut men att använda sig av ett ännu större utgångsmaterial för undersökningen hade blivit alltför omfattande.

Modellen som konstrueras i analysavsnittet ska inte ses som fullständigt eller komplett på något sätt utan som en vägledning och inspirationskälla för hur fastighetsbildning på olika sätt skulle kunna gynna landsbygdsutvecklingen. Intervjuundersökningarna som genomfördes med de olika landsbygdskommunerna har utgjort grunden för modellen och med tanke på att olika kommuner har olika förutsättningar och behov är den troligtvis inte aktuell eller användbar för alla kommuner.

2. Landsbygden i Sverige

2.1 Vad är gles- och landsbygd?

I Sverige utgör landsbygden en stor del av landets yta. Karakteristiskt för landsbygden är den fysiska miljön som till stor del präglas av det brukade landskapet och den glesa befolkningsstrukturen. Att entydigt definiera vad som är gles- och landsbygd är inte alltid helt lätt. I Sverige finns ett antal olika definitioner för begreppen och det är inget unikt för Sveriges del utan det ser likadant ut i många andra länder också. Hur människor uppfattar orden kan variera mycket men det finns oftast några gemensamma nämnare. I utredningen "Mot en ny landsbygdspolitik" beskriver Erik Westholm landsbygd så här: "I vardagligt språk går gränsen mellan stad och landsbygd där tätortens finmaskiga gatunät och detaljplanerade bebyggelse övergår i ett landskap präglad av areella näringar". Erik Westholms beskrivning tyder på att det är en stor skillnad mellan tätort och landsbygd i beaktande av landskapsstrukturen, odlingsförhållanden, bebyggd miljö m.m. Dessutom antyder ordet att det finns en skillnad i frågan om avstånd och tillgänglighet. Vilket i sin tur påverkar de verksamheter och aktiviteter som människorna ägnar sig åt där. Beroende på i vilket sammanhang som begreppen används kan de få olika innebörd. När uttrycket landsbygdsutveckling används på kommunal nivå omfattar begreppet landsbygd ofta byar och mindre tätorter men sällan kommunens själva centrum och andra större städer och tätorter. I Leader+ som är ett gemenskapsinitiativ som finns inom EU och som handlar om landsbygdsutveckling ingår både tätorter och städer med upp till 20 000 invånare i begreppet.

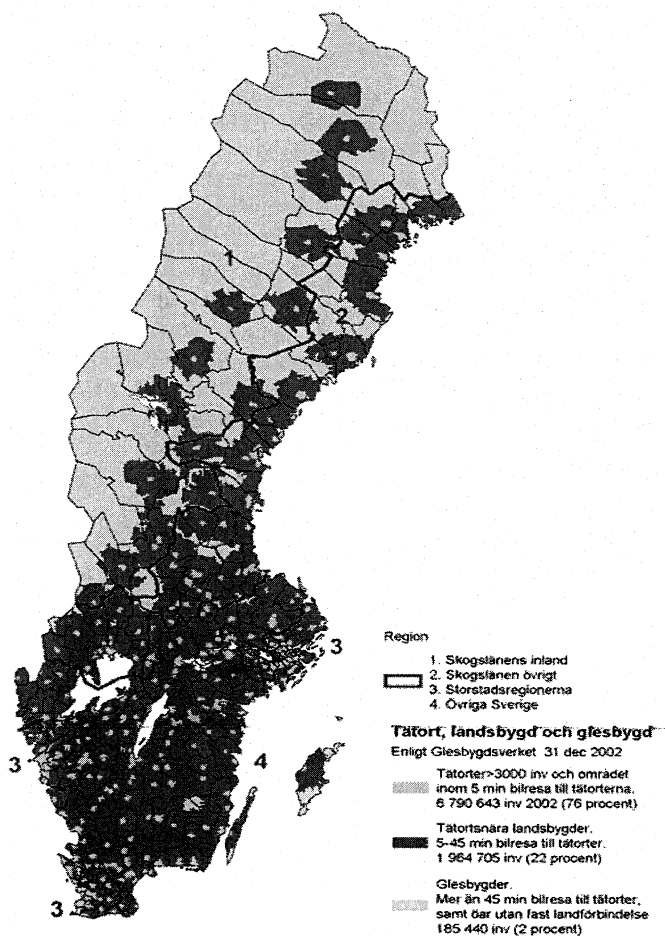
Ibland är orden glesbygd respektive landsbygd synonyma med varandra men ibland skiljer sig innebörden åt. Tidigare kallade SCB områdena utanför där de dragit sina avgränsningar till tätorterna för just glesbygd. En tätort definieras av SCB som husansamlingar men mindre än 200 meter mellan husen och med minst 200 invånare. Numera har SCB ersatt begreppen "tätort och glesbygd" med "tätort och icke-tätort". Glesbygdsverket har flera avgränsningar för vad de menar med glesbygd och i en av dem används begreppet för den mest avlägsna landsbygden. I andra av deras avgränsningar kan hela kommuner eller regioner ingå i glesbygdsbegreppet. Nationalencyklopedin definierar glesbygd som följande: "i svensk befolkningsstatistik motsatsen till tätort. [...] Mer allmänt betecknar glesbygd glesbefolkade områden, vari även mindre tätorter inräknas. I en bredare definition kan hela Sverige utanför de tre storstadsområdena och ännu några städer betecknas som glesbygd." I vilket sammanhang som begreppet används kan det alltså ha olika betydelse precis som begreppet landsbygd. Ordet glesbygd har ibland en negativ klang och förknippas ofta med svagt näringsliv, svårigheter med att få ett tillfredställande befolkningsunderlag, dålig tillgång till service och långa pendlingsavstånd till bra service och sysselsättningsmöjligheter.

Hur glesbygd och landsbygd definieras kan även påverkas av politiska och administrativa synsätt. Till exempel kan det ibland vara lämpligt att hålla samman områden inom en administrativ gräns, en kommun eller ett län, eftersom detta område omfattas av samma insatser eller åtgärder.

Begreppen glesbygd och landsbygd har flera olika betydelser och definitionerna skiftar beroende på i vilket sammanhang orden används. Uttryckens innebörd både liknar varandra och skiljer sig åt och det är svårt att ge begreppen en enhetlig definition. Allmänt brukar begreppet landsbygd inbegripa områden utanför tätorter och förknippas ofta med någon form av areella näringar. Glesbygdsbegreppet är för många liktydigt med begreppet "glesbygdsproblematik", vilket ofta innebär vikande befolkning, dålig arbetsmarknad, långa pendlingsavstånd o.s.v. Ordet brukar också användas för områden utanför tätorter men har ofta en mer regional betydelse och kan omfatta såväl tätorterna som områdena utanför. (Glesbygdsverket, 2006e)

2.2 Landsbygden i Sverige

I Sverige bor cirka 9 miljoner människor. Förutom Finland är Sverige det glesaste befolkade landet inom EU med bara 22 personer/kvm. Befolkningen är till största del koncentrerad till de södra delarna av landet och i de nordligaste delarna finns stora områden som är mycket gles befolkade. Enligt Glesbygdsverket bor 24 procent av svenskarna på landsbygden och med landsbygd avses då boende utanför en tätort med mer än 3 000 invånare. Av denna grupp bor de allra flesta i tätortsnära landsbygd och endast 2 procent av svenskarna bor i glesbygder med mer än 45 minuters bilresa till en tätort med mer än 3 000 invånare. Kartan nedan, figur 1, visar att tätortsnära landsbygder finns i de flesta delar av landet medan glesbygder, enligt Glesbygdsverkets definition, främst finns i skogslänens inland. (Regeringskansliet, 2006)



Figur 1: Landsbygden i Sverige enligt Glesbygdsverkets definition (Glesbygdsverket, 2006e)

Statistiska Centralbyrån skiljer inte på gles- och landsbygd utan avgränsar bara tätorter med mer än 200 invånare. Enligt den definitionen bor 16 procent av Sveriges befolkning på lands-

bygden och det är en nivå som varit mer eller mindre oförändrad sedan 1970-talet. OECD baserar sin definition av landsbygd på den andel av befolkningen som bor i kommuner med en befolkningstäthet vilken är mindre än 150 invånare/kvm. För Sveriges del betyder det att cirka 70 procent av befolkningen bor på landsbygden och Stockholm samt Skåne län är de enda regioner som inte klassificeras som landsbygd. Definitionen innebär att nästan 99 procent av Sveriges totala landareal definieras som landsbygd. (Regeringskansliet, 2006)

2.3 Definitioner av landsbygd

Glesbygdsvverkets definitioner av begreppen tätort, landsbygd och glesbygd bygger på tillgänglighet till service och arbetsmarknad. Utgångspunkten är större tätorter med 3 000 invånare eller mer och till dessa tillhör också områden med mindre än fem minuters restid till tätorten. Här anses det finnas ett grundläggande serviceutbud och en viss arbetsmarknad. Områden som har 5-45 minuters restid med bil till dessa tätorter benämns tätortsnära landsbygd och områden med längre avstånd än 45 minuter kallas för glesbygd. Glesbygdsvverket har också en indelning där hela kommuner klassificeras som antingen tätortskommuner, tätortsnära landsbygdskommuner eller glesbygdskommuner. Indelningen grundar sig på hur stor andel människor som bor i olika områdestyper. Kommuner med minst 30 procent av befolkningen boende i områdestypen glesbygd klassas som glesbygdskommuner. Tätortsnära landsbygdskommuner är kommuner där minst 30 procent av befolkningen bor i områdestypen tätortsnära landsbygd och kommuner med mer än 70 procent av befolkningen i tätortsområden med minst 3 000 invånare klassas som tätortskommuner. Drygt en tredjedel av Sveriges befolkning lever i de tre storstädernas tätorter, Stor-Stockholm, Stor-Göteborg respektive Stor-Malmö. Cirka 3,5 miljoner bor i andra större städer och tätorter i landets södra delar eller efter Norrlandskusten. Återstående 2,3 miljoner eller cirka 25 procent av landets invånare lever på landsbygden eller i tätorter i skogslänens inland. (Glesbygdsvverket, 2006e)

Kommunförbundet har delat in Sveriges 290 kommuner i nio olika grupper, där en av grupperna är glesbygdskommuner. Deras definition på en glesbygdskommun är en kommun med mindre än sju invånare per kvadratkilometer och mindre än 20 000 invånare.

Enligt förordningen om landsbygdsstöd definieras ett glesbygdsområde som ett stort sammanhängande område med gles bebyggelse och långt avstånd till större orter, sysselsättning och service. Syftet med indelningen är att avgränsa områden där företag är berättigade till landsbygdsstöd. Vilka områden av varje län som utgör gles- och landsbygd och därmed omfattas av landsbygdsstöd bestäms av länsstyrelsen i respektive län. (Glesbygdsvverket, 2006e)

2.4 Markanvändning

Mer än hälften av Sveriges landyta består idag av mark som utnyttjas för de areella näringarna, d.v.s. jord- och skogsbruk samt rennäring. Av den totala landarealen på 41 miljoner hektar är nästan 23 miljoner hektar skogsmark och renskötsel bedrivs på cirka en tredjedel av ytan. Den totala arealen jordbruksmark i Sverige uppgår till 3,2 miljoner hektar och är till största del koncentrerad till landets södra delar. I jämförelse med många andra länder i Europa har Sverige en relativt liten andel jordbruksmark. (Regeringskansliet, 2006)

2.5 Landsbygdsbefolkningen

Under 1990-talet och början av 2000-talet har Sveriges befolkning stadigt ökat. Människorna har till stor del valt att bosätta sig i tätorterna vilket har inneburit att de stora städerna har vux-

it medan landsbygden successivt har tunnats ut. Stora delar av skogslänen samt Västergötland och Småland har minskat sin befolkning under perioden 1990-2003 medan antalet invånare ökat främst i universitets- och högskoleorter och i landets övriga storstäder. Ur det kommunala perspektivet innebär det att 189 av landets 290 kommuner har minskat i befolkning under perioden 1990-2003. Tolv av dessa ligger i södra och mellersta Sverige och 35 stycken finns i de s.k. skogslänen. Variationerna i befolkningsutvecklingen i olika landsbygdsområden är dock stora. Den mest tätortsnära landsbygden har haft en viss befolkningsökning under senare år medan glesbygder i skogslänens inland har haft en relativt snabb befolkningsminskning. Minskningstakten i glesbygder har dock dämpats något sedan i början 2000-talet. (Glesbygdverket, 2006d)

Generellt är människorna på landsbygden äldre än befolkningen totalt. Andelen pensionärer är i vissa områden mer än 25 procent av befolkningen medan riksgenomsnittet ligger på 17 procent. (Regeringskansliet, 2006) Könsfördelningen är dessutom ojämnt fördelad. Det är bara i högskoleorter och större regioncentrum som antalet bosatta kvinnor är fler än antalet bosatta män. Unga människor flyttar oftare än äldre t.ex. för att studera, arbeta eller byta miljö. Tidigare har det framförallt varit unga kvinnor som flyttat från landsbygden till större städer men på senare tid har även allt fler unga män gjort samma val. (Glesbygdverket, 2005)

2.6 De areella näringarna, näringsliv och arbetsmarknad

De areella näringarna omfattar jordbruk, skogsbruk, rennäring samt fiskerinäringen och historiskt sett är det främst dessa näringar som dominerat företagandet på landsbygden och stått för den största delen av sysselsättningen. De senaste årtiondena har dock det svenska jordbruket genomgått en omfattande strukturomvandlingen som bland annat inneburit ett minskat antal jordbruksföretag och fortfarande sker det stora förändringar. Tillsammans med den explosionsartade utvecklingen inom industrin har detta inneburit att förutsättningarna för en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling på landsbygden försämrats. Andelen huvudsakligen sysselsatta inom jordbruket har sedan länge minskat i Sverige och under den senaste 10-årsperioden har antalet aktiva jordbruksföretag i de mindre gynnsamma områdena minskat med 43 procent. Samtidigt som jord- och skogsbruket genomgått en stor strukturomvandling har övrigt näringsliv fått en allt större betydelse för möjligheterna till inkomst och sysselsättning.

De senaste årtiondenas utveckling med allt färre lantbruksföretag antas fortsätta eller rent av att förstärkas en tid framöver. En stor andel av lantbruksföretagen har idag sin huvudsakliga försörjning genom arbete utanför företaget och bedriver jord- och skogsbruk som deltids- eller hobbyverksamhet. Men det finns en allt mer växande grupp företagare som har utvecklat olika inkomstgivande verksamheter vid sidan om lantbruksverksamheten. Några av de nya verksamheterna inom jordbruket som ökat är bl.a. olika former av entreprenadverksamhet, hästverksamhet och landsbygdsturism. Utvecklingen av lantbruksföretagen bidrar till ett större utbud av tjänster och produkter som är viktiga för landsbygdens attraktionskraft både när det gäller möjligheterna till bosättning och att locka till sig turister och besökare. (Regeringskansliet, 2006)

Intresset för hästverksamhet är stort på landsbygden och kombinationen av jordbruksverksamhet och hästturism blir allt vanligare. Hästverksamheter bidrar med arbetstillfällen och sysselsättning på landsbygden bl.a. genom jordbrukets produktion av foder och uthyrning av stallplatser. Enligt SCB finns det cirka 280 000 hästar i Sverige och den största andelen av hästhållarna är personer som har häst för fritid och hobby. De flesta hästarna finns i den tätortsnära landsbygden och hästintresset är ofta en anledning till bosättning på landsbygden. (Statistiska Central Byrån, 2005)

I och med att önskemålen om att hålla häst för fritidsändamål ökat har också trycket stigit på kommunerna att ställa mark till förfogande som lämpar sig för hästhållning. Eftersom det alltid bör finnas ett visst avstånd mellan hästar och bostadsbebyggelse bli det därmed också ofta en uppgift för kommunen att väga intresset för hästhållning mot intresset av annan bostadsutbyggnad och tätortsexpansion. Dessutom måste de också se till att det finns lämpliga ridstigar, ridvägar och ytterligare områden i närheten där hästar kan vistas utan olägenheter för markägare, boende eller andra friluftsintrussen. (Pedersen Claus, 2004)

Skogsbruket och skogs- och träindustrin skapar sysselsättning på landsbygden och har stor betydelse för landsbygdens ekonomi. Skog och skogsbruk påverkar indirekt ekonomin på landsbygden och dess attraktionskraft genom möjligheter till jakt, fiske och naturturism. Liksom inom jordbruket har det skett stora strukturförändringar inom skogsbruket. Trogligtvis påskyndade den avreglering av skogspolitiken som genomfördes i början av 1990-talet strukturutvecklingen. Teknikutvecklingen inom området har lett till ökad produktivitet och antalet heltidsanställningar på den egna skogsgården minskar. De flesta försörjer sig huvudsakligen på andra inkomster än de från skogsbruket och skogen utnyttjas bara som komplement.

Fiskerinäringen i Sverige omfattar bl.a. cirka 19000 yrkesfiskare och omkring 300 fisketurismföretag. Många lantbrukare har fiske- och jaktbaserad verksamhet som en del av lantbruksföretaget. Fiskerinäringen och fiskemöjligheten är viktig för att upprätthålla en levande kust- och landsbygd. Fiske är också en viktig källa till rekreation för allmänheten. Fisketurismen anses vara en stor potentiell marknad både för den svenska befolkningen och för övriga invånare i EU. Det beräknas finnas cirka 3,1 miljoner fritidsfiskare i Sverige och omkring 25 miljoner inom EU.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har de senaste åren varit relativt stark men tyvärr har inte sysselsättningen ökat i samma takt. Sysselsättningsgraden varierar förhållandevis stort mellan tätorter och landsbygd men också mellan olika landsbygdsområden. De högsta förvärvsfrekvenserna finns framförallt i och omkring storstadsregionerna och de lägsta frekvenserna hittas i delar av glesbygden i norra och nedre Norrland samt i några områden i sydvästra Skåne. Männan på landsbygden är till störst delen anställda inom tillverkningsindustrin medan kvinnorna i högre grad är sysselsatta inom vård och omsorg. (Regeringskansliet, 2006)

2.7 Entreprenörskap på landsbygden

Förutsättningarna för företagande på landsbygden skiljer sig avsevärt åt i olika delar av landet och dessutom ser villkoren olika ut inom olika branscher. Ett kännetecken för näringslivet på landsbygden är att det finns en stor andel förhållandevis små företag där företagaren och ägaren är en och samma person. I de flesta jordbruksföretag utförs det mesta av arbetet inom den egna familjen och så många som 80 procent av landsbygd-företagen saknar anställda. Även andra landsbygd-företag kännetecknas till stor del av småskalighet. (Regeringskansliet, 2006)

För många småföretag på landsbygden, både inom jordbruket men också inom annan verksamhet, har kapitalförsörjningen blivit ett växande problem. Om ett företag ska kunna utvecklas och nya företag starta är det många gånger helt avgörande att det finns tillgång till finansiellt kapital. De företag som inte är belägna i tillväxtområden eller inom branscher som spås ha en god framtid och som vänder sig till kreditinstitut möts ofta av höga krav för att få tillgång till kapital. En orsak till detta är landsbygd-företag ofta förknippas med en hög riskfaktor som i sin tur kopplas till geografisk lokalisering och branschtillhörighet. Problemen brukar förklaras med att landsbygd-företagens tillgångar i fastigheter och anläggningar av olika slag anses ha ett lågt alternativvärde. Detta innebär att de enskilda företagen ofta är hänvisade till att lämna personliga borgensåtaganden för att kunna få ta ett banklån. Bristen på

riskkapital kan ses som en starkt tillväxthämmande faktor för företag i landsbygdregioner. (Glesbygdsverket, 2006a)

För att kunna bibehålla och utveckla ett bra fungerande näringsliv måste förhållandena för entreprenörskap vara tillfredställande. Landsbygden kännetecknas i flera olika hänseenden av en stark social gemenskap och det är en viktig förutsättning för att nya produkter och tjänster ska lanseras samt för att nya företag ska startas. Trots detta har Sverige ett svagare utvecklat entreprenörskap och färre nystartade företag per år i jämförelse med flera andra länder. (Nutek, 2003)

En komponent som blivit allt viktigare i landsbygdens näringsliv är landsbygdsturismen. Den landsbygdsturism som idag bedrivs i kombination med lantbruk beräknas omsätta cirka en miljard kronor per år. Den tillväxande turistnäringen på landsbygden består till största del av deltidsemprenörer och kombinationsföretag men också av ett växande antal små turistföretag. Bland dessa företagare är andelen kvinnor relativt hög. Den småskaliga turismen i form av "Bo på lantgård", vildmarksaktiviteter, jakt, sportfiske, samisk upplevelseverksamhet, turverksamhet med ridning eller hundspann är inriktningar som är på frammarsch. Utgångspunkten för dessa turistaktiviteter kan ofta på något sätt förknippas med de areella näringarna. Andra verksamheter som växer snabbt är entreprenadverksamhet, s.k. grön habilitering och verksamheter relaterade till hästhållning. Ett annat förhållandevis nytt alternativt till de areella näringarna är så kallad ekoturism. Ekoturism innebär ett resande som hjälper till att skydda naturmiljöer och på samma gång gynnar lokalbefolkningen.

Det är natur- och kulturlandskapet som är grundförutsättningen för natur- och kulturturismen i Sverige och till stor del utgör allemansrätten grunden för en stor del av naturturismen. I Småland, Blekinge, Västsverige, Jämtland och Härjedalen står naturturisterna för en större andel av det totala antalet utländska turister än i övriga Sverige. I framtiden spås denna typ av turism ha stor utvecklingspotential i många gles- och landsbygdsområden. (Regeringskansliet, 2006)

2.8 Bioenergi

Av Sveriges sammanlagda energiförbrukning står förnyelsebar energi för cirka 26 procent. I takt med att energipriserna stiger kan produktionen av förnyelsebar energi vara en möjlig verksamhet för att skapa tillväxt på landsbygden. Idag kommer det mesta av bioenergin från skogssektorn medan produktionen är förhållandevis liten och relativt ny inom jordbruket. Efterfrågan på förnyelsebar energi kommer sannolikt att öka och därmed också produktionen både på jordbruks- och skogsmark. Idag används bioenergin till uppvärmning, elproduktion och för att producera motorbränsle. Runt om i Sverige finns det flera exempel på landsbygdsföretag som blivit framgångsrika inom energiområdet. Oftast har verksamheten startat i liten skala genom samarbete mellan flera lantbrukare och sedan har volymerna utökats och samarbetet har övergått till att även inkludera exempelvis kommunala bolag och större energileverantörer. Marknadsförutsättningarna för svenska biobränslen är beroende av priserna på biobränslen från andra länder. I Sverige kan bioenergi produceras med ett relativt högt utbyte på de flesta marker. Det innebär att områden som har dåliga förutsättningar för livsmedelsproduktion och där det finns bra tillgång till mark skulle kunna bli framtida energileverantörer. Även biogasproduktion kan framöver vara en möjlig energikälla. Produktionen kan vara både i större och mindre skala och det organiska materialet som ger energi kan t.ex. vara gödsel eller vallgröda. Idag är det främst större anläggningar i anslutning till avfallsanläggningar som producerar biogas. (Regeringskansliet, 2006)

2.9 Utbildningsnivå och humankapital

För att ett företag ska bli framgångsrikt är kompetens och utbildning av stor betydelse. Enligt en rapport från Glesbygdsverket har kraven på kvalifikationer på arbetsmarkanden förändrats kraftigt de senaste decennierna. De högkvalificerade jobben som oftast kräver en högskoleutbildning har snabbt ökat. Men den utbildningsnivån är generellt lägre på landsbygden än i tätorterna och det märks tydligast bland de yngre yrkesverksamma. Andelen personer med eftergymnasial utbildning är i tätorterna cirka 30 procent medan motsvarande siffra för landsbygden bara är cirka 16-17 procent. Anställda boende på landsbygden är också överrepresenterade bland arbetstillfällen som bara kräver gymnasieutbildning eller motsvarande. Som motvikt till detta finns det många exempel på landsbygdsområden där den ekonomiska och sociala miljön har utvecklat ett entreprenörskap och ett småföretagande som är konkurrenskraftigt trots att den teoretiska utbildningsnivån är förhållandevis låg både bland företagare och anställda.

Undersökningar har visat att förutom skillnader i tillgänglighet finns det olikheter i attityder till högre utbildning bland dem som bor i en tätort i jämförelse med dem som bor på landsbygden. Fler flickor än pojkar på landsbygden väljer att läsa vidare efter gymnasiet och många människor på landsbygden börjar också sina studier senare i livet. Andra utbildningsformer än de traditionella, som t.ex. distansutbildningar, kan vara viktiga och värdefulla alternativ för dem som bor på landsbygden. (Glesbygdsverket, 2006b)

2.10 Service och infrastruktur

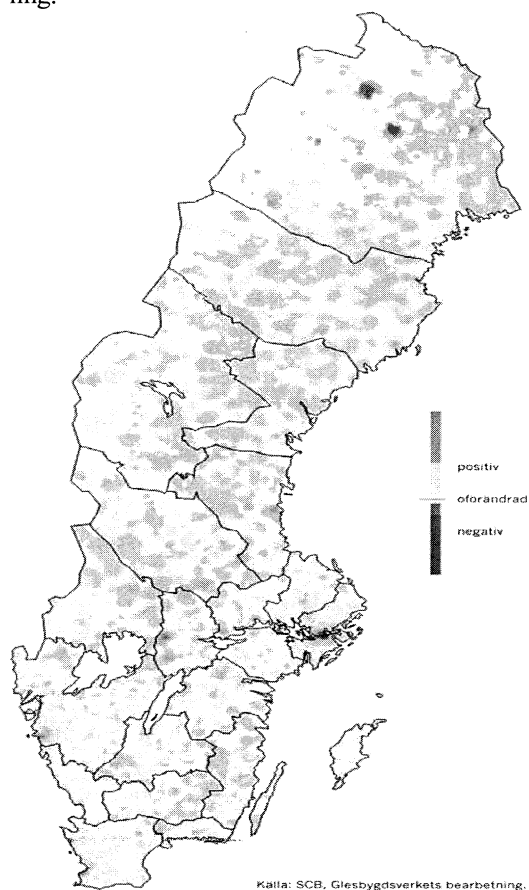
Viktiga förutsättningar för en positiv utveckling av landsbygdsområdena är en grundläggande infrastruktur i form av kommunikationer och bra service. En förutsättning för att kunna hålla en bra servicenivå är i sin tur beroende av ett tillräckligt befolkningsunderlag. Befolkningsminskningen på landsbygden de senaste åren har inneburit kraftiga försämringar i serviceutbudet. Sammanlagt har antalet dagligvarubutiker minskat med 14 procent under den senaste 10-årsperioden och antalet butiker har minskat mest i den tätortsnära landsbygden. Mellan juni 2003 och juni 2004 förlorade 93 orter spridda över hela landet sin sista butik. Av dessa orter finns de flesta i norra Sverige men även i södra Sverige, t.ex. centrala och östra delarna av Småland drabbades många orter av butiksnedläggningar. (Glesbygdsverket, 2005) Där landsbygdsbutiker finns kvar sköts ofta flera servicefunktioner än försäljning av livsmedel, butiken kan t.ex. vara ombud för post- och betaltjänster, apotek och Systembolag. På vissa håll har emellertid servicen stärkts genom bra samarbete och goda samverkansformer.

Informationstekniken har på senare tid fått en allt större betydelse för landsbygden och blivit ett viktigt redskap för att skapa tillgänglighet för både företag och boende på landsbygden. De områden som saknar bra kommunikationsmöjligheter i form av framför allt vägar och IT får också svårt att locka till sig företag och människor. Internet-användningen är relativt hög i Sverige men ett problem i landsbygdsområdena är att uppkopplingen till Internet ofta är för långsam för att alla tjänster ska kunna utföras på ett tillfredställande sätt. Bland de svenska lantbrukarna är Internet-användningen förhållandevis hög och enligt en undersökning har cirka 80 procent av lantbruksföretagen tillgång till Internet. Ett annat problem är att det fortfarande finns flera stora landsbygdsområden som saknar täckning för mobil kommunikation. (Regeringskansliet, 2006)

2.11 Svensk landsbygd idag – befolkningsutveckling

Generellt är det tätorterna som stått för den största befolkningsökningen i Sverige medan glesbygdens befolkningsutveckling har varit mer eller mindre negativ under en längre period.

Enligt Glesbygdverket har glesbygderna sammantaget under en tioårsperiod sedan mitten av 1990-talet, minskat sin befolkning med nästan tio procent, vilket motsvarar cirka 20 000 personer. Under samma tidsperiod har de tätortsnära landsbygderna totalt minskat med en och en halv procent, ungefär 29 000 personer, men där har utvecklingen varierat över tiden. Fram till början av 2000-talet hade befolkningskurvan en liten nedgång för att sedan öka igen, speciellt nära de lite större länscentrumen. Sedan år 2002 har alltså den tätortsnära landsbygden, befolkningsmässigt i jämförelse med tidigare år, vänt en negativ trend till en mer positiv utveckling.



Figur 2. Befolkningsförändringar i Sveriges kommuner 2000-2005
(Statistiska Centralbyrån, 2005)

Figur 2 ovan visar att det även på glesbygden finns områden och orter som har haft en positiv befolkningsutveckling de senaste åren, även om den totala folkmängden fortfarande är liten.

3. Formella förutsättningar

En stor del av arbetet med att utveckla den svenska landsbygden berör fastigheter i någon mening och då har den svenska lagstiftningen en central roll. Lagarna utgör de formella förutsättningarna för vad samhället och lagstiftarna anser är acceptabelt att genomföra på rättslig väg. Dessutom fungerar bestämmelserna som viktiga verktyg och hjälpmedel i praktiska arbetet. Den lagstiftning som främst tillämpas i samband med fastighetsbildning och landsbygdsutveckling är FBL, PBL och AL. Även en del andra lagar och föreskrifter som jordförvärvslagen, skogsvårdslagen och ledningsrättslagen blir ibland aktuella. För att kunna utnyttja och tillämpa lagstiftningens möjligheter är det nödvändigt att ha goda kunskaper om lagarnas innehåll och betydelse.

3.1 Fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningslagen innehåller föreskrifter om fastighetsindelningen och om hur den kan ändras genom fastighetsbildning. Fastighetsbildning är ett väldigt brett begrepp som enligt 1:1 1 st FBL omfattar alla åtgärder som innebär att fastighetsförhållandena ändras på något sätt, alltså inte bara nybildning av fastigheter utan även när redan befintliga fastigheter ändras. (Kalbro, 2002)

Huvudprincipen i FBL är att det är fastighetsägarna själv och inte myndigheterna som ska vara initiativtagare till fastighetsbildningsförrättning av olika slag. Myndigheternas uppgift är sedan att bedöma vilka åtgärder som kan vara lämpliga att genomföra och i vilken omfattning. Flera olika faktorer måste beaktas och bedömningen kan skilja sig från fall till fall. Dessutom måste myndigheten göra en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen.

I lagens tredje kapitel finns de allmänna villkoren för fastighetsbildning och reglerna i detta kapitel har en central innebörd för lagens tillämpning. Bestämmelserna är av ramlagskaraktär och enligt lagens förarbeten är bestämmelsernas främsta syfte att ”ange de yttersta gränserna för vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan tillåtas från allmän synpunkt” (prop. 1969:128). Ramlagskaraktären innebär att en avvägning ska göras mellan ena sidan den enskildes önskemål om allmänintresset av att fastighetsbildningen genomförs samt å andra sidan hänsyn till motstående enskilda och allmänna intressen (se prop. 1969:128 och prop. 1993/94:27). Vid varje åtgärd med anknytning till fastighetsbildning blir det aktuellt att ha dessa regler i åtanke. Lagen ger också tolkningsutrymme att vid varje tidpunkt beakta de råddande jord- och markpolitiska riktlinjerna (se prop. 1989/90:151 och 1993/94:27).

I 3:1 1 st. FBL finns ett allmänt *lämplighetskrav* formulerat. Vid fastighetsbildning ska varje fastighet som bildas eller ombildas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Andra stycket berör situationer när en fastighet *nybildas* eller *ombildas för nytt ändamål*. Om inte fastigheten kan förväntas få en varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid (det s.k. aktualitetskravet), får inte fastighetsbildningen genomföras. Detta gäller också om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. Här bör det också betonas att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den aktuella fastighetsägarens önskemål om ett visst användningssätt får inte vara avgörande utan frågan måste bedömas ur ett längre framtidsperspektiv. Fastigheten i sig själv måste vara lämplig eftersom ägarförhållandena kan ändras. Dessutom ska fastigheten vara lämplig för just det avsedda ändamålet. Det är inte tillräckligt att fastigheten kan sägas vara en bra fastighet utan den måste till exempel vara en bra jordbruks- eller fritidsfastighet. Det finns möjlighet till undantag från de allmänna lämplighetskraven i 3:1 FBL enligt exempelvis 3:9 och 3:10 FBL. Dessa paragrafer säger att vissa åtgärder kan tillåtas om situationen från samhällets synpunkt förbättras även om själva åtgärden i sig inte är lämplig. I samband med detta är det viktigt att beakta *planvillkoret* i 3:2 FBL. Första stycket i paragrafen slår fast att fastighetsbildning inte får ske i strida mot gällande

planer. Fastighetsbildningsmyndigheten är alltså i princip bunden till planen men mindre avvikelser får göras om inte syftet med planen eller bestämmelserna motverkas (3:2 1st FBL). (Bengtsson, 1999)

Fastighetsbildning som genomförs utanför detaljplan regleras i 3:3 FBL. Åtgärden får inte genomföras om den skulle "försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området". Även här är det alltså nödvändigt för myndigheten att se till att fastighetsbildningen samverkar med de allmänna intressena. Lantmäterimyndigheten ska samråda med planmyndigheten i dessa frågor och enligt 4:25 a § FBL är det planmyndigheten, inte lantmäterimyndigheterna eller domstolarna, som får ta det avgörande beslutet i svårbedömda fall. (Kalbro, 2002)

I 3:5-7 FBL finns särskilda bestämmelser för fastighetsbildning som rör jordbruk och skogsbruk. När fastighetsbildning genomförs som har anknytning till en landsbygdsnärings – jordbruk, skogsbruk eller fiske, är det frågan om hur fastigheten kommer att fungera som är viktigast vid en lämplighetsbedömning. Är det t.ex. möjligt att bedriva ett lönsamt jordbruk om en större del av fastigheten avstyckas? Innehållet i dessa specialbestämmelser för jord- och skogsbruket har ändrats flera gånger sedan FBL trädde i kraft år 1972. (Bengtsson, 1999)

Tillämpningen av FBL ska anpassas till bl.a. aktuell jord- och skogsbrukspolitik (prop. 1969:128 s.101, prop. 1993/94:27 s.19). Enligt tidigare tolkning av lagstiftningen lades stor vikt vid om fastighetens användning var lämplig ur ekonomisk användning. Målsättningen var att skapa och skydda heltidsföretag inom jord- och skogsbruket och grunden till intensionen fanns i 1967 års jordbrukspolitik. För att en jordbruks- eller skogsbruksfastighet enligt 3:5 FBL ska anses vara lämplig för sitt ändamål ska verksamheten som bedrivs på fastigheten ge en ekonomiskt tillfredsställande utdelning. Stor vikt läggs fortfarande vid den ekonomiska utdelningen men nu beaktas även möjligheten att kombinera verksamheten med någon annan sysselsättning på orten. De politiska intensionerna är numera att deltidjordbruk ska accepteras och att FBL bör följa denna inriktning. Det är alltså tillräckligt att fastigheten kan bidra till ägarens försörjning. Detsamma skulle även gälla för skogsbruksfastigheter men för sådana fastigheter är lönsamhetskravets betydelse något mer oklart. När det gäller skogsbruksfastigheter har kravet tidigare lett till att det blivit nödvändigt att bilda ganska stora skogsfastigheter för att de ur fastighetsekonomisk synpunkt ska kunna bära sig eftersom skogsbruksskötsel mekaniserats alltmer. Detta krav drivs alltså inte lika hårt längre.

1990 års lagstiftningsärende innebar att det genom ändringar i 3:1 FBL bl.a. öppnades möjligheter för att bilda stora bostadsfastigheter (s.k. hästfastigheter) på landsbygden och det företagsekonomiska kravet i 3:5 FBL sänktes till att i princip avse halvtidsföretag. Ytterligare en liberalisering av det företagsekonomiska kravet i 3:5 FBL genomfördes på grund av 1994 års lagstiftningsärende samtidigt som skyddet för skogsbruksnäringen i 3:7 FBL förstärktes. Dessa förändringar ska ses mot bakgrund av den utveckling som hade skett inom jord- och skogsbrukspolitiken och jordförvärvslagstiftningen. Tillämpningen och tolkningen av FBL efter dessa lagändringar har dock inte varit entydig i alla avseenden. Det finns ett antal frågor där uttalandena i förarbetena inte är helt klara och i vissa avseenden tvetydiga. Det saknas också utarbetad rättspraxis att stödja sig på i so ml i ga situationer. År 1994 infördes även nya skogsbrukspolitiska riktlinjer.

Dessutom finns det också särskilda regler för att hindra att det inte sker några olämpliga delningar av jordbruks- och skogsfastigheter. I 3:6 FBL finns skyddsregler för jordbruksnäringen och 3:7 FBL innehåller skyddsregler för skogsnäringen och naturvården. Fastighetsbildning som berör jordbruksfastigheter får inte enligt 3:6 1 st. FBL genomföras om de på något sätt medför "någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen". Det är exempelvis inte tillåtet att dela upp och förminska ett lönsamt lantbruk hur som helst. Även för skogsbruket innebär skyddsbestämmelserna att fastighetsbildning inte får försämra möjligheterna för skogsfastigheten att uppnå ekonomisk lönsamhet. I skyddsbestämmelserna finns också be-

skrivet att skogsbruksfastigheter inte får delas på något olämpligt sätt. Enligt 3:9 och 3:10 FBL är det däremot inte omöjligt att göra avsteg ifrån skyddsbestämmelserna i 3:5-3:7 FBL om åtgärden ur en vidare synvinkel är positiv. (Bengtsson, 1999)

Som tidigare nämnts är det möjligt för lantmäterimyndigheten att göra undantag ifrån lämplighetskraven. Men enligt 3:9 FBL får ändringen bara genomföras när åtgärden på sikt leder till att situationen förbättras och när summan av ändringen blir positiv. Att göra undantag ifrån lämplighetskraven blir främst aktuellt vid situationer där fastighetsindelningen kan förbättras stegvis. I 3:10 FBL anges ytterligare ett undantagsfall som innebär att det är möjligt att bortse ifrån skyddsreglerna för jord- och skogsbruk om fastighetsbildningen gör stor nytta ur allmän synpunkt. Som exempel kan nämnas när mark utanför detaljplan vid översiktlig planering i framtiden bedöms vara lämpad för t.ex. bostäder eller handel. (Kalbro, 2002)

3.2 Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen innehåller bestämmelser om planering och om hur markens användning ska bevaras, om genomförandet av planeringen samt om tillstånd för uppförandet av byggnader och anläggningar. (Julstad, 2005). Den främsta tanken bakom plan- och byggnadslagstiftningen är i princip att all markanvändning bör kontrolleras av samhället, alltså staten och kommunerna. Deras myndigheter ska avgöra var och hur marken ska bebyggas och användas. För att marken ska få nyttjas för bebyggelse ska den vara ”från allmän synpunkt lämplig för ändamålet” (1:6 PBL). I motiven till PBL framgår det också att enskilda intressen inte ska få hindra en utveckling som från allmän synpunkt anses betydelsefull. Tidigare skiljde sig reglerna på området åt mellan tätbebyggelse och glesbebyggelse för myndigheterna ansåg att det i första hand var den täta bebyggelsen som skulle granskas. Idag ska det i princip inte göras någon skillnad. Däremot regleras samlad bebyggelse mera noggrant genom en detaljplan och kontrollen över byggandet är inte lika hård utanför tätorterna som inne i samhällena. (Bengtsson, 1999)

När lagen tillämpas vägs lämpligheten från allmän synpunkt mot den enskildes intresse främst genom planer, bygglov, rivningslov och marklov. Planläggningen kan utföras på olika detaljeringsnivåer och dessutom ha skiftande omfattning. Enligt 1 kap 2 § PBL tillhör framtagandet av planerna de kommunala angelägenheterna och det innebär i praktiken att kommunerna har ensamrätt på planläggningen, vilket ofta uttrycks som att kommunen har planmonopol. Kommunerna beslutar om antagandet av de lokala planerna, bl.a. översiktsplan och detaljplan, och varje kommun har en eller flera nämnder som ansvarar för plan- och byggnadsverksamheten. Nämnden/nämnderna samarbetar sedan i sin tur med länsstyrelsen. Länsstyrelsen är den myndighet som handhar tillsyn över plan- och byggnadsärendena.

Varje kommun ska enligt PBL ha en översiktsplan som visar grundragen för bebyggelseutvecklingen i hela kommunen (1:3 1 st. PBL). Även om planen inte har någon bindande verkan är den väldigt viktigt eftersom den ska fungera som underlag för den mer detaljerade planeringen och för bedömning av ansökningar om bygglov. Innan översiktsplanen antas ska den ställas ut under minst två månader och under den tiden får de som har åsikter eller synpunkter möjlighet att lämna dessa. Den översiktliga planeringen räcker ofta inte till i många delar av kommunen, d.v.s. för sådana områden där det är viktigt att noggrannare reglera markanvändningen. Detta sker genom en detaljplan som regleras i 5 kap. i PBL. Detaljplanen reglerar mer detaljerat markens användning, bebyggelse samt andra anläggningar och har bindande verkan. Kommunen bestämmer ensam om en detaljplan över ett område ska upprättas men i vissa fall är de tvingande att göra det. Dessa situationer beskrivs i 5:1 PBL och som exempel ska enligt första punkten en detaljplan göras när ny sammanhållen bebyggelse ska genomföras. Även en detaljplan ska ställas ut och innan kommunen börjar med att ta fram planen ska de samråda men länsstyrelsen. Förutom översiktsplaner och detaljplaner kan kommunerna

använda sig av områdesbestämmelser och fastighetsplaner. Områdesbestämmelser är ett mellanling mellan översiktsplan och detaljplan men i motsats till översiktsplanen har de direkta rättsverkningar. Däremot är de inte lika tvingande som en detaljplan. En fastighetsplan är ett komplement till detaljplanen och kan bara omfatta detaljplanerade områden.

Huvudprincipen är som tidigare sagts att bebyggelse inte får ske om myndigheterna inte har prövat om den är lämplig från allmän synpunkt. Frågor som i enskilda fall berör om en byggnad eller anläggning får upprättas eller inte prövas i de flesta fall av byggnadsnämnden genom förfrågan om bygglov. (Kalbro, 2002)

3.3 Anläggningslagen

Anläggningslagen (AL) syftar till att reglera situationer som handlar om samverkan mellan fastigheter och lagstiftningen har därmed tydliga kopplingar till FBL. Att olika fastigheter kan samverka med varandra har ofta stor betydelse för att fastigheterna ska kunna utnyttjas och användas på bästa möjliga sätt. Ibland kan detta till och med anses så angeläget att fastighetsägare tvingas att delta och samarbeta trots att de inte vill det. I inledningen av AL finns allmänna regler som gäller alla sorters anläggningar (1-5 §§) och sedan beskrivs de regler som gäller enskilda vägar. Den vanligaste formen av gemensamhetsanläggning är enskild väg men det har på senare år blivit allt mer vanligt att t.ex. parkeringsplatser, lekplatser, värmecentraler, tvättstugor, garage, bryggor, vatten- och avloppssystem m.m. inrättas som gemensamhetsanläggningar. Sammanlagt finns det närmare ett 100-tal olika typer av anordningar som ingår i begreppet gemensamhetsanläggningar. Det har både ur miljösynpunkt och ur bekvämlighetsynpunkt blivit viktigare att tillgodose gemensamma behov genom att flera fastigheter samverkar. Alternativet till att bilda en gemensamhetsanläggning är att inrätta någon form av servitut för de olika fastigheterna men det blir ofta ganska krångligt särskilt om det är många fastigheter som är inblandade.

När det gäller situationer där motvilliga fastighetsägare tvingas att delta i en samverkan är motiveringen att det vore mycket olyckligt om en fastighetsägare, som av praktiska eller ekonomiska skäl borde delta eller ställa mark till förfogande, skulle kunna stoppa lösningen på ett problem som berör flera bara genom att vägra att delta. Även när fastighetsägarna är överens om att bilda någon form av samfällighet måste det finnas regler och föreskrifter för att underlätta deras samarbete inte minst ur den ekonomiska aspekten. För att undvika eventuella konflikter finns det i AL regler som beskriver hur kostnaderna att utföra och underhålla anläggningen ska fördelas. Dessutom finns det reglerat i lagstiftningen att inga gemensamhetsanläggningar får bildas som på något sätt är olämpliga ur det allmännas synvinkel. (Julstad, 2005)

Precis som enligt FBL är det lantmäterimyndigheten som gör överväganden och tar beslut vid förrättningar av gemensamhetsanläggningar (4 § AL). Ansökan om förrättning görs oftast av en eller flera fastighetsägare som ska delta i anläggningen men även andra kan ansöka om förrättning (18 § AL). För att en gemensamhetsanläggning ska inrättas måste den enligt 1 § tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för de berörda fastigheterna. Tillfälliga behov kan alltså inte tillfredsställas genom en gemensamhetsanläggning. Anläggningen får vidare bara inrättas för de fastigheter vilka det kan anses vara av väsentlig betydelse att delta i anläggningen (5 §). Denna bestämmelse har stor betydelse eftersom den innebär att en fastighet bara får tvångsanslutas mot ägarens vilja om det verkligen är viktigt att den ingår. Regeln är dispositiv så om samtliga ägare till de deltagande fastigheterna är överens är det tillåtet att göra avsteg (16 § 1 p. AL). I 6-7 §§ AL finns ytterligare två villkor som måste vara uppfyllda, båtnadsvillkoret (6 § 1 st. AL) och opinionsvillkoret (7 § 1 st. AL). Vid bedömningen av om båtnadsvillkoret är uppfyllt eller inte är det lämpligt att ställa samman en kalkyl över anläggningens kostnader och nyttor. När det gäller opinionsvillkoret, kan anläggningen bara inrättas

emot delägarnas allmänna mening om den kan anses vara ”synnerligen angelägen”.(Thomas Kalbro 2002)

Utrymmet som anläggningen kräver får tas i anspråk på någon/några av de deltagande fastigheterna och vid enstaka situationer där det finns ett starkt allmänt intresse får även mark på en fastighet som inte deltar tas i anspråk (12 § AL). Ägaren till marken får ersättning för sina uppoffringar och ersättningen bestäms enligt samma principer som vid fastighetsreglering (13 och 13 a §§ AL). Anläggningen och marken blir samfällig egendom för de fastigheter som deltar och tillsammans bildar de en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Kostnaderna för anläggningen fördelas mellan fastigheterna efter det andelstal som de tilldelats vid förrättningen. Andelstalet är kopplat till den nytta som fastigheten får av gemensamhetsanläggningen. Bestämmelserna som reglerar hur anläggningen ska förvaltas finns beskrivna i 1973 års lag om förvaltning av samfälligheter.(Julstad, 2005)

3.4 Lag om förvaltning av samfälligheter

När en gemensamhetsanläggning har inrättats ska den utföras och förvaltas av fastigheterna som deltar i anläggningen. Bestämmelserna som gäller för förvaltningen finns reglerade i *lagen om förvaltning av samfälligheter* (1973:1150, SFL). Anläggningen kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning. Tas inget särskilt beslut kommer gemensamhetsanläggningen automatiskt att förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningsförvaltning uppstår genom att en samfällighetsförening bildas och oftast genom ett sammanträde i samband med att anläggningsförrättningen avslutas. Om någon av deltagarna i gemensamhetsanläggningen vill att det ska bildas en samfällighetsförening ska det också ske. Likaså ska det ske om förrättningslantmätaren bedömer att det är av väsentligt betydelse från allmän synpunkt (20 § SFL).

När en gemensamhetsanläggning förvaltas med delägarförvaltning innebär det att alla deltagande fastighetsägare måste vara överens om alla åtgärder som berör anläggningen (6 § SFL). Detta innebär att förvaltningsformen bäst lämpar sig för samfälligheter som inte kräver så mycket förvaltningsåtgärder och som består av få deltagare. Om delägarna absolut inte kan komma överens finns det möjlighet att begära att lantmäterimyndigheten ska hålla ett sammanträde för att lösa problemet (7 § SFL). (Julstad, 2005)

Föreningsförvaltning kan ibland vara mer praktiskt och underlätta förvaltningen av anläggningen eftersom deltagarna får andra beslutsmöjligheter. Den bildade samfällighetsföreningen är ansvarig för förvaltningen och det ska finnas en föreningsstyrelse som sköter den löpande verksamheten och en stämma som fattar beslut i större och viktigare frågor. Föreningsstämman hålls vanligtvis en gång per år och besluten fattas genom majoritetsbeslut. SFL innehåller röstningsregler som innebär att varje fastighet som regel ska ha en röst men i t.ex. ekonomiska frågor kan röstningen ske efter fastigheternas andelstal, med begränsningen att inte någon får ha mer än en femtedel av rösterna. (Kalbro, 2002)

Samfällighetsföreningar finns registrerade i ett samfällighetsregister hos lantmäterimyndigheten och i registret finns bl.a. uppgifter om vilka som är styrelsemedlemmar. En samfällighetsförening kan förvalta en eller flera olika gemensamhetsanläggningar (55 § SFL). (Julstad, 2005)

3.5 Jordförvärvslagen

Fastighetsmarknaden för juridiska personer har varit reglerad sedan början av 1900-talet och för fysiska personer sedan 1945. När jordförvärvslagens (1979:230) trädde i kraft 1979 innebar den en ganska långtgående reglering av förvärv av jord- och skogsbruksfastigheter och lagen hade flera syften. Den främsta avsikten var att se till att jordbruket blev så rationellt och

effektivt som möjligt. Fram till och med halvårsskiftet 1991 kunde som regel, med få undantag, inte en lantbruksegendom förvärfvas utan tillstånd. Men 1991 togs förvärvsprövningen bort och ersattes med en mindre sträng förvävsreglering till följd av den då nya livsmedelspolitiken. Idag innebär reglerna en långtgående avreglering och motiveras främst av regionalpolitiska skäl. Lagen ansågs ha störst betydelse för juridiska personers förvärv, förvärv i glesbygd och förvärv i särskilt ägosplittrade områden och därför behölls en reglering i dessa fall. Regleringen innebär kortfattat att fysiska personers förvärv endast prövas inom glesbygd eller omarronderingsområden och inom glesbygd krävs förvärvstillstånd om inte förvärvaren varit bosatt i glesbygd inom den aktuella kommunen minst ett halvår innan köpet eller att denne försäkrat att han/hon ska bosätta sig på den köpta egendomen. Förvärvstillstånd kan nekas om egendomen behövs för att gynna sysselsättningen eller bosättningen på orten. För juridiska personer krävs alltid tillstånd. (Prop. 1990/91:155, om ändring i jordförvärvslagen m.m.)

3.6 Vatten- och avloppsanläggningar

I likhet med vägar finns det både allmänna och enskilda va-system som försörjer flera fastigheter. Allmänna system för vatten och avlopp regleras i *lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar* medan de enskilda anläggningarna lyder under bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar i AL. Den allmänna vattenförsörjningen och avloppshanteringen sköts i princip alltid av kommunen och kommunens rättigheter och skyldigheter att bygga en allmän va-anläggning följer av kommunallagen. I de fall en gemensam va-försörjning inte sköts genom en kommunal va-anläggning finns möjligheten att inrätta en gemensamhetsanläggning. Va-anordningar som är gemensamma för två eller flera fastigheter är tillsammans med vägar den vanligaste nyttigheten i gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar kan regleras på flera sätt i kommunala planer, exempelvis kan kommunen bestämma i en detaljplan att bygglov inte ska beviljas för fastigheter i planen förrän en viss trafik-, avlopps- eller energianläggning har inrättats (5 kap. 8 § 1 p. PBL). Det innebär att kommunen kan vägra bygglov innan va-anläggningen är utförd. Enligt MB 9 kap. 7 § är inrättanden av avloppsanläggningar tillståndspliktiga. (Kalbro, 2002)

3.7 Ledningsrättslagen

Ledningsrättslagen har nära anknytning till AnL och lagen ger rätt att använda utrymme på annans fastighet för ledningar av olika slag: kraftledning och andra elektriska ledningar, telefonledningar, vatten- och avloppsledningar m.m. (2§). Dessa typer av rättigheter kan också upplåtas genom avtal om servitut eller nyttjanderätt. Skillnaden är att en ledningsrätt kan skapas emot en markägares vilja. En ledningsrätt kan sägas vara ett mellanting mellan en nyttjanderätt och ett servitut och den har ett sakrättsligt skydd med tanke på att den kan representera stora ekonomiska värden. Rättigheten är obegränsad i tiden och påverkas inte genom t.ex. fastighetsreglering eller av att fastigheten där ledningen är belägen övergår till en annan ägare. Förrättningar rörande ledningsrätt genomförs av lantmäterimyndigheterna. (Bengtsson, 1999)

3.8 Elförsörjning, telekommunikationer och fjärrvärme

Anläggningar för el och telekommunikationer skiljer sig i vissa avseende från t.ex. gator och va-anläggningar. En fastighetsägare kan t.ex. inte tvingas att ansluta sig till och betala för el- och telenätet. Elektriska anläggningar indelas i starkströms- och svagströmsanläggningar (1

kap. 3§ EL) och en starkströmsledning får inte byggas utan tillstånd, nätkoncession, av regeringen (2 kap. 1 § EL).

Telekommunikation är ett övergripande begrepp för överföring av information av exempelvis ljud, text, bild eller data genom elektriska eller optiska signaler. Telekommunikationsverksamheten regleras i telelagen (1993:597) och det främsta syftet med lagen är att privatpersoner och företag ska kunna utnyttja telefonitjänster till ett rimligt pris och att alla ska få tillgång till teletjänster på lika villkor (2 §).

Fjärrvärme är ett generellt ord för produktion och distribution i stor skala, av hetvatten eller elenergi. Ofta används spill- eller jordvärme med hjälp av värmepumpar alternativt naturgas, biobränslen eller kol. Fjärrvärmeverksamheten sköts nästan uteslutande av kommunala verk eller bolag. Regler om kommunala fjärrvärmeanläggningar finns i lagen om allmänna värmesystem (1981:1354). (Kalbro, 2002)

3.9 Skogsvårdslagen

Den svenska skogsvårdslagen (1979:429, SkvL) tillkom 1979 efter två utredningar och blev en ramlag utan detaljerade anvisningar och som omfattade all skogsmark i Sverige. Ett mål om virkesproduktion slogs fast och särskilda regler om miljöhänsyn infördes i en egen paragraf (21 §). Återväxtskyldigheten skärptes och det infördes bl.a. skydd mot insektsskador och skyldighet att röja i plant- och ungskog. Den stora skillnaden var att nu sattes samhällsnyttan i första hand istället för den enskildes ekonomiska intresse. Under 1980-talet växte miljöintresset och år 1992 föreslog den skogspolitiska kommittén att skogsvårdslagen skulle avregleras betydligt och två jämställda mål för skogsbruket ställdes upp, ett för produktionen och ett för miljön. (Skogsstyrelsen, 1999). Produktionsmålet innebär att skogen ska utnyttjas effektivt och ansvarsfullt så att den ger varaktigt god avkastning och miljömålet innebär bl.a. att den biologiska mångfalden i skogen ska bevaras. Tanken var att målen skulle uppnås genom att skogsvårdslagen avreglerades och genom att markägarna fick större frihet att själva bestämma över sin skog men också ett ökat ansvar för miljön. När det gäller naturen läggs stor tillit på skogsägarnas goda vilja men viss myndighetskontroll förekommer. (Bengtsson, 1999)

3.10 LBU - Sveriges program för landsbygdsutveckling

Det är framförallt EU som anger inriktningen för den svenska landsbygdspolitiken. Det sker till stor del genom de sjuåriga program som EU slår fast och som innehåller allmänna och övergripande mål för hela EU. Programmets syfte är att skapa en landsbygd som utvecklas på ett hållbart sätt, både ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Programmet är generellt utformat och länderna har ganska stora möjligheter att utforma detaljerna i reglerna själva och välja de stödformer som passar dem bäst. För åren 2000-2006 gällde LBU-programmet: Miljö- och landsbygdsprogrammet men år 2007 ersätts det av Landsbygdsprogrammet. Det svenska programmet kallas LBU- Sveriges program för landsbygdsutveckling. Sverige har valt att satsa mest på olika miljöersättningar och cirka 75 procent av den totala budgeten för landsbygdsprogrammet går till sådana åtgärder. De resterande 25 procenten ska användas till för att gynna företagande, konkurrenskraft, diversifiering och livskvalitet på landsbygden. De statliga myndigheterna som idag ansvarar för Landsbygdsprogrammets genomförande är Statens Jordbruksverk på central nivå och på regional nivå är det länsstyrelsernas uppgift. (Jordbruksverket, 2006)

4. Praktiska möjligheter

De senaste årens förändringar av politiken för jordbruk, skog och fiske har inneburit ett ökat fokus på miljö- och landsbygdsåtgärder. Landsbygdens ekonomiska struktur har successivt förändrats och stora delar av landsbygdens befolkning bor numera i tätortsnära områden och har en inkomst som till största del inte kommer ifrån lantbruket. De areella näringarna jordbruk, skog, fiske samt rennäringen utgör fortfarande viktiga basnäringar och bidrar tillsammans med andra näringar till att landsbygden blir livskraftig.

Efterfrågan och önskemålen av landsbygdens värden ser annorlunda ut idag i jämförelse mot för några år sedan. Helt nya behov i samhället riktas mot landsbygden, dess natur- och kulturer resurser och dess produktion. Skillnaden mellan stadsmiljön och landet har minskat i flera avseenden och tätorterna och landsbygden betraktas numera som komplement till varandra. Dessutom har den geografiska spridningen för boende, arbete och socialt liv också ökat. Tillsammans skapar detta nya förutsättningar för landsbygdens utveckling och tillväxt.

4.1 Nya möjligheter

Intresset för att bosätta sig på landet och få möjlighet att syssla med sin hobby eller någon form av verksamhet har ökat markant de senaste åren. Detta märks tydligast i de regioner i landet som befinner sig i ett expansionsläge och intresset är som störst inom pendlingsavstånd till de lite större städerna. Många av de nya landsbygdsinvånarna väljer sitt boende ur ett livskvalitetsperspektiv och valet av boendemiljö är ofta beroende av att det finns tillgång till kommersiell och offentlig service som t.ex. god barnomsorg, skola och sjukvård samt bra kultur- och fritidsförutsättningar. Möjligheter till attraktivt boende och kommersiell och offentlig service stimulerar inflyttning, vilket i sin tur leder att företagsamhet och nyföretagandet ökar.

Sedan mitten av 1990-talet när bl.a. delar av den svenska fastighetsbildningslagstiftningen och jordförvärvslagen genomgick stora förändringar har det blivit lättare att tillgodose människors önskemål och drömmar om att kunna bosätta sig på landet. Vid försäljningar av jord- och skogsbruksfastigheter har det tidigare bara varit möjligt att stycka av marken kring själva bostaden, alltså i princip bara hus och trädgård. Ladugård, åkrar, beteshagar m.m. fördes till jord- eller skogsfastigheten. Reglerna gjorde det svårt för dem som exempelvis ville starta får- eller hästgårdar för hobbyverksamhet och för dem som ville dryga ut sin inkomst med någon form av småskaligt jordbruk. Men reglerna kring försäljning av jordbruksfastigheter är nu inte lika stränga längre. På 1960- och 1970-talen eftersträvades i första hand stordrift och mindre lantbruk lades ihop för att bilda stora lantbruksfastigheter. Idag finns det helt andra möjligheter.

För en del kan drömmen om ett liv på landet handla om att skapa en by för hästintresserade med bostadsfastigheter, gemensamma häststall och hästhagar, få ägna sig åt färskötsel eller att kunna odla sin egen potatis på en större bit åkermark. Dessa drömmar går numera att tillfredställa. Genom att exempelvis bilda en "hästby" kan flera boende hjälpas åt med att rusta upp stall och andra ekonomibyggnader som annars skulle ha förfallit. Dessutom har det nu även blivit lättare att köpa till lite skog för att få tillgång till eget bränsle för husbehovseldning. Större fastigheter som inte utnyttjas maximalt kan den kan delas upp och användas mer effektivt och på ett bättre sätt. En del av fastigheten kan t.ex. användas som färgård medan den del av fastigheten som består av skogsmark tas om hand av någon bonde i närheten.

4.2 En levande och hållbar landsbygd – En idébroschyr från Lantmäteriet

Som ett led i utvecklingen av landsbygden och som ett svar på den stigande efterfrågan tog år 2005 en arbetsgrupp inom Lantmäteriets division Fastighetsbildning fram en idébroschyr. Denna ska fungera som en inspirationskälla för nytänkande och utveckling av landsbygden för såväl lantmätare och andra verksamma inom fastighetsbildning som för landsbygdsinvånarna och allmänheten. Tanken bakom broschyren är att genom 8 stycken exempel berätta hur fastighetsstrukturen kan anpassas efter de drömmar och idéer som människor har som vill bosätta sig på landet. Broschyren uppmanar också initiativtagarna att ta kontakt med lantmätaren i ett så tidigt skede som möjligt för att få idéerna prövade och förhoppningsvis genomföra dem och om möjligt utveckla dem ytterligare.

➤ Saffransgården

Det första exemplet kallas för Saffransgården och är från början en jord- och skogsbruksfastighet som omfattar skogsmark och åker/betesmark. Fastigheten är bebyggd med ett äldre bostadshus och några ekonomibyggnader, dessutom är den delvis belägen inom strandskyddsområde. Efter förändringen är den ursprungliga fastigheten uppdelad i två fastigheter varav den ena blir en renodlad skogsfastighet (oförändrad ägare) och den andra en bebyggd bostadsfastighet inom strandskyddsområde som förutom tomtmark omfattar åker-/betesmark avsedd för odling och möjlighet till sysselsättning kombinerad med boende (ny ägare). Vinsterna av förändringen består bl.a. i att bonden ”slipper” äga det han inte vill ha, han kan minska sina kostnader och frigöra kapital för nya investeringar. Dessutom får den kreative med drömmar och tankar på investeringar det enklare att bo och arbeta på samma ställe.

➤ Vedbrandgården

Vedbrandgården består innan ombildningen av en bebyggd bostadsfastighet på landet. Efteråt har bostadsfastigheten utökats med ett intilliggande lövskogsområde så att fastighetsägaren får möjlighet att förse sig själv med egen ved. På så sätt sparar fastighetsägaren varje år stora pengar genom att uppvärmningskostnaderna blir betydligt lägre. Fastighetsägaren som säljer marken frigör också kapital för att investera i sitt professionella skogsbruk.

➤ Fårgården

Detta exempel utgörs av en större jord- och skogsbruksfastighet bebyggd med bostadshus och ekonomibyggnader som är tänkt att försälas. Före försäljningen delas fastigheten upp i en skogsfastighet och en bebyggd bostadsfastighet med ladugård och åker-/betesmark som ger möjlighet till djurhållning kombinerad med boende. Genom uppdelningen vinner bygden på att husen används och markerna sköts professionellt och dessutom gynnas skogsindustrin av att en yrkesman tar över skogen.

➤ Gemensamma ladugården

Innan ändringen var den aktuella fastigheten bara en mindre jordbruksfastighet bebyggd med ett bostadshus och en oanvänd ladugård. Sedan kompletteras fastighetens bebyggda delar med två nya ”hästinriktade” fastigheter (tomter) som är avsedda att bebyggas med bostadshus av två nya ägare. Ladugården och betes-/åkermarken blir gemensam för de tre fastigheterna och används för hästhållning. På så sätt kan fastighetsägarna dela på ansvaret för investeringar och skötsel av hobbyanläggningen och den enskilde slipper en del av den bundenheten som det innebär att ha djur. Människor som har samma intresse får möjlighet att bo och samverka tillsammans och dessutom underlättas den ursprungliga köparens finansiering av gården genom försäljningen av de två bostadstomterna.

➤ Jaktmarken

Jaktmarken är ursprungligen en skogsfastighet som är bebyggd med ett bostadshus och som har andelar i samfälligheter. Sedan överförs skogsskiftet genom en fastighetsreglering till en intilliggande skogsfastighet och kvar blir en bebyggd bostadsfastighet med del i samfällad mark med jakträtt. Jakt är en folkrörelse som berör många grupper i samhället och därför har

fastigheter med jakträtt en stor betydelse för landsbygdutvecklingen. Bostadsfastigheter som har tillgång till jakt är en stark drivkraft för människor att bosätta sig permanent eller skaffa sig ett fritidsboende utanför tätorterna.

➤ Fiskefången

Exemplet Fiskefången är en jord- och skogsbruksfastighet inom strandskyddsområde varav en ny fastighet avstyckas för fisketurism inom strandskyddsområde. Vinnare blir bl.a. ägaren till jordbruksfastigheten med insjöstrand som kan förbättra sin ekonomi och lönsamhet. Även turismen, insjöfisket och fiskevårdsföreningen gynnas.

➤ Må gott-byn

I detta exempel skapas en hel ”by” av bostadsfastigheter av en stor jord- och skogsbruksfastighet. Delar av fastigheten förädlas genom detaljplaneläggning för ny bostadsbebyggelse inriktad på bosättning kombinerad med hobbyverksamhet, i detta fall friluftsliv. 14 nya bostadsfastigheter med friluftsinriktning bildas och genom gemensamhetsanläggning får de del i exempelvis båt-, fiske-, och bastuanläggningar. Detta är en möjlighet för fler människor att få tillgång till ett individanpassat boende på landet och mervärde i boende på landet skapas. Kostnaderna för investeringarna i gemensamma anläggningar kan fördelas mellan fastighetsägarna och de kan själva vara med och bestämma i området, vilket innebär ett ökat intresse och engagemang. Nackdelen med Må gott-byn är att vid en eventuell försäljning av bostadstomterna är gruppen av intresserad köpare begränsad till just ”friluftsmänniskor”.

➤ Hästbyn Tibble

Det sista exemplet beskriver hur 2 tätortsnära jordbruksfastigheter med betesmark, bostadshus och ladugård/häststall utvecklas och bildar en ”hästby”. Delar av fastigheterna detaljplane-läggs och 11 nya bostadsfastigheter med hästhobbyinriktning skapas. Genom gemensamhetsanläggning får de tillgång till och del i häststall och rasthagar. Denna förändring innebär att de två befintliga gårdarna kan utnyttja sin mark för hästhållning och ladugårdarna inreds till stall och 11 nya bostadsfastigheter kan bildas för familjer med egen häst. ”Hästbyn” på 13 fastigheter kan skötas rationellt och markanvändningen blir lämplig eftersom en samfällighet bildas som består av bland annat stall och betesmarker. Tyvärr kan det uppstå problem för boende i närheten som är hästallergiker men enligt länsstyrelsen är 60 meter acceptabelt avstånd till mindre anläggningar. (En levande och hållbar landsbygd – En idébroschyr från Lantmäteriet)

5. Intervjuundersökning

5.1 Metod för intervjuundersökningen

För att belysa hur landsbygdsutvecklingsarbete med inriktning på fastighetsbildning bedrivs i olika kommuner valdes två särpräglade landsbygdskommuner och en kommun med en större tätort ut för noggrannare studier. Valet på kommuner föll på Torsås, Emmaboda samt Kalmar. Skälet till att välja Kalmar kommun, som inte är en utpräglad landsbygdskommun, var för att kunna upptäcka eventuella skillnader i synsätt, arbetsmetoder m.m. Kontakt togs med väl insatta och kunniga kommunföreträdare för respektive kommun. Frågorna som ställdes och tillhörande svar återfinns i bilaga 2 respektive bilaga 5,6 och 7.

Vidare var ett syfte med rapporten att studera hur fastighetsbildning på landsbygden tillämpas praktiskt och granska vilken roll lantmäterimyndighetens har som fastighetsbildare i landsbygdsutvecklingsarbetet. Därför genomfördes två intervjuer av förrättningslantmätare med erfarenheter av fastighetsbildning på landsbygden. Lantmätarna som ingick i undersökningen är verksamma inom Kalmar respektive Blekinge län. Frågorna som ställdes och tillhörande svar återfinns i bilaga 1,3 och 4.

5.2 Resultat

5.2.1 Intresse, behov och efterfrågan

Enligt flera genomförda undersökningar och statistiskt material har intresse för att bosätta sig eller att ägna sig åt någon form av verksamhet på landsbygden ökat. Detta kan också samtliga intervjupersoner intyga. Efterfrågan på fastigheter och verksamheter har alltså tilltagit i såväl Torsås och Emmaboda kommun som i Kalmar och Karlskrona kommun.

Den största delen av intressenterna är barnfamiljer, medelålders par med cirka 10 år kvar till pension och personer med utländskt medborgarskap. I många fall har spekulanterna anknytning till orten på något sätt.

Störst är intresset för bostadsfastigheter och särskilt på den tätortsnära landsbygden. Bostadsfastigheterna ska helst vara relativt stora arealmässigt och tomter med en area på cirka 1500 – 2000 kvm är den kategori som efterfrågas mest. Även intresset för så kallade hästgårdar, en fastighet som består av ett bostadshus, en ekonomibyggnad av något slag och ett antal hektar mark som gör det möjligt att ägna sig åt hästhållning på hobbynivå, har stigit markant. Strandtomter och fastigheter med sjönära läge har nästan alltid varit eftertraktade och intresset har knappast svalnat. Bristen på denna kategori av fastigheter tillsammans med den stora efterfrågan medför att priserna också blir höga. Det innebär också att de potentiella köparna till en sjönära fastighet skiljer sig ifrån köparna till en icke sjönära fastighet. De senaste åren har också intresset för så kallade hobbyjordbruk, en fastighet som består av ett bostadshus och några hektar åker eller betesmark, och vedbransgårdar, en fastighet som utgörs av ett bostadshus och några hektar skog för hushållets vedförsörjning, stigit.

Intresset för att ägna sig åt någon form av verksamhet på landsbygden är inte lika stort som för bostäder men när det sker etableringar eller utvidgningar är dessa ofta kopplade till någon form av upplevelse- eller turismverksamhet. En av intervjupersonerna har också uppmärksammat att intresset för verksamheter som har hästhållning som bas, så som ridhus och travbanor har ökat.

För att en fastighets ska fungera optimalt krävs ofta något eller några komplement som t.ex. VA, vägar, bredband m.m. till fastigheten. På landsbygden är det inte alltid möjligt att ansluta fastigheter till det kommunala VA-systemet eftersom det i princip aldrig är fullt utbyggt i mindre tätbefolkade områden. Anledningen är att det inte är ekonomiskt lönsamt att

förtäta systemet för enstaka hushåll. I sådana situationer förespråkar samtliga kommunföreträdare i intervjuerna att VA-lösningen anordnas gemensamt med några andra fastigheter exempelvis genom en gemensamhetsanläggning. Anläggningen bör åtminstone inkludera 4-5 fastigheter för att den ska bära sig ekonomiskt. Någon kommun kräver till och med att lösningen ska ske genom en gemensamhetsanläggning och inte enskilt, i den mån det är möjligt, om de ska bevilja bygglov. När avstånden mellan fastigheterna inte är allt för stora är en gemensamhetsanläggning det vanligaste alternativet. En av lantmätarna påpekar dock att han på senare tid kunnat urskilja en viss tendens till att allt fler fastighetsägare vill ha sitt VA-system på egen mark.

Ett annat komplement som efterfrågas är möjligheten att ansluta sin fastighet till jord eller bergvärme. För att kunna använda sig av jordvärme krävs en relativt arealmässigt stor tomt och då kan det bli aktuellt att utöka fastighetsarealen. En av lantmätarna berättar att han de senaste åren genomfört ett flertal förrättningar för detta ändamål. Tillgång till anslutningsvägar och ett fungerande vägnät samt möjlighet att utnyttja kollektivtrafiken är andra komplement som blir aktuellt på landsbygden och när dessa frågor diskuteras framhåller kommunföreträdarna att de ständigt jobbar på förbättringar att de försöker hjälpa fastighetsägarna så gott de kan inom vissa ekonomiska gränser.

Många fastighetsägare önskar sig ofta numera möjlighet till bredbandsanslutning men detta upplevs inte som något problem för någon av intervjupersonerna. Samtliga anser att utbyggnaden av bredbandsnätet kommit väldigt långt och att det sällan blir några bekymmer när en fastighetsägare vill ansluta sig till nätet utan det är relativt lätt att ordna. Samtidigt säger intervjupersonerna att frågor som berör Internet- och bredbandsanslutningar inte tillhör deras arbetsuppgifter och att det därför inte är så insatta i ämnet.

5.2.2 Arbetssätt och organisation

Kommunerna

Vilket engagemang som finns och hur mycket arbete och tid som ägnas åt landsbygdsutveckling skiljer sig en del åt emellan kommunerna. Dessutom varierar det mycket i hur arbete bedrivs och hur prioriterat ämnesområdet är. Samtliga kommuner driver ständigt någon form av arbete med att utveckla landsbygden men sedan skiljer det sig åt.

Kalmar kommun bedriver i dagsläget inte några specifika projekt som handlar om landsbygdsutveckling utan jobbar för närvarande främst med området genom den kommuntäckande ÖPL. För närvarande har de inte heller något direkt samarbete med några aktörer. Men efter som efterfrågan och intresset för att bosätta sig på landsbygden i Kalmar kommun har ökat de senaste åren har kommunen beslutat att efter årsskiftet genomföra ett projekt efter en undersökning som de kallar för ortsanalys. Ortsanalysen ska omfatta de ”små tätorterna” i kommunen och undersökningen ska fungera som en översiktlig planering för hur dessa vill växa och utvecklas.

I Emmaboda kommun prioriteras landsbygdsutveckling högt och kommunen medverkar och är involverade i ett antal olika projekt och samarbetskonstellationer. De samarbetar både med andra närliggande kommuner och ska efter årsskiftet starta upp ett projekt tillsammans med länsstyrelsen. Dessutom har kommunen sedan år 2000 genomfört ett mycket omfattande och framgångsrikt projekt som fått namnet Be Bo Landsbygd. Grunden till allt arbete som kommunen utför med att utveckla landsbygden är den kommunala ÖPL.

Även i Torsås kommunen anses landsbygdsutveckling vara ett mycket angeläget ämne. För närvarande arbetar kommunen inte med några direkta projekt men de samarbetar med ett antal andra kommuner i flera olika förbund och organisationer. Kommunen har också ett nära samarbete med kommuninvånarna genom bl.a. bygdegrupper och lokala nätverk.

Samtliga kommuner saknar dock något strukturerat eller organiserat system för hur arbetet med landsbygdsutveckling ska bedrivas och det uppfattas som en klar nackdel. Alla kommunföreträdarna efterfrågar och är rörande överens om att det skulle underlätta mycket om de hade något dokument eller någon form av arbetsmodell att planera och jobba efter. En kommunföreträdare tycker att ett tydligt handlingsprogram som bryter ner arbetet i ett antal väldefinierade punkter vore bra och en annan efterfrågar en metod eller modell som är speciellt utformad för landsbygdsutveckling att arbeta efter. Hur modellen/programmet/metoden ska se ut är intervjupersonerna inte riktigt klara över men deras gemensamma uppfattning är att om de skulle finnas ett sådant hjälpmedel att jobba efter skulle det sannolikt bli lättare att få samtliga involverade att sträva emot samma mål och det skulle bli enklare att få en överblick av alla de delar och områden som termen landsbygdsutveckling egentligen berör. Landsbygdsutveckling har blivit ett allt mer vedertaget begrepp de senaste åren och omfattar idag så många olika delar att det kan vara svårt att hantera och få de olika delarna att samverka men med en utvecklad modell eller metod skulle arbetet kunna få en bra bas att stödja sig på.

Lantmätarna

Lantmätarna i intervjugruppen är båda verksamma inom Lantmäteriet men arbetar inom två olika län, Kalmar län och Kronobergs län. Det sätt som de bedriver sitt arbete med landsbygdsutveckling på ser ut på ungefär samma sätt inom både arbetsområdena. På de lokala lantmäterikontoren försöker personalen driva utveckling på landsbygden framåt genom ett ständigt arbete men i nuläget använder de sig inte av några specifika projekt eller samarbetsformer. Däremot har en arbetsgrupp inom Lantmäteriets division Fastighetsbildning arbetat fram en idébroschyr, *En levande och hållbar landsbygd*, som Lantmäteriets personal ska beakta i sitt arbete och använda som inspirationskälla. Båda intervjupersonerna påpekar dock att de gärna skulle ägna mer tid och kraft till åtgärder som gynnar landsbygden men att det helt enkelt är för kostsamt.

Samarbetet

Landsbygdsutvecklingsarbete handlar mycket om att samarbeta många aktörer tillsammans för att ansträngningarna ska ge något resultat. I dagsläget är ingen av de intervjuade kommunföreträdarna eller lantmätarna tillfredsställda med det samarbete som finns mellan framförallt Lantmäteriet, länsstyrelsen och kommunerna. Särskilt missnöjda är lantmätarna och det är framför allt samarbetet med länsstyrelsen som de ser som ett problem. Lantmäteriet tycker att de försöker anpassa sitt yrkesutövande efter samhällsutvecklingen men att länsstyrelsen inte hänger med i tiden utan håller tillbaka utvecklingen. De strävar helt enkelt inte åt samma håll. Lantmätarna anser även att samarbetet mellan dem och kommunerna skulle kunna vara mycket bättre. En av lantmätarna tycker att kommunerna inriktar sitt arbete för mycket på befolkningsutveckling och de i detta sammanhang borde ta ett större ansvar och vara mer drivande med tanke på det kommunala planmonopolet och framtagandet av översiktsplanen. Sammanfattningsvis önskar Lantmäteriet att samtliga aktörer ska kunna enas och tillsammans jobba mot ett gemensamt mål. Kommunföreträdarna är något mer tillfredsställda med samarbetet mellan de olika aktörerna men de är långt ifrån nöjda. En intervjuperson benämner samarbetet som bra, en annan kallar det otillfredsställande och en tredje upplever det som acceptabelt, samtliga är dock eniga om att det skulle kunna vara mycket bättre. Både lantmätarna och kommunföreträdarna har den gemensamma uppfattningen att det arbetet som riktas mot landsbygdsutveckling skulle bli mycket effektivare och ge ett bättre resultat om samarbetet mellan de inblandade aktörerna blev bättre och om de strävade emot samma mål.

Kommunerna och Lantmäteriet har olika uppgifter och roller i arbetet med landsbygdsutvecklingen. Kommunföreträdarna är eniga om att kommunens roll i första hand är att stå för den översiktliga planeringen och att underlätta för de boende på landet genom bra möjligheter

till service och kommunikation. För lantmäterimyndighetens roll i landsbygdsutvecklingen hänvisar en av lantmätlarna till ett centralt utarbetat dokument som sammanfattar Lantmäteriets uppgifter i tre punkter. Den första punkten beskriver att Lantmäteriet ska delta och medverka till beslut om förändringar i fastighetsstrukturen. Den andra punkten säger att de ska vara expert och kunskapskälla och den tredje och sista punkten att de ska tillhandahålla geografisk information. Den andra intervjuade lantmätaren beskriver att Lantmäteriets viktigaste roll i landsbygdsutvecklingen är att på ett snabbt och enkelt sätt tillfredsställa de enskildas önskemål så långt det är möjligt.

Förbättringar

Landsbygdsutvecklingsarbete handlar om att komma med nya idéer, förändra, förnya och utveckla vilket även gäller för hur arbetet med landsbygdsutveckling bedrivs. Aktörerna måste ständigt titta på hur arbetet kan förbättras och effektiviseras. På denna fråga föreslår kommunföreträdarna och lantmätlarna lite olika alternativ men alla är överens om att arbetet kan och måste förbättras. Ett förslag på hur arbetet skulle kunna bli bättre är att de olika parterna som är involverade blir skickligare på att samarbeta och i första hand avses samarbetet mellan Lantmäteriet, länsstyrelsen och berörda kommuner. Ett annat alternativ på förbättringsåtgärder är att kommunerna borde ta större ansvar. Exempelvis skulle kommunerna kunna ta fram en plan eller en strategi för hur utvecklingsarbetet ska skötas tycker en av lantmätlarna. Eventuellt skulle de även kunna utforma ett program eller en modell med viktiga punkter för utvecklingen på landsbygden och som sedan kan tillämpas tillsammans med översiktsplanen eller annan eventuell planering. Ytterligare en åtgärd som föreslås är att kommunerna borde genomföra en konkret satsning och planera för och tillåta köp av lite mindre markområden så att betydligt fler kan köpa sig ett stycke jord eller skog. Idag köps åkermark nästan bara av aktiva jordbrukare och skogsmark nästan bara av människor som vill placera pengar eller stora privata skogsägare som har för avsikt att utöka sina resurser. Andra grupper av människor skulle på så sätt få möjlighet att äga ett markområde.

5.3 Lagstiftningen

Den svenska lagstiftningen som berör utvecklingen på landsbygden är i första hand FBL och PBL. Lagarna ligger till grund för vilka fastighetsrättsliga åtgärder som är tillåtna att genomföra och bestämmelserna bygger på hur lagstiftarna och samhället vill att fastighetsstrukturen i Sverige ska se ut och fungera. Konstruktionen och tolkningen av FBL har på senare år genomgått stora förändringar och lagstiftningen är på flera punkter betydligt liberalare idag än för 10-15 år sedan. Lantmätlarna i intervjuerna använder sig av FBL dagligen i sitt yrkesliv men även kommunföreträdarna kommer då och då i kontakt med reglerna. Lantmätlarna är överens om att fastighetsbildningslagstiftningens utveckling och förändring sedan mitten på 1990-talet har gynnat landsbygden. De tycker bl.a. att konstruktionen och tolkningen av lagstiftningen är mycket bättre för landsbygden idag och att det gamla systemet i princip hindrade utvecklingen. Fram till slutet av 1980-talet gjordes det alltid prövningar vid fastighetsbildningar som berörde jordbruk och det krävdes ett så kallat förvärvsgodkännande.

Även för bostadsfastigheter var reglerna ganska strikta. Den gemensamma uppfattningen var att en normal bostadstomt skulle vara 1000-1500 kvm och kvadratisk. Sedan dess har reglerna och tolkningen av dem blivit liberalare. Idag är det inte längre lika viktigt att marken används för jordbruksändamål utan det är även tillåtet att nyttja den för exempelvis fritids- och häständamål. Däremot har inte regelsystemet för skogsmark luckrats upp lika mycket även om hänt en hel del inom detta område också.

Skogsstyrelsen ser på skogen ur ett ekonomiskt perspektiv och anser att skogen ska ge avkastning och användas för skogsproduktion. Sedan några år tillbaka är det både möjligt att

klyva och skapa lite mindre skogsfastigheter. Innan dess skulle en skogsfastighet minst bestå av 100 ha skog medan en sådan fastighet idag inte behöver utgöras av mer än 25-30 ha skogsmark. Fortfarande finns de restriktioner som är begränsande exempelvis får ingen betydande skogsmark tillföras en bostadsfastighet. Att bilda en fastighet som består av ett bostadshus och cirka 10 ha åkermark, ett så kallat hobbyjordbruk, har varit möjligt i ett tiotal år.

Lantmätnarna är också samstämmiga om att utformningen och tolkningen av FBL idag är ganska flexibel och att lagstiftningen ger utrymme för nytänkande och inspiration till nya idéer. FBL är en så kallad ramlagstiftning vilket innebär att den tillåter ett relativt brett tolkningsutrymme och därför går den också att anpassa efter samhällets utveckling i övrigt. En av lantmätnarna ser lagstiftningen som ett hjälpmedel i dennes yrkesroll för att kunna tillmötesgå olika önskemål i fastighetsbildningsärenden men påpekar samtidigt att reglerna som berör skogsbruket begränsar arbetet ibland. En kommentar är att: "Lagstiftningen är så pass flexibel att den kan sägas utgöra smörjmedel i processen som ska tillgodose både säljarens och köparens krav" (Roy Gustavsson, lantmäterimyndigheten Kalmar län). Lantmätaren upplever det som om att det idag finns större utrymme för en förrättningslantmätare att fatta egna beslut och att det inte lika ofta krävs samråd med andra instanser som för några år sedan. Kraven på att det ska ske ett samråd i anknytning till ett strandskyddsbeslut är inte lika stränga längre.

En annan aktuell lagstiftning i fastighetsbildningsärenden och landsbygdsutveckling är AL som tillämpas när exempelvis gemensamhetsanläggningar för VA-system ska anläggas och när vägar på landsbygden ska bildas. Lantmätnarna upplever även AL som en ganska gynnsam lagstiftning för landsbygden i och med att den ger möjligheter till samarbete när det gäller till exempel vägar, VA o.s.v. men även för relativt nya företeelser som stallbyggnader. Där emot tycker lantmätnarna att MB kan vara hindrande i vissa situationer och framför allt vid ärenden som berör strandskyddet. De är båda av uppfattningen att det skulle vara möjligt att skapa intressanta och eftertraktade tomter på landsbygden om strandskyddsbestämmelserna i MB inte behövde tillämpas lika strängt i inlandet som vid kusten. I förrättningar som berör strandskyddet är det länsstyrelsen som har det sista ordet i och med att de beslutar om tillstånd, dispenser o.s.v. ska tillåtas och en av lantmätnarna påpekar att denne upplever det som om att Lantmäterimyndigheten och länsstyrelsen inte har samma riktlinjer i sådana situationer. De strävar inte alltid emot samma mål och kommer ofta fram till olika slutsatser.

5.4 Möjligheter och problem

Landsbygdens styrkor respektive svagheter

Om det ska vara möjligt att vända en negativ trend eller situation inom ett område är det nödvändigt att identifiera områdets specifika styrkor och svagheter. För att hitta dessa är det nödvändigt att ställa sig frågan: Av vilken anledning ska människor som under de senaste hundra åren sökt sig till tätorter både inom Sverige och utanför nu plötsligt än en gång börja söka sig ut på landsbygden? Och vilka nya drivkrafter kan förändra händelseförloppet? Svaren som framkom av undersökningen visas i tabell 5.1.

Sammanfattning av uppmärksammade styrkor, svagheter samt möjligheter

Styrkor	Svagheter	Möjligheter
Marken	Dålig infrastruktur	Själavård/rekreation
Skogsbruket	Bristande kommunikationsmöjligheter	Mångsyssleri
Livsmiljö	Otillräcklig service	Upplevelseturism
Social gemenskap	VA-lösningar	Politik/viljeinriktning
Företagsamhet	Långa pendlingsavstånd	Attraktiva boendemiljöer
		Bredbandsutbyggnad

Tabell 5.1

De flesta intervjuade betonade att landsbygdens främsta styrkor utgörs av resurser i form av mark och skog. Sedan kommer den livsmiljö som den har att erbjuda både boende och besökare och som bygger på bl.a. det odlade kulturlandskapet, tystnaden, lugnet och småskaligheten. En annan styrka som framhålls är att landsbygden många gånger präglas av en stark social gemenskap med närhet mellan människor med olika förutsättningar och bakgrund. Detta skapar både trygghet och handlingskraft och det är något som efterfrågas i dagens osäkra värld. Det finns också många goda exempel på verksamheter som bygger på konkreta initiativ, livskraft och lönsamhet. För att kunna bo kvar och överleva på landsbygden har många människor blivit något av mångsysslare och hittat nya sätt att försörja sig på. På landet är det möjligt att driva företag i liten personlig skala och att låta entreprenörsandan flöda. ”Det går att försörja sig på landet”.

Andra styrkor som nämns är närheten till beslutsfattarna, möjligheterna till djurhållning, avskildheten att inte behöva ha grannar så nära inpå och det ofta rika föreningslivet. Landsbygdens mest påtagbara svagheter är dålig infrastruktur, bristfälliga kommunikationsmöjligheter och otillräcklig service. Även problemen med att ordna tillfredställande vatten- och avloppsinstallationer upplevs som en svaghet. Ytterligare nackdelar som påtalas är att småföretagen ofta har problem med att locka till sig kompetent personal, långa pendlingsavstånd och den tid som måste spenderas på resor samt att många lantbrukare upplever sin situation som allt för byråkratisk.

Kommunspecifika styrkor och dragplåster

En del av kommunföreträdarnas arbete med att utveckla landsbygden består i att marknadsföra och lyfta fram den egna kommunens positiva egenskaper och hitta attraktiva dragplåster. De intervjuade kommunföreträdarna har ganska lika uppfattningar om vad just deras kommuns landsbygd har att erbjuda och vilka de starkaste dragningskrafterna är. Företrädaren för Kalmar kommun nämner bl.a. den trivsamma boendemiljön, bra möjligheter till verksamhets-etableringar, varierat och rikt natur- och kulturlandskap samt närheten till vattnet. Emmaboda kommuns främsta dragplåster är dess geografiska läge, den goda livskvaliteten tack vare en trivsam boendemiljö med närhet till skola, skog och natur samt det gynnsamma näringsklimatet. Torsås kommuns företrädare listar kommunens geografiska läge, närheten mellan invånarna, det rika föreningslivet, låga huspriser och gott om tillgänglig mark för bostäder och verksamheter som kommunens attraktivaste egenskaper.

Framtidsutsikterna för den svenska landsbygden

”Framtidsutsikterna för landsbygden i Sverige ser bra ut!” Det är samtliga intervjupersoners uppfattning. Framtidstron är överlag positiv och de är också överens om att landsbygden har många potentiella möjligheter framöver. Idag finns det en efterfrågan för att bosätta sig och/eller verka på landsbygden och det är en skillnad emot för bara några år sedan. Det är

numera ”inne” att bo på landet. Landsbygdsutveckling handlar mycket om att kunna se möjligheterna som landsbygden har att erbjuda och göra något bra av dem. I detta sammanhang framhåller intervjupersonerna gärna de areella näringarna. De menar att det är det aktiva jord- och skogsbruket som alltid har varit och även fortsättningsvis kommer att vara grundförutsättningen för att människor ska kunna bo och verka på landsbygden. De är dock eniga om att näringarna troligtvis kommer att se annorlunda ut i framtiden, precis som de idag ser annorlunda ut jämfört med för 20-30 år sedan.

På frågan om möjligheterna ser olika ut för den tätortsnära landsbygden och landsbygden med glesast befolkning är svaren också relativt samstämmiga. De har alla uppfattningen att utsikterna ser avsevärt mycket bättre ut för den tätortsnära landsbygden. För den perifera och glesa landsbygden är det svårare att se möjligheter. En av intervjupersonerna tror till och med att den landsbygd som ligger långt ifrån någon större tätort kommer att få det väldigt svårt att överleva och på sikt utarmas ytterligare. Ett hinder för en positiv utveckling är de höga drivmedelskostnaderna och i dagsläget är bil en förutsättning för att kunna bo på landet. Det höga drivmedelspriset är mycket negativt för landsbygden eftersom nästan alla transporter sker med bil. Invånarna på landet är vana vid att förflytta sig med bil och att få dem att exempelvis börja åka buss kan vara svårt.

Även servicen har stor betydelse eftersom befolkningen på landet är väldigt beroende av vilket serviceutbud som finns och servicenäringen är i sin tur beroende av ett tillräckligt stort kundunderlag. Finns det inte ett tillräckligt stort underlag för servicenäring på en ort försvinner den och finns det inte någon service vill inte människor bosätta sig på orten. Möjligtvis kan nya former av turism och upplevelsebaserade tjänster vara en lösning men då är det viktigt att det finns bra förutsättningar i form av t.ex. goda kommunikationer så att människor kan besöka områdena relativt smidigt.

En annan viktig fråga som uppmärksammas i flera intervjuer är om det verkligen ska vara ett mål att kunna upprätthålla samma utbud av service på samma sätt i hela landet. Kanske kan nya lösningar i form av samarbete vad gäller t.ex. post, apotek, vård och omsorg samt närbutikverksamhet skapa nya möjligheter och förutsättningar för ett tillfredsställande liv i glesbygd. En av de intervjuade nämner som förslag att det kanske vore bättre med en småskalig och flexibel kollektivtrafik istället för den länsövergripande lösningen som till största del används idag. Sammanfattningsvis framgår det tydligt i de genomförda intervjuerna att många av de potentiella möjligheterna som presenteras är beroende av politiska ställningstaganden och beslut. Det måste vara möjligt för entreprenörerna att vara verksam utifrån affärsmässiga grunder även på den glesa landsbygden.

Möjligheter för svensk landsbygd i framtiden

Näringsverksamheter som inriktar sig på upplevelser och avkoppling antas generellt få en allt större betydelse för landsbygden i framtiden. Lansbygdsinvånarna behöver upplysas om vilka möjligheter deras hemtrakter erbjuder. Numera kan det vara svårt att försörja sig på det traditionella svenska lantbruket men det finns många andra potentiella näringsgrenar att ägna sig åt och invånarna på landet behöver upplysas om att det är möjligt att tjäna pengar på många av landsbygdens naturliga tillgångar så som natur- och kulturmiljön samt tystnaden. Tänkbara aktiviteter är bl.a. fiske, vandringsleder och ridleder. Sådana initiativ och aktiviteter skapar sysselsättning och människor som startar och driver en verksamhet på landsbygden stannar också kvar där. Därför måste aktörerna i sammanhanget vara lyhörda och vara med och stötta när initiativtagarna vill satsa i ett projekt. Det är bara fantasin som sätter gränser för vilka verksamheter som kan startas.

En kommunföreträdare anser att kommunen måste bli bättre på att kommunicera och också våga och ta beslut som kanske är lite djärva men som ändå håller sig inom lagens gränser. Många gånger tycker denne att kommunens tjänstemän är allt för fega och vågar inte ta några

risker. ”Kommuninvånarna ska aldrig behöva vara rädda för att vända sig till sin kommunledning och de ska alltid känna att vi vill hjälp till och stötta!” En annan möjlighet för den glesa landsbygden kan vara nya typer av vård- och rehabiliteringserbjudanden. Några av de intervjuade nämner också livsmiljön som en möjlighet för nya boendemiljöer.

Att bo på landet och samtidigt jobba i staden är ett allt mer vanligt fenomen och en grupp som troligtvis i allt större utsträckning kommer att lockas av denna boendeform är barnfamiljer. Med bra och smidiga kommunikationsmöjligheter borde det kunna gå att under vissa perioder av livet bosätta sig på landsbygden och arbeta på annat håll. Idag ser attityderna till pendling helt annorlunda ut än för några år sedan och människor kan tänka sig att pendla mycket längre avstånd. Ett flexibelt arbetsliv tillåter en helt annan boendestruktur i framtiden. En möjlighet att göra denna boendeform mer attraktiv är att förändra så att det blir möjligt för små landsortskommuner att marknadsföra sina stränder mot en större tänkbar boendemarknad. Ytterligare ett levnadssätt som kan öka i framtiden är att i de yrkesverksamma åren bo i staden för att sedan förflytta sig ut till landsbygden.

En annan möjlighet som angavs i intervjuerna är de utländska fastighetsköparnas ökande intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Europa blir allt mer tätbefolkat och fler och fler söker sig till Norden och Sverige. De största grupperna kommer ifrån Tyskland, Danmark och Holland och i deras ögon är fastighetspriserna i Sverige relativt låga. Denna inflyttning kan både vara positiv och negativ och därför gäller det att göra något bra av den. Om fastighetsköparna bara köper sina hus för att använda dem som fritidsbostäder är det olyckligt eftersom det skulle kunna hindra andra som vill bosätta sig permanent. Men om man ser möjligheterna som skapas i och med inflyttningen och underlättar för bosättning kan det istället bli något positivt utav situationen.

Andra konkreta förslag på landsbygdsutveckling som föreslås är att kombinera olika verksamheter och att utnyttja gamla byggnader för nya ändamål, t.ex. skulle gamla ekonomibyggnader kunna användas för hotellverksamhet. Även föreningsverksamheten anses ha stor betydelse för landsbygdens utveckling.

Förutsättningar och villkor

Även om samtliga intervjupersoner är överens om att framtiden ser ljus ut för den svenska landsbygden påpekar de samtidigt att vissa förutsättningar och villkor behöver ändras och förbättras för att landsbygden ska ha en möjlighet att finnas kvar och blomstra. Mer kraft, energi och resurser måste satsas på landsbygden och infrastrukturen, servicen och möjligheterna till sysselsättning anser de som de viktigaste punkterna. Även bättre samarbete mellan olika aktörer och inom olika områden påpekas som en viktig faktor. Alla måste sträva emot samma mål och ha en gemensam syn på saker och ting. ”Människorna på landet måste samverka och hjälpas åt, om allt ska drivas enskilt försvinner säkert 95 % av möjligheterna att åstadkomma något!” är en av intervjupersonernas kommentar. Landsbygdsborna måste tro på sin bygd och våga satsa. ”Finns bara visionerna och viljan är ingenting omöjligt!” är en annan kommentar.

Intervjupersonerna har en del konkreta förslag på åtgärder som skulle kunna gynna landsbygden och dess utveckling och ett av dem är att skapa naturliga pendlingsstråk. Detta är något som utnyttjas av kollektivtrafiken i stora delar av Norge bl.a. genom att flera busslinjer ansluter till varandra på strategiska platser. Även på flera andra punkter har Norge andra lösningar på typiska landsbygdsproblem i jämförelse med Sverige. I Norge finns ofta kommersiell service som post, bank m.m. även på de små orterna och detta är möjligt eftersom landsortsborna är duktiga på att hjälpa varandra och samarbeta. (Roy Gustavsson, lantmäterimyndigheten Kalmar län)

En av intervjupersonerna påtalar att ytterligare en viktig faktor är att landsortsborna måste lära sig att samarbete bättre och ändra sin inställning. Han fortsätter med att säga att idag kan

inte människor i allmänhet tänka sig att utföra något som de inte själva har någon nytta utav. Ska exempelvis en ridled anläggas är ofta många positiva till detta men inte till att den ska placeras på deras mark.

En annan viktig del som intervjupersonerna uppmärksammar är information och upplysning. Landsortsborna behöver få information om landsbygdens möjligheter och instrueras med positiva exempel för att de ska bli intresserade av att tillsammans utveckla och forma framtidens landsbygd. Landsbygden måste också få ta större plats inom högre beslutsnivåer och ämnet bör diskuteras i betydligt större omfattning. Många har en negativ uppfattning om landet och att det skulle vara fattigt och smutsigt att bo på landsbygden. Denna bild måste förändras och då är diskussioner och debatter ett hjälpmedel. Dessutom påtalar intervjupersonerna att många av Sveriges lagar och regler behöver ses över och anpassas efter dagens förutsättningar. Deras åsikt är att landsbygden har genomgått många och stora förändringar bara de senaste årtiondena och då måste också lagstiftningen följa efter och även bli mer flexibel. Även andra regelsystem, skattesystem o.s.v. behöver bli liberalare och anpassas efter landsbygdens förutsättningar. En konkret åtgärd kunde vara att en del av de ekonomiska medel som anslås till landsbygden i större utsträckning riktas till områden inom landsbygdsutvecklingen som inte handlar om miljön eller jordbruket.

6. Analys

6.1 Formella förutsättningar

Efter att den svenska landsbygden i många år långsamt avfolkats och förlorat såväl verksamheter som serviceutbud är nu den allmänna uppfattningen att den negativa trenden har vänt. Undersökningar och statistiskt material visar på att så är fallet och dessutom bekräftar de inom projektarbetet genomförda intervjuer antagandet. Enligt Glesbygdsverket visar undersökningar att ytterligare en halv miljon svenskar skulle vilja bosätta sig på landet om de fick möjligheten. Med landsbygd menas då troligtvis storstadsnära landsbygd. Detta är indikatorer på att intresset och inställningen till landsbygden som boendalternativ är stort. Att bosätta sig på landsbygden ses idag av många som ett steg uppåt på den sociala stegen. Det har med andra ord blivit trendigt att bosätta sig på landet. Samtidigt gäller detta främst den tätortsnära landsbygden med tillgång till pendlingsmöjligheter och bra samhällsservice. Den stigande efterfrågan och den marknad för etableringar på landsbygden som skapats är de främsta anledningarna till att det idag uppstått ett behov av landsbygdsutveckling.

För att landsbygden ska kunna utvecklas positivt är en bofast befolkning en absolut nödvändig förutsättning. Möjligheten att kunna bo på landet är till stor del beroende av om det finns tillgång till arbetstillfällen och att människorna har en relativt bra inkomst. Ett sätt att behålla och stärka bosättningen på landet är att skapa fastigheter som förenar boendet med landsbygdens tillgångar. Genom att förbättra fastighetsstrukturen uppstår det goda möjligheter för olika intressegrupper och aktörer att verka och bo på landet. Fastighetsindelningen är en del av samhällets infrastruktur och en viktig förutsättning för exempelvis äganderätten. När nu intresset för landsbygdens resurser har stigit kan ändringar av fastighetsstrukturen vara ett hjälpmedel i landsbygdsutvecklings- processen och ett lämpligt sätt att förvalta efterfrågan på. En levande landsbygd är bra för Sveriges utveckling och tillväxt ur många synvinklar, såväl ekonomiskt och socialt som kulturellt.

Förklaringarna till att intresset har ökat är säkerligen många och en av dem är sannolikt att förutsättningarna att bilda fastigheter på landsbygden förändrats och förenklats de senaste åren. Men det går inte att utesluta det omvända förhållandet. Det skulle kunna vara den stigande efterfrågan som skapade behovet av att förnya lagstiftningen. Säkerligen var i alla fall de stora omstruktureringarna i det svenska jord- och skogsbruket och den ändrade inriktningen inom jord- och skogsbrukspolitiken på slutet av 1980-talet anledningar till att det i början av 1990-talet genomfördes omfattande förändringar i bl.a. FBL och jordförvärvslagsstiftningen. Ändringarna, som bland annat innebar möjligheter att bilda större bostadsfastigheter samt att komplettera en bostadsfastighet med åkermark och ekonomibyggnad fick inte omedelbart genomslag, men idag cirka 15 år senare kan vi tydligt märka vilka effekter åtgärderna bidrog till. Såväl centralt genomförda undersökningar som intervjuade kommunföreträdare och lantmätare bekräftar att efterfrågan och intresset för att bilda exempelvis större bostadsfastigheter och så kallade hästgårdar stadigt har ökat men även antalet förfrågningar om att komplettera en bostadsfastighet med skog eller någon form av verksamhet har tilltagit. Lantmätarna i intervjuerna styrker uppgifterna ytterligare genom att redovisa att de genomfört betydligt fler förrättningar av dessa typer på senare år.

6.2 Möjligheter och begränsningar

Landsbygdsutveckling är ett omfattande begrepp som inbegriper många olika områden och ett antal olika aktörer. En betydelsefull del av landsbygdsutvecklingen är planläggning av marken, beslutanden om markanvändningen och fastighetsbildningsprocesser eftersom en god fastighetsstruktur är en förutsättning för en gynnsam utveckling. De främsta aktörerna inom

dessa områden är lantmäterimyndigheterna, kommunerna och länsstyrelsen. Andra minst lika viktiga aktörer i processen med landsbygdsutveckling är invånarna, näringslivet och olika lokala föreningar och partnerskap.

En av projektarbetets grundläggande avsikter var att titta på hur de olika aktörerna arbetar med och är inblandade i landsbygdsutveckling kopplad till fastighetsbildning och det var ett av skälen till att intervjuundersökningen genomfördes. Kommunföreträdarna som intervjuades representerade kommuner med något olika karaktärer. Emmaboda och Torsås kommuner saknar större tätorter och har en relativt liten befolkningsmängd medan Kalmar kommun har ett avsevärt större invånarantal och ett stort kommuncentrum. Kalmar kommun är således inte någon typisk landsbygdskommun vilket också avspeglade sig i undersökningen. Här är landsbygdsutveckling inget högt prioriterat område och det saknas nästan helt idéer, förslag och strategier för hur fastighetsbildning skulle kunna integreras i landsbygdsutvecklingsarbetet. Desto större är engagemanget för att utveckla landsbygden med hjälp av fastighetsbildning i Emmaboda och Torsås kommuner, här jobbar kommunerna aktivt med landsbygdsutveckling på många olika sätt och i olika former.

Skillnaderna mellan kommunerna märks också tydligt i förhållningssättet och attityden. De typiska landsbygdskommunerna är mer öppna för idéer och förslag samt mer villiga att hjälpa till vid förfrågningar och önskemål från invånare som t.ex. vill bosätta sig eller utveckla sina fastigheter. Det finns givetvis inte bara en förklaring till att intresset för landsbygden inte är lika stort i en större kommun men det betyder inte att arbetet med landsbygdsutvecklingen skulle vara mindre nödvändigt och viktigt där. En större kommun har fler och större områden att arbeta med och fler invånare att tillgodo se behoven för och då prioriteras ofta den stora majoriteten. I en liten kommun kommer i allmänhet människorna varandra närmare och varje invånare är viktig för kommunen, inte minst ur skattesynpunkt. Ska en mindre kommun lyckas överleva måste de värna om sin befolkning och anstränga sig. Kommunföreträdaren i Torsås kommun påtalade hur viktigt han ansåg att det var att människorna flyttade till Torsås och inte bara pendlar dit för att jobba eftersom det inte är förrän en person är bosatt på orten som kommunen kan få några skattintäkter. Boendemiljön är alltså väldigt betydelsefull och därmed blir också fastighetsbildning på olika sätt mycket viktigt.

Landsbygdsutvecklingsarbetet får ta betydligt större plats i Emmaboda och Torsås kommun men alla tre kommunerna har gemensamt att de saknar ett strukturerat och organiserat sätt att arbeta efter. Kommunerna saknar överlag riktlinjer för hur mark- och vattenanvändningen på landsbygden bör ske och de har inte heller tydligt redovisat på något sätt var det kan vara lämpligt att placera bostadsbebyggelse. Arbetet med att utveckla landsbygden sker på olika nivåer och utan någon större framförhållning eller planering. Samtliga kommunföreträdare påtalar också vilken nackdel de tycker att denna brist är. Saknaden av en modell eller metod att arbeta efter märks tydligt bl.a. genom att arbetet med landsbygdsutveckling med inriktning på fastighetsbildning skulle kunna intensifieras och effektiviseras betydligt.

Landsbygden har mycket att erbjuda både för tillfälliga besök och för fasta etableringar och varje kommun har sina specifika förutsättningar och attraktionskrafter. Den allmänna uppfattningen i intervjuerna om landsbygdens positiva egenskaper är relativt överensstämmande. Framför allt framhålls boendemiljön med närheten till naturen, lugnet, tystnaden, möjligheten till djurhållning, den sociala gemenskapen och avskildheten. Landsbygdsutvecklarnas uppgift måste vara att ta till vara dessa och utveckla dem ytterligare och på motsvarande sätt åtgärda och förbättra svagheterna. Den gemensamma uppfattningen är att de största svagheterna utgörs av bristfällig kommunikation, otillräcklig service, långa avstånd och sysselsättnings svårigheter. Flera av problem är alltså starkt kopplade till fastighetsbildning på något sätt. De lokala styrkorna och svagheterna kan bara uppmärksammas lokalt och därför är en nära kontakt med ortsborna viktig. Kommunföreträdarna säger sig kunna fånga upp invånarnas intresse och förfrågningar gällande fastighetsbildningsfrågor men sedan brister kedjan på

flera punkter när idéerna och förslagen ska förvaltas. Kommunens personal saknar ofta kunskaper om vad som går att genomföra fastighetsbildningsmässigt och vilka möjligheter som lagstiftningen faktiskt tillåter. Dessutom är kommunföreträdarna tveksamma till om de involverade aktörerna verkligen strävar mot ett gemensamt mål och påpekar att de ofta uppstår kommunikationsproblem dem emellan.

Förrättningslantmätrarna i intervjugruppen ser också samarbete som en nödvändighet för ett lyckat arbete med landsbygdsutveckling. Som fastighetsbildare äger de kunskaper om hur en god fastighetsstruktur kan underlätta för och uppmuntra till såväl verksamhetsetableringar av olika slag som bosättning. De är också väl insatta i vilka möjligheter som lagstiftningen erbjuder för fastighetsbildning på landsbygden. Om de fick chansen skulle de kunna inspirera och engagera människor till att satsa på landsbygden genom att visa på lyckade projekt och initiativ. Men tyvärr känner de att de aldrig får möjlighet till detta. Förrättningslantmätarnas samstämmiga önskan är att de skulle få vara mer delaktiga och i ett tidigare stadium när exempelvis kommunerna arbetar med landsbygdsutveckling. De är övertygande om att de har mycket att tillföra och skulle gärna hjälpa till. En relevant fråga ur deras synvinkel är hur väl kommuner, länsstyrelser, andra myndigheter, privatpersoner o.s.v. känner till de förändrade förutsättningarna och möjligheterna. Om nu kommunerna saknar tillräckliga kunskaper om den svenska fastighetsbildningslagstiftningen och dess möjligheter borde detta vara en självklarhet. Finns möjligheterna skulle kanske lantmäteripersonal kunna delta tidigare i kommunernas planprocesser, i första hand ÖPL, för att på bästa sätt ta till vara på fastighetsbildarnas kunskaper. De olika aktörerna i arbetet med landsbygdsutvecklingen bör givetvis utföra den del av arbetet som de är bäst lämpade för.

6.3 Praktiska möjligheter

"Framtiden finns på landsbygden - liksom den finns överallt där det bor människor som vill något!" – Weronica Stålered, landsbygdsutvecklare Emmaboda kommun

Efter att landsbygden i många år drabbats hårt av avflyttningar och neddragningar inom olika områden tyder nu mycket på att trenden vänt och helhetsintrycket från undersökningen är att framtidsutsikterna ser goda ut. Det finns en tydlig skillnad i uppfattningen om den tätortsnära och den mer glest befolkade landsbygdens möjligheter i framtiden. Den allmänna åsikten är att det är den tätortsnära landsbygden som har utvecklingspotential medan det ser betydligt mörkare ut för de glest befolkade områdena. För att utvecklingen ska ske i en positiv riktning krävs arbete och ansträngningar. Landsbygdsutveckling handlar mycket om att kunna se möjligheterna som landsbygden har att erbjuda och göra något bra av dem. I detta sammanhang framhåller intervjupersonerna de areella näringarna. De menar att det är det aktiva jord- och skogsbruket som alltid har varit och även fortsättningsvis kommer att vara grundförutsättningen för att människor ska kunna bo och verka på landsbygden. De är dock eniga om att näringarna troligtvis kommer att se annorlunda ut i framtiden precis som de idag ser annorlunda ut jämfört med för 20-30 år sedan.

I och med effektiviseringen och omstruktureringen av framför allt jordbruket har det blivit svårare att försörja sig inom de traditionella jordbruksnäringarna och för att kunna överleva har nya typer av näringsverksamheter och rörelser tagit form. Fler och fler landsbygdsinvånare inser vilka möjligheter deras hembygd erbjuder i form av natur- och kulturupplevelser och att det går att livnära sig på att bedriva verksamheter inriktade på så enkla företeelser som stillhet och tystnad. Turismnäringen har idag en allt större betydelse på landsbygden och spås ha potential att utvecklas ytterligare i framtiden. Som kontrast till vårt idag allt mer stressade samhälle har upplevelseaktiviteter och hälsoinriktade sysselsättningar blivit allt populärare. Begrepp som t.ex. kultur-, eko- och landsbygdsturism har blivit flitigt använda vokabulär.

Några exempel på vad landsbygdsturism kan innefatta är bo på lantgård, hästturism, regional mat och smak samt aktivitetspaket med fiske, jakt, sport eller naturupplevelser. En annan möjlighet är att ägna sig åt rekreation och vård. Med tanke på vad som framhållits i intervjuerna och vad många andra undersökningar visat finns på landsbygden en livsmiljö som är positiv i många avseenden och därmed borde det även finnas affärsmöjligheter inom områden som t.ex. hälsokonsultation och rehabilitering. På vissa håll i Europa är mattrenden "Slow-food" en populär trend. I denna trend är det råvarorna, det sociala umgänget och den lugna livsstilen som står i centrum vilket passar den livsstil som förespråkas på den svenska landsbygden.

Dessutom har den ökande fetman i vårt samhälle medfört att alltför fått upp ögonen för träning, kosthållning och kroppsligt välbefinnande. TV sänder nya typer av motionsprogram och dokusåpor där motion, hälsa, social samvaro och rätt kost är utgångspunkter. Det skulle med andra ord även finnas affärsmöjligheter inom detta område att ta vara på och utveckla vidare. När det gäller livsmedelsproducenterna blir det allt viktigare redan idag men säkerligen också i framtiden att hitta en lämplig profilering för deras verksamhet. Kanske kan det framöver vara en möjlighet att komplettera den dagliga produktionen med säsongbetonad tjänsteförsäljning i form av upplevelser kring mat och dryck eller kunna erbjuda olika former och typer av själavård, avkoppling och njutning i annorlunda miljöer. Landsbygden med dess förutsättningar ger möjligheter till att ägna sig åt ett oräkneligt antal aktiviteter och verksamheter. Det är bara fantasin som sätter gränser för vad som går att genomföra.

Till skillnad från många andra produkter kan inte upplevelse- och turisttjänster visas fysiskt eller granskas i förväg av den potentiella kundkretsen därför är branschen beroende av att kunna tillhandahålla bra beskrivningar för att locka köpare. I detta sammanhang har IT-baserade tjänster en stor betydelse eftersom de erbjuder bra möjligheter till marknadsföring, kontakt och bokningar. Dessutom är det angeläget med en bra infrastruktur och goda kommunikationslösningar så att turisterna kan transportera sig till verksamheterna på ett smidigt sätt. Intresset har inte bara ökat för att få uppleva tystnaden och rofylldheten på landsbygden tillfällig utan också för att varaktigt leva med den genom att bosätta sig här. Ett alternativ kan vara att människorna bor på landet och jobbar i städerna. Denna möjlighet bygger på att avståndet till närmaste stad inte är alltför långt och att det finns tillfredställande kommunikationer. Även ur detta hänseende kan fastighetsbildning vara till hjälp på olika sätt t.ex. genom att underlätta byggande av ledningar och underhåll av vägar med hjälp av ledningsrättslagen och anläggningslagen.

En fastighet kräver ofta komplement av olika slag för att fungera tillfredställande. De vanligaste och viktigaste komplementen för en fastighet är ett fungerande VA-system, bra anslutningsvägar och tillgång till el-, tele- samt IT-nät. Ibland är det mer komplicerat att tillgodose dessa behov på landsbygden men det är ingen omöjlighet. Däremot kan det bli nödvändigt att använda andra metoder och former för att ordna komplementen i jämförelse emot vad som används i de större samhällena och städerna. En sätt är att flera fastigheter samverkan tillsammans genom en gemensamhetsanläggning och då är AL tillämpbar. Lagen gör det möjligt att bilda gemensamhetsanläggningar för så väl VA-system och vägar som för badbryggor och stall. Samarbetsformen har blivit allt mer populär och en förträfflig möjlighet för att utveckla landsbygden. Istället för att varje fastighet ska ha egna dyra privat lösningar kan flera fastigheter dela på kostnaderna, skötsel m.m. I flera av de exempel som redovisas i Lantmäteriets idébroschyr - En levande och hållbar landsbygd - används gemensamhetsanläggningar av olika typer flitigt. Genom att inrätta ett stall som gemensamhetsanläggning kan kanske någons dröm om att få ägna sig åt hästhållning som hobby bli verklighet. Kostnaden för att bygga stallet blir inte så stor för den enskilde och underhållsarbetet och skötseln blir inte heller så betungande. Det finns många exempel på hur samarbetsformen kan användas och listan över

möjligheter kan säkerligen bli betydligt längre. Bara idérikedomen och fantasin sätter gränser för vad som är genomförbart.

6.4 Landsbygdsmodell

Som bl.a. framgått av genomförda intervjuer är landsbygdsutveckling ett långsiktigt och krävande arbete vilket ofta innebär insatser och åtgärder som inte ger resultat förrän längre fram i tiden. Denna typ av arbete är i stort behov av planering, framförhållning och samordning. En allmän uppfattning hos intervjupersonerna var att arbetet behöver struktureras för att bli så effektivt som möjligt och ett alternativ kan då vara att jobba enligt en framtagen arbetsmetod. Denna metod skulle kunna bestå av en "landsbygdsmodell" som är uppbyggd av ett antal byggstenar som är av väsentlig betydelse för hur fastighetsbildning på olika sätt kan gynna utvecklingen på landsbygden. Intentionen med modellen bör vara att den ska kunna användas som ett diskussionsmaterial och som ett komplement vid samhällsplanering på olika nivåer vid t.ex. kommunens arbete med olika planer och bestämmelser. Mallen kan fungera som ett hjälpmedel för att uppmärksamma samtliga delar och områden som är kopplade till fastighetsbildning och landsbygdsutveckling. Samt som ett verktyg för att få en övergripande syn på vilka åtgärder som är nödvändiga att genomföra för att landsbygden även i framtiden ska kunna utvecklas och frodas.

7. Arbetsmodell för fastighetsbildning och landsbygdsutvecklingsarbete

7.1 Initiativ, drivkrafter och samarbete

All utveckling och tillväxt startar som initiativ från människor med utvecklings- och entreprenörsanda. Förslag, planer och idéer om att på något sätt utveckla och förändra landsbygden kan komma ifrån en eller flera olika aktörer, exempelvis regionförbund, kommuner, företag, privatpersoner eller ideella grupper. Initiativen kan handla om stora och långsiktiga projekt som flera kommuner tillsammans arbetar fram, företag som vill skapa bättre förutsättningar för näringslivet eller privatpersoner som vill förverkliga sina drömmar om att bosätta sig på landet. För att stödja och hjälpa dessa krävs samordning. Ska det finnas kraft att åstadkomma förändringar måste de aktörer som ingår och har ansvar för processen och genomförandet samarbeta. Alla inblandade har skilda och viktiga uppgifter men deras insatser och intensioner måste sträva åt samma håll. Arbetet måste också ha en helhetssyn och det måste präglas av positiva inställningar och idériedom. En metod kan vara att den offentliga, privata och ideella sektorn tillsammans utarbetar och genomför lokala handlingsplaner där syftet är att alla ska ta ett gemensamt ansvar för en positiv utveckling både såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt.

Initiativen kan som tidigare nämnts komma ifrån många skilda håll men för att arbetet med landsbygdsutvecklingen ska ske organiserat och kontinuerligt bör det finnas väl etablerade och utarbetade modeller och metoder att jobba efter. Här har kommunerna och de offentliga myndigheterna ett stort ansvar. Kommunerna har en särskilt stark ställning gentemot de andra aktörerna i och med det kommunala planmonopolet. Med PBL:s hjälp har de stora möjligheter att planera och styra över hur markanvändningen ska se ut inom kommunen och därför är det inte orimligt att de också åläggs ett större ansvar än övriga aktörerna. Om frågor som angår utveckling av landsbygden tas med och beaktas redan i planeringsstadiet får arbetet en tydligare helhetssyn och jobbet längre fram i processen underlättas avsevärt. Det blir på så sätt också lättare att integrera landsbygden med övriga delar kommunen.

På grund av landsbygdens glesa struktur är det extra viktigt med en helhetssyn när offentliga instanser ska planera sina insatser. Det beror till stor del på att det ofta är svårt att nå upp till den "kritiska massa" som krävs för att sektoriella insatser ska sättas in. Arbetet måste också ske genom väl förankrade och långsiktiga processer som leder till tydliga prioriteringar som samtliga medverkade är väl medvetna om. Dessutom måste arbetssättet anpassas till landsbygdens speciella förutsättningar. Utgångspunkten måste vara medborgarnas önskemål och allmänhetens krav och därför är det viktigt att kommunerna är välvilligt inställda till att lyssna, besöka och lära. De kommuner och samhällen som lyckats ta fasta på det positiva i närheten mellan människor är också de samhällen som mer framgångsrikt än andra vågar prova nya lösningar och se möjligheter istället för problem.

7.2 Landsbygdsmodell

En landsbygdsmodell har konstruerats med intervjuresultaten som utgångspunkt och är tänkt att fungera som ett diskussionsmaterial och som ett stödprogram för att uppmärksamma och genomföra åtgärder kopplade till fastighetsbildning och landsbygdsutveckling. Målsättningen är att modellen ska uppmärksamma viktiga punkter och underlätta arbetet som i sin tur ska främja sysselsättning, tillväxt, bosättning och service på landsbygden. En ambition med modellen är också att kunna analysera och lämna synpunkter på former för samverkan och olika

aktörers roller i frågor som rör landsbygdens utveckling. Mallen är uppbyggd av ett antal i detta hänseende viktiga byggstenar som presenteras mer ingående i följande avsnitt.

Landsbygdsmodellen ska inte på något sätt anses som komplett eller fullständig och de valda byggstenarna måste ses som ett urval av alla åtgärdsalternativ som finns. Valet av byggstenar har gjorts med intervjuerna som underlag och utifrån de styrkor som framhållits. Tanken med åtgärderna är att förstärka landsbygdens tilldragande egenskaper och att försöka vända problem och hinder till positiva möjligheter.

Det får dock inte glömmas att om modellen ska kunna tillföra något i landsbygdens utveckling och strukturomvandling krävs att samtliga inblandade är väl införstådda i problematiken och arbetar med samma visioner, mål och strategier. Genomförandeaspekten av möjligheterna som lyfts fram och diskuteras är också i stor grad beroende av politiska beslut och villkor.

7.3 Byggstenar

7.3.1 Drivkrafter, information och intresse

Grunden till all utveckling är att det finns en ekonomisk drivkraft och en vilja att förändra. Vilja existerar dock inte alltid hos landsbygdsinvånarna och även om den finns behöver den säkerligen uppmuntras ytterligare. Det bästa sättet att uppmuntra till förändringar och initiativtagande är att ge information och upplysning. Kunskap om att möjligheterna finns för att kunna genomföra olika projekt och kanske få sina drömmar förverkligade bidrar till att idéerna verkligen kommer till stånd.

Information kan delges invånarna på flera olika sätt. Att sammanställa ett dokument över ett antal olika fastighetsbildningsförslag som är möjliga att genomföra kan vara ett alternativ. Exempelen i dokumentet bör ha kommunens specifika egenskaper som utgångspunkt och vara anpassade efter rådande förhållande. Dokumentet kan förmedlas och spridas till invånarna genom t.ex. affischering i offentliga lokaler, vanliga postförsändelser eller på kommunens hemsida. Ett annat alternativ är att bjuda in allmänheten och lokala föreningar till informationsmöten och upplysa om olika utvecklingsmöjligheter. Detta förmedlingssätt är minst lika viktigt ur kommunens synvinkel eftersom åhörarna får tillfälle att lämna sina åsikter och förslag som de sedan kan ta i beaktande och använda sig av. Kommunen måste se invånarnas kunskaper som en tillgång och som ett utmärkt verktyg i det kommunala planeringsarbetet. Att involvera och samarbeta med förslagsvis lokala hembygdsföreningar, när den kommunala ÖPL sammanställs kan vara ett alternativt arbetssätt. Kommunen kan också samla in invånarnas åsikter genom att sätta upp ”förslagsfädror” på strategiska platser i kommunen och genom att införa en direktlänk på den kommunala hemsidan för idéer och tankar.

Arbetet med att informera och sprida kunskap till allmänheten om landsbygdens möjligheter måste ses som en ständigt pågående uppgift och som ett arbete som måste bedrivas aktivt. Kommunpersonalen kan exempelvis aktivt efter t.ex. allmänhetens tips kontakta personer som eventuellt kan tänkas vara intresserade av att flytta till kommunen och informerar dem samt lyssnar på deras specifika önskemål och drömmar.

Många kommuner i främst södra Sverige har de senaste åren fått ett betydande tillskott av utländska inflyttare. Framförallt kommer de nya invånarna ifrån Tyskland och Holland men även för danska medborgare har den svenska fastighetsmarknaden blivit attraktiv. Tillskottet beror till stor del på att fastighetsmäklarna i de aktuella kommunerna inriktat sig på den tyska och holländska fastighetsmarknaden. Holländarna är ofta trångboddade och deras intresse för att köpa både permanentbostäder och fritidshus på den svenska landsbygden har uppmärksamats och uppmuntrats på flera håll. Att vända sig till andra länder för att hitta potentiella köpare till fastigheter på landsbygden kan vara en åtgärd som fler kommuner borde titta på.

7.3.2 Näringsliv - Företagande

Företagande är en av grundpelarna för landsbygdens överlevnad. Företag skapar både tillväxt och arbete och det gör i sin tur det möjligt att både verka och leva på landsbygden. Företagen på landsbygden är ofta småskaliga och inte sällan utgörs de av kombinationsverksamheter av något slag. Villkoren och förutsättningarna för landsbygdsföretag skiljer sig ifrån de som finns i tätortsmiljöer. Ofta är förutsättningarna sämre vad gäller exempelvis kapitalförsörjning, att bilda nätverk med andra företag och att attrahera kompetent arbetskraft. Allmänt sett har landsbygden också en svagare infrastruktur eftersom vägnätet ofta är sämre utbyggt, tillgången till kommunalt vatten- och avloppssystem begränsad och möjligheten att ansluta sig till bredbandsnätet bristfällig. Näringslivet är oerhört beroende av en väl fungerande infrastruktur och därför är detta en klar nackdel. Otydliga förutsättningar för näringsverksamheten kan leda till en ond spiral. Om de som är verksamma inom näringsgrenarna inte vågar satsa och istället lägger ner sina verksamheter flyttar allt fler människor i arbetsför ålder från landsbygden. Följden blir att servicen försvinner och minskad service leder i sin tur till att ännu fler människor lämnar landsbygden eller undviker att flytta dit.

Kommunens uppgift inom detta område måste vara att uppmuntra och stötta näringslivet på olika sätt. Ett sätt kan vara att informera företagen och verksamheterna i kommunen om vilka möjligheter som finns och visa på lyckade projekt och satsningar. Genom att berätta om andra företagare som lyckats med att exempelvis kombinera sin jordbruksverksamhet med någon form av turistsatsning kan inspirera andra lantbrukare att göra det samma. Eftersom företagen på landsbygden inte har samma förutsättningar som företagen i tätorten kan de oftast inte konkurrera på lika villkor. Verksamhetsutövarna måste använda sin idériedom för att hitta andra vägar och metoder så att de ska kunna bedriva sina rörelser. Ett alternativ är då att specialisera sig inom något område eller att bedriva någon form av kombinationsverksamhet. En annan möjlighet är att bevara och utveckla en del av landsbygdens naturliga tillgångar och ägna sig åt turism eller kultur- och naturupplevelser. Verksamheter där livskvalitet är ledordet och aktiviteter med inslag av upplevelser har blivit alltmer populära de senaste åren och branschen har expanderat avsevärt.

Företag och organisationer som har inriktat sig inom rekreations- och livsmiljöområdet anses också ha stor framtidspotential. Några exempel på vad landsbygdsturism kan innefatta är bo på lantgård, hästturism, regional mat och smak samt aktivitetspaket med fiske, jakt, sport eller naturupplevelser. Landsbygden med dess förutsättningar ger möjligheter till att ägna sig åt ett oräkneligt antal aktiviteter och verksamheter. Det är bara uppfinningsförmågan som sätter gränser för vad som går att genomföra.

Ett annat sätt att främja näringslivet kan vara att på strategiskt bra platser förbereda och planera för näringsverksamhet och industrier i ÖPL. Ytterligare ett alternativ skulle kunna vara att avsätta en del av kommunens hemsida till företagen där de kan hitta upplysningar och viktig information om företagsamhet och fastighetsbildning. På hemsidan ska de t.ex. kunna titta på och läsa om positiva projekt som genomförts, läsa om vilka olika stödbidrag som kan vara aktuella att söka och vilken ytterligare hjälp kommunen kan bidra med. Kommunens ledord i detta sammanhang måste vara att lyssna och tillmötesgå företagarnas önskemål. Kommunerna måste bli bättre på att kommunicera men också vara lite modiga och våga satsa på nya idéer. Samarbete är ett annat viktigt ledord. En stark social gemenskap med närhet både mellan kommunen och näringslivet och mellan företagen själva skapar både trygghet och handlingskraft och det är något som efterfrågas i dagens osäkra värld. Att hjälpa till och stötta varandra genom till exempel lokala nätverk kan vara en bra metod.

7.3.3 Boendemiljö

De senaste åren har begreppet livskvalitet blivit ett allt mer använt ledord i samband med samhällsutveckling. Ordet kan i praktiken betyda olika saker för olika människor men innebörden är ändå densamma. Det som ska prioriteras i första hand är människornas välbefinnande och mående. Det kan handla om att vilja undvika stressen i en pulserande stadsmiljö, få uppleva naturen på nära håll eller kanske få ingå i den sociala gemenskap på landsbygden och som inte finns att tillgå i samma utsträckning i storstads miljö. Ur detta perspektiv har landsbygden mycket att erbjuda. Landsbygdens värde som attraktiv miljö för boende har ökat vilket bl.a. visas genom befolkningsökningen i den tätortsnära landsbygden och att bo på landet är numera något som ger både status och avkoppling. Lantluften är ett exklusivt "fastighets-tillbehör" och enligt många ett effektivt skydd mot utbrändhet. Dessutom stärks det intellektuella självförtroendet av att ha möjlighet att fysiskt göra något med egna händer. En annan aspekt är att bostadspriserna har varit och är på många ställen fortfarande lägre på landsbygden än i tätorterna.

Förbättrade kommunikationer har gjort det möjligt att öka det geografiska avståndet mellan boende och arbete. Bostadsvalet kan därmed grunda sig på andra värden än närheten till arbetsplatsen. Boendet har också förändrats genom att många människor inte längre bor på samma plats hela året. Det är vanligt att tätorts- och stadsmänniskor flyttar ut på landet eller till skärgården under delar av året.

En typ av fastigheter som ökat stort i popularitet de senaste åren är så kallade hästgårdar, en bostadsfastighet som kompletteras med stall och åkermark/betesmark, vilka tillåter fastighetsägaren att hålla sig med en eller ett par hästar för fritidsändamål. Detta har medfört en ökad efterfrågan hos kommunerna att ställa mark till förfogande som lämpar sig för hästhållning.

Men hur ska då landsbygdsområdena kunna locka till sig fler inflyttare? Svaret är givetvis inte enkelt men problematiken har tvingat kommunanställda m.fl. tvingats att använda sin kreativitet och uppfinningsrikedom när befolkningsantalet stadigt minskat. Emmaboda kommun har t.ex. en form av inflyttarservice, som finns presenterad på kommunens hemsida, utformats för nyinflyttade. I Emmaboda kommun, samt även i en del andra kommuner runt om i Sverige, pågår också ett projekt med benämningen "BeBo Landsbygd". Syftet med projektet är att öka boendet och basservicen på landsbygden. Projektet efterlyser hus till uthyrning eller till försäljning till åretruntboende. Obebyggda hus kartläggs och på sikt ska insatserna leda till en ökad inflyttning. Tanken är också att fler hus blir bebodda stiger både värdena på fastigheterna och tryggheten i gleset befolkade områden. Arbetet med projektet har slagit väl ut och idén skulle säkerligen kunna utnyttjas av fler kommuner. Konceptet kan säkert utvecklas ytterligare. Varför inte engagera även lokala företag i processen? En annan tanke är att skapa en "inflyttartjänst" för nyinflyttade företag där utgångspunkten är andra nyinflyttade firmors erfarenheter av t.ex. kundrelationer, fritid och boende.

7.3.4 Kommunikationer - Infrastruktur

För att kunna leva och verka på landsbygden är en fungerande infrastruktur mycket viktig och en grundläggande faktor för all landsbygdsutveckling. Människorna måste kunna transportera sig och kommunicera på ett smidigt sätt. Väl utbyggda och förvaltade vägar, ett fungerande bredbandsnät, tillfredställande kollektivtrafik o.s.v. ger goda förutsättningar för utveckling. Ett bra kommunikationssystem innebär goda förutsättningar för arbete och inkomster men också tillgång till kommersiell, social och kulturell service för invånarna. De orter som inte kan erbjuda goda kommunikationer i form av t.ex. vägar, flyg- och tågtransporter kan inte heller attrahera nya näringar eller människor att flytta till orten.

Med bra och smidiga kommunikationsmöjligheter blir det möjligt att bosätta sig på landsbygden och arbeta på annat håll och att bo på landet och samtidigt jobba i staden har blivit ett allt vanligare fenomen. Denna boendeform lockar i första hand barnfamiljer som vill ha trygghet och dra sig tillbaka ifrån städernas stressande miljö. Idag ser attityderna till pendling helt annorlunda ut än för några år sedan och människor kan tänka sig att pendla mycket längre avstånd.

På landsbygden är tillgång till bil ofta en helt avgörande förutsättning. Den är i princip enbart bilen som kan erbjuda den småskalighet och flexibilitet som är nödvändig för att kunna leva på landsbygden. Men de stigande oljepriserna har inneburit ett stort problem för många landsbygdsbor. Livet på landsbygden har blivit dyrt för dem som tvingas köra på diesel och bensin. Tyvärr är inte heller etanoldrivna bilar något bra alternativ eftersom det saknas tankställen.

Större delen av det svenska vägnätet består av enskilda vägar och de flesta används gemensamt av flera. Många, men långt ifrån alla, har någon form av organisation som sköter underhållet av vägen. Det är självklart en stor brist när vägarna inte sköts eftersom kommunikationsmöjligheterna blir ännu sämre. Ett bra sätt att organisera det gemensamma underhållet av en väg är att bilda en gemensamhetsanläggning med föreningsförvaltning genom en lantmäteriförrättning. En punkt i landbygdsutvecklingsarbetet skulle därför kunna vara att se över alla enskilda vägar inom kommunen och utreda vem/vilka som har ansvaret för vägarna. Att bilda en gemensamhetsanläggning är givetvis inte gratis men det borde finnas ett intresse hos samtliga nyttjarna av vägen att underhållet sköts.

Bra kommunikationsmöjligheter är inte bara viktigt för att invånarna på landsbygden ska kunna transportera sig utan också för att besökare och turister ska ha möjlighet att transportera sig dit och hitta till attraktionerna. Människor måste kunna besöka områdena relativt smidigt. Denna byggsten som omfattar såväl vägnät och tågförbindelse som kollektivtrafik samt andra trafiklösningar är en stor och komplicerad uppgift för kommunerna att ta itu med. En bra utgångspunkt är att tänka långsiktigt och integrera kommunikationsmöjligheterna med bebyggelsen. Infrastrukturen ska ses som ett positivt och betydelsefullt inslag i boendemiljön istället för något nödvändigt ont. En bra början kan vara fråga kommuninvånarna hur deras resvanor ser ut och gör undersökningar för att utreda hur de skulle vilja förbättra kommunikationsalternativen. En annan åtgärd är att försöka skapa naturliga pendlingsstråk genom att flera busslinjer ansluter till varandra på strategiskt utvalda platser. Ett annat råd är att försöka tänka som en resande eller en turist och göra all vägbeskrivning och skyltning så tydlig som möjligt för att underlätta för besökare.

Kollektivtrafiken är ofta ett stort bekymmer på landsbygden både vad det gäller tillgänglighet och turtäthet. Länstrafiken är bunden till ekonomisk vinst och lönsamhet och då prioriteras de turer som inte är lönsamma bort. I detta avseende behövs kanske ett annat system. En möjlighet skulle kunna vara att använda sig av en småskalig och flexibel kollektivtrafik istället för den länsövergripande lösningen.

7.3.5 Vatten, avlopp och energi

För att en fastighet ska fungera optimalt krävs ofta något eller några komplement som vatten och avlopp, värmesystem m.m.till fastigheten. På landsbygden är det inte alltid möjligt att ansluta fastigheterna till det kommunala VA-systemet eftersom det sällan är fullt utbyggt i de mindre tätbefolkade områdena. Anledningen är att det inte är ekonomiskt lönsamt att förtäta systemet för enstaka hushåll. En fastighetsägare kan det upplevas som omständligt och kostsamt att behöva lösa den frågan på egen hand och därmed också bidrar till att människor inte bosätter sig permanent på landsbygden. I sådana situationer rekommenderar kommunerna och lantmäterimyndigheterna oftast fastighetsägarna att anordna VA-lösningen gemensamt med

några andra fastigheter exempelvis genom en gemensamhetsanläggning. När avstånden emellan fastigheterna inte är allt för stora är denna lösning det absolut vanligaste alternativet idag. Tidigare löstes problemet oftare genom ett servitut av något slag. Anläggningen bör åtminstone inkludera 4-5 fastigheter för att den ska kunna bära sig ekonomiskt. Kommunens uppgift i en sådan här situation måste bli att underlätta för fastighetsägarna så mycket som möjligt och inte göra detta till ett problem. Kommunen skulle kunna hjälpa till med att vara förmedlare och organisatör för deltagarna i gemensamhetsanläggningen. De skulle också kunna ta fram en handlingsplan att arbeta efter för att processen ska gå så smidigt som möjligt. Det har blivit vanligare att fastighetsägare vill lösa VA-frågorna inom den egna fastigheten och kanske bör kommunen se även detta som ett alternativ och inte avfärda sådana förfrågningar omedelbart.

Ett annat nödvändigt komplement som kan bli aktuellt att beakta är fastighetens uppvärmningssystem. Jord-, berg- och fjärrvärme är uppvärmnings former som blivit allt populärare och när invånarna efterfrågar ett sådant alternativ måste kommunen engagera sig eftersom detta är långsiktigt ett bättre alternativ ur miljösynpunkt. Kommunerna bör också uppmuntra och föreslå dessa alternativ genom att informera landsortsborna om dess fördelar. För att kunna använda sig av jordvärme krävs en relativt arealmässigt stor tomt och då kan det bli aktuellt att utöka fastighetsarealen eller att använda sig av ett servitut på grannfastigheten. Lantmätnarna kan stimulera och underlätta ett sådant värmesystem genom att tillåta fastighetsägarna utöka sin tomt så att det ryms tillräckligt med värmeslingorna inom fastighetens gränser eller genom att bilda ett servitut på grannfastigheten för just värmeslingor. Ytterligare en möjlighet för fastighetsägarna att lösa värmesystemet på är att ett antal fastigheter bildar en gemensamhetsanläggning som utgörs av ett mindre värmekraftverk.

En utbyggnad av den lokala energiproduktionen på landsbygden är något som bör uppmuntras och stödjas eftersom den förbättrar ekonomin inom framför allt den gröna sektorn. När en sådan utbyggnad genomförs är det viktigt att tänka på att markåtkomsten och eventuell väg till anläggningen blir långsiktigt säkerställd. Det kan bl.a. ske genom ett beslut om ledningsrätt vid en lantmäteriförrättning. Vid utbyggnad av vindkraft kan det istället vara en fördel att utnyttja fastighetssamverkan. Praktiskt sker detta genom att vindkraftverket blir en gemensamhetsanläggning för de deltagande fastigheterna. När det gäller vattenkraft kan rättigheten säkerställas genom ett servitut. Precis som ledningsrätt tillkommer gemensamhetsanläggningar och servitut genom en lantmäteriförrättning. Ett sätt att stödja och uppmuntra landsbygdsbefolkningen att ansöka om och utnyttja dessa rättighetsalternativ är att informera dem på lämpligt sätt om åtgärdernas existens och möjligheter. Att lyfta fram och visa på lyckade exempel som genomförts på andra orter kan vara ytterligare en sporre och inspirationskälla.

7.3.6. Bredband och telefoni

Telefoni, Internet, bredband och andra kommunikationskanaler har utvecklats i en väldig takt de senaste decennierna och det har till stor del gynnat landsbygden. Med dagens teknik kan många utföra sina arbetsuppgifter i hemmet och det är i princip möjligt att komma i kontakt med hela världen var man än befinner sig. Uppkopplingen kan oftast ske mot en fast avgift och därmed blir inte heller kommunikationen särskilt kostsam. Problemet med bredbandsnätet är tyvärr de lokala anslutningarna. Det är ofta de mest perifera delarna av landsbygden som får vänta längst på att bli anslutna till bredbandsnätet och inte heller sällan de som kanske är i mest behov av uppkopplingen. Utbyggnaden av bredbandsnätet har skett relativt snabbt och i den region där undersökningen genomförts ses inte bredbands tillgången som ett problem och de tillfrågade i intervjuerna kan inte själva påverka genomförande tiden nämnvärt. Kommu-

nens uppgift blir istället att upplysa invånarna om att möjligheterna till anslutning finns och hur de på ett smidigt sätt kan anmäla sitt intresse.

För de områden där utbyggnaden inte är fullständig kan markåtkomsten för bredbandsnätet lösas på några olika sätt. Alternativen för att säkerställa rätten att dra fram och bibehålla ledningar över andras fastigheter är ledningsrätt samt nyttjanderätts- och servitutsavtal. Ledningsrätt uppkommer genom ett ledningsrättsbeslut vid en lantmäteriförrättning och sedan år 2000 har ledningsrättslagen ändrats för att ännu bättre kunna tillgodose behovet av bredbandsutbyggnad (SFS 2000:543).

Även en lokal bredbandsutbyggnad kan säkras den nödvändiga ledningsrätten genom ett myndighetsbeslut om markåtkomst. Men de lokala bredbandsföreningarna drivs ofta ideellt och saknar både ekonomiska medel till kostnaderna för en lantmäteriförrättning och kunskap om vad ledningsrätt egentligen innebär. Exempelvis anläggs kanske ledningsnätet bara med markägarnas medgivande och markåtkomsten för nätet blir inte säkerställt på lång sikt. För landsbygdsutvecklingen är det viktigt att bredbandsnätet är långsiktigt tryggt, både för att den enskilde ska kunna förlita sig på att tillgången till nätet är beständig och för att det allmänna ska veta var ledningarna finns placerade. Ett sätt att uppmuntra lokala bredbandsföreningar att ansöka om ledningsrätt för bredbandsnätets utbyggnad skulle kunna vara att informera landsbygdsinvånarna på lämpligt sätt om åtgärdens existens och möjligheter. Eftersom det även ligger i det allmännas intresse att få dokumenterat var ledningsnätet finns borde det vara självklart att se över om det inte går att lämna någon form av bidrag för detta ändamål.

Turism och besöksnäringen är verksamheter som har fått en större betydelse på landsbygden idag än tidigare och de kommer säkerligen att utvecklas ytterligare. Men till skillnad emot många andra näringar och verksamheter kan inte turisttjänster visas fysiskt eller granskas i förväg av den potentiella kundkretsen därför är branschen beroende av att kunna tillhandahålla bra beskrivningar för att locka köpare. I detta sammanhang har IT-baserade tjänster en stor betydelse eftersom de erbjuder bra möjligheter till marknadsföring, kontakt och bokningar.

7.3.7 Attraktiva tomter

En av landsbygdens styrkor är att kunna erbjuda en god boendemiljö med exempelvis närhet till naturen, avskildhet, större tomtareal och tystnad. Landsbygdsutveckling innebär till stor del om att lyfta fram existerande styrkor och förstärka dem samt minska och åtgärda problem och svagheter. Därför kan det vara lämpligt att utgå ifrån landsbygdens naturliga förutsättningar, förstärka dem och på så vis skapa ännu attraktivare boendemiljöer.

Landsbygdens rika kultur- och naturlandskap erbjuder en trivsam livsmiljö och inte sällan finns det gott om mindre sjöar och vattendrag. Att få bosätta sig i ett sjö- eller strandnära läge anses av många som oerhört tilltalande och då kan ett sätt att attrahera fler människor till att bosätta sig på landet vara att tillåta strandnära bebyggelse och erbjuda attraktiva tomter med sjö- eller havsutsikt. I slutet av 1990-talet bodde ungefär hälften av Sveriges befolkning inom tre mils avstånd från kusterna längs Östersjön och Nordsjön (Sveriges nationalatlas 1997). Nästan en fjärdedel (24 procent) av alla fritidshus ligger inom 500 meter från kusten och cirka 16 procent av fritidshusen finns på skärgårdsöar (Glesbygdsverket Sveriges gles- och landsbygder 2005). Ett problem är tyvärr att de nuvarande strandskyddsreglerna i många fall utgör ett hinder. Reglernas främsta syfte är att bevara allmänhetens tillgång till strand samt vatten och bestämmelserna har samma utformning och innebörd för hela landet. Många kommuner med stora gles- och landsbygdsområden har arbetet för en ändring av strandskyddet för att göra både helårs- och delårsboende attraktivare. En uppmjukning av strandskyddsreglerna skulle kanske inte enbart i sig bidra till någon större anstormning av inflyttare men det skulle i alla fall innebära för kommunerna att de har ett attraktivt boende att erbjuda i form av strand-

nära lägen, mer än bara marknadsföra sig med ”en god livsmiljö”, vilket nästan alla kommuner lockar med. Strandnära lägen ger dessutom husen högre värden och det kan då bli lättare att få finansiering till köp eller renoveringen, vilket dessvärre ofta är ett ganska vanligt problem i många landsbygdsområden.

7.3.8 Jakt och Fiske m.m.

De senaste åren har fler och fler restriktioner lagts på viltjakten och i takt med det har också priset på jakträttigheter stigit. Det har blivit en form av statussymbol och lite exklusivt att äga och ha tillgång till jaktmark. För många ägare till jordbruksfastigheter utgör idag till och med jakten den viktigaste inkomsten. Framförallt är det tyskar, italienare och andra sydeuropéer som är villiga att betala för att få uppleva en svensk älgjakt eller vara med om att skjuta svensk skogsfågel.

Fiske är en av Sveriges största fritidssysselsättningar och fisketurismen har alla förutsättningar att öka. Ett problem idag är att många fastigheters fiskerättigheter är diffusa eller inte helt utredda. Genom att klara ut och eventuellt uppdatera rättigheterna skulle kanske fler kunna ta till vara på möjligheten att ägna sig åt verksamheter inriktade på fiske. Det kan vara en ganska tidsödande och därmed kostsam process att utreda en fastighets fiskerättigheter. Någon form av stöd eller bidrag till förrättningskostnaderna för en sådan process borde därför kanske vara lämpligt. Det borde även vara rimligt med ett sådant stöd för att bilda fiskevårdsområden. Förhoppningsvis skulle en sådan insats leda till att antalet fiskevårdsområden ökar och på så även ett mer attraktivt och lönsamt fiske.

Andra har sett möjligheter i att sälja ”tystnad” till jäktade storstadsbor både ifrån våra svenska städer och ifrån andra länder i Europa. Det finns många fler exempel på nya turism-satsningar som exempelvis golfbanor, strövområden och andra typer av upplevelseturism. Dessa är dock ofta endast ett komplement till någon annan näringsverksamhet och är därmed bara att betrakta som en extrainkomst för markägaren snarare än en ny näringsverksamhet.

7.3.9 Service

Ett angeläget och omdiskuterat ämne på landsbygden är närheten och tillgången till service för landsortsborna. Finns det inte ett tillräckligt stort underlag för servicenäring på en ort försvinner den och finns det inte någon service vill inte människor bosätta sig på orten. En viktig fråga som uppmärksammades i flera av intervjuerna var om det verkligen ska vara ett mål att kunna upprätthålla samma utbud av service på samma sätt i hela landet? Borde det inte kunna gå att hitta nya lösningar i form av samarbete vad gäller t.ex. post, apotek, vård och omsorg samt närbutikverksamhet och ändå uppnå ett tillfredsställande liv på glesbygden? Det starka sociala engagemanget som är kännetecknande för landsbygden borde i större utsträckning kunna användas i nya utförandeformer av samhällstjänster.

I ett flertal landsbygdskommuner runt om i Sverige pågår sedan några år tillbaka projekt inom det s.k. Leader-programmet för att hitta lösningar på denna typ av problem. Projektet har den gemensamma nämnaren att de bygger på ett samarbete mellan den ideella sektorn, näringslivet och de offentliga myndigheterna. Projektet har bl.a. resulterat i nya sätt att lösa den hotande kommunala servicen, hot om nedläggning av livsmedelsbutiker, post och bank etc. på.

Genom att hitta andra typer av samarbete och nya lösningar är det möjligt att behålla servicen på landsbygden på en rimlig nivå trots neddragningar och avvecklingar. Ett alternativ skulle kunna vara att erbjuda landsortsborna service i form av servicebussar som kommer hem till dem med exempelvis mat, apoteksvaror eller paketförsändelser. En annan möjlighet är att etablera någon form av servicelokaler på olika håll i regionen som ska underlätta för byborna

att uträtta flera av sina ärenden i en och samma lokal. För att det ska bli genomförbart måste kommunerna prioritera och välja ut i vilka orter servicebyggnaderna ska placeras, ett arbete som inte är helt oproblematiskt. Ytterligare ett förslag är att utnyttja flexibel kollektivtrafik i de områden som är väldigt glest befolkade. Resenärerna skulle kunna anmäla sin resa i förväg och på sätt kan chaufförerna sedan anpassa avgångstiderna i mån av resenärer. Detta vore ett betydligt billigare alternativ till de halvtomma länstrafikturerna som idag är det enda alternativet förutom den egna bilen och taxi.

8. Slutsats

Sverige är ett relativt glest befolkat land med stora delar som kan klassificeras som gles- eller landsbygd. Under de senaste årtiondena har dessa områden avbefolkats ytterligare genom att befolkningen sökt sig till städerna och deras omnejd. Men de senaste åren har ett trendbrott infunnit sig. I första hand är det på den tätortsnära landsbygden som skillnaden märks, genom en ökande befolkning och inflyttning. Även den lite mer glest befolkade landsbygden kan på vissa ställen märka av ett uppsving. Att bo på landet har blivit ”inne” och en alltmer uppskattad boendeform. Trendbrottet är högt uppskattat av landets alla gles- och landsbygdskommuner och en ypperlig chans för dem att locka till sig fler invånare.

En av förklaringarna till att landsbygdens popularitet har ökat är troligtvis att de formella förutsättningarna för fastighetsbildning på landsbygden har ändrats och därmed även de praktiska möjligheterna. Idag finns det fler och andra möjligheter att skapa den sorts fastigheter som marknaden efterfrågar än det fanns för bara tjugo år sedan. Lagstiftningen är bättre utformad och anpassad efter de behov och önskemål som dagens befolkning efterfrågar.

Landsbygdsutveckling är ett oerhört stort och brett område som består av ett flertal olika delområden och ett antal olika aktörer. En stor och betydelsefull del är fastighetsstrukturen och fastighetsbildningsklimatet. Fastighetsbildning är allmänt en relativt omfattande process som berör ett flertal instanser och människor vilket innebär att fastighetsbildning på landsbygden, med sina speciella förutsättningar, inte blir mindre omfattande. För att fastighetsbildningen dessutom ska främja och medverka till en positiv utveckling på landsbygden krävs ett omfattande och samordnat arbete. Uppgifterna och verksamhetsområdena är inte desamma för de olika medverkande i utvecklingsprocessen men deras främsta syfte är ändå att skapa och utveckla en landsbygd som lever och blomstrar.

Tyvärr är det ett stort problem i sammanhanget att det saknas tydliga mål och riktlinjer att arbeta efter och att samarbetet mellan de olika aktörerna på många sätt är bristfälligt. Samtliga medverkande i undersökningen påtalar bristen av konkreta metoder/modeller att jobba efter och hur svårt det är att veta var och i vilken punkt som arbetet bör starta. Aktörerna är specialister var och en på sina områden men att sammanföra deras kompetens och på så sätt bli betydligt effektivare verkar vara ett onödigt och lösbart problem. Genom att träffas och diskutera problemen och möjligheterna tillsammans, ställa upp gemensamma mål att sträva emot och arbeta fram ett eller flera tydliga dokument att jobba efter skulle troligen processen med landsbygdsutveckling kunna bli betydligt effektivare.

Kommunernas roll och insatser i arbetet med landsbygdsutvecklingen skiljer sig mycket åt mellan olika kommuner. Undersökningen i rapporten omfattade endast tre landsbygdskommuner och några allt för stora slutsatser ska därför inte tas, men den visade ändå på hur stora skillnaderna kan vara i engagemang och prioriteringsordning mellan olika kommuner när det gäller landsbygdsfrågor. Tydligast märktes skillnaden mellan Kalmar kommun å ena sidan och Torsås och Emmaboda kommun å andra sidan, dvs. mellan en kommun med en större tätort och två mer utpräglade landsbygdskommuner. De typiska landsbygdskommunerna, Torsås och Emmaboda kommun, satsade mer tid och kraft på landsbygdsåtgärder, genomförde fler landsbygds inriktade projekt och ingick i fler samsarbetskonstellationer än Kalmar kommun. Kommunrepresentanterna för Torsås och Emmaboda kommun var också mer angelägna om att förbättra arbetet och mer tydliga med att vissa på i vilket stort behov de är av att hitta bättre metoder att jobba efter. I Kalmar kommun anses inte landsbygdsfrågor lika angeläget och den största fokusen ligger på tätorten. Det måste ses som en brist ifrån kommunens sida eftersom även landsbygden i Kalmar har stor potential att utvecklas, särskilt med tanke på att det är den tätortsnära landsbygden som ökat mest i popularitet.

Resultatet av utredningsarbetet och undersökningarna i rapporten kan sammanfattas med att de delar av landsbygdsutvecklingsarbetet som är kopplade till fastighetsbildning behöver

samordnas och struktureras för att bli betydligt effektivare. Bland de medverkande i processen måste kommunens roll anses vara extra betydelsefull i och med det kommunala planmonopolet och deras egenintresse av att öka antalet kommuninvånare. Kommunen ansvar väger lite tyngre än övriga parter i landsbygdsutvecklingsarbetet och borde därför vara den aktör som ska anta sig rollen som samordnare och pådrivande kraft. För att underlätta jobbet är ett förslag att strukturera arbetsinsatserna efter någon form av arbetsmetod eller modell som består av ett antal ur fastighetsbildningssynpunkt viktiga punkter eller ”byggstenar”. Den ”landsbygdsmodell” som konstruerats i rapportens analys del ska inte ses som fullständig på något sätt utan mer som en vägledning för hur en kommun kan skapa och anpassa sin egna ”landsbygdsmodell”. Modellen behöver inte naturligtvis inte heller vara så omfattande utan kan bara bestå utav de allra viktigaste ”byggstenarna”. Förslagsvis skulle dessa kunna vara:

— God boendemiljö

Att bo och trivas i sin bostad men även i den omkringliggande miljön är något som blivit allt viktigare för dagens människor. Ur detta perspektiv har landsbygden mycket att erbjuda och det är människornas välbefinnande som ska prioriteras.

— Bra kommunikations- och infrastrukturlösningar

En fungerande infrastruktur är grundläggande för i princip all landsbygdsutveckling. Det är absolut nödvändigt för landsbygden att det finns möjligheter till transporter och kommunikation.

— Tillfredställande vatten- och avloppssystem

För att en fastighets ska fungera optimalt krävs ett fungerande vatten- och avloppssystem. På landsbygden kan det ibland vara svårare att hitta lösningar för dessa system men problemen går ofta att lösa genom t.ex. gemensamma system och anläggningar.

— Attraktiva tomter

Många människor vill bo vackert och ha tillgång till naturen på nära håll. Fastigheter med sjö eller havs utsikt är omåttligt populära men även efterfrågan på lite större tomter med möjlighet till utomhusaktiviteter av olika slag är stor. På landsbygden, med sina unika förutsättningar, finns goda möjligheter för att kunna skapa attraktiva tomter som många efterfrågar bara viljan och drivkrafterna finns.

— Bra servicemöjligheter

Tillgången på service är ofta begränsad på landsbygden men den behöver inte för den delen vara otillräcklig. Genom samverkan på olika plan och inom olika branscher kan ofta servicemöjligheterna både förbättras och utökas.

Sedan kan en unik landsbygdsmodell arbetas fram med dessa punkter som utgångsmaterial och kompletteras i mer eller mindre omfattningen beroende på hur och av vem modellen ska användas. Så som ”landsbygdsmodellen” är konstruerad har tanken främst varit att modellen är lämplig som ett komplement till i första hand en översiktsplan men även eventuella andra planerings- och styrdokument. Modellens syfte är att underlätta och strukturera landsbygdsutvecklingsarbetet och på så sätt uppnå effektivitet i arbetet och ett gott resultat. Samtliga medverkande aktörer har ju ändå samma målsättning: att bevara, utveckla och skapa en levande landsbygd anpassad efter dagens behov och förutsättningar och med en befolkning som trivs och njuter av sin livsmiljö!

9. Källor och referenser

9.1 Tryckta källor

9.1.1 Böcker

Bengtsson Bertil 1999, *Speciell fastighetsrätt miljöbalken*, sjunde upplagan, Iustus Förlag, Uppsala

Julstad Barbro 2005, *Fastighetsindelning och markanvändning*, tredje upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Kalbro Thomas 2002, *Markexploatering*, andra upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Larsson-Stern Marie, de Jong Johnny, Hans Liedholm Skogsstyrelsen 1999, *Grönare skog*, Skogsstyrelsen Förlag, Jönköping

Sveriges nationalatlas 1997, *Befolkningen*, SNA

9.1.2 Offentliga publikationer

Jordbruksverket, 2006. *Utveckling av landsbygden – En introduktion till landsbygdsprogrammet 2007-2013*

Glesbygdsverket, 2005. *Sveriges gles- och landsbygder 2005*

Glesbygdsverket, 2006a. *Huvudrapport 2006 - Småföretagandets villkor i gles- och landsbygder*

Glesbygdsverket, 2006b. *Arbetsrapport Februari 2006 - Regionala trender i yrkesstrukturen*, Östersund

Lantmäteriet 2006, *En levande och hållbar landsbygd – en idébroschyr från lantmäteriet*

Länsstyrelsen i Skåne län, Pedersen Claus 2004. *Hästar och bebyggelse - Underlag för den fysiska planeringen*, Malmö

Prop. 1969:128, om anpassning i fastighetsbildningslagen till aktuell jord- och skogsbrukspolitik m.m

Prop. 1990/91:155, om ändring i jordförvärvslagen m.m.

Prop. 1993/94:27, om anpassning i fastighetsbildningslagen till aktuell jord- och skogsbrukspolitik m.m

Regeringskansliet 2006, Artikelnr. Jo 06.019 - *Förslag till Landsbygdsprogram för Sverige år 2007-2013*, Jordbruksdepartementet

SFS 2000:543, Lag om ändring i Ledningsrättslagen

Statistiska centralbyrån 2006. *Rapport - Befolkningsförändringar i Sveriges kommuner 2005*, SCB-Tryck, Örebro 2006

Statistiska centralbyrån 2005. *Hästar och anläggningar med häst 2004*

9.2 Websidor

Glesbygdsverket (2006c), *Landsbygden i Sverige enligt Glesbygdsverkets definition*
<http://www.glesbygdsverket.se/site/Default.aspx?id=3584> (hämtat 2006-12-15)

Glesbygdsverket (2006d), *Pressmeddelande: Ta vara på ljusglimtar i allvarliga befolkningsciffror*
<http://www.glesbygdsverket.se/site/Default.aspx?id=6360> (hämtat 2006-12-15)

Glesbygdsverket (2006e), *Vad är gles- och landsbygd?*
<http://www.glesbygdsverket.se/site/Default.aspx?id=3584> (hämtat 2006-12-06)

Nutek 2003, *Ett starkt entreprenörskap*
<http://www.nutek.se/sb/d/859> (hämtat 2006-12-06)

Statistiska centralbyrån, *Befolkningsförändringar i Sveriges kommuner 2000-2005*
<http://www.h.scb.se> (hämtat 2006-11-21)

9.3 Personliga kontakter

Gustavsson Roy, Förrättningslantmätare lantmäterimyndigheten Kalmar län, intervju 9 nov 2006

Ihrman Patrik, Mark- och exploateringsingenjör Kalmar kommun, intervju 8 nov 2006

Lönnqvist Bo, Kommundirektör Torsås kommun, intervju 9 nov 2006

Magnusson Anna, Förrättningslantmätare lantmäterimyndigheten Blekinge län, intervju 13 nov 2007

Stålered Weronica, Landsbygdsutvecklare Emmaboda kommun, intervju 17 nov 2006

Bilaga 1: Intervjufrågor till lantmäterimyndigheten

Intresse, behov och efterfrågan

- Har ni märkt av något ökat intresse i Ert arbetsområde för att bosätta sig eller syssla med någon form av verksamhet på landsbygden?
- Hur i så fall och av vem eller vilka?
- Vad är det som efterfrågas? Nya bostäder? Befintliga bostäder? Verksamheter?
- Om det gäller nybildning eller ombildning av fastigheter är det någon särskild typ som efterfrågas, t.ex. större bostadsfastigheter (med t.ex. en viss areal jordbruksmark eller skogsmark), skogsgårdar, strandtomter o.s.v.?
- Efterfrågas komplement till bebyggelse, t.ex. VA, bredband, vägar m.m.?

Arbetsätt och organisation

- Arbetar Ni aktivt med landsbygdsutveckling på något sätt? Hur i så fall? Projekt? Ständigt arbete?
- Vad har Ni hittills gjort? Har Ni några ogenomförda idéer? Vem har kommit med förslagen? Hur har de lyckats?
- Driver Ni något projekt eller har Ni något annat samarbete med några andra aktörer angående att underlätta bosättning och verksamhetsutövning på landsbygden?
- Hur ser Ert samarbete ut med t.ex. länsstyrelsen, privata aktörer, kommunen o.s.v.?
- Anser Ni att samarbetet är tillräckligt? Om inte, vilka skulle Ni vilja ha tätare samarbete med? Har Ni samma prioriteringar och känner Ni att Ni strävar mot samma mål?
- Vad anser Ni att lantmäterimyndigheten har för roll i landsbygdsutvecklingen?

Möjligheter och problem

- Hur ser Ni på den svenska lagstiftningen när det gäller landsbygdsutveckling, i första hand FBL? Gynnar? Motverkar? Hur?
- Ser Ni lagstiftningen som ett hjälpmedel/drivkraft eller bromskloss i Ert arbete med landsbygdsutveckling?
- Hur hjälper lagstiftningen Er eventuellt hindrar Er?
- Har Er tolkning av FBL förändrats de senaste åren?
- Utförs andra åtgärder idag som inte tilläts för några år sedan? Vilka då i så fall?
- Anser Ni att utformningen av FBL och att tolkningen av lagen är bättre för landsbygden nu än för några år sedan?
- Finns det något Ni skulle vilja göra men som Ni tycker att FBL sätter stopp för?
- Har Ni något/några förslag på hur arbetet med landsbygdsutveckling skulle kunna förbättras?
- Hur ser Ni på möjligheterna för svensk landsbygd i framtiden? Ser möjligheterna olika ut för den tätortsnära landsbygden och för den landsbygd som är glesats befolkad?
- Vad kan göras och vilka förutsättningar måste ändras för att svensk landsbygd ska kunna hållas levande i framtiden? Andra verksamheter och näringar eller kombinationer av verksamheter? Ytterligare utveckling av dem som redan existerar idag? Förslag?

Bilaga 2: Intervjufrågor till kommunföreträdarna

Intresse, behov och efterfrågan

- Har ni märkt av något ökat intresse i Er kommun för att bosätta sig eller syssla med någon form av verksamhet på landsbygden?
- Hur i så fall och av vem eller vilka?
- Vad är det som efterfrågas? Nya bostäder? Befintliga bostäder? Verksamheter?
- Om det gäller nybildning eller ombildning av fastigheter är det någon särskild typ som efterfrågas, t.ex. lite större bostadsfastigheter, skogsgårdar, strandtomter o.s.v.?
- Efterfrågas komplement till bebyggelse, t.ex. VA, bredband, vägar m.m.?
- Hur fångar Ni upp intresset och de behov som efterfrågas? Skulle Ni vilja ha hjälp, förslag, information m.m. på vilket sätt fastighetsbildning kan hjälpa till med/främja landsbygdsutveckling?

Arbetsätt och organisation

- Hur arbetar Ni med landsbygdsutveckling, med tanke på fastighetsbildning, i Er kommun idag? Projekt? Ständigt arbete?
- Har Ni någon utarbetad strategi/modell/handlingsplan som Ni arbetar efter eller är arbetet organiserat på något annat sätt?
- Om inte skulle Ni önska att Ni hade någon modell eller handlingsplan att jobba efter?
- Är det någon skillnad i Ert arbete idag emot tidigare?
- Hur mycket satsar Ni på landsbygdsutveckling, är det ett prioriterat område?
- Vad anser Ni att kommunen har för roll i landsbygdsutvecklingen?
- Vad har Ni hittills gjort? Har Ni några ogenomförda idéer? Vem har kommit med förslagen? Hur har de lyckats?
- Driver Ni något projekt eller har Ni något annat samarbete med några andra aktörer angående att underlätta bosättning och verksamhetsutövning på landsbygden?
- Hur ser Ert samarbete ut med t.ex. länsstyrelsen, privata aktörer, fastighetsbildningsmyndigheten o.s.v.?
- Anser Ni att samarbetet är tillräckligt? Om inte, vilka skulle Ni vilja ha tätare samarbete med? Har Ni samma prioriteringar och känner Ni att Ni strävar mot samma mål?
- Vad vill Ni locka människor med, vad är er dragningskraft (boendemiljö, nära till tätort, strandtomter)? Hur hittar ni dragplåster? Behöver Ni hjälp med att hitta möjliga dragplåster?
- Har Ni något eller några förslag på hur arbetet med landsbygdsutveckling skulle kunna förbättras?

Möjligheter och problem

- Vad anser Ni vara landsbygdens styrkor respektive svagheter?
- Hur ser Ni på lagstiftningen när det gäller landsbygdsutveckling, i första hand FBL? Ser Ni den som ett hjälpmedel/instrument i ert jobb? Hur då i så fall?
- Känner Ni att FBL är ett hinder eller en drivkraft för att utveckla landsbygden?
- Skulle Ni vilja ha mer eller behöva mer information om vad FBL tillåter och hur lagen ska tolkas? Lagens möjligheter?

- Anser Ni att utformningen av FBL och tolkningen av lagen är bättre för landsbygden nu än för några år sedan?
- Finns det något Ni skulle vilja göra men som Ni tycker att FBL sätter stopp för?
- Hur ser Ni på möjligheterna för svensk landsbygd i framtiden? Ser möjligheterna olika ut för den tätortsnära landsbygden och för den landsbygd som är glesats befolkad?
- Vad kan göras och vilka förutsättningar måste ändras för att svensk landsbygd ska kunna hållas levande i framtiden? Andra verksamheter och näringar? Kombinationsverksamheter? Ytterligare utveckling av dem som redan existerar idag? Förslag?

Bilaga 3: Intervjusvar från Roy Gustavsson, Förrättningslantmätare lantmäterimyndigheten Kalmar län, 9 nov 2006

Intresse, behov och efterfrågan

Roy Gustavsson är förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten i Kalmar län och han säger sig ha märkt av ett ökat intresse de senaste åren för att bosätta sig och/eller verka på landsbygden. Särskilt har efterfrågan på fastigheter på södra Öland ökat de senaste 2-3 åren. Ofta är det människor med cirka 10 år kvar av arbetslivet som vill försäkra sig om att ha ett hus på landet när de går i pension. Barnfamiljer är en annan grupp som också har fått ett ökat intresse för landsbygden och de vill gärna investera i en hästgård i skogsbygden. Många barnfamiljer tycker att bostadshusen inne i staden är allt för dyra och vill därför söka sig ut på landet. Men de vill gärna bo i den tätortsnära landsbygden, på den allra glest befolkade landsbygden tycker de att kommunikationerna och servicen är allt för dålig. Intresset för så kallade hästgårdar har överlag ökat och ofta handlar det om ett större bostadshus med en tillhörande ekonomibyggnad som byggs om till stall. Hästhållningen bedrivs för det mesta på hobbynivå men även intresset för ridhus och hästinriktade verksamheter i allmänhet har ökat. Strandtomter och tomter med sjönära läge har alltid varit populärt och Roy tycker sig se en tendens till att efterfrågan blir ännu större. Ett problem med att nybilda strandtomter är att det alltid krävs en prövning enligt MB som ofta hindrar nybildningen. Priset på en strandtomt är högre än för andra tomter och priset kommer säkerligen att fortsätta stiga så länge det är brist på denna typ av tomter. Roy Gustavsson har även märkt av en ökad efterfrågan på bostadsfastigheter som inkluderar några hektar åker eller betesmark och även på fastigheter med möjligheter till så kallad vedbrand.

När det gäller komplement till bostäder och verksamheter berättar Roy att det oftast är vatten- och avloppssystem eller jord- eller bergvärme som är aktuellt. Just nu är det stor efterfrågan på jord- och bergvärme och Roy har genomfört några förrättningar som inneburit utökningen av en tomt just för att det ska bli möjligt att förse hushållet med ett sådant uppvärmningssystem. Roy har också märkt av en viss tendens till att allt fler önskar att få ha sitt VA-system på sin egen mark, tidigare var servitut en mer accepterad lösning. De flesta hushåll efterfrågar nu för tiden nästan alltid tillgång till bredbandsuppkoppling men det är inget som Lantmäteriet sköter om.

Arbetsätt och organisation

Lantmäteriet har ständigt drivit någon form av arbete med landsbygdsutveckling men det har utökats på senare tid och blivit mer prioriterat. För tillfället är programbladet – *En levande och hållbar landsbygd* – som Lantmäteriet tagit fram det mest aktuella och det som man inom organisationen jobbar hårdast med. Syftet med programbladet är i första hand att det ska stimulera till nytänkande. Tidigare har Lantmäteriet drivit en del projekt tillsammans med Länsstyrelsen och förutom de har Lantmäteriet även genomfört en del egna projekt. Men det är kostsamt att bedriva och genomföra projekt och eftersom Lantmäteriet är kundfinansierat har de tyvärr inte råd att ägna sig så mycket åt sådant arbete även om de skulle vilja. I dags läget ägnar sig inte Lantmäterimyndigheten i Kalmar åt några konkreta utvecklingsinsatser men däremot fattar de regelbundet beslut som Länsstyrelsen överklagar och senare utreds på högre nivå. Detta kan också kallas för en form av aktivt landsbygdsarbete eftersom utvecklingen drivs framåt när samhället tvingas fatta beslut i tidigare oprövade situationer. Roy kan inte heller påstå att han tycker att Kalmar kommun har drivit några direkt lyckade landsbygdsprojekt utan han anser att kommunen verkar lägga ner mest tid på att jobba med markanvändningen och den översiktliga planeringen inom kommunen. Däremot berättar han att byggnadsnäm-

den i Mörbylånga kommun har genomfört ett projektliknande arbete som handlade om att bilda hästgårdar. Roy ser tyvärr ett problem med detta och det är att det är svårt att planera för många år framöver eftersom efterfrågan och antalet intressenter kan skifta snabbt.

Samarbetet med övriga aktörer när det gäller landsbygdsutveckling är inte Roy helt tillfredställd med, han anser att det ganska ofta blir konfrontationer. Lantmäteriet har under en längre tid velat anpassa fastighetsbildningen till landsbygdens förutsättningar och behov men enligt hans uppfattning har Länsstyrelsen hållit tillbaka utvecklingen. Mellan dem har det alltså uppstått en hel del meningsskiljaktigheter. De frågor som de har haft svårast att komma överens om har handlat om strandskyddet och om skogsbruket. I frågor som berör jordbruket uppfattar Roy det som att Lantmäteriet och Länsstyrelsen har ganska lika inställning. Vid samråd med Länsstyrelsen tycker Roy att lantmätarens roll ofta blir att företräda den enskilda. Länsstyrelsen har inte riktigt hängt med i tiden och de har svårt att tillmötesgå de krav, behov och intressen som dagens människor tycker är viktiga. Samarbetet med kommunerna är inte heller idealiskt eftersom deras fokus oftast är mer inriktat på befolkningsutvecklingen. Sammantaget tycker Roy att det är för många sektorer som inte har ställt upp när lantmäteriet velat genomföra något för att stimulera utvecklingen av landsbygden, de har helt enkelt inte strävar emot samma mål. I detta sammanhang borde kommunen ta ett större ansvar och vara mer drivande i och med det kommunala planmonopolet och framtagnandet av översiktsplanen. I översiktsplanen eller tillsammans med den skulle kommunen kunna utforma ett dokument eller sammanställning som beskriver sådana punkter som de anser är viktiga för att landsbygden ska utvecklas, föreslår Roy.

Lantmåterimyndighetens roll i landsbygdsutvecklingen tycker Roy är på ett snabbt och enkelt sätt tillfredställa de enskildas önskemål så långt det är möjligt. Lantmäteriet är numera väldigt öppna för nytänkande och en förklaring till det är att trycket på att det ska ske förändringar på landsbygden ifrån allmänheten har blivit större de senaste åren.

Möjligheter och problem

Fastighetsbildningslagstiftningen i Sverige tycker Roy Gustavsson har utvecklats och förändrats dramatiskt de senaste 20 åren och dessa förändringar har gynnat landsbygden. Konstruktionen och tolkningen är mycket bättre för landsbygden idag, det gamla systemet var i princip hindrande för utvecklingen. Fram till år 1987 genomfördes det alltid prövningar vid fastighetsbildningar som berörde jordbruk och det krävdes ett så kallat förvärvsgodkännande. Även för bostadsfastigheter var reglerna ganska strikta. Den gemensamma uppfattningen var att en "normal" bostadstomt skulle vara 1000-1500 kvm och kvadratisk. Men sedan dess har reglerna och tolkningen av dem blivit liberalare. Idag är det inte längre lika viktigt att marken används för jordbruksändamål utan det är även tillåtet att nyttja den för exempelvis fritidsfastigheter och hästgårdar. Däremot har inte regelsystemet för skogsmark luckrats upp lika mycket även om han tycker sig se en viss uppluckring även inom detta område. Skogsstyrelsen ser på skogen ur ett mer ekonomiskt perspektiv och anser att skogen ska ge avkastning och användas för skogsproduktion. Sedan ungefär 5 år tillbaka är det både möjligt att klyva skogsfastigheter och skapa lite mindre skogsfastigheter. Tidigare var en skogsfastighet tvungen att bestå av minst 100 ha medan en sådan fastighet idag inte behöver utgöras av mer än 25-30 ha skog. Men fortfarande finns de restriktioner som är begränsande, till exempel får ingen betydande skogsmark tillföras en bostadsfastighet. Att fastighetsbilda en fastighet som består av ett bostadshus och cirka 10 ha åkermark, ett så kallat hobbyjordbruk, har varit möjligt i ungefär 10 år.

Roy Gustavsson tycker att utformningen och tolkningen av FBL idag är ganska flexibel och att lagstiftningen ger utrymme för nytänkande och inspiration till nya idéer. För honom tycker han den är ett hjälpmedel för att kunna tillmötesgå olika önskemål i fastighetsbildningsärenden. Han påpekar däremot att reglerna som berör skogsmarken begränsar honom i

sitt arbete ibland men framhåller också att det kanske inte alltid är lämpligt att bilda hur små skogsfastigheter som helst. Som helhet tycker han inte att lagstiftningen utgör något direkt hinder för att tillgodose önskemålen som ställs men däremot kan det ibland finnas praktiska hinder, till exempel kan det ibland saknas tillförlitliga koordinater vilket i sin tur medför mycket arbete och stora kostnader. "Lagstiftningen så pass flexibel att den kan sägas utgöra smörjmedel i processen som ska tillgodose både säljarens och köparens krav." Idag krävs det inte alls lika ofta samråd med andra instanser när en lantmätare ska fatta beslut i olika ärenden som tidigare. Roy upplever det som om att han idag har mycket större möjligheter att fatta egna beslut och främst gäller detta beslut som handlar om strandskydd. Även AL tycker Roy är en ganska gynnsam lagstiftning för landsbygden eftersom den ger möjligheter till samarbete när det gäller till exempel vägar, VA o.s.v. men även för relativt nya företeelser så som stallbyggnader. Däremot kan MB vara hindrande i vissa situationer och framför allt vid ärenden som berör strandskyddet. Enligt Roys uppfattning skulle man kunna skapa intressanta och eftertrakta tomter på landsbygden om strandskyddsbestämmelserna inte behövde tillämpades lika strängt i inlandet som vid kusten. Roy tillägger också att han är positiv till att utföra förändringar som innebär att en bostadsfastighet utökas med 5-10 ha skog för husbehov, idag är det tveksamt om det går att genomföra en sådan åtgärd.

Arbetet med landsbygdsutvecklingen skulle kunna förbättras på många sätt och Roy tycker att kommunerna borde ta större ansvar. Exempelvis skulle kommunerna kunna ta fram en plan eller en strategi för hur utvecklingsarbetet ska skötas. Eventuellt skulle de även kunna utforma ett program eller en modell med viktiga punkter för utvecklingen på landsbygden och som sedan kan tillämpas tillsammans med översiktsplanen eller annan eventuell planering. Roy föreslår också en konkret satsning som han tycker att kommunerna borde genomföra och det är att de borde planera för och tillåta köp av lite mindre markområden så att många fler kan köpa sig ett stycke jord eller skog. Idag köps åkermark nästan bara av aktiva jordbrukare och skogsmark nästan bara av människor som vill placera pengar eller stora privata skogsägare som har för avsikt att utöka sina resurser.

Om den svenska landsbygden ska ha någon möjlighet att överleva i framtiden måste mer resurser satsas på landsorterna anser Roy. En viktig del är sysselsättningen men det kommer också att krävs mer samarbete mellan och inom flera områden. Alla måste sträva emot samma mål och ha en gemensam syn på saker och ting. "Människorna på landet måste samverka och hjälpas åt, om allt ska drivas enskilt försvinner säkert 95 % av möjligheterna att åstadkomma något!" är Roys uppfattning. Näringsgrenar värda att satsa på framöver är bland annat turismnäringen och upplevelsenäringen tror Roy. Många fastigheter är idag relativt små och kan inte arealmässigt tillfredställa fastighetsägarnas behov därför kommer aktiviteter i form av exempelvis fiske, vandringsleder och ridleder bli väldigt populärt.

Utvecklingen framöver ser troligtvis inte likadan ut för den tätortsnära som för den mer glest befolkade tätorten. För den tätortsnära landsbygden finns alltid ett viss intresse och där kommer sannolikt befolkningsuttunnningen fyllas på med inflyttning men värre ser det ut för den glestbefolkade landsbygden. Ska dessa områden ha någon framtid måste nog regelsystem, skattesystem o.s.v. bli betydligt liberalare och anpassas efter deras förutsättningar. Men mycket handlar också om attityder. Idag ser attityderna till pendling helt annorlunda ut än för några år sedan och människor kan tänka sig att pendla mycket längre avstånd.

Roy har några olika förslag på åtgärder som skulle kunna gynna landsbygden och ett av dem är att skapa naturliga pendlingsstråk. Detta är något som utnyttjas av kollektivtrafiken i stora delar av Norge bl.a. genom att flera busslinjer ansluter till varandra på strategiska platser. Roy tycker att Sverige även på flera andra punkter har mycket att lära av Norge. I Norge finns det ofta kommersiell servicen som post, bank m.m. på även de små orterna och detta är möjligt eftersom landsortsborna är duktiga på att hjälpa varandra och samarbeta. Det är nog svårt att skapa ett så välstrukturerat samarbete i Sverige eftersom förändringar tar lång tid,

men man borde titta på vad som kan vara möjligt att genomföra fortsätter Roy. Andra konkreta förslag på landsbygdsutveckling som Roy föreslår är att kombinera olika verksamheter och att utnyttja gamla byggnader för nya ändamål, till exempel skulle gamla ekonomibygnader kunna användas för hotellverksamhet. Landsortsborna måste lära sig att samarbete bättre och ändra sin inställning. Idag kan inte människor i allmänhet tänka sig att utföra något om de inte själva har någon nytta utav det. Ska exempelvis en ridled anläggas är ofta många positiva till detta men inte till att den ska placeras på deras mark. Landsortsborna behöver få information om landsbygdens möjligheter och instrueras med positiva exempel för att de ska bli intresserade av att tillsammans utveckla och forma framtidens landsbygd.

Bilaga 4: Intervjusvar från Anna Magnusson, Förrättningslantmätare lantmäterimyndigheten Blekinge län, 13 nov 2007

Intresse, behov och efterfrågan

Intresset för att bosätta sig eller att utöva någon verksamhet på landsbygden i Karlskrona och Ronneby har ökat ganska markant de senaste åren berättar förrättningslantmätaren Anna Magnusson. Särskilt stor är efterfrågan på bostadsfastigheter på landet och ofta är sakägarna inte svenska medborgare. De största intressegrupperna kommer ifrån Danmark och Tyskland och de är både intresserade av fastigheter för permanent boende och av fritidsfastigheter. Utöver detta har också efterfrågan på så kallade hästgårdar stigit och att genomföra avstyckningar, både ifrån obebyggda fastigheter och ifrån bebyggda jordbruksfastigheter, för att skapa sådana har blivit en allt mer vanlig uppgift för Anna. Även strandtomter är oerhört eftertraktade men att bilda nya tomter med sjönära läge är svårt eftersom Länsstyrelsen ofta har invändningar som hindrar processen.

VA, bredband, vägar m.m. är olika komplement som är viktigt för att en fastighet ska kunna fungera och ibland kan de innebära problem när nya fastigheter ska bildas. VA - lösningarna är de som brukar ställa till bekymmer. Kommunerna accepterar ofta inte att markägarna använder sig av enskilda lösningar utan kräver att fastigheten ingår i någon form av gemensamhetsanläggning för VA om de ska bevilja bygglov på tomten. Bredband efterfrågas nästan alltid av fastighetsägarna men det tillhör inte Annas arbetsuppgifter utan ligger på kommunernas ansvar.

Arbetsätt och organisation

Lantmäterimyndigheten i Karlskrona driver ständigt någon form av arbete med inriktning på landsbygdsutveckling och några gånger har de jobbat ihop med andra aktörer, som till exempel Länsstyrelsen, i olika projekt. Men på grund av tidsbrist och ekonomisk olönsamhet kan de inte ägna sig så mycket åt utvecklingsarbete som de kanske skulle vilja.

Lantmäterimyndigheten försöker att vara så öppna och positiva till samarbete som möjligt för att underlätta utvecklingsarbetet på landsbygden. Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten har ofta och mycket kontakt med varandra men Anna tycker att samarbete är långt ifrån bra och hon är inte heller helt nöjd med det samarbete som finns med andra aktörer. Hon önskar att samtliga inblandade vore lite mer samstämmiga och att de åtminstone kunde sträva åt samma håll. Lantmäterimyndigheten jobbar för tillfället tillsammans med Länsstyrelsen på att hitta ett bättre sätt att samarbeta på men än så länge är det bara på utvecklingsstadiet.

I arbetet med landsbygdsutvecklingen har Lantmäterimyndigheten en viktig roll anser Anna eftersom det är de som ansvarar för fastighetsbildningen på landet. Anna Magnusson sammanfattar lantmäterimyndighetens roller i tre punkter och då är den första är att delta/medverka till beslut om förändringar i fastighetsstrukturen och att organisera lokal förvaltning genom olika former av fastighetssamverkan. Den andra rollen är att vara expert och kunskapskälla för att tydliggöra betydelsen av och möjligheterna till anpassad fastighetsstruktur och att organisera den lokala förvaltningen och slutligen är den sista rollen att tillhandahålla geografisk information över till exempel markanvändning och fastighetsindelning såväl från äldre lantmäterihandlingar och kartor som helt uppdaterat material från fastighetsregister och kartor.

Möjligheter och problem

Den svenska fastighetsbildningslagstiftningen med FBL i spetsen tycker Anna Magnusson är en ganska gynnsam lagstiftning för landsbygdens utveckling. FBL är en så kallad ramlagstiftning vilket innebär att den tillåter ett relativt brett tolkningsutrymme och att den går att anpassa efter samhällets utveckling i övrigt. Men däremot tycker hon att skogslagstiftningen ibland kan vara hindrande eftersom det inte tillåter att det bildas för små skogsgårdar och även MB kan ställa till bekymmer i hennes yrkesutövning på grund av strandskyddets begränsningar. Annas åsikt är att strandskyddets begränsningar många gånger inte borde vara lika stränga på landet just för att gynna landsbygdens utveckling. I förrättningar som berör strandskyddet är det Länsstyrelsen som har det sista ordet i och med att de beslutar om tillstånd, dispenser m.m. ska tillåtas och ofta upplever Anna det som om att Lantmäterimyndigheten och Länsstyrelsen inte har riktigt samma riktlinjer. De strävar inte alltid emot samma mål och kommer ofta fram till olika slutsatser. En annan aktuell lagstiftning i fastighetsbildningsärenden och landsbygdsutveckling är AL och den är många gånger till nytta i Annas arbete. AL tillämpas till exempel när gemensamhetsanläggningar för VA-system ska anläggas och när vägar på landsbygden ska bildas. EU delar ut stödbidrag för olika projekt på landsbygden och vägföreningar är en typ av organisation som kan ansöka om bidrag för att anlägga och underhålla sina vägar på landet.

Tolkningen av FBL förändras också ständigt i och med att nya rättsfall kommer till prövning och beslut fattas som kan ge vägledning i andra liknande situationer. Sedan bara några år tillbaka har det blivit möjligt att inkludera en viss del skog för vedförsörjning till en bostadsfastighet, så kallad brandved. I och med att FBL är en ramlagstiftning och att tolkningen av lagen har mjukats upp de senaste åren är lagstiftningen ett hjälpmedel och sporre i Annas arbete, berättar hon. Hennes åsikt är att lagen är till stor hjälp för landsbygdens utveckling och att den är mer anpassad efter landsbygdens förutsättningar idag än för några år sedan.

Att arbeta med landsbygdsutveckling är ett ständigt arbete som aldrig tar slut eller blir fullständigt på något sätt och det är viktigt att regelbundet titta på hur arbete kan förbättras. Annas förslag på hur arbetet med landsbygdsutvecklingen skulle kunna bli bättre är framförallt att de olika parterna som är involverade i arbetet blir skickligare på att samarbeta och i första hand avser hon samarbetet mellan Lantmäteriet, Länsstyrelsen och berörda kommuner.

Den svenska landsbygden har relativt bra möjligheter att utvecklas och blomstra i framtiden enligt Anna Magnusson. Idag finns det en efterfrågan för att bosätta sig och/eller verka på landsbygden och det är en skillnad emot för bara några år sedan, det har blivit "inne" att bo på landet. Kan bara denna efterfrågan förvaltas och utvecklas till något bra ser framtiden ljus ut för svensk landsbygd i framtiden. Men framtidsutsikterna skiljer sig troligtvis åt för den tätortsnära landsbygden och för den mest gästbefolkade landsbygden. Befolkningen på landet är väldigt beroende av vilket serviceutbud som finns och servicenäringen är i sin tur beroende av ett tillräckligt stort kundunderlag därför kommer den glesast befolkade landsbygden få det svårt tror Anna. Finns det inte ett tillräckligt stort underlag för servicenäring på en ort försvinner den och finns det inte någon service vill inte människor bosätta sig på orten.

Det är viktigt att aktivt jobba med landsbygdsutvecklingen och komma med nya idéer för att behålla en levande landsbygd. Ett sätt är att titta på vilka styrkor och svagheter som landsbygden och sedan utgå ifrån dessa. Anna anser att landsbygdens främsta dragkrafter är lugnet, närheten till naturen, möjligheterna till djurhållning samt avskildheten att inte behöva ha grannar så nära inpå. Det som däremot kan anses som brister eller svagheter och som bör förbättras är framförallt serviceutbudet och kollektivtrafiken. Även de långa pendlingsavstånden och den tid som måste spenderas på resor kan upplevas som negativt. Om Anna skulle föreslå några konkreta förslag på hur förutsättningarna för den svenska landsbygden skulle kunna förbättras så vore det genom exempelvis skattelättnader eller någon form av avdrag.

Bilaga 5: Intervjusvar från Patrik Ihrman, Mark- och exploateringsingenjör Kalmar kommun, 8 nov 2007

Intresse, behov och efterfrågan

I Kalmar kommun är trycket efter både lediga bostäder, tomter och verksamheter stort och intresset har ökat markant de senaste åren. Tillgången på lediga tomter i Kalmar tätort är väldigt begränsat vilket har lett till att fler och fler söker sig ut till landsbygden. Det har alltså blivit populärare att bosätta sig och verka på landsbygden men skälen till det har säkert många förklaringar. En förklaring kan vara bristen på tomter och bostäder i tätorten men även den pågående trenden i samhället att fler och fler söker sig ut på landet kan vara en orsak tror Patrik Ihrman. Intresset för att bosätta sig på landsbygden i Kalmar kommun är som störst hos barnfamiljer och det är främst den tätortsnära landsbygden som efterfrågas. De flesta av intressenterna efterfrågar tomter som är ganska stora arealmässigt men även kustnära tomter är populärt. Tomter utanför tätorten betingar som regel inte lika högt markvärde som tomter inne i stan, eftersom konkurrensen inte är lika stor, och därmed blir boendet billigare. Den ekonomiska aspekten anser Patrik vara ytterligare en anledning till den ökade efterfrågan för bosättning på landsbygden. Om människor vänder sig Kalmar kommun och efterfrågar en tomt på landsbygden där kommunen inte äger någon mark rekommenderar kommunkontoret intressenten att själv kontakta en markägare i det aktuella området och att sedan ansöka om förhandsbesked för bygglov hos Samhällsbyggnadskontoret.

När någon väljer att bosätta sig eller etablera en verksamhet utanför tätorten där det saknas kommunala vatten- och avloppslösningar hänvisar kommunen initiativtagaren till att installera enskilda vatten och avloppsanläggningar. Kalmar Vatten, som är huvudansvariga för de kommunala vatten- och avloppssystemen i Kalmar kommun, måste bära sina egna kostnader och gå runt ekonomiskt och därför löser de inte sådana problem för enstaka hushåll. Internet- och bredbandsuppkoppling efterfrågas av de flesta i dagens samhälle och invånarna på landsbygden skiljer sig inte från den övriga befolkningen i detta hänseende. Inom Kalmar kommun är detta ingen uppgift som kommunen sysslar med men Patrik påpekar att det knappast är något problem utan att bredbandsnätet o.s.v. är väl utbyggt.

Arbetsätt och organisation

Kalmar kommun har alltid arbetat med landsbygdsutveckling i någon form men det är inget område som prioriterats i någon större utsträckning. Patrik förklarar att det saknas någon form av modell eller strategi att jobba efter och att en sådan mycket väl skulle kunna vara till stor nytta. Det sätt som kommunen för närvarande jobbar med landsbygdsutveckling på är genom Översiktsplanen som är kommuntäckande och som ska aktualiseras en gång per mandatperiod. Utöver det har kommunen inte något utarbetat samarbete med några andra aktörer och de driver inte heller några direkta projekt som ska gynna landsbygdsutvecklingen. Patrik påpekar att samarbetet med andra organisationer och parter är otillfredsställande och att det kunde vara betydligt bättre men att det saknas drivkrafter och tillräckligt med intresse. Han kan dock inte peka på någon särskild aktör som han anser att det vore viktigare att samarbeta med än någon annan.

Eftersom efterfrågan och intresset för att bosätta sig på landsbygden ökat de senaste åren har kommunen beslutat att efter årsskiftet genomföra en undersökning som de kallar för Ortsanalys. Ortsanalysen ska omfatta de "små tätorterna" i kommunen och undersökningen ska fungera som en översiktlig planering för hur dessa vill växa och utvecklas.

Kommunens roll i samband med landsbygdsutveckling är i första hand att stå för den översiktliga planeringen och att underlätta för de boende på landet genom bra möjligheter till

service och kommunikation anser Patrik Ihrman. Patrik berättar då om några konkreta åtgärder som kommunen genomfört med tanke på detta och en av dessa är att de erbjuder ett så kallat hemsändningsbidrag till butikerna i småtätorterna. Bidraget ska butikerna använda för att leverera varor hem till närbefolkningen. En annan åtgärd som kommunen jobbar med är att kunna erbjuda kustnära tomter och det är en insats som de själva kan styra över eftersom det är kommunen som beslutar om strandskyddet inom tätorten.

Ett sätt att arbeta med landsbygdsutvecklingen är att marknadsföra landsbygden i kommunen och lyfta fram sådant som kan anses vara attraktiva dragplåster. Patrik tycker att Kalmar kommuns landsbygd är tilltalande för bosättning och verksamhetsetablering i första hand på grund av dess varierande naturlandskap och rika kulturlandskap samt närheten till vattnet. Dessutom tror han att landsbygden i Kalmar kan uppfylla många människors önskan om att få tillbringa sommarmånaderna i en liten röd stuga på landet.

Möjligheter och problem

För att kunna utveckla landsbygden och är det viktigt att identifiera både för- och nackdelar med att bosätta sig på här. Enligt Patriks mening är landsbygdens största styrkor den rena och friska miljön samt möjligheten till ett lugnt boende. Svagheter är främst de ofta dåliga kommunikationerna och bristen på service.

Lagstiftningens inverkan på landsbygdsutvecklingen tycker Patrik Ihrman berör kommunen främst genom PBL i och med det kommunala planmonopolet men också FBL har en viss inverkan. Han tycker det är svårt att påstå att FBL kan anses vara en drivkraft i arbetet med landsbygdsutveckling men han tycker inte heller att lagstiftningen är hindrande på något sätt. Men på det sätt som FBL tidigare var konstruerad och på det sätt som lagstiftningen tolkades kunde den utgöra ett hinder för fastighetsbildning på landsbygden eftersom den bara tillät att avstyckningar från större fastigheter omfattade själva bostadshuset och inte mycket mer. Numera finns det möjlighet att fastighetsbilda både så kallade hästgårdar och att tillföra antingen en bit åkermark eller ett skogsområde för vedhuggning till ett bostadshus. Patriks uppfattning är alltså att FBL:s utformning idag är bättre anpassad efter landsbygdens förutsättningar och på ett tydligare sätt speglar samhällets krav än för några år sedan. Vidare har Patrik den uppfattningen att berörd personal inom kommunen är medvetna om FBL:s möjligheter och begränsningar men att ytterligare information och upplysningar säkerligen skulle vara till nytta. I och med detta påpekar han att kontakten och samarbetet med fastighetsbildarna i kommunen borde förstärkas och utvecklas.

Även om landsbygden haft en negativ utveckling inom många områden de senaste årtiondena tror Patrik Ihrman att framtiden för landsbygden ser ganska ljus ut. Men han påpekar att det finns stora skillnader i möjligheter för den tätortnära landsbygden och för den som är allra glesast befolkad. Den landsbygd som ligger långt ifrån några större tätorter kommer att få det svårt att överleva och på sikt kommer den att utarmas ytterligare. Men för den tätortsnära landsbygden finns det stora potentialer framöver. Denna typ av landsbygd kommer sannolikt i framtiden att få ett uppsving och att bo på landet och samtidigt jobba i staden blir antagligen ett allt mer vanligt fenomen. Barnfamiljer kommer säkerligen i allt större utsträckning att lockas av denna boendeform. Ett annat mer vanligt levnadssätt blir att i de yrkesverksamma åren bo i staden för att sedan förflytta sig ut till landsbygden.

För att den svenska landsbygden ska ha en möjlighet att finnas kvar och blomstra i framtiden måste vissa förutsättningar förbättras. Det viktigaste är då infrastrukturen, servicen och möjligheterna för sysselsättning. Finns bara visionerna och viljan är detta ingen omöjlighet.

Bilaga 6: Intervjusvar från Bo Lönnqvist, Kommundirektör Torsås kommun, 9 nov 2006

Intresse, behov och efterfrågan

Kommundirektör Bo Lönnqvist på Torsås kommun inleder intervjun med att berätta att intresset för markfrågor i olika sammanhang är väldigt aktuellt i Torsås just nu och att kommunen aldrig har sålt så mycket mark både till bostäder och till verksamheter som det senaste året. Han säger sig ha märkt av tydliga tendenser till att allt fler människor lockas av att flytta till landsbygden, många säger sig vill hitta sina "rötter" och en hel del är vuxna som växt upp på landsbygden som barn. Dessutom kan numera ett stort antal jobb utföras hemifrån med hjälp av Internet och bredband.

De senaste åren har Torsås kommun haft en positiv inflyttning tyvärr har befolkningmängden ändå inte ökat särskilt mycket på grund av låga födelsetal. Men intresset för att bosätta sig är stort och det är främst människor i medelålder med barn som går i skolan som är intresserade. Ofta har också någon av föräldrarna anknytning till kommunen. Bo Lönnqvist fortsätter med att berätta att det finns en vision i Torsås om att det år 2015 ska finnas 8000 invånare i kommunen. Detta innebär att antalet bostäder måste utökas och bostadsbyggandet sätta fart. Kommunen har planerat att bygga cirka 50 stycken studentbostäder under 2007, 25 stycken äldre bostäder år 2008 och ytterligare 25 stycken under 2009. Dessutom har kommunen köpt cirka 25 000 kvm mark för att kunna planera för och erbjuda attraktiva villatomter.

För första gången på väldigt länge har kommunen i Torsås en kölista med människor som vill köpa tomter att bebygga. Många efterfrågar kustnära tomter och tomter som är lite större storleksmässigt, gärna mellan 1500- 2000 kvm. Bo tycker att han märkt att trenden svängt ifrån att det varit populärt med små hus och små tomter till precis tvärtemot. Många bygger numera också sina hus i bara ett plan. I den för tillfället gällande ÖPL över Torsås kommun finns planlagda tomter på upp till cirka 1000 kvm som är avsatta för bostadsbebyggelse.

Idé rikedom bland invånarna i Torsås tycker Bo inte att det är något fel på, många privatpersoner kommer med idéer och förslag som de vill genomföra. Som exempel berättar han om en lantbrukare i kommunen som på en 165 ha stor fastighet vill utnyttja både för permanent boende och någon form av aktiv hästverksamhet. Denna satsning är även länsstyrelsen mycket positiv till eftersom det saknas någon större hästinriktad verksamhet söder om Kalmar och projektet kan ses som en direkt landsbygdsutveckling eftersom det genererar fler arbetstillfällen på landet.

På landsbygden kan det ibland vara ett problem att ordna tillfredställande vatten- och avloppssystem och Torsås kommun är inget undantag. Även om det kommunala systemet har byggt ut i relativt stor utsträckning de senaste åren måste kommunen ibland hänvisa invånarna till privata lösningar och allra helst i form av en gemensamhetsanläggning. Tillgång till bredbandsanslutning är något som numera efterfrågas av de flesta kommuninvånarna i Torsås men det anses inte som något bekymmer utan sådana frågor kan oftast lösas på ett smidigt sätt berättar Bo. Den 31 december 2006 ska samtliga invånare i Kalmar län ha tillgång till bredband i någon form.

Arbetsätt och organisation

Torsås Kommun har alltid jobbat med landsbygdsutveckling i någon form men arbete har blivit mer aktuellt och prioriterats allt mer de senaste åren. Planläggning för boende inom kommunens gränser har inte varit angeläget på många år men det är nu ett hett ämne som beaktas i jobbet med den nya ÖPL. I arbetet med att ta fram ÖPL använder sig kommunen av en ny

metod att jobba efter, den framställs nämligen tillsammans med kommunens lokala bygdegrupper. Bo Lönnqvist vill framhäva detta samarbete som mycket lyckat och han vill också poängtera att bygdegrupperna står för en stor del av jobbet. Är det några som kan sin bygd och vet dess möjligheter är det ju invånarna! reflekterar Bo. Att samarbetet har fungerat så bra beror antagligen till stor del på att Torsås är en liten kommun och bygdegrupperna inte så många, i en större kommun skulle samarbetet bli betydligt svårare.

Men någon utarbetad modell för hur kommunen ska arbeta med landsbygdsutveckling saknas helt och Bo tycker att det verkligen skulle behövas. Arbete sker nu det inom olika avdelningar och instanser och det kan vara svårt att få en bra överblick av alla delar och områden som faktiskt ingår i begreppet landsbygdsutveckling. Det kan också vara svårt att få en bra samverkan emellan de olika områdena. Med en utvecklad modell eller metod skulle arbetet kunna få en bra bas att stödja sig på.

Kommunen samarbetar på flera olika sätt och med flera olika aktörer inom områden som berör landsbygdsutveckling. Exempelvis har de en bra samverkan med Regionförbundet när det gäller utvecklingen av landsbygden i kommunen ur ett länsperspektiv. Torsås kommun har också mycket samarbete med andra små kommuner och sådan samverkan tror han kommer att bli än mer betydelsefull i framtiden. Givetvis vill han att kommunen ska sträva efter att vara självständig men samtidigt stänger han inga dörrar för att arbeta tillsammans med andra kommuner. Redan idag ingår Torsås bl.a. i ett gymnasieförbund och ett renhållningsförbund som innefattar andra kommuner. Dessutom har Torsås tillsammans med 5 stycken andra kommuner, bl.a. Emmaboda, bildat en ekonomisk förening och ansökt om att få bli ett så kallat Leader-område inom landsbygdsprogrammet. Därigenom ska sedan föreningar, privatpersoner m.fl. kunna ansöka om bidrag för aktiviteter som gynnar landsbygden.

Bo Lönnqvist fortsätter med att berätta att Torsås är en ovanligt företagstät kommun och att här finns cirka 1000 företag, vilket innebär att nästan var sjunde invånare i kommun är egen företagare. De flesta är en- eller fåmansföretag men det finns också en handfull skara större företag. För att underlätta för företagarna har det i kommunen bildats en typ av företagslots som kallas Möre Resurscentrum. Organisationen drivs av ett fyrtiotal företag, varav kommunen är ett av dem, och ska fungera som en oberoende plattform till hjälp för företagen. Förutom Möre Resurscentrum finns det ett kvinnligt nätverk i kommunen som består av ett antal kvinnliga företagare med verksamheter inriktade på hälsa. Näringsgrenar som är kopplade till hälsa och välbefinnande tror Bo kommer att bli allt viktigare framöver eftersom det är områden som prioriteras av allt fler människor.

Torsås kommuns främsta dragplåster anser Bo Lönnqvist är det geografiska läget eftersom kommunen ligger mellan två tätorter, Karlskrona och Kalmar, med närhet till bland annat högskolor och flygplats. I Torsås som är en liten kommun är närheten mellan invånarna stor och handlingskraften hög. Kommunen har ett ovanligt rikt föreningsliv med uppemot ett hundratal föreningar och huspriserna är förhållandevis låga. Dessutom finns det inom kommunens gränser gott om tillgänglig mark för bostäder och verksamheter. Kommunens möjligheter framöver består av att skapa attraktiva boendemiljöer och därför är det ett högt prioriterat ämne. Om kommunen bara skulle satsa på att skapa arbetstillfällen och inte på att arbetstagarerna ska bosätta sig inom kommunens gränser skulle det inte medföra någon ekonomisk förtjänst eftersom ur ett kommunalekonomiskt perspektiv är det boendet som genererar pengar.

Arbetet med landsbygdsutvecklingen skulle kunna bli bättre på många sätt och Bo anser att det är närheten och människokontakten som är potentiella utvecklingsområden. Kan man förbättra dessa kan man också utveckla landsbygden. Även föreningsverksamhet har stor betydelse för kontakten mellan människor påpekar Bo.

Möjligheter och problem

När Bo Lönnqvist får i uppgift att beskriva landsbygdens styrkor nämner han närheten mellan människorna, närheten till beslutsfattarna, trygg boendemiljö, närheten till naturen, ofta bra företagsklimat och ett rikt föreningsliv. Svagheterna består av ofta dåliga kommunikationer, dåligt utbyggda bussförbindelse, saknaden av tvärförbindelse och att småföretagen har problem med att locka till sig kompetent arbetskraft.

Landbygdsutvecklingen har nära koppling till den svenska lagstiftningen och i hög grad till FBL men tyvärr tycker Bo sig ha dåliga kunskaper om dess möjligheter och begränsningar. Han skulle gärna vilja få mer information om lagstiftningen men poängterar samtidigt att han i många situationer tycker att det räcker att denna kunskap kommer kommunen till nytta genom samarbete med verksamma inom fastighetsbildning. Men han anser sig vara av den uppfattningen att fastighetsbildningslagen har utvecklats till bättre för landsbygden de senaste åren.

Framtidsutsikterna för landsbygden både ser bra och dåliga ut, den tätortsnära landsbygden har säkerligen goda möjligheter att få ett uppsving medan den mest glestbefolkade landsbygden kommer att få det svårare tror Bo. Ett hinder för positiv utveckling är de höga drivmedelskostnaderna och i dags läget är bil en förutsättning för att kunna bo på landet. Det höga drivmedelspriset är mycket negativt för landsbygden eftersom nästan alla transporter sker med bil. Invånarna på landet är också väldigt vana vid att förflytta sig med bil och att få dem att exempelvis börja åka buss kan vara svårt. Här nämner Bo att kommunen bland annat erbjuder invånarna i Torsås att utnyttja skolbussarna för transport men att denna tjänst utnyttjas dåligt. Invånarna på landsbygden är ofta mycket traditionsbundna och då kan det vara svårt att genomföra förändringar tillägger Bo.

Besöksnäringen är en verksamhetsinriktning som spås ha goda utsikter i framtiden och som ett bra exempel på en utveckling i denna riktning nämner Bo Lönnqvist kommuninvånaren som vill integrera permanent boende med hästhållning på sin fastighet. Sådana initiativ och aktiviteter skapar sysselsättning. Människor som startar och driver en verksamhet på landsbygden stannar också kvar och som ytterligare en positiv effekt hålls landskapet öppet. Därför måste kommunen vara lyhörda och hjälpa till med stöttning när invånarna vill satsa i ett projekt. Det är bara fantasin som sätter gränser för vilka verksamheter som kan startas. Kommunen måste bli bättre på att kommunicera och också våga och ta beslut som kanske är lite djärva men som ändå håller sig inom lagens gränser. Många gånger är kommunens tjänstemän allt för fega och vågar inte ta några risker. Kommuninvånarna ska aldrig behöva vara rädda för att vända sig till sin kommunledning och de ska alltid känna att vi vill hjälp till och stötta, avslutar kommundirektör Bo Lönnqvist.

Bilaga 7: Intervjusvar från Weronica Stålered, Landsbygdsutvecklare Emmaboda kommun, 17 nov 2006

Intresse, behov och efterfrågan

Intresset för att bosätta sig eller att syssla med någon form av verksamhet på landsbygden i Emmaboda kommun har ökat de senaste åren. Intressenterna utgörs till största del av barnfamiljer som flyttat från tätorten och det är lite större fastigheter i attraktiva lägen som efterfrågas. Även för så kallade hästgårdar är trycket stort. I kommunen finns ett antal normal stora villatomter i relativt centrala lägen att tillgå men för dessa är inte intresset lika stort berättar Weronica Stålered. De verksamheter som vill etablera sig eller utöka sin näring är ofta kopplade till turismen på något sätt.

För att en fastighet ska kunna fungera tillfredställande krävs ofta komplement av olika slag. En viktig aspekt är vatten- och avloppslösningar som kan vara ett problem på landsbygden. För att lösa det rekommenderar kommunen fastighetsägarna att tillsammans installera ett gemensamt system och för att detta ska bära sig ekonomiskt måste samarbetet utgöras av minst 4-5 fastigheter. Även infrastrukturfrågor som berör vägar och kollektivtrafik är av stor betydelse och därför diskuteras det ständigt inom kommunen. För att invånarna ska kunna transportera sig så smidigt som möjligt försöker kommunen hjälpa till i den mån de kan. De flesta fastighetsägare önskar också att ha tillgång till Internet- samt bredbandsuppkoppling och detta är inte något problem intygar Weronica eftersom hela Kalmar län inom en snar framtid ska ha ett länstäckande bredbandsnät.

Hur intresset ser ut för att bosätta sig eller starta en verksamhet på landsbygden i Emmaboda kommun och vilka behov som dessa vill ska vara uppfyllda fångar kommunen upp bl.a. genom en tjänst som kommunen erbjuder och som kallas för inflyttningservice. Ett annat sätt är genom personliga möten och genom föreningsmöten samt sockenstämmor. Weronica anser att de tjänstemän som jobbar med utveckla landsbygden i Emmaboda är väl underrättade och har bra kunskaper om vilka möjligheter och på vilka sätt fastighetsbildning kan främja landsbygdsutvecklingen men att det alltid är bra med ännu mer information och kunskap. Kunskap kan man aldrig få för mycket av, påpekar hon.

Arbetsätt och organisation

I Emmaboda kommun sker ett ständigt arbete med att utveckla landsbygden men de driver också ett antal olika projekt och har även en hel del samarbete med andra aktörer inom området. Weronica uppfattar att arbetet till största del utgår ifrån kommunens ÖPL och sedan är uppgifterna uppdelade inom olika instanser i kommunen. I det pågående arbetet med ÖPL jobbar tjänstemännen med att planlägga för tomter i attraktiva lägen och med närhet till sjö eller vattendrag. I Emmaboda kommun finns sammanlagt ungefär 120 stycken sjöar varav Weronica uppskattar att cirka 4-5 stycken utnyttjas av allmänheten. Hon anser att dessa borde kunna användas bättre genom att planera för bebyggelse intill dem och inom kommunen strävar man efter att i framtiden själva få besluta om byggnation vid vatten. Planläggarna har även funderingar på att skapa 5-6 ha stora tomter som tillsammans ska dela på ladugårdar och stall i form av gemensamhetsanläggningar. Denna konstruktion kallar de för att utveckla en "ny by".

Men något strukturerat eller organiserat system för hur arbete ska bedrivas finns inte och det tror Weronica är en klar nackdel. Hon tror att ett tydligt handlingsprogram som bryter ner arbetet i ett antal väldefinierade punkter skulle underlätta arbetet. Med en tydlig modell att jobba efter skulle det sannolikt bli lättare att få samtliga involverade att sträva emot samma mål. Hon påpekar också att begreppet landsbygdsutveckling har blivit mer vedertaget de se-

naste åren och att det omfattar så många olika delar att det kan vara svårt att hantera därför skulle en klar arbetsmodell att stödja arbete på vara till stor hjälp.

Emmaboda kommun ser landsbygdsutveckling som ett högt prioriterat område och försöker bedriva så mycket samarbete med andra aktörer och så många projekt som möjligt för att gynna utvecklingen på landet. Till exempel har Emmaboda kommun tillsammans med ett antal andra kommuner ansökt om att få bli ett så kallat Leader-område för landsbygdsutveckling. Syftet med är att kunna jobba flera kommuner gemensamt inom ett större område. Emmaboda kommun ska också efter årsskiftet starta ett nytt projekt tillsammans med Länsstyrelsen som går under namnet landskapsstrategier och avsikten med detta är att hitta utvecklingsmöjligheter för landsbygden ur ett natur-, kultur- och miljöhänsende.

Det största landsbygdsprojektet som kommunen bedrivit är Be Bo Landsbygden och som startades år 2000. Projektet Be Bo Landsbygd främsta syfte är att i första hand öka boendet och därmed också basservicen på landsbygden. På så sätt kan man även öka landsbygdsturismen, och därigenom både få ökade intäkter för utövare och kommun. Konceptet har använts av andra kommuner tidigare och initiativtagaren till arbetssättet kom ifrån en privatperson som reagerade på att utländska, i första hand tyskar och danskar, köpte fastigheter i Sverige och sedan bara använde dessa som fritidsbostäder. Metoden är uppdelad i tre steg varav det första består i att alla byar inom kommunen inventeras och att alla hus kartläggs där ägaren inte nyttjar huset. Sedan informeras ägare, andra kommuner och länsorganisationer för att öka förståelsen för vikten av ett bra basserviceunderlag. Husägarna informeras också om möjligheter till upprustning, skatteregler, bidrag m.m. Steg 2 utgörs av att en hyresförmedling antingen lokalt eller regionalt startas via Internet och/eller en utvald person från kommunen. Det sista steget går ut på att utveckla landsbygdsturismen och främja lokalt entreprenörskap. Lokala värddar stimuleras att utveckla lokal kultur och naturturism och språkkunniga guider arrangerar naturvandringar och kortare utflykter m.m. Dessutom får invånarna i byarna tips och idéer för att kunna ha lokala turistarrangemang.

När Emmaboda kommun startade projektet Be Bo Landsbygd år 2000 identifierade 845 stycken hus som inte var bebodda. Dessa kontaktades och sammanlagt var det cirka 100 stycken husägare som blev intresserade av projektet. Husägarna informerades om vilka negativa effekter som finns med att låta hus stå tomma, bl.a. förfall och inbrottsrisker, och om vilka möjligheter som deras hus faktiskt har. En hel del av intressenterna var öppna för tanken att hyra ut sitt hus och därför skapade kommunen en uthyrningstjänst som distribuerades via Internet. Denna tjänst finns fortfarande kvar inom kommunens regi och används flitigt. Resultatet av projektet ser Veronica Stålered som mycket lyckat, mellan åren 2000 till 2006 har invånarantalet på landsbygden ökat med cirka 200 personer och ett flertal tomma hus har blivit bebodda. Standarden på landsbygdens husbestånd har stigit och dessutom bidrog satsningen till en hel del andra positiva effekter så som att föreningar anordnade olika aktiviteter och att engagemanget och intresset för landsbygden i kommunen ökade.

Veronica berättar att det inte saknas idéer eller förslag som skulle kunna gynna landsbygden men tyvärr genomförs de inte alltid. Förslagen kommer oftast ifrån olika föreningar, socken stämmor och andra kommuner men även ifrån konferenser och Tv-reportage.

Överlag tycker Veronica Stålered att samarbetet med övriga aktörer fungerar bra och speciellt nämner hon kommunens samverkan med Länsstyrelsen och Regionförbundet. Men hon poängterar också att samarbetet skulle kunna bli ännu bättre och att hon ibland kan känna att de prioriterar olika saker och att de inte alltid strävar emot samma mål. Här nämner hon att den svenska lagstiftningen har en viss betydelse och att hon tycker att den i många hänseenden är omodern för dagens landsbygd. Exempelvis tycker hon att MB gör det svårare att utveckla landsbygden på grund av lagens många bevarandeaspekter.

Om Veronica ska lista Emmaboda kommuns främsta dragplåster kommer kommunens geografiska läge på första plats. Med hjälp av tågförbindelse tar det inte mer än 30 minuter att

förflytta sig från Emmaboda centrum till såväl Kalmar och Karlskrona som Växjö. På andra plats placerar hon livskvaliteten och anledningen till det är den goda boendemiljön med närheten till skolor, skog och natur samt det gynnsamma näringslivsklimatet.

Att arbetet med landsbygdsutvecklingen skulle kunna förbättras på många punkter är Weronica Stålered fast beslutsam om. Ett sätt vore att en del av de pengar som anslås till landsbygden blir mer riktade till områden inom landsbygdsutvecklingen som inte handlar om miljön eller om jordbruket. Landsbygden har ju så mycket mer att erbjuda och innefattar ju så mycket annat! Numera kan det vara svårt att försörja sig på det traditionella svenska lantbruket men det finns många andra potentiella näringsgrenar att ägna sig åt. Människorna på landet behöver upplysas om det är möjligt att tjäna pengar på många av landsbygdens naturliga tillgångar så som natur- och kulturmiljön samt tystnade. Det går faktiskt att tjäna pengar på verksamheter som inriktar sig på avkoppling och upplevelser! Landsbygden behöver också ta större plats på högre distanser och ämnet bör diskuteras i betydligt större omfattning. Landet är ju precis lika viktigt som staden och landet är många gånger väldigt viktig även för stadsborna. Många har en uppfattning om att landet som är lite negativt och att det skulle vara fattigt och smutsigt att bo på landsbygden. Denna bild måste förändras och då är diskussioner och debatter det bästa hjälpmedlet enligt Weronica. Som dagens samhälle ser ut är det i princip möjligt att ha sin utgångspunkt för arbetet var som helst och människors pendlingsmönster ser helt annorlunda ut idag än för bara några år sedan.

Möjligheter och problem

Landsbygdens absolut största styrkor är närheten till naturen och den lugna livsmiljön tycker Weronica och den mest påtagbara svagheten är kommunikationsmöjligheterna. Dessutom kan det ibland vara komplicerat att ordna vatten- och avloppsinstallationer men hon poängterar också att nästan allt går att lösa. Ett annat problem är att många bönder upplever sin situation som allt för byråkratisk.

Även om Weronica relativt ofta kommer i kontakt med den svenska lagstiftningen och FBL i sitt yrke tycker hon inte att hon är införstådd i just FBL:s möjligheter och begränsningar. Hon anser sig ha en övergripande uppfattning om den svenska fastighetsbildningslagstiftningen men att den är bristfällig på många punkter och hon skulle absolut vilja ha mer kunskap och information. Hon säger sig i alla fall ha den uppfattningen att utveckling av FBL de senaste åren har varit positiv för landsbygden.

Weronicas framtidstro för den svenska landsbygden är väldigt positiv och hon ser många potentiella möjligheter framöver. Europa blir allt mer tätbefolkat och fler och fler söker sig till Norden och Sverige. De största grupperna kommer ifrån Tyskland, Danmark och Holland och i deras ögon är fastighetspriserna i Sverige relativt låga. Denna inflyttning kan både vara positiv och negativ och därför gälla det att göra något bra av den. Om fastighetsköparna bara köper sina hus för att använda dem som fritidsbostäder är det olyckligt eftersom det skulle kunna hindra andra som vill bosätta sig permanent. Men om man ser möjligheterna som skapas i och med inflyttningen och underlättar för bosättning kan det istället bli något positivt utav situationen. Dessutom behöver många av Sveriges lagar och regler ses över och anpassas efter dagens förutsättningar. Landsbygden har genomgått många och stora förändringar bara de senaste årtiondena och då måste också lagstiftningen följa efter och även bli mer flexibel. Weronica tror att verksamheterna på landsbygden kommer att förändras och anta nya former i framtiden. Just nu är det turismnäringen som är populärast och växer snabbast och det kommer den säkerligen att göra ett tag till. Även andra och nya näringar kommer säkerligen att få ett uppsving i framtiden men grunden kommer alltid att vara landsbygdens rika natur- och djurliv avslutar Weronica.

