

Fastighetsbildning för solparksändamål

Michaela Sjöo

© Michaela Sjöö, 2026

Fastighetsvetenskap

Institutionen för teknik och samhälle

Lunds Tekniska Högskola

Lunds universitet

Box 118

221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 26/5618SE

Tryckort: Lund

Fastighetsbildning för solparksändamål

Real property formation of solar farms

Examensarbete utfört av/ Master of Science Thesis by:

Michaela Sjöo, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Examinator/Examiner:

Eric Norén, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Opponent/Opponent:

Lukas Wendt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Nyckelord:

Fastighetsbildning, lantmåteriförrättning, solpark

Keywords:

Real property formation, cadastral procedure, solar farm

Abstract

The rapid expansion of solar energy in recent decades has led to an increased interest in ground-mounted solar farms in Sweden. This development raises important questions regarding land access and the legal framework used to enable such projects. In particular the role of real property formation under the Swedish Real Property Formation Act, *Fastighetsbildningslagen*, requires further examination.

This study aims to analyze what constitutes a suitable property formation for solar farm development under chapter 3 of the Act and how these provisions are applied in practice. It also explores the parties involved in the process and the motivations behind choosing real property formation as a land access solution. The research is based on a literature review and an empirical study of sixteen cadastral procedures related to real property formation for solar farms, alongside interviews with cadastral surveyors and representatives from solar energy companies. Relevant case law was also examined.

The findings show that the use of real property formation for solar farms is a relatively new area lacking consistent practice. Assessments of suitability are largely case specific, and decision documents often provide limited justification. Authorities such as county administrative boards and municipalities play an important role, particularly in relation to environmental legislation. Leasehold arrangements remain the most common form of land access, while property formation is primarily used in specific situations. The study highlights a need for clearer guidance and improved coordination to support future solar farm developments.

Sammanfattning

Utbyggnaden av solenergi har ökat kraftigt under de senaste decennierna. Både globalt och i Sverige. I takt med utveckling av ny teknik har markbaserade solparker snabbt blivit ett allt vanligare inslag i det svenska energisystemet. Etablering av parkerna väcker frågor om åtkomst till marken och vilken typ av markåtkomst som är mest ändamålsenlig. En fråga är i vilken utsträckning fastighetsbildning kan användas för att möjliggöra solparksprojekt. Examensarbetet syftar till att analysera vad som utgör en lämplig solparksfastighet enligt bestämmelserna i 3 kap. fastighetsbildningslagen samt att belysa hur denna lämplighetsprövning tillämpas i praktiken. En analys görs även av vilka aktörer som intresserar sig för åtgärden och motiven bakom.

Studien baseras på en kombination av metoder. En litteraturstudie genomfördes för att redogöra för relevant lagstiftning. Därutöver har analys gjorts av 16 lantmäteriförrättningar som berört fastighetsbildning för solparksändamål. Analysen kompletteras med intervjuer med förrättningslantmätare samt representanter för solenergibolag. En analys har även gjorts av relevant rättspraxis inom området.

Resultatet visar att fastighetsbildning för solparksändamål är ett förhållandevis nytt område som saknar enhetlig praxis. Bedömningen av fastigheternas lämplighet sker i stor utsträckning utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Trots att de flesta fastigheter bedöms som lämpliga för sitt ändamål är motiveringarna i beslutsunderlaget ofta kortfattade. Detta försvårar möjligheten att utläsa tydliga bedömningsgrunder. Vidare visar studien att samråd med länsstyrelse och kommun utgör en betydelsefull del av prövningen. Särskilt avseende miljöbalkens bestämmelser. Frågor om strandskydd, kulturmiljö och användning av jordbruksmark är återkommande. Samtidigt framkommer att det saknas en samlad tillståndsprövning av parkerna vilket försvårar bedömning och förutsebarhet för inblandade aktörer. När det kommer till markåtkomst framgår att arrende är det dominerande alternativet för solenergibolag medan fastighetsbildning främst används i särskilda situationer. Dessa utgörs främst av finansiella och ägarrelaterade skäl. Slutligen visar studien att det finns behov av ökad tydlighet och en mer enhetlig tillämpning. En utveckling av praxis samt tydligare vägledning och etablering av tillståndprocesser bedöms därför vara av betydelse för framtida etableringar av solparker.

Förord

Detta examensarbete har genomförts inom civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet, under 2025 och våren 2026. Arbetet behandlar fastighetsbildning för solparksändamål. Ett aktuellt och växande område i takt med den ökade utbyggnaden av förnybar energi.

Arbetet har varit både lärorikt och utmanande och har gett en fördjupad förståelse för hur fastighetsbildningslagens bestämmelser tillämpas. Särskilt i relation till nya typer av markanvändning. Genom studier av förrättningsakter, intervjuer med yrkesverkssamma samt genomgång av relevant lagstiftning och praxis har kunskap erhållits i ett område där rättsläget är under utveckling.

Ett särskilt tack riktas till handledare Fredrik Warnquist för värdefull vägledning och konstruktiva synpunkter under arbetets gång. Tack riktas även till de förrättningslantmätare och representanter för solenergibolag som ställt upp på intervjuer och generöst delat med sig av sina erfarenheter. Utan deras bidrag hade arbetet inte gått att genomföra.

Michaela Sjöö
Lund, 21 maj 2026

Begreppslista

Sakägare	Den eller de som berörs av en viss fråga eller beslut
Solpark	Större markbaserad solcellsanläggning
Stamfastighet	Den ursprungliga fastighet som mark överförs eller avstyckas från

Nomenklatur

FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB	Jordabalk (1970:994)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
KML	Kulturmiljölag (1988:950)
MB	Miljöbalk (1998:808)
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Regeringsform (1974:152)

Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte	16
1.3 Frågeställningar.....	16
1.4 Metod	16
1.4.1 Litteraturstudie	16
1.4.2 Analys av förrättningsakter	16
1.4.3 Intervjustudie	17
1.5 Avgränsningar	18
1.6 Felkällor	18
2 Solenergi.....	19
2.1 Utveckling.....	19
2.2 Solparker	20
3 Fastighetsbildningslagen	21
3.1 Introduktion.....	21
3.2 Allmänna villkor	22
3.3 Hänsyn till planer och bestämmelser	23
3.4 Hänsyn till planer där detaljplan saknas.....	25
3.5 Utfart till allmän väg.....	26
3.6 Särskilda bestämmelser om jord- och skogsbruk.....	26
3.7 Undantagsbestämmelser.....	28
4 Miljöbalken.....	29
4.1 Tillstånd.....	29
4.1.1 Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.....	30
4.1.2 Tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken.....	30
4.2 Särskilt om jordbruksmark.....	30
5 Övrig relevant lagstiftning	32
5.1 Plan- och bygglagen.....	32
5.2 Kulturmiljölagen	32
5.3 Jordförvärvslagen.....	33
5.4 Arrende.....	33
5.5 Servitut.....	33

6 Förrättningar.....	35
6.1 Analys av förrättningsakter	35
6.1.1 Prövning av 3 kap. 1 § FBL	37
6.1.2 Prövning av 3 kap. 2 § FBL	38
6.1.3 Prövning av 3 kap. 3–4 §§ FBL	39
6.1.4 Prövning av 3 kap. 5–7 §§ FBL	39
6.1.5 Övriga faktorer.....	40
6.1.6 Motiv till fastighetsbildning.....	41
6.2 Exempel från förrättningsakt	41
7 Intervjuer.....	42
7.1 Intervjuer med förrättningslantmätare.....	42
7.1.1 Frågor till förrättningslantmätare	42
7.1.2 Svar från förrättningslantmätare	42
7.2 Intervjuer med solenergibolag.....	46
7.2.1 Frågor till solenergibolag	46
7.2.2 Svar från solenergibolag	46
8 Rättsfall.....	51
9 Diskussion	52
9.1 Fastighetsbildning	52
9.1.1 Rekvisitet om varaktig lämplighet	52
9.1.2 Solparkens utformning och tekniska förutsättningar	52
9.1.3 Betydelsen av samråd.....	53
9.1.4 Avsaknad av samlad tillståndsprövning	54
9.1.5 Övriga observationer.....	54
9.2 Aktörer	55
9.2.1 Motiv till fastighetsbildning.....	55
9.2.2 Vem har störst intresse av att fastighetsbilda?.....	55
9.2.3 Jämförelse mellan arrende och fastighetsbildning	55
9.3 Vad utgör en lämplig solparksfastighet?	57
10 Slutsats	58
10.1 Samlade slutsatser.....	58
10.2 Förbättringsområden	59

Referenslista	61
Bilagor	64
Bilaga 1 Analyserade faktorer ur förrättningsakter	64

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Medvetenhet kring klimatförändringarna har under de senaste decennierna fått genomslag både nationellt som internationellt. År 2015 antog FN:s generalförsamling de globala målen för hållbar utveckling. Särskilt relevant för detta arbete är mål sju, ”Hållbar energi för alla”, som betonar vikten av tillförlitliga hållbara energilösningar. Tillgången till förnybar energi utgör en förutsättning för att minska utsläppen av växthusgaser, inte minst då den globala energiefterfrågan förväntas fortsätta öka i takt med höjd levnadsstandard i utvecklingsländer. Globalt dominerar elproduktionen fortfarande av fossila bränslen men andelen förnybar energi ökar. Vattenkraft har länge varit den största källan till förnybar elproduktion följt av vindkraft. Sedan 2010 har solkraft etablerats som ett konkurrenskraftigt alternativ inom elsektorn och mellan 2010 och 2025 ökade solkraftens andel av den globala elproduktionen från 0,2 % till 8,7 %.¹ Prognoser pekar på att solkraft förväntas vara den största globala källan till förnybar el år 2030, större än vattenkraften.²

Även i Sverige har intresset för solkraft påtagligt ökat under senare år. Den installerade effekten i solcellsanläggningar ökade med närmare 4 000 % mellan år 2016 och 2025.³ Utvecklingen är fortsatt stark och utbyggnadstakten hög. Solkraft får därmed anses vara ett aktuellt ämne och växande energislag även ur ett svenskt perspektiv. Historiskt har markbaserade solparker varit relativt ovanliga i Sverige men under senare år har antalet etableringar ökat och ytterligare projekt är planerade. Parkerna utgör en del av den pågående gröna omställningen vilket tydliggör behovet av effektiva processer för etablering och markåtkomst. En betydelsefull juridisk aspekt rör hur tillgången till mark ska säkerställas. Ett vanligt upplägg är att solcellsaktören och fastighetsägaren ingår ett arrendeavtal. Ett alternativ är att solcellsaktören äger fastigheten där parken ska uppföras. För att möjliggöra detta kan fastighetsbildning krävas, exempelvis genom avstyckning eller fastighetsreglering.

När markåtkomst sker med hjälp av fastighetsbildning handläggs ärendet hos en lantmäterimyndighet genom en förrättning. Fastighetsbildningsåtgärder regleras i fastighetsbildningslagen (FBL, 1970:988). I 3 kap. FBL fastställs grundläggande förutsättningar för att en åtgärd ska kunna genomföras. Enligt 3 kap. 1 § FBL krävs bland annat att den fastighet som nybildas eller ombildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Om detta kriterium inte är uppfyllt kan åtgärden som huvudregel inte genomföras. För solparker innebär detta att fastighetsbildningen måste bedömas utifrån om fastigheten kan anses vara lämplig för solenergiproduktion. Eftersom användningsområdet är relativt nytt saknas omfattande praxis. Detta skapar tolkningsutrymme och väcker frågor om hur lämplighetsprövningen ska tillämpas i relation till solparker samt vilka kriterier som bör vara styrande vid bedömningen.

¹ Ember. *Global Electricity Review 2026*, s. 58 ff.

² Iea, *Renewables 2025. Analysis and forecasts to 2030*, s.24.

³ Energimyndigheten. *Installerad effekt (MW) för solcellsanläggningar fördelat på effektkategori och år*.

1.2 Syfte

Examensarbetet syftar till att analysera och klarlägga vad som enligt villkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen krävs för att genomföra en fastighetsbildningsåtgärd med ändamål solpark. Genom att undersöka hur villkoren tillämpas för denna relativt nya form av markanvändning avser arbetet att bidra till rekommendationer. Rekommendationer som dels underlättar lantmäterimyndighetens handläggning, dels ger solcellsaktörer och markägare möjlighet att i ett tidigt skede planera anläggningen enligt de förutsättningar som mest effektivt kan leda till ett önskvärt fastighetsbildningsbeslut.

1.3 Frågeställningar

- Hur har förrättningslantmätare valt att utforma redan befintliga solparksfastigheter? Finns det någon praxis?
- Vad utgör en lämplig solparksfastighet?
- Varför har man valt att bilda solparksfastigheter?
- Vilken aktör har störst intresse av att fastighetsbilda för solparksändamål?

1.4 Metod

Arbetet utgår från en rättsdogmatisk metod vilket innebär att gällande rätt analyseras genom tolkning av rättskällor. Därutöver tillämpas kvalitativa metoder i form av analys av genomförda lantmäteriförrättningar samt intervjustudier.

1.4.1 Litteraturstudie

I litteraturstudien behandlas solparkernas historia och de fastighetsrättsliga grunderna för fastighetsbildning och arrende. Vidare görs en genomgång av relevant lagstiftning med särskilt fokus på fastighetsbildningslagens tredje kapitel med lagkommentarer samt Lantmäteriets tillhörande handbok. Litteraturstudien innefattar även en översikt av tidigare examensarbeten inom närliggande områden. Genomgången visar att dessa arbeten huvudsakligen har behandlat solparker sett från miljöbalkens perspektiv på ett sätt som inte bedömts relevant för detta arbetes syfte. Undantag utgörs av ett kandidatarbete från 2024 som behandlar länsstyrelsernas bedömningar av solcellsparker på jordbruksmark. Ur ett FBL-perspektiv används främst ett arbete från 2009 som undersökte fastighetsbildning för vindkraftsändamål. Likheterna med det arbetet är att studien behandlade fastighetsbildning för ett nytt energislag. Undersökning av rättspraxis sker via Juno med hjälp av sökordet ”solcell*”. De domar som gällde myndighetsbeslut kopplade till solparker rörde sig främst om frågor kopplade till miljöbalken och plan- och bygglagen. En dom kopplad till fastighetsbildningslagen återfanns efter upplysning från den kommunala lantmäterimyndigheten i Halmstad.

1.4.2 Analys av förrättningsakter

Tillvägagångssättet för att hitta genomförda lantmäteriförrättningar består av flera moment. Först studerades en lista över stora solparker på branschföreningen Svensk Solenergis webbsida.⁴ Parkerna söktes sedan upp i Lantmäteriets tjänst minKarta för att undersöka om solparken utgjordes av en egen fastighet. Aktuella fastigheter söktes

⁴ Svensk Solenergi. *Några stora solcellsanläggningar i Sverige*.

sedan upp i fastighetsregistret genom Metria FastighetSök som tillhandahålls via Lunds universitet. Om en fastighetsbildningsåtgärd skett under de senaste 15 åren antecknades aktnumren till dessa. Tolv lantmäteriförrättningar avseende sex parker återfanns genom denna metod. I december 2024 skickades förfrågan via e-post till landets samtliga 40 kommunala lantmäterimyndigheter. Frågan gällde huruvida de utfört förrättningar med solpark som ändamål. Sammanlagt svarade 38 lantmäterimyndigheter och ytterligare sex förrättningar fördelat på sex parker återfanns på detta sätt. Totalt återfanns 17 förrättningar fördelat på elva solparker. En förfrågan skickades även till Lantmäteriet centralt samt till två funktionschefer inom Lantmäteriet för att undersöka möjligheten till specialsökning av ändamålet. Detta var inte möjligt. Försök gjordes även att söka ut fastigheterna genom taxeringskoder hos Skatteverket. Då solparker inte taxeras under en egen taxeringskod var denna väg inte framkomlig. Arbetet påbörjades i december 2024. En tid då Lantmäteriets arkiv var stängda av sekretesskäl. Akterna fick därför beställas från Lantmäteriet. Beställningarna gjordes i mitten av december 2024 och i början av mars 2025 hade 16 av 17 förrättningar levererats. Dessa 16 förrättningar låg sedan till grund för undersökningen.

En förrättningsakt innehåller den samlade dokumentationen av handläggningen inom en lantmäteriförrättning. Akten omfattar flertal handlingar, däribland karta, protokoll, beskrivning, ansökan, köpehandling samt samrådshandlingar. Av dessa utgör karta, protokoll och beskrivning de beslutsdokument som upprättas av förrättningslantmätaren. Under handläggningsprocessen ska förrättningslantmätaren även föra ett dagboksblad där uppgifter av betydelse för ärendets handläggning dokumenteras tillsammans med datum. För att nå en djupare förståelse av såväl sökandens som förrättningslantmätarens perspektiv analyserades samtliga delar av de aktuella förrättningsakterna. Särskild tonvikt lades vid sju delhandlingar: ansökan, köpehandling, samrådssvar, karta, beskrivning, protokoll samt dagboksblad. Dessa handlingar ansågs mest betydelsefulla för insikt i förrättningslantmätarens bedömningar i prövningar av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen.

1.4.3 Intervjustudie

Intervjustudien innefattar både förrättningslantmätare liksom representanter för solenergibolag. Förrättningslantmätarna valdes ut efter kontakt med de kommunala lantmäterimyndigheterna som handlagt ett urval av de mottagna förrättningsakterna. Syftet med intervjuerna var att höra yrkesverksammas resonemang kring fastigheter med aktuellt ändamål. Det för att belysa vad som utgör en lämplig solparksfastighet sett ur fastighetsbildningslagens perspektiv. Frågorna till intervjuerna utformades efter genomgång av 3 kap. FBL, Lantmäteriets handbok för FBL samt de analyserade förrättningsakterna. Tre förrättningslantmätare vid kommunala lantmäterimyndigheter intervjuades. En av intervjuerna genomfördes digitalt via Teams. Inför detta samtal skickades frågorna ut i förväg vilket möjliggjorde för respondenten att förbereda sina svar. Intervjun spelades in och transkriberades i sin helhet. De två övriga intervjuerna genomfördes skriftligen via e-post. I dessa fall erhöles svar direkt från den förrättningslantmätare som handlagt respektive förrättning. I det första fallet hade den ursprungliga förrättningslantmätaren bytt arbetsplats, varför en annan förrättningslantmätare vid samma lantmäterimyndighet tillfrågades att besvara frågorna.

Intervjuer genomfördes även med representanter för solenergibolag. Detta för att få klarhet i vilka motiv som finns bakom att fastighetsbilda för ändamålet och bilda särskilda solparksfastigheter. Förfrågningar skickades initialt via e-post till ett antal bolag verksamma inom branschen. Därefter bokades intervjuer med två representanter från dessa bolag. Frågorna till intervjuerna utformades efter genomgång av 3 kap. FBL, Lantmäteriets handbok för FBL samt de analyserade förrättningsakterna. Intervjuerna genomfördes digitalt via Teams. Frågorna skickades ut i förväg för att möjliggöra för respondenterna att förbereda sig. Intervjuerna spelades in och transkriberades i sin helhet. Särskild uppmärksamhet riktades mot solparken utanför Sjöbo då parken delats upp i flertalet fastigheter. Försök gjordes att nå bolaget för bokning av intervju. Då detta inte var möjligt erhöles svar från en representant för en annan solpark driven av samma bolag. Dessa svar lämnades skriftligen via e-post.

1.5 Avgränsningar

Examensarbetet fokuserar på fastighetsbildning för solparker. Alternativet om arrende tas endast upp i den mån som krävs för läsarens förståelse i ämnet. Gällande tillstånd och samråd för solparker sett ur annan lagstiftning än FBL, så som miljöbalken och plan- och bygglagen, berörs endast ytligt. Tekniska och ekonomiska aspekter såsom finansieringsplaner kommer inte att behandlas närmare.

1.6 Felkällor

I arbetet undersöks 16 lantmäteriförrättningar som berör solparker. Det är dock möjligt att det finns ytterligare förrättningar med samma ändamål som inte har inkluderats i arbetet och därför kan ha betydelse för resultatet. De analyserade förrättningarna är dessutom geografiskt relativt begränsade till de sydligaste delarna av landet. Vidare omfattar intervjuerna ett begränsat antal förrättningslantmätare och solenergibolag. Det kan vara svårt att då dra långtgående slutsatser av analysen. För intervjuerna har samma frågor ställts till alla förrättningslantmätare och samma frågor har ställts till representanter för solenergibolagen. Utöver detta syftar intervjuerna till att skapa diskussion om ämnet. En viss risk för subjektiva svar och feltolkning av information föreligger därför.

2 Solenergi

2.1 Utveckling

Under de senaste decennierna har den globala övergången mot förnybara energikällor gynnat utvecklingen av solenergiteknik som fått en allt viktigare roll i världens energiförsörjning. Trots att solenergi länge betraktades som en kostsam och tekniskt begränsad energikälla har tekniken utvecklats snabbt både gällande effektivitet och kostnad. Den första praktiskt användbara solcellen utvecklades 1954 av forskare vid Bells laboratorier i USA. Denna första generation hade en verkningsgrad på 6 % vilket innebar att endast en liten del av solenergin omvandlades till elektricitet. Inledningsvis användes tekniken främst inom rymdindustrin där alternativa energiformer var begränsade. Både USA och Sovjetunionen använde solceller i sina respektive rymdprogram.⁵ Under tidigt 1970-tal stod kemisten Elliot Berman för ett genombrott genom att utveckla billigare solcellsteknik i samarbete med det amerikanska petroleumbolaget Exxon. Genom effektivare material och tillverkningsprocess sänktes kostnaderna till en femtedel av tidigare nivåer. Berman och hans kollegor förutspådde stigande elpriser och satsade därför på att göra solceller mer tillgängliga för kommersiell användning.⁶ Under 1970-talet ökade det globala intresset för alternativa energikällor, inte minst till följd av den omfattande energikrisen. Detta ledde till ökade investeringar i forskning och utveckling inom solcellsteknik. Verkningsgraden för solceller förbättrades successivt och passerade 10 % vilket i kombination med minskade produktionskostnader gjorde tekniken mer attraktiv. USA spelade en huvudroll i utvecklingen under denna period men även länder som Japan, Tyskland och Sverige investerade i nationella forskningsprogram inom solenergiområdet.

På 1990-talet fortsatte den tekniska utvecklingen och tillverkningskostnaderna för solceller sjönk ytterligare. För första gången började solcellspaneler användas i större utsträckning av privatpersoner och då framför allt för installation på villatak. Den ökade tillgängligheten och förbättrade kvalitén gjorde att tekniken började betraktas som ett realistiskt alternativ vid småskalig elproduktion.⁷ Under 2000-talets första årtionde skedde ett skifte då solenergi i allt större utsträckning började betraktas som en kommersiellt hållbar och konkurrenskraftig energikälla. Samtidigt lanserade både USA och EU omfattande forsknings- och utvecklingsprogram med fokus på solenergi. Ett av de mest ambitiösa initiativen kom från det amerikanska energidepartementet som år 2011 introducerade programmet SunShot Initiative. Målet var att reducera kostnaderna för solenergi med 75 % inom tio år.⁸ Inom EU lanserades år 2014 forskningsprogrammet Horizon 2020 som var det största forskningsinitiativet i EU:s historia. Ett flertal delprojekt inom detta program fokuserade på utvecklingen av nästa generations solcellsteknik.⁹ Det efterföljande programmet Horizon Europe lanserades 2021 och innehåller fortsatta satsningar på utveckling av solcellsteknik.

⁵ Museum of Solar Energy. *A Brief History of Solar Electricity*.

⁶ Hitta-solceller. *Solcellers historia*.

⁷ U.S Department of Energy. *The History of Solar*.

⁸ U.S Department of Energy. *The SunShot Initiative*.

⁹ European Commission. *What is Horizon 2020?*.

Kina har under samma period etablerat sig som den dominerande aktören inom global solcellstillverkning. Enligt Internationella energioorganets (IEA) rapport från 2022 tillverkas över 80 % av världens solpaneler i Kina. Landet kontrollerar också en stor del av de råvaror som används i produktionen.¹⁰ Genom den globala infrastruktur-satsningen Belt and Road Initiative har Kina även finansierat och byggt storskaliga solenergianläggningar i ett antal länder vilket ytterligare har bidragit till att pressa priserna på solenergi.¹¹ Under 2010-talet påbörjades byggnation av storskaliga solparker. Dessa lokaliserades ofta till ökenområden och utvecklingsländer med hög solinstrålning. På många håll har solenergi idag blivit den billigaste tillgängliga energikällan samtidigt som den tekniska effektiviteten fortsatt att förbättras. Kommersiellt tillgängliga solpaneler har idag en verkningsgrad på över 20 %, medan avancerade forskningsprototyper har nått nivåer på över 40 %. Snabb teknisk utveckling, i kombination med kraftigt sjunkande kostnader, har gjort solceller till en del av framtidens hållbara energisystem. Framtidens utmaningar är främst att säkra tekniker som stödjer en uppskalning av produktion och installation till låg kostnad samt att underlätta införandet av solenergiproduktion i befintliga elsystem.¹² Solenergi har gått från att vara en exklusiv teknik reserverad för rymdindustrin till att bli en av de mest lovande och snabbast växande energikällorna i världen. Dess fortsatta utveckling förväntas spela en avgörande roll i den globala energiomställningen.

2.2 Solparker

En solpark är en markmonterad nätansluten anläggning för elproduktion i större skala. Den första nätanslutna solparken i kommersiell skala installerades i Kalifornien 1982 och hade en kapacitet på 5 MW. Syftet med parken var att visa att storskalig elproduktion med solceller var möjlig.¹³ Ett av de första megaprojekten utfördes i Spanien 2008 då en solpark med kapacitet på 60 MW byggdes: Olmedilla de Alarcón.¹⁴ Idag finns världen största solparker i Kina, Indien och Mellanöstern med en installerad effekt på upp till 15 000 MW. I Sverige är parkerna mindre där de största parkerna under flera år haft en installerad effekt på runt 20 MW. Landets största solpark finns i Hultsfred och invigdes hösten 2025. Parken har en installerad effekt på 100 MW.¹⁵ Etablering av solparker förutsätter närhet till anslutningspunkt mot elnät med tillräcklig kapacitet för överföring av den producerade elen. Det är även fördelaktigt om marken är plan och skuggfri. Stora asfalterade och grusade ytor som nedlagda flygplatser är exempel på områden som används för solparker. Vid etablering på jordbruksmark installeras solpanelerna vanligtvis genom att markställningar pålas ner i marken. Marken går åter att bruka när solparken avvecklas. Solpanelerna har typiskt sett en garanterad livslängd på 25–30 år, men kan vara i bruk längre än så.¹⁶

¹⁰ Iea. *Special Report on Solar PV Global Supply Chains*, s. 7.

¹¹ Danish Institute for International Studies. *China's Green Belt and Road*.

¹² MIT Energy Initiative. *The Future of Solar Energy*, s. xx.

¹³ Wolfe, P. *Practical Handbook of Photovoltaics*. s. 944.

¹⁴ Power Technology, *Olmedilla Solar Park 1, Spain*.

¹⁵ Solenerginyheter. *Alight bygger sveriges största solcellspark*.

¹⁶ HemSol. *Livslängd för solceller: Så länge håller solpaneler*.

3 Fastighetsbildningslagen

I Sverige definieras begreppet fastighet i 1 kap. 1 § 1 st jordabalken (JB, 1970:994).

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

3.1 Introduktion

I Sverige sker förändringar i fastighetsindelningen genom fastighetsbildning. Detta sker antingen i form av nybildning eller ombildning av fastigheter. Vid nybildning skapas en eller flera nya juridiska enheter genom att befintliga fastigheter delas upp eller kombineras på olika sätt. Nybildning kan ske genom tre olika åtgärder: avstyckning, klyvning och sammanläggning. Av dessa är avstyckning den vanligaste åtgärden och kommer därför vara i fokus för detta examensarbete. Vid en avstyckning avskiljs en del av en befintlig fastighet för att bilda en ny självständig fastighet. Denna typ av åtgärd är vanligt förekommande exempelvis vid försäljning av mark för bebyggelse, där en del av en större fastighet styckas av för att möjliggöra nybyggnation.

I motsats till nybildning innebär ombildning att befintliga fastigheter förändras utan att några nya fastigheter skapas. Detta sker genom fastighetsreglering, en åtgärd där mark eller rättigheter överförs mellan redan existerande fastigheter. Syftet kan vara att göra fastigheter mer ändamålsenliga ur marksynpunkt men också att justera servitut eller andra rättigheter. Både nybildning och ombildning sker genom lantmäteriförrättningar. Ärendet handläggs av en förrättningslantmätare vid Lantmäteriet eller på en kommunal lantmäterimyndighet, beroende på i vilken kommun fastigheten är belägen. Fastighetsbildning inleds genom ansökan. Processen omfattar prövning av lagliga och praktiska förutsättningar, insamling av synpunkter från berörda sakägare samt slutligt beslut i ärendet. De beslut som fattas av lantmäterimyndigheten får rättsverkan först efter att de registrerats i fastighetsregistret. Beslutet kan, om det överklagas, prövas vidare i mark- och miljödomstolen.

Grunden för all fastighetsbildning återfinns i fastighetsbildningslagen som har till syfte att reglera hur fastigheter får bildas, förändras eller upplösas. Lagen är huvudsakligen civilrättslig men innehåller också offentlighetsrättsliga bestämmelser. Av särskilt intresse för detta arbete är 3 kap. FBL där villkoren för fastighetsbildning återfinns. Dessa villkor är av ramlagskaraktär, vilket innebär att de är generellt utformade och ska tolkas i ljuset av samhällsutvecklingen. Tillämpningen av dessa bestämmelser kan förändras över tid och mellan olika ärenden. Kapitlet innehåller dels allmänna villkor som rör lämplighet och överensstämmelse med gällande planer, dels särskilda bestämmelser som tar hänsyn till markens användning för jordbruk, skogsbruk och fiske. Därutöver finns vissa undantagsbestämmelser som möjliggör avsteg från huvudreglerna under särskilda omständigheter. I detta examensarbete kommer tonvikten att ligga på de allmänna lämplighets- och planvillkoren då dessa är av störst vikt för att bedöma huruvida en fastighetsbildningsåtgärd för solparksändamål är möjlig att genomföra.

Bestämmelserna är av offentlighetsrättslig art, vilket innebär att de inte kan avtalas bort av parterna. Även om sakägarna kan uttrycka sin vilja i ärendet är det förrättningslant-

mätarens uppgift att objektivt pröva huruvida villkoren enligt lag är uppfyllda. Bedömningen ska ske med hänsyn till gällande lagstiftning, rättspraxis och aktuella samhällsintressen.¹⁷

3.2 Allmänna villkor

De allmänna villkor som anges i 3 kap. 1 § FBL utgör en av lagens mest avgörande bestämmelser och har betydelse för all form av fastighetsbildning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast lämpliga och långsiktigt hållbara fastighetsbildningsåtgärder genomförs. Villkoren i bestämmelsen har formen av minimikrav. Är kraven i bestämmelsen inte uppfyllda kan förrättningen i regel inte genomföras, oavsett önskemål eller samtycke från parterna.

3 kap. 1 § 1–2 st FBL lyder:

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Bestämmelsen innehåller flera delmoment och rättsliga rekvisit som ska beaktas i förrättningslantmätarens prövning. Det första ledet anger att fastigheten ska vara ”varaktigt lämpad för sitt ändamål” med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Det innebär att fastigheten måste vara funktionellt och praktiskt användbar för sitt tilltänkta syfte och det under en längre tidsperiod. Bedömningen ska inte enbart baseras på dagens förhållanden utan även ta hänsyn till framtida användning kopplat till samhällsutvecklingen. Vid bedömning av lämplighet ska förrättningslantmätaren särskilt beakta att fastigheten får en lämplig form och storlek i relation till dess användning. Dessutom måste tillgång till nödvändig infrastruktur finnas, i synnerhet vägar. Avsteg från krav om formell rätt till väg kan göras i de fall detta avsevärt komplicerar förrättningen, förutsatt att vissa särskilda förutsättningar inte föreligger. I det fall fastigheten är avsedd för bebyggelse skärps kraven ytterligare. Det ska då även vara möjligt att anordna vatten- och avloppsanläggningar. Vidare ställs krav på att fastighetsbildning inte får genomföras om det inte kan antas att fastigheten får en varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Detta är det så kallade aktualitetskravet och syftar till att motverka spekulativa eller ogenomtänkta åtgärder. Utöver aktualitetskravet gäller varaktighetskravet som innebär att fastigheten inte får vara avsedd för ett tillfälligt ändamål. Syftet med dessa krav är att säkerställa att fastighetsindelningen förblir stabil över tid och att marken används på ett ändamåls-

¹⁷ Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 16 ff.

enligt och långsiktigt sätt i enlighet med god markhushållning. Det sista ledet i paragrafen innebär att fastighetsbildning inte får genomföras om det med hänsyn till ändamålets karaktär finns andra mer lämpliga sätt att tillgodose behovet på. Exempel på detta är genom servitut eller arrende. Kravet innebär att fastighetsbildning inte ska fungera som förstahandsalternativ i alla situationer utan användas där det utgör den mest ändamålsenliga lösningen för att nå avsett syftet. Om något av dessa krav inte kan uppfyllas föreligger i regel hinder för förrättningen. Det finns dock möjlighet till undantag under vissa omständigheter vilket regleras i 3 kap. 9–10 §§ FBL. Bestämmelserna ger utrymme för viss flexibilitet förutsatt att motiven motiveras.¹⁸

3.3 Hänsyn till planer och bestämmelser

Ytterligare villkor för prövning under förrättning är frågan om planöverensstämmelse i 3 kap. 2 § FBL. Bestämmelsen fastställer den rättsliga begränsning som förrättningslantmätaren har att ta ställning till inom områden som omfattas av detaljplan, områdesbestämmelser eller annan särskild reglering. Syftet med paragrafen är att säkerställa att fastighetsbildningsåtgärder överensstämmer med redan antagna planer och föreskrifter som reglerar markens användning.

Bestämmelsen lyder:

Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas.

Huvudregeln är att fastighetsbildning inom områden med gällande detaljplan eller områdesbestämmelser inte får ske i strid med dessa. Det är dock tillåtet att genomföra mindre avvikelser under förutsättning att dessa inte motverkar det övergripande syftet med planen. Detaljplaner och områdesbestämmelser upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) och utgör planeringsverktyg inom kommunal fysisk planering. När en fastighetsbildningsåtgärd sker inom ett planlagt område fungerar detaljplanen som en rättsligt bindande ram som förrättningslantmätaren behöver förhålla sig till. Detaljplaner kan också innehålla särskilda fastighetsindelningsbestämmelser vilka är direkt styrande för hur fastighetsindelningen får förändras. Även om fastighetsbildningen i övrigt uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren enligt 3 kap. 1 § FBL krävs det alltså att den även är planenlig.

Utöver planer framtagna genom PBL ska förrättningslantmätaren även beakta särskilda bestämmelser enligt annan lagstiftning. Dessa återfinns i paragrafens andra stycke och

¹⁸ Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 73 ff.

omfattar exempelvis naturvårdsföreskrifter och annan reglering som syftar till att skydda miljö, kulturvärden eller allmänna intressen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fastighetsbildning inte underminerar det skydd som sådana föreskrifter är avsedda att tillgodose. Med naturvårdsföreskrifter avses områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Vad som avses med andra särskilda bestämmelser är inte lika givet men det kan antas att ett särskilt beslut krävs. Lantmäteriets handbok för FBL pekar på regelverk som omfattas av denna typ av bestämmelser. Exempel inkluderar:

Miljöbalken (1998:808)

- Nationalpark
- Naturreservat
- Kulturresevat
- Naturminne
- Biotopskyddsområde
- Djur- och växtskyddsområde
- Strandskyddsområde
- Miljöskyddsområde
- Vattenskyddsområde
- Natura2000-område

Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

- Skyddsområde för vatten

Kulturmiljölagen (1988:950)

- Skyddsområde och skyddsföreskrifter för fornlämning
- Skyddsföreskrifter för byggnadsminne

Väglagen (1971:948) och lagen om byggande av järnväg (1995:1649)

- Byggnadsförbud inom eller inom ett visst avstånd från ett vägområde eller järnvägsmark

Anläggningslagen

- Förordnanden avseende trafiksäkerhet

Dessa bestämmelser är ofta utformade som generella förbud eller restriktioner snarare än detaljerade regler om markanvändning. Bedömningen vid förrättningen blir därför om den föreslagna åtgärden motverkar syftet med regleringen. Förrättningslantmätaren ska kunna visa att syftet med skyddsbestämmelsen inte åsidosätts. Om en föreslagen fastighetsbildning trots allt strider mot en sådan särskild bestämmelse kan åtgärden ändå tillåtas om det finns ett särskilt tillstånd eller en dispens som medger den. Detta aktualiserar det undantag som anges i paragrafens sista mening. Om tillstånd givits enligt relevant lagstiftning, exempelvis strandskyddsdispens, får fastighetsbildning genomföras i den omfattning som krävs för att nyttja tillståndet.

Förrättningslantmätaren roll är inte att göra en egen prövning av tillståndsfrågan utan ska respektera beslut från den behöriga myndigheten. Det är därför lämpligt att sökanden redan i ett tidigt skede uppmanas ansöka om relevanta tillstånd och eventuella dispenser innan handläggningen av fastighetsbildningsärendet fortgår. På så vis

undviks dubbelprövning och myndigheternas beslutsroller förtydligas. Det är även av vikt att säkerställa att tillståndet har vunnit laga kraft innan fastighetsbildningsbeslut meddelas.¹⁹ Skulle förrättningen ändå anses strida mot syftet med en bestämmelse, eller om erforderlig dispens inte har beviljats, ska förrättningen som huvudregel ställas in. I samband med ett sådant beslut ska dock en proportionalitetsbedömning enligt 2 kap. 15 § regeringsformen genomföras.²⁰ Enligt denna princip får inte enskild egendom tas i anspråk eller förhindras i sin användning utan att det står i rimlig proportion till det allmänna intresset som tillgodoses. Förrättningslantmätaren måste därför väga den enskildes intresse mot det allmänna intresset. Ett inställande av förrättningen är berättigat om det allmänna intresset tydligt överväger den enskilda nyttan. Det innebär att en restriktiv hållning ska tillämpas när det gäller att genomföra fastighetsbildning i strid mot bindande plan- eller skyddsbestämmelser så länge särskilda skäl eller tillstånd inte föreligger.²¹

3.4 Hänsyn till planer där detaljplan saknas

Utöver de krav som följer av 3 kap. 2 § FBL ställer lagstiftningen även krav på planmässigt hänsynstagande vid fastighetsbildning inom områden där detaljplan eller områdesbestämmelse inte antagits. Denna prövning regleras i 3 kap. 3 § FBL vars syfte är att förhindra att fastighetsbildningsåtgärder motverkar en ändamålsenlig markanvändning eller försvårar kommande planläggning av området. Bestämmelsen ska säkerställa att fastighetsbildning sker med såväl befintlig som framtida samhällsplanering i åtanke.

Paragrafen lyder:

Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Bestämmelsen innehåller tre separata men nära sammanlänkade rekvisit som ska beaktas vid prövningen av fastighetsbildningsåtgärder:

1. Att åtgärden inte får försvåra områdets ändamålsenliga användning,
2. inte föranleda olämplig bebyggelse, och
3. inte motverka en lämplig framtida planläggning.

Samtliga rekvisit måste vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska kunna tillåtas. Föreligger hinder enligt något av rekvisiten utgör det i regel ett hinder mot fastighetsbildningsåtgärden. Detta om inte undantag kan göras med stöd av annan bestämmelse eller relevant tillstånd. Exempel på tillstånd kan vara att bygglov beviljats enligt PBL av aktuell kommun. Prövningen ska säkerställa att fastighetsbildningen inte leder till en utveckling som står i konflikt med allmänna intressen eller försvårar framtida planläggning. I de områden där detaljplan saknas utgör den kommunala översiktsplanen en viktig utgångspunkt vid bedömningen. Vid sidan av översiktsplanen är även de nationella hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB, 1998:808)

¹⁹ Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 150 ff.

²⁰ NJA 2022 s. 133. *Kombinationsfastigheten i Mjösjön*. s. 9.

²¹ Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 156.

av betydelse. Dessa bestämmelser ger vägledning om hur mark- och vattenområden ska användas på ett långsiktigt hållbart sätt och beaktar olika intressen i markanvändningskonflikter. Exempelvis ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Detta enligt 3 kap. 1 § MB. Vid tillämpning av paragrafen är det av vikt att särskilja effekter som är en direkt följd av den planerade fastighetsbildningen från sådana effekter som skulle inträffa oberoende av förrättningen. Prövningen ska koncentreras till de faktiska konsekvenser som förrättningen medför. Syftar fastighetsbildningsåtgärden till att möjliggöra ny bebyggelse är det i regel nödvändigt att invänta ett positivt förhandsbesked eller bygglov innan åtgärden kan genomföras. Detta för att säkerställa att åtgärden inte står i strid med kommunens intentioner för markanvändningen i området. Vid fastighetsbildning som avser befintlig bebyggelse uppstår däremot sällan hinder enligt bestämmelsen. Förutsatt att den pågående markanvändningen inte ändras i samband med förrättningen. Förrättningslantmätaren har till uppgift att klarlägga vilka allmänna och enskilda intressen som berörs av fastighetsbildningsåtgärden. Uppgiften inkluderar samråd med berörda myndigheter och rådgivning med sakägare.²²

3.5 Utfart till allmän väg

Vid planering av solparker är det även av vikt att känna till bestämmelser om utfart till allmän väg. Detta regleras i 3 kap. 4 § FBL:

Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart till allmän väg anordnas eller befintlig utfart tages i anspråk, får fastighetsbildningen ej utan synnerliga skäl äga rum, om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen.

Enligt bestämmelsen ska förrättningslantmätaren göra en bedömning av om fastighetsbildningsåtgärden medför trafikpåverkan i sådan omfattning att den kan anses utgöra en väsentlig olägenhet. För allmänna vägar, vilket avser både statliga och kommunala vägar som är avsedda för allmän trafik, kan tillstånd krävas för ny utfart. Vem som ansvarar för vägen, och därmed är tillståndsgivare, avgörs utifrån väghållaransvaret. Om det är staten som är väghållare ska tillstånd sökas hos Trafikverket. Om kommunen är väghållare söks tillstånd i stället hos aktuell kommunal nämnd. Tillstandsbedömningens syfte är att kontrollera antalet utfarter som påverkar genomfartstrafik och att undvika nya anslutningar där trafiksäkerheten riskerar att försämrats. Bedömer förrättningslantmätaren att ett sådant tillstånd krävs men väghållaren nekar det kan detta utgöra hinder för fastighetsbildningsåtgärden. I dessa fall kan lantmätaren antingen justera omfånget på den nybildade fastigheten för att undvika behovet av en ny utfart eller besluta att förrättningen ska ställas in.²³

3.6 Särskilda bestämmelser om jord- och skogsbruk

I 3 kap. fastighetsbildningslagens finns även bestämmelser med syfte att skydda den långsiktiga användningen av jord- och skogsbruksfastigheter. Målet är att fastighets-

²² Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 198 ff.

²³ Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 201 ff.

bildning inte ska ske på bekostnad av jord- eller skogsbrukets långsiktiga bärkraft. De tre bestämmelserna är nära besläktade med varandra och lyder:

3 kap. 5 §:

För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet.

3 kap. 6 § lyder:

Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

3 kap. 7 § lyder:

Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet.

Vid avstyckning av mark för etablering av solparker förekommer det att det aktuella markområdet utgör del av en redan befintlig jord- eller skogsbruksfastighet. Detta medför att bestämmelserna ovan kan vara av betydelse vid en förrättning som rör solparker. Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske på ett sätt som främjar en ändamålsenlig fastighetsindelning. För jord- och skogsbruksfastigheter kompletteras detta av 3 kap. 5–7 §§ FBL. Tillsammans utgör dessa bestämmelser de minimikrav som ställs på ny- eller ombildade jord- och skogsbruksfastigheter. Ett generellt minimikrav bör vara att fastigheten ska ha förutsättningar att ge ett visst överskott eller ett visst rimligt utbyte. I definitionen avses inte enbart utbyte i form av kapital utan även faktorer som kan bidra till fastighetsägarens utkomst. Vad som krävs utöver detta för att uppfylla bestämmelserna grundar sig i för tiden aktuella riktlinjer. Bestämmelserna ovan innebär att förrättningslantmätaren ska ta hänsyn till hur den sökta åtgärden påverkar stamfastighetens förmåga att bedriva lönsam jord- eller skogsbruksverksamhet. Lantmätaren ska kontrollera att stamfastighetens arrondering eller storlek inte försämras på ett sätt som gör delningen skadlig. Bedömer lantmätaren att delningen medför alltför negativ påverkan på stamfastigheten kan detta vara skäl för att ställa in förrättningen.²⁴

²⁴ Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 205 ff.

3.7 Undantagsbestämmelser

De paragrafer från 3 kap. FBL som finns beskrivna ovan utgör genomförandekrav vid all fastighetsbildning. I de fall bestämmelserna inte uppfylls är det ändå möjligt att gå vidare med förrättningen. Detta om det går att hänvisa till någon av de två undantagsbestämmelser som finns i 3 kap. FBL. Den första paragrafen finns i 3 kap. 9 § FBL och kan beskrivas som successiv fastighetsbildning.

3 kap. 9 § lyder:

Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

Denna bestämmelse möjliggör avsteg från minimikraven i 3 kap. 1 och 5 §§ FBL. Med hjälp av successiv fastighetsbildning är det möjligt att nyskapa fastigheter, och därmed ombilda stamfastigheter, även om de inte uppfyller sitt ändamål. I stället är det slutresultatet av förrättningen som i sin helhet ska bedömas, förrättningens nettoeffekt. Inleds förrättningen med två olämpliga fastigheter och resultatet efter förrättningen består i en lämplig och en olämplig fastighet har en positiv nettoeffekt uppstått. Likaså om fastighetsbildningen leder till bättre överensstämmelse med gällande detaljplan.

Liknande undantagsregler för skyddsreglerna för jord- och skogsbruk i 3 kap. 6–7 §§ finns i 3 kap. 10 § FBL:

Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Bestämmelsens syfte är att åtgärder som är till nytta från allmän synpunkt så som bostäder eller industriella och kommunikationstekniska anläggningar inte ska hindras. Ett annat syfte är att möjliggöra intentionerna i de kommunala översiktsplanerna.²⁵

²⁵ Lantmäteriet. *Handbok FBL*. s. 234 ff.

4 Miljöbalken

Miljöbalken innehåller, som redogjorts för i avsnitt 3.1.3–3.1.4, ett flertal bestämmelser av betydelse för den prövning som sker inom lantmäteriförrättningar. Det gäller särskilt i samband med prövning enligt 3 kap. 2 § FBL. Enligt denna bestämmelse ska fastighetens ändamål vara förenligt med aktuella miljö- och hushållningsintressen. Miljöbalken reglerar bland annat frågor såsom strandskydd, biotopskydd, riksintressen och hushållning av mark- och vattenresurser. På så vis fungerar miljöbalken och dess bestämmelser som en yttre begränsning för förrättningslantmätaren att förhålla sig till. Tillsyns- och beslutsansvaret för flertalet av dessa bestämmelser ligger hos länsstyrelsen. Det innebär att förrättningslantmätaren vid bedömningen av 3 kap. 2 § FBL behöver samråda med länsstyrelsen för att klarlägga om några hinder föreligger inom det aktuella området och hur dessa i så fall ska hanteras.

Ett exempel utgörs av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. MB. Strandskydd gäller som huvudregel 100 meter från strandlinje vid sjöar, hav och vattendrag som överstiger en hektars vattenyta respektive två meters bredd. Strandskydd gäller dock inte för sjöar och vattendrag som anlagts efter den 30 juni 1975. Om särskilda skäl föreligger kan länsstyrelsen besluta om att strandskyddsområdet utökas till 300 meter från strandlinjen. Enligt 7 kap. 15 § MB är det förbjudet att inom strandskyddat område vidta åtgärder som hindrar eller avhåller allmänheten från att färdas fritt, eller som på ett betydande sätt påverkar livsvillkoren för djur- och växtarter. För etablering av solparker innebär det att mark inte kan tas i anspråk inom strandskyddsområde utan att föregås av dispens. Ur ett fastighetsbildningsperspektiv medför detta att det måste finnas tillräckligt markutrymme utanför strandskyddat område för att fastigheten ska kunna anses lämplig för ändamålet. Om solcellsanläggningen inte kan placeras inom fastigheten utan intrång i strandskyddet kan fastigheten inte heller betraktas som ändamålsenlig enligt FBL. Beslut om strandskyddsdispens fattas normalt av länsstyrelsen. Inom ramen för detaljplanearbete kan även kommuner fatta beslut om strandskyddsdispens.

4.1 Tillstånd

Etablering av solparker på mark är i dagsläget inte tillståndspliktigt enligt miljöbalkens bestämmelser om miljöfarlig verksamhet. Anläggningen kan trots det utgöra en väsentlig ändring av naturmiljön och bli föremål för prövning av länsstyrelsen. Handläggning påbörjas efter ansökan från verksamhetsutövaren. Vid prövningen görs en avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen där bland annat påverkan på natur- och kulturmiljö, landskapsbild, människors hälsa, livsmedelsförsörjning och behovet av förnybar energi beaktas. Bedömning sker med stöd av miljöbalken samt relevant praxis då dessa intressen inte sällan står i konflikt med varandra. Prövningen ska vara objektiv och anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet. Till skillnad från vad som gäller för etablering av vindkraftsanläggningar har kommunen ingen vetorätt vid prövning av solparker.²⁶

²⁶ Länsstyrelsen Halland. *Solcellsparker – frågor och svar*.

4.1.1 Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken

Ett så kallat 12:6-samråd hänvisar till samrådsskyldigheten enligt 12 kap. 6 § MB. Bestämmelsen är tillämplig för verksamheter och åtgärder som kan antas medföra en väsentlig förändring av naturmiljön, men som samtidigt inte är tillstånds- eller anmälningsskyldiga enligt annan paragraf i miljöbalken. Länsstyrelsen har framhållit att samrådsförfarande enligt 12. kap 6 § MB ofta utgör den mest effektiva handläggningsvägen för mindre solcellsanläggningar. När en samrådsanmälan inkommit i komplett skick har länsstyrelsen sex veckor på sig att fatta beslut. Vid större etableringar eller om motstående intressen berörs kan länsstyrelsen kräva att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, görs utöver den lokaliseringsutredning som normalt ingår i underlaget. Om anläggningen anses tillåtlig inom ramen för samrådet kan beslutet åtföljas av ett föreläggande om försiktighetsåtgärder för solparken. Skulle förutsättningarna för verksamheten ändras efter beslutet kan en ny samrådsanmälan krävas. Om länsstyrelsen motsätter sig den planerade åtgärden finns möjlighet att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen. Rätten att överklaga gäller såväl verksamhetsutövaren som gjort anmälan liksom för andra som berörs av beslutet.²⁷

4.1.2 Tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken

Ett tillstånd enligt 9 kap. MB är ett, i detta sammanhang, frivilligt tillstånd då solparker inte omfattas av miljöbalkens tillståndsplikt. Genom ett sådant tillstånd fastställs villkor och krav som gäller för verksamheten under hela tillståndsperioden. Tillståndet är överlåtelsebart vilket innebär att det kan överföras till en ny verksamhetsutövare utan ett nytt tillståndsförfarande. Detta gäller under förutsättning att verksamhetens omfattning inte förändras. Tillståndsprövning enligt 9 kap. MB är en mer omfattande process än samrådsförfarandet enligt 12 kap. 6 § MB och tillståndet handläggs av miljöprövningsdelegationen vid respektive länsstyrelse. Delegationen är ett fristående organ inom länsstyrelsen och dess ledamöter utses av regeringen. Inom ramen för prövningen ingår upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning och samråd med andra parter. Miljökonsekvensbeskrivningen ska redovisa verksamhetens miljöpåverkan, alternativa lokaliseringar samt föreslagna skyddsåtgärder. Länsstyrelsen utgör här en form av remissinstans som yttrar sig i samråden, till skillnad från dess beslutsfattande roll i ett 12:6-samråd. Om miljöprövningsdelegationen avslår en ansökan finns även vid detta förfarande möjlighet att överklaga beslutet till mark- och miljödomstolen.²⁸

4.2 Särskilt om jordbruksmark

Länsstyrelser har sett ett ökat antal etableringar av solcellsanläggningar på jordbruksmark och därför utkommit med publikationer i ämnet. Syftet är att underlätta för aktörer inom branschen att förstå vilka bedömningar som är avgörande vid prövningen. Länsstyrelsen i Västra Götaland publicerade i januari 2025 en vägledning som behandlar dessa bedömningsgrunder.²⁹ Vägledningen redogör för hur hushållningsbestämmelserna ska tillämpas och vilka underlag som anses nödvändiga. Sammanfattat konstateras att jordbruksmark enligt miljöbalken är ett nationellt intresse

²⁷ Länsstyrelsen Västra Götaland. *Solceller på mark*.

²⁸ Länsstyrelsen Västra Götaland. *Solceller på mark*.

²⁹ Länsstyrelsen Västra Götaland. *Länsstyrelsens vägledning om solceller på jordbruksmark*.

av särskild betydelse. Detta återspeglas i hushållningsbestämmelserna i 3 kap MB. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för exploatering om det krävs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Bestämmelsen innebär att markens alternativa användning ska bedömas restriktivt och att det krävs ett väsentligt allmänt intresse för att motivera avsteg från markens primära ändamål som jordbruksmark. I prövningen ska en lokaliseringsutredning ingå där det framgår att andra rimliga lokaliseringar saknas eller är mindre lämpliga. Betydelsen av lokaliseringsutredningar har prövats av Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i två mål 2022.³⁰ Därtill följer av 3 kap. 1 § MB att markområden ska användas för det ändamål som från allmän synpunkt innebär en god hushållning av markresurserna. Vid konkurrens mellan olika markanvändningsintressen ska företräde ges åt det alternativ som bäst främjar en långsiktigt hållbar användning av marken. I fråga om solparker kan det innebära att produktion av förnybar energi vägs mot livsmedelsproduktion. Frågan har prövats av Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i mål från 2022 som ytterligare förtydligar utredningskraven.³¹ För den som ansöker om etablering av solparker på brukningsvärd jordbruksmark innebär det högre krav på utredning och motivering än vid lokalisering på exempelvis skogsmark eller nedlagda verksamhetsområden. Som stöttning har även samverkansorganet Miljösamverkan Sverige tagit fram ett handläggarstöd för etablering av solcellsanläggningar på jordbruksmark. I handläggarstödet finns material som riktar sig både mot beslutande myndigheter som till aktörer intresserade av etablering av solparker.³²

³⁰ MÖD M 1026–22 och MÖD M 15064–21.

³¹ MÖD M 13461–22.

³² Miljösamverkan Sverige. *Solcellsanläggningar på mark*.

5 Övrig relevant lagstiftning

5.1 Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen innehåller flertalet bestämmelser som är relevanta vid etablering av solparker. En fråga av betydelse är huruvida parkerna omfattas av bygglovspflicht. Reglering av bygglov återfinns i 9 kap. 3 § PBL där det anges att bygglov krävs vid nybyggnad. För att avgöra om solparker faller in under denna bestämmelse måste det först fastställas om en solcellsanläggning utgör en byggnad i lagens mening. Begreppet byggnad definieras i 1 kap. 4 § PBL som en varaktig konstruktion bestående av tak, eller tak och väggar, som är varaktigt placerad på eller under mark eller i vatten. Konstruktionen ska även vara avsedd för människor att kunna uppehålla sig i den. Frågan om bygglovspflicht för solcellsanläggningar har prövats av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt 2024.³³ Domstolen fann att solcellsanläggningar inte uppfyller rekvisitet om att vara avsedda för att människor ska kunna uppehålla sig i dem. Därmed anses de inte utgöra byggnader enligt 1 kap. 4 § PBL. Enligt domstolen utgör solcellsanläggningar i stället ett byggnadsverk och inte en byggnad. Konsekvensen av Mark- och miljööverdomstolens avgörande är att bygglov i normala fall inte krävs för själva solcellsanläggningen. Däremot kvarstår bygglovspflicht för kompletterande anläggningar som kan ingå i en solpark och betraktas som byggnad, exempelvis en transformatorstation.

Undantag till denna huvudregel utgörs av dom från Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt 2026.³⁴ Avgörandet gällde en solcellsanläggning där två sidor klätts med träpanel och öppningar tillfogats. Solpanelerna hade en högsta höjd över marken om cirka 3,3 meter och ytan med takhöjd över 1,9 meter, där människor kan uppehålla sig, beräknas till cirka 34 kvadratmeter. Domstolen bedömde att solcellsanläggningen var avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Anläggningen utgjorde därför en byggnad för vilken det som utgångspunkt krävs bygglov. Den totala byggnadsarean översteg 50 kvadratmeter varför anläggningen inte omfattades av de nya bestämmelserna om bygglovsbefriade åtgärder som infördes 2025. Krav om bygglov för solcellsanläggningar varierar med andra ord efter hur anläggningen konstrueras.

5.2 Kulturmiljölagen

Vid lokalisering av solparker är det av betydelse att tidigt beakta förekomsten av eventuella kulturhistoriskt värdefulla lämningar. Ett inledande steg i detta avseende är att identifiera kända fornlämningar inom det aktuella området. För ändamålet tillhandahåller Riksantikvarieämbetet den digitala söktjänsten Fornsök där registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar finns dokumenterade.³⁵ Enligt 2 kap. kulturmiljölagen (KML, 1988:950) är det förbjudet att utan tillstånd utföra markingrepp inom eller i direkt anslutning till en fornlämning som kan skada lämningen. Tillståndsprövning sker hos länsstyrelsen som ansvarar för att bedöma om

³³ MÖD P 5094–23.

³⁴ MÖD P 17252–24.

³⁵ Riksantikvarieämbetet. *Fornsök*.

åtgärden är förenlig med lagens krav om bevarande.³⁶ Om en solpark lokaliseras till områden där fornlämningar kan antas finnas medför detta således ett mer omfattande utredningsunderlag.

5.3 Jordförvärvslagen

Jordförvärvslagen (JFL, 1979:230) har till syfte att reglera vem som får förvärva jord- och skogsbruksfastigheter. Det övergripande målet är att främja en levande landsbygd. Enligt 1 och 2 §§ JFL omfattas förvärv av lantbruksegendom av lagens tillståndsregler. Med lantbruksegendom avses fast egendom som antingen är taxerad som jord- eller skogsbruksfastighet eller som genom en fastighetsbildningsåtgärd har ombildats eller nybildats för dessa ändamål men ännu inte taxerats därefter. Eftersom solparksfastigheter inte bildas för ändamål knutna till jord- eller skogsbruk faller de som huvudregel utanför lagens tillämpningsområde. Detta förutsatt att förvärvet avser del av fastighet och att det av köpeavtalet framgår att den framtida fastighetsbildningen avser ett annat ändamål, exempelvis energiproduktion. Vid förvärv av en jord- eller skogsbruksfastighet utan fastighetsbildning, och därmed ändring av dess juridiska användning, gäller reglerna om jordförvärvstillstånd.

5.4 Arrende

Arrende är exempel på markåtkomst som inte innebär förvärv av fastighet. Bestämmelser om arrende återfinns i 8–11 kap. jordabalken. Arrende innebär att ett markområde upplåts mot vederlag och kan enligt lagstiftningen förekomma i fyra olika former. Dessa former är jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Anläggningsarrende förutsätter att arrendatorn har rätt att för förvärvsverksamhet uppföra eller bibehålla byggnad som inte är av ringa betydelse för verksamheten, i enlighet med 11 kap. 1 § JB. Lägenhetsarrende föreligger när mark upplåts för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen varken är att anse som bostads- eller anläggningsarrende.³⁷ Vid upplåtelse av mark för solparker genom arrende gäller därför bestämmelserna om anläggningsarrende alternativt lägenhetsarrende. I de fall solparken omfattar byggnad så som transformatorstation eller liknande konstruktion som är nödvändig för driften kan förutsättningarna för anläggningsarrende vara uppfyllda. Saknas en sådan byggnad kan upplåtelsen komma att klassificeras som lägenhetsarrende. För anläggningsarrende gäller att upplåtelsen kan ske för en bestämd tid om minst ett år och högst femtio år. Lägenhetsarrende kan däremot avtalas för kortare tid.

5.5 Servitut

Ett servitut utgör en särskild rättighet som innebär att en fastighet, den härskande fastigheten, ges möjlighet att på ett visst sätt nyttja en annan fastighet, den tjänande fastigheten. Denna rätt kan exempelvis omfatta rätt till väg, brunn eller annan funktion som är av betydelse för den härskande fastigheten. För att ett servitut ska vara giltigt krävs att servitutet främjar en ändamålsenlig markanvändning och att ändamålet är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Nyttan får inte enbart vara tillfällig eller knuten till behov och önskemål hos fastighetsägaren. I svensk rätt finns

³⁶ SFS 1988:950. *Kulturmiljölag*. 2 kap. 6 § och 10 §.

³⁷ SFS 1970:994. *Jordabalk*. 8 kap. – 11 kap.

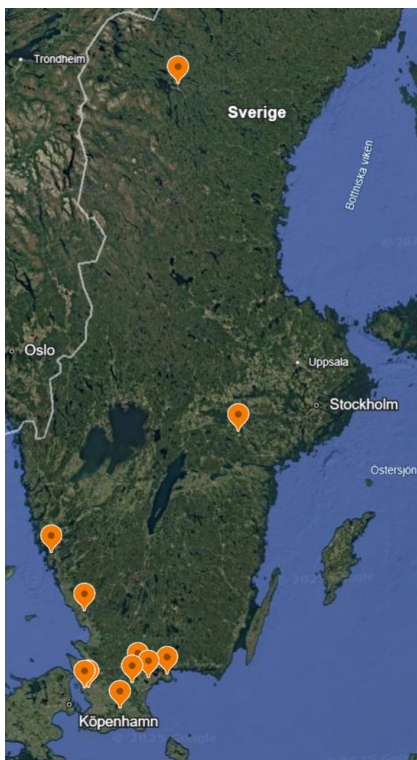
två typer av servitut: avtalsservitut och officialservitut. Avtalsservitut bildas genom upprättande av civilrättsliga avtal mellan ägarna till de berörda fastigheterna och regleras i 14 kap. jordabalken. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, förutsatt att avtalsparterna medger det och att Inskrivningsmyndigheten vid Lantmäteriet bedömer att samtliga juridiska krav är uppfyllda.³⁸ Officialservitut bildas å sin sida genom lantmåteriförrättning och regleras i 7 kap. FBL. Det innebär att det är förrättningslantmätaren som prövar om förutsättningarna för servitutet är uppfyllda och fattar beslut om bildade. Till skillnad från avtalsservitut krävs inte att fastighetsägarna är överens om servitutets villkor.

³⁸ SFS 1970:994. *Jordabalk*. 14 kap.

6 Förrättningar

6.1 Analys av förrättningsakter

Arbetet baseras huvudsakligen på analys av genomförda lantmäteriförrättningar för solparker. Sökandet efter relevanta förrättningsakter resulterade i totalt 16 mottagna akter från elva solparker. Bland solparkerna ligger nio i Götaland, varav sex i Skåne. En park återfinns i Svealand och en park i Norrland, se figur 1. En sammanställning av akterna finns i tabell 1. Genom dessa 16 förrättningar har totalt 28 fastigheter bildats med ändamål solpark. Att antalet förrättningar överstiger antalet solparker beror på att vissa parker genomgått flera fastighetsbildningsåtgärder i takt med att parkerna byggs ut. Två parker har exempelvis varit föremål för både avstyckning och fastighetsreglering. Detta resulterar i flera separata förrättningar knutna till samma park. Ytterligare en park har genomgått en extra fastighetsbildningsåtgärd i vilken tre fastigheter tillförts solparken. Denna förrättningsakt beställdes tillsammans med övriga från Lantmäteriet. Vid tidpunkten för detta arbetes slutförande hade akten dock ännu inte levererats. I sammanställningen har därför denna park redovisats som en enskild förrättning omfattande åtta fastigheter, i stället för två förrättningar omfattande totalt elva fastigheter. Tidsmässigt spänner sig de studerade förrättningarna över perioden 2013 till 2022. Det bör även noteras att en av de inkluderade förrättningarna ställdes in efter beslut i mark- och miljödomstolen. Detta studeras närmare under avsnitt 8. Akten bibehölls i materialet då den anses relevant för arbetets syfte.



Figur 1. Visualisering av studerade parkers geografiska läge. Bakgrundkarta tagen från Google Earth.

Tabell 1. Sammanställning av akter som examensarbetet bygger på.

	Fastighetsbeteckning	Infört i Fastighetsregistret	Aktbeteckning	Erhållet från Lantmäteriet
1	Katrineholm Gersnäs 3:17-18	2011-01-25	0483–10/68	15/1 2025
2	Katrineholm Gersnäs 3:17	2012-11-09	0483–12/41	15/1 2025
3	Katrineholm Gersnäs 3:19	2013-04-19	0483–13/16	15/1 2025
4	Katrineholm Gersnäs 3:20	2015-04-14	0483–15/10	24/2 2025
5	Katrineholm Gersnäs 3:21-22	2017-03-15	0483–16/43	24/2 2025
6	Katrineholm Gersnäs 3:24	2020-12-22	0483–2020/36	15/1 2025
7	Kristianstad Araslöv 13:2	2018-09-21	1290K-2978	17/1 2025
8	Kristianstad Rinkaby 6:122	2019-08-02	1290K-3000	6/3 2025
9	Kristianstad Västra Vram 93:5	2021-05-28	1290K-3264	17/1 2025
10	Landskrona Häljarp 11:12	2017-04-20	1282K-2017/15	6/3 2025
11	Sjöbo Sövde 32:6–13	2019-07-01	1265–2018/27	24/2 2025
12	Svalöv Södra Möinge 3:3	2020-02-13	1214–2019/32	15/1 2025
13	Sölvesborg Hörby 11:15	2022-12-14	1083–2022/44	10/3 2025
14	Östersund Norr 1:20-24	2019-02-26	2380K-2018/43	24/2 2025
15	Kungsbacka Vallda 18:89	2021-05-20	1384–2020/225	24/2 2025
16*	Halmstad Gillarp 4:1	2022-01-10	1380K-2020/57	24/2 2025
17**	Sjöbo Sövde 32:14–16	2021-09-27	1265–2021/28	-

* Förrättningen inställdes efter dom i mark- och miljödomstolen.

** Förrättningsakten begärdes ut från Lantmäteriet men erhöles inte. Förrättningen utgör därför inte del av studien.

För att möjliggöra jämförelser mellan olika förrättningar sammanställdes ett antal faktorer i en tabell, se bilaga 1. Syftet med tabellen var dels att undersöka i vilken utsträckning som ett standardiserat tillvägagångssätt kunde urskiljas i förrättningslantmätarnas arbete. Dels att undersöka vilka faktorer som återkommer och hur dessa relaterar mot bestämmelserna i FBL. Merparten av faktorerna kan relateras till 3 kap. 1–3 §§ FBL. Dessa paragrafer behandlar de grundläggande kraven på fastigheters lämplighet och fastighetsbildningens förenlighet med planer och övriga bestämmelser. Dessa valdes då de utgör grundläggande krav för att fastighetsbildning ska kunna genomföras. För 3 kap. 1 § FBL sammanställdes faktorer rörande fastigheternas areal, tillgång till väg, den övergripande lämplighetsprövningen samt förekomsten av eventuella ekonomiska krav som ställts för att det sökta ändamålet skulle anses uppfylla lämplighetskraven. Den sistnämnda faktorn grundar sig i att ekonomiska bedömningar återfanns i flertalet förrättningar. För 3 kap. 2–3 §§ FBL sammanställdes uppgifter om förekomsten av detaljplan, bygglov samt samråd med kommun och länsstyrelse. Särskild vikt lades vid förekomsten av samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. I materialet undersöktes därför om och hur dessa samråd hade redovisats samt i vilken utsträckning hänsyn tagits till strandskyddsbestämmelser och förekomsten av fornlämningar.

Utöver dessa lagstadgade aspekter undersöktes även andra faktorer som bedömdes ha betydelse för förståelsen av denna typ av förrättningar. Hit hörde bland annat typ av ägare till stamfastighet och styckningslott. Dessa kartlades för att undersöka mönster bland inblandade aktörer. Både vilken typ av aktör som är benägen att sälja, men även att förvärva mark för solenergiändamål. Därutöver undersöktes om styckningslotterna bildades inteckningsfria. Detta i syfte att studera om bakomliggande ekonomiska intressen kan ha påverkat valet att genomföra fastighetsbildningsåtgärder. Även hantering av frågan om jordförvärv jämfördes då detta förekom i några av förrättningarna. Slutligen undersöktes i vilken mån, om någon, beslutshandlingarna avvek från den ursprungliga ansökan. Eventuella förändringar av detta slag kan indikera på önskemål från sakägarnas sida som inte varit genomförbara inom ramen för gällande lagstiftning.

6.1.1 Prövning av 3 kap. 1 § FBL

Som redogjorts för i avsnitt 3.1.2 ställs ett flertal rekvisit i 3 kap. 1 § FBL som ska uppfyllas vid en fastighetsbildningsåtgärd. Av de analyserade förrättningarna hänvisades uttryckligen till denna bestämmelse i 9 av 16 fall. Ett krav enligt bestämmelsen är att den nybildade fastigheten ska ha tillgång till väg. I 15 av 16 förrättningar noterades tillgången till väg i protokollet. I tio av dessa förrättningar säkerställdes juridisk rätt till väg hela sträckan från den nybildade fastigheten fram till allmän väg. Två förrättningar utgjorde undantag, i dessa fall hade den nybildade fastigheten befintlig utfart mot allmän väg. I resterande åtta fall ordnades tillgången antingen genom bildande av servitut eller genom fördelning av stamfastighetens andelar i samfällda vägar. I övriga fem förrättningar säkerställdes inte formell rätt till väg.

Krav ställs även om fastighetens varaktiga lämplighet för sitt ändamål. Det omfattar en bedömning av fastighetens belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. I 15 av 16 förrättningar konstaterades att den nybildade fastigheten var lämplig för sitt ändamål. I

åtta fall konstaterades även att den nybildade fastigheten var varaktigt lämpad för sitt ändamål. I tre förrättningar utvecklades detta med en hänvisning till fastighetens belägenhet och omfång, eller att de allmänna lämplighetskraven ansågs uppfyllda. I inget av dessa fall framgår närmare vilka omständigheter som låg till grund för bedömningen. I fem förrättningar bifogades en karta över solcellernas planerade placering. Två av dessa kartor var bilagerade beviljat bygglov hos aktuell kommun. En karta återfanns i ett 12:6-samråd med länsstyrelsen. Två kartor återfanns i andra aktbilagor. Det bör påpekas att i två av förrättningarna hade solparkerna redan uppförts vid tidpunkten för förrättningen.

Tecken på eventuella bygglovs roll i prövningen återfinns i akterna. I åtta av förrättningarna hade bygglov beviljats. I sex av dessa användes bygglovets som motivering i protokollet för att styrka att den nybildade fastigheten var lämplig för sitt ändamål. I tre förrättningar framgår att ett ekonomiskt villkor ställts upp för att den nybildade fastigheten skulle anses lämplig för sitt ändamål. Kravet innebar att fastigheten förväntades producera ett visst överskott och därigenom generera ekonomisk vinst inom en överskådlig tid. I dessa fall begärdes en enklare ekonomisk kalkyl in från sökanden. I ytterligare ett fall återfanns en hänvisning till ekonomisk kalkyl i dagboksbladet men saknades i protokollet. Av materialet framgår att inga tekniska aspekter prövades inom ramen för förrättningarna för att bedöma lämpligheten av den sökta åtgärden. Paragrafens aktualitets- och varaktighetskrav prövades uttryckligen i en av 16 förrättningar. I övriga fall saknas en diskussion kring villkoren.

6.1.2 Prövning av 3 kap. 2 § FBL

Bestämmelserna i 3 kap. 2 § FBL innebär att förrättningslantmätaren vid sin prövning ska beakta gällande planer och bestämmelser inom det aktuella området. Av de analyserade förrättningarna hänvisades uttryckligen till paragrafen i fem av 16 protokoll. Samtliga solparker i materialet var belägna utanför detaljplanelagt område. Detta redogjordes för i alla protokoll. I en förrättning förelåg ett mindre undantag till detta. Där bildades ett servitut för väg inom detaljplanelagt område, det som en följd av att den nybildade fastighetens tilltänkta utfart enligt ansökan var förlagd direkt ut mot allmän väg. Trafikverket beviljade inte tillstånd för den sökta utfarten. Som alternativ lösning bildades i stället servitut för väg inom ett område detaljplanelagt som allmän platsmark för parkändamål. Eftersom väg inte omfattas av den aktuella planbestämmelsen ansågs detta utgöra en avvikelse från gällande detaljplan. Förrättningslantmätaren samrådde därför med aktuell kommun för att höra deras ståndpunkt i frågan. Kommunen ansåg att det rörde sig om en mindre avvikelse och framförde ingen erinran. Förrättningslantmätaren genomförde därefter förrättningen i enlighet med 3 kap. 2 § FBL.

För att avgöra om särskilda bestämmelser är tillämpliga inom ett område kan förrättningslantmätaren samråda med andra myndigheter. Framför allt med kommun och länsstyrelse. Dessa bär ansvaret för att relevanta bestämmelser inom paragrafen efterlevs. I 10 av de 16 undersökta förrättningarna framgår att kontakt tagits med kommunen. I två av dessa fall återfinns information om detta endast i dagboksbladet, utan hänvisning till samrådet i protokollet. Bygglov förekom i åtta av förrättningarna, i fyra fall specifikt avseende transformatorstation. Samråd med länsstyrelsen noterades

i 6 av 16 förrättningar. I ett av dessa fall initierades samrådet efter att sakägaren upplyst om pågående samrådsförförande enligt 12 kap. 6 § MB. Länsstyrelsens yttranden varierade. I ett fall konstaterades att samråd inte var nödvändigt så länge vare sig strandskydd eller Natura2000-områden påverkades. I två fall påpekades förekomst av fornlämningar. I ett annat fall framhölls att särskild hänsyn skulle tas till strandskydd och biotopskydd. I ytterligare ett fall menade länsstyrelsen att förrättningen innebar en skadlig delning av jordbruksmark. Det kan även noteras att länsstyrelsen i fyra av de sex samrådsfallen med förrättningslantmätaren inte berörde frågan om samråd enligt 12 kap. 6 § MB. I ett fall hänvisades till ett redan pågående samråd för samma solpark och i två förrättningar fanns handlingar från ett 12:6-samråd bilagerade tillsammans med ansökan om förrättning. I ytterligare två fall informerade sökanden förrättningslantmätaren om att ett 12:6-samråd pågick. Sammantaget nämndes samråd enligt 12 kap. 6 § MB i fem av de 16 analyserade förrättningarna.

6.1.3 Prövning av 3 kap. 3–4 §§ FBL

Enligt 3 kap. 3 § FBL ska särskilda villkor prövas i de fall där området för den planerade fastighetsbildningen inte omfattas av detaljplan. Samtliga 16 förrättningar i det aktuella materialet avsåg fastigheter belägna utanför detaljplanelagt område. Av protokollen framgår att bestämmelsen uttryckligen hänvisas till i sju fall men att ett konstaterande om att villkoren var uppfyllda noterades i tolv fall. I en av förrättningarna hade en fördjupad översiktsplan antagits för det aktuella området. Efter samråd med kommunen konstaterades att den planerade markanvändningen för solpark var förenlig med vad som angavs i planen. I ytterligare tre förrättningar hänvisades till kommunens översiktsplan som underlag för bedömningen.

Även 3 kap. 4 § FBL har relevans för vissa av förrättningarna men omnämndes inte uttryckligen i något av de studerade protokollen. Paragrafen behandlar anslutning till allmän väg och villkoren prövades i två förrättningar. I det ena fallet rörde det en befintlig utfart där Trafikverket beviljade tillstånd för ändrad användning av anslutningen. I det andra fallet avslogs ansökan om ny utfart mot allmän väg varpå åtgärdens omfattning ändrades.

6.1.4 Prövning av 3 kap. 5–7 §§ FBL

Bestämmelserna i 3 kap. 5–7 §§ FBL behandlar särskilda villkor för jord- och skogsbruksfastigheter. Enligt 3 kap. 5 § FBL ställs krav på att fastighetsbildningen ska innebära ett ekonomisk godtagbart utbyte. 3 kap. 6 § FBL anger att en jordbruksfastighet inte får delas på ett sätt som kan anses skadligt för jordbruksnäringen medan 3 kap. 7 § FBL motsvarar detta skydd för skogsbruksfastigheter. I de analyserade förrättningarna aktualiserades prövningen av någon av dessa paragrafer i åtta fall. Av dessa hänförde sig fem fall till 3 kap. 5 § FBL, samtliga åtta fall till 3 kap. 6 § FBL och tre fall till 3 kap. 7 § FBL. Prövningen av dessa villkor noterades oftast i protokollen genom kortfattade konstateranden om att villkoren var uppfyllda, utan någon närmare motivering. I en av de undersökta förrättningarna ledde tillämpningen av dessa bestämmelser till att lantmäterimyndighetens beslut överklagades av länsstyrelsen som ansåg att kraven i 3 kap. 5–7 §§ FBL inte hade iakttagits på ett korrekt sätt. En närmare redovisning av nämnt fall ges i avsnitt 8.

6.1.5 Övriga faktorer

De nybildade fastigheterna visade en betydande variation både i fråga om areal och ägarförhållanden. Tre av de elva studerade parkerna består av fler än en fastighet. Sett till antalet förrättningar är parken i Katrineholm den park där flest åtgärder genomförts. Den första förrättningen för denna park genomfördes 2011 och därefter följde fem förrättningar fram till år 2020. Sammanlagt har dessa förrättningar resulterat i bildandet av sju fastigheter avsedda för solparksändamål. Om analysen i stället utgår från antalet fastigheter utgör parken utanför Sjöbo den största. Där har totalt elva fastigheter bildats genom två förrättningar. Det bör dock noteras att tre av dessa fastigheter inte ingår i det slutliga materialet om 28 fastigheter eftersom denna akt ännu inte levererats. Den tredje parken som består av fler än en fastighet är belägen i Östersund. Där bildades fem fastigheter inom ramen för en och samma förrättning. Arealen på de nybildade fastigheterna varierar. Den minsta fastigheten omfattar cirka 0,3 hektar, medan den största uppgår till cirka 33,1 hektar. I majoriteten av fallen överensstämde fastigheternas utformning med den ursprungliga ansökan från sökanden. I de fall där avvikelser förekom har dessa i regel haft sin grund i anpassningar till omgivande förhållanden. Exempel på detta är bestämmelser om strandskydd eller att Trafikverket beslutat att inte ge tillstånd om anslutning till allmän väg.

Ägarförhållandena till stamfastigheterna varierade mellan de olika förrättningarna. I sju av 16 förrättningar var kommunen ägare till stamfastigheten. Detta omfattar de sex förrättningarna i Katrineholm samt förrättningen i Landskrona. I fyra av förrättningarna var det samma ägare till både stamfastigheten som till den nybildade styckningslotten. Olika mönster framträdde även för ägandet av de nybildade styckningslotterna. En majoritet av de nybildade fastigheterna ägdes av energibolag. I de fall där stamfastighet och styckningslott ägdes av samma person fanns det i tre av fyra fall ett nyttjanderättsavtal med ett elbolag. Ytterligare en variant som förekom i en förrättning var att syftet med solparken var att producera elektricitet åt den egna verksamheten.

Utifrån materialet kan två typfall urskiljas. Det första typfallet är avstyckning som möjliggör för energibolag att anlägga och driva en solpark. Antingen genom att teckna ett nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren eller genom att själva förvärva fastigheten. Det andra typfallet är solenergiförsörjning som primärt avser att tillgodose den egna verksamhetens energibehov snarare än att generera el till försäljning. Den typiska stamfastigheten som avstyckats för solparksändamål utgörs av jord- eller skogsbruksmark. I vissa förrättningar benämnd som exploateringsfastighet. Undantagsvis har även andra typer av markanvändning förekommit. Exempelvis utgjorde stamfastigheten för den minsta parken en bostadsfastighet för kombinerat ändamål. En annan park avstyckades från en fastighet för golfändamål. Mindre specialiserade markområden kan alltså komma i fråga för etablering av solparker, även om jord- och skogsbruksfastigheter utgör den mest förekommande typen av stamfastighet.

6.1.6 Motiv till fastighetsbildning

I förrättningsakterna framkom i några fall uppgifter som kunde kopplas till de bakomliggande motiven för fastighetsbildning. I en av parkerna, där anläggningen delades upp i flertalet fastigheter, angavs att uppdelningen av solcellsanläggningen skulle ske i fyra fastigheter. Som motiv angavs att uppdelningen hade sin grund i den tekniska och ekonomiska organisationen av projektet. Valet av antalet fastigheter motiverades med uppdelning i elnätsanslutning, olika arrendeavtal och ägare per fjärdedel av solcellsanläggningen. I ett annat fall framgick av ansökan att avstyckningen motiverades av kreditgivningens villkor. Den aktuella banken hade ställt som krav att solparken skulle styckas av från stamfastigheten samt att det aktuella arrendet då skulle skrivas in med högsta prioritet i den nybildade fastigheten. I en tredje förrättning angavs att investeringsstöd från länsstyrelsen utgjorde det främsta motivet bakom avstyckningen. Stödet kunde inte beviljas om solparken var belägen på stamfastigheten. Detta gjorde fastighetsbildningen till en nödvändighet för att projektet skulle omfattas av offentliga bidrag.

6.2 Exempel från förrättningsakt

Ett exempel på en förrättning där flera faktorer behandlades utgörs av Halmstad Gillarp 4:1, där en fastighet för solparksändamål avstyckades från en skogsbruksfastighet. Förrättningsaktens dagboksblad är utförligt formulerat och redogör för processen på ett sätt som möjliggör för läsaren att förstå vilka åtgärder som vidtagits inom ramen för förrättningen. Det framgår tydligt vilka kontakter som tagits, vilka underlag som inhämtats samt vid vilka tidpunkter detta skett. Dagboksbladet omfattar bland annat uppgifter om att bygglov har beviljats för en transformatorstation, att samråd genomförts med länsstyrelsen samt att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken utförts. Vidare framgår att kontakt tagits med ordföranden för den samfällighetsförening som förvaltar den närliggande gemensamhetsanläggningen för vägändamål. Rätten till väg ut till allmän väg har i förrättningen säkerställts genom en kombination av officialservitut och anslutning till gemensamhetsanläggningen. Detta redovisas för i aktbilagan ”beskrivning”. I förrättningsakten återfinns som aktbilagor bland annat beviljat bygglov från kommunen avseende transformatorstationen, samrådet enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, beslut om upphävande av strandskydd inom det aktuella området samt samrådsyttrande från länsstyrelsen. I aktbilagan ”protokoll” redovisas de tillämpliga bestämmelserna från 3 kap. FBL på ett systematiskt sätt. För varje relevant paragraf anges uttryckligen varför rekvisiten anses uppfylla i det enskilda fallet.

Det beskrivna fastighetsbildningsbeslutet överklagades av länsstyrelsen till mark- och miljödomstolen, se avsnitt 8, och upphävdes sedan. Länsstyrelsens överklagande kan utgöra ett möjligt motiv till en mer utförlig och noggrant motiverad dokumentation från förrättningslantmätarens sida. Att fastighetsbildningsbeslutet upphävdes av mark- och miljödomstolen förändrar inte dess värde som analysunderlag. Förrättningen utgör ett gott exempel på vikten av utförlig dokumentation, välunderbyggda beslutsunderlag och samordning mellan olika myndigheter.

7 Intervjuer

Analysen har kompletterats med intervjuer i syfte att fördjupa förståelsen av de praktiska överväganden som görs inom ramen för förrättning. Intervjuer har genomförts dels med förrättningslantmätare som handlagt ett urval av de aktuella förrättningarna, dels med representanter för företag verksamma inom solenergisektorn.

7.1 Intervjuer med förrättningslantmätare

Intervjuer genomfördes med tre förrättningslantmätare verksamma vid något av de kontor som handlagt förrättningarna. En närmare beskrivning av intervjumetoden återfinns i avsnitt 1.4.3.

7.1.1 Frågor till förrättningslantmätare

De frågor förrättningslantmätarna ställdes var:

1. Vad gör en solparksfastighet varaktigt lämpad för sitt ändamål? Tas hänsyn till parkens omfattning vid prövning av fastighetens omfång?
2. När uppnås villkoret om ”varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid”?
3. Behöver fastigheten producera ett visst överskott och ge en ekonomisk vinst för att anses lämplig?
4. Kan det finnas tillfällen då ändamålet solpark bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning?
5. Vilka samråd kan fordras och vilka aspekter studeras då?
6. Vilken hänsyn bör tas till miljöbalkens bestämmelser vid prövningen?
7. I vilka fall begärs sökande ansöka om 12:6-samråd hos länsstyrelsen?
8. Bygglov krävs inte för solcellsanläggning. Kan avsaknaden av krav om tillstånd påverka handläggningen?
9. Vilka anledningar tror ni kan finnas för sakägare att fastighetsbilda för solparker?
10. Har ni några andra tankar kring fastighetsbildning för solparker?

7.1.2 Svar från förrättningslantmätare

Förrättningslantmätarnas svar redovisas nedan en fråga i taget. De tillfrågade förrättningslantmätarna har namngetts enligt A, B och C.

Vad gör en solparksfastighet varaktigt lämpad för sitt ändamål? Tas hänsyn till parkens omfattning vid prövning av fastighetens omfång?

- Lantmätare A: *Det är ett ändamål som är aktuellt i tiden. Ett ändamål som kommer användas under en relativt lång tid framåt. I alla fall som gör att det blir lämpligt att fastighetsbilda för det.*

- Lantmätare B: *Det blir en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet som till stor del är beroende på syftet med solcellsanläggningen. Fastigheten ska ha tillräcklig storlek, form och läge för att effektivt kunna ge plats åt solpaneler och nödvändig infrastruktur. Det ska inte heller finnas några hinder som kan påverka dess användning för sitt ändamål. Därför går det inte heller att säga något om krav på minsta eller största areal. Vid fastighetsbildning för storskalig anläggning ska beslut enligt 12:6 MB finnas från länsstyrelsen. Då kan det vara vägledande när det gäller areal. Fastigheten ska även kunna nå med väg.*
- Lantmätare C: *Det ska bli en lämplig utformning på fastigheten, det ska gå att bygga solcellsanläggningen på den och att nå fastigheten med väg och den infrastruktur som krävs (elanslutning etc). Så länge fastigheten kan bli lämplig för produktion av el till andra fastigheter tänker vi att det bör vara positiv nettoeffekt oavsett storlek. Vi lyssnar på fastighetsägarens plan.*

När uppnås villkoret om ”varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid”?

- Lantmätare A: *Vi tycker inte att det är för kort tid. Men nu finns det ju en dom som säger annat. Men vi tycker inte det.*
- Lantmätare B: *Det bör finnas konkreta planer och/eller pågående projekt för att etablera solcellsanläggningen. Om det saknas sådana planer eller om det är osäkert om solcellsanläggningen kommer att realiseras inom en överskådlig framtid kan kravet på varaktig användning vara svårt att anse som uppfyllt.*
- Lantmätare C: *Har man erhållit eventuella tillstånd och har en plan på att bygga sin solcellspark inom ”några” år tänker vi att kravet är uppfyllt. Man kan t ex jämföra med en gemensamhetsanläggning där man pratar om 5 års utförandetid.*

Behöver fastigheten producera ett visst överskott och ge en ekonomisk vinst för att anses lämplig?

- Lantmätare A: *Det gjorde inte vi. Och jag tror inte att det var uppe för diskussion eller att vi tänkte i de banorna. I så fall skulle det vara för att man ser att det inte kommer gå runt. Jag kan inte se att det skulle vara något som skulle behövas egentligen, men jag blir lite nyfiken på varför man har gjort det i de fallen.*
- Lantmätare B: *Oklart. Om det begärs in, besitter lantmätaren kunskap att göra en bedömning av underlaget eller krävs det en sakkunnig i frågan?*
- Lantmätare C: *Inget vi tagit hänsyn till, vi lyssnar på vad fastighetsägaren har för plan. Tänker inte att produktionens storlek påverkar vår bedömning.*

Kan det finnas tillfällen då ändamålet solpark bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning?

- Lantmätare A: *Vi ska inte fastighetsbilda om det finns ett bättre sätt att lösa en fråga. Här tänker jag att det skulle gå bra med både och, antingen som ett arrende eller som fastighetsbildning. Jag ser inte att det skulle hindra en fastighetsbildning eftersom vi anser att det är tillräckligt varaktigt över tid och att det är för ett speciellt ändamål. Men jag tänker att det är mer hur man kommer överens med markägaren som kanske styr det här.*
- Lantmätare B: *Sannolikt ingen anledning att fastighetsbilda om solparken ger enbart "husbehov". Om flera fastigheter nyttjar anläggningen kan eventuellt bilda en gemensamhetsanläggning om kraven i anläggningslagen uppfylls. Nyttjanderätt kan också vara ett alternativ om det inte går att fastighetsbilda.*
- Lantmätare C: *Arrende kan vara möjligt. Om det skulle resultera i generellt olämplig fastighetsbildning som inte går att genomföra, t.ex stamfastigheten blir olämplig eller att ingen väg kan ordnas till styckningslotten. Om det på förhand är känt att verksamheten ska pågå endast en begränsad tid.*

Vilka samråd kan fordras och vilka aspekter studeras då?

- Lantmätare A: *Strandskydd. Det var nog det som vi prövade om det var aktuellt. Det var några turer och diskussioner med länsstyrelsen och ägaren av fastigheten innan vi kom fram till att vi kunde göra så här. Framför allt så var det frågan om bygglov, men det behövdes inte. Då var det andra saker som kunde hindra, strandskydd var ett utav dem. Det borde kunna vara om det är jordbruksmark eller annan mark som är värd att skydda på något sätt.*
- Lantmätare B: *Prövning av FBL 3:2 och 3:3 behöver ske, vilket kan innebära samråd med länsstyrelsen, byggnadsnämnden m.fl. beroende på ärendets specifika förutsättningar.*
- Lantmätare C: *Samråd med länsstyrelsen för ev tillstånd samt med byggnadsnämnden för ev bygglov.*

Vilken hänsyn bör tas till miljöbalkens bestämmelser vid prövningen?

- Lantmätare A: *Jag anser att man behöver samråda med länsstyrelsen för att höra hur de ser på frågan.*
- Lantmätare B: *Bör framgå till viss del av länsstyrelsens svar på samråd enligt MB 12:6. Annars fånga upp i prövningen av FBL 3:3, viktigt att skilja på sådant som orsakas av fastighetsbildningen från det som orsakas av annat eller som skulle inträffa vare sig fastighetsbildning sker eller inte.*
- Lantmätare C: *Detta tittar vi på efter samråd med länsstyrelsen.*

I vilka fall begärs sökande ansöka om 12:6-samråd hos länsstyrelsen?

- Lantmätare A: *Man hamnar nästan i att rådgöra med länsstyrelsen för att de är mer experter på den typen av frågor. Så jag skulle nog ha svårt att komma fram till det själv utan att koppla in länsstyrelsen och ha en dialog med dem. Eller samråd.*
- Lantmätare B: *Anläggningar som är så pass stora att de kan inverka på naturmiljön.*
- Lantmätare C: *Vi upplyser sökanden om att undersöka med länsstyrelsen om vi är osäkra på vilka tillstånd som krävs, i god tid före vårt samråd.*

Bygglov krävs inte för solcellsanläggning. Kan avsaknaden av krav om tillstånd påverka handläggningen?

- Lantmätare A: *Både och kanske. Det är ju lättare om man har tillstånd. Kanske att man kan luta sig mot det. Annars kanske man får vara mer beskrivande av lämpligheten i sin redogörelse. Det hamnar ändå hos länsstyrelsen, för de har rätt att överklaga. Jag tror att det är bättre att ha en dialog och ett samråd innan när det ändå är så pass stora anläggningar. Även om det inte kräver bygglov så behöver man ha någon slags bedömning om det är lämpligt på platsen eller om det hindras av andra saker som man kanske inte ser själv som lantmätare.*
- Lantmätare B: *Jag tror att det i många fall krävs en transformatorstation vid solparker och för den krävs bygglov samt att solanläggningen i många fall påverkar naturmiljön vilken medför samråd med länsstyrelsen. Om det är en storskalig anläggning vill jag tro att fastighetsägaren har gjort en koll av vilka tillstånd som krävs eftersom det är en väldigt stor investering med en solpark. Jag hade stämt av detta med fastighetsägaren och inväntat beslut om eventuellt bygglov för transformator och beslut från länsstyrelsen om samråd enligt 12:6. Om det saknas förutsättningar för att genomföra tänkt anläggning vad blir det då för fastighet? Resultatet kanske då blir en inställd förrättning?*
- Lantmätare C: *Vi avser samråda med byggnadsnämnden. Hade tillstånd alltid krävts hade samrådet kunnat avvaras.*

Vilka anledningar tror ni kan finnas för sakägare att fastighetsbilda för solparker?

- Lantmätare A: *Jag tänker att solcellsanläggningar tar marken i anspråk totalt på ett sätt. Om du har en vindkraftsnurra eller någon annan typ av anläggning där du kan använda marken till någonting annat parallellt, så blir det på ett annat sätt. Här har du mark som du inte kan nyttja förrän parken har gjort sitt och den tiden har gått. Det är ju lång tid ändå, 25–30 år. Så det kan vara ett incitament för att sälja marken för att man inte har någon annan möjlighet att använda marken till något annat nu. Och att man inte ser så långt fram i tiden.*

- Lantmätare B: *Att fastigheten ska ägas av ett bolag, en juridisk person. I ansökan som inkom till oss hade fastighetsägaren en vilja att sedan kunna sälja fastigheten där solanläggningen var belägen.*
- Lantmätare C: *Ekonomiska syften. Det kan vara mer fördelaktigt att äga fastigheten, för att råda över den själv och för att få möjlighet att belåna den.*

Har ni några andra tankar kring fastighetsbildning för solparker?

- Lantmätare B: *Vi har inte fått in några fler ansökningar eller frågor kring det och inte heller funderat vidare på det. Som det ser ut så ökar intresset för solanläggningar, kanske att vi får fler ansökningar som berör frågan.*
- Lantmätare C: *Det är väldigt nytt för oss och vi har många öppna frågor. Det skulle vara bra med mer praxis för framtiden.*

7.2 Intervjuer med solenergibolag

För förståelse av bakomliggande motiv till fastighetsbildning för solparksändamål genomfördes även intervjuer med representanter för solenergibolag. En närmare beskrivning av intervjumetoden återfinns i avsnitt 1.4.3.

7.2.1 Frågor till solenergibolag

De frågor som representanter för bolagen ställdes i de digitala intervjuerna var:

1. Vilken erfarenhet har du av att arbeta med markåtkomst för solparker?
2. Vilken typ av markåtkomst använder ni er av i era projekt?
3. Vilka fördelar och nackdelar ser ni med att använda arrende för markåtkomsten? Är arrende förstahandsval?
4. Har ni i något projekt styckat av en fastighet?
5. Vilka fördelar och nackdelar ser ni med markåtkomst genom förvärv av fastighet i stället för arrende? Vem tror ni är intresserad av markåtkomst genom förvärv och i vilka situationer?
6. Har du några andra tankar kring fastighetsbildning för solparker?

För intervjun som genomfördes via e-post erhöles svar på fråga fem ovan.

7.2.2 Svar från solenergibolag

Bolagens svar redovisas nedan en fråga i taget. De tillfrågade representanterna har namngetts enligt A, B och C. Där intervjuerna med A och B genomfördes via Teams och svar från representant C erhöles via e-post.

Vilken erfarenhet har du av att arbeta med markåtkomst för solparker?

- Bolag A: *Jag har varit med och tagit fram de flesta av våra arrendeavtal.*

- Bolag B: *I min roll jobbar jag med att hitta lämplig mark för solcellsparker och skriva arrendeavtal för platserna med markägaren.*

Vilken typ av markåtkomst använder ni er av i era projekt?

- Bolag A: *Vi arrenderar marken direkt från start. Enda undantagen vi har är vid avtal med kommuner och ibland också Svenska kyrkan. När de har velat ha ett nyttjanderättsavtal först, eller projekteringsavtal som vi kallar det. I ett fall var marken detaljplanerad och planen behövde då rivas upp eller göras om för att vi skulle kunna arrendera marken så länge som vi ville. I ett annat fall i Skåne vet jag att de vill ha nyttjanderätt eller projekteringsavtal först. Jag tror att de tänker att det ju finns en logik i att först ha ett projekteringsavtal och sen när det blir mer verkligt eller skarpt läge så kör man på arrendeavtal. Men som kommun, när man ska svara mot medborgarna, så ser det kanske konstigt ut att arrendera mark till något man inte vet om det blir av. Jag vet att vissa konkurrenser har haft det mer som standard. Men vi har i kanske 98 % av fallen arrendeavtal. Det är ett skarpare avtal från start som vi skriver in på Lantmäteriet på en gång i fastighetsregistret. Varför vi har valt att köra på arrendeavtal direkt är för att vi har erfarenhet från vindbranschen. Man kan säga att vi har tagit de arrendeavtalen, och det är en stor fördel att det skrivs in i fastighetsregistret på en gång som ett arrendeavtal. Som standard skriver vi avtalen på 49 år. Ledtiderna har blivit mycket längre från arrendeavtalets påskrift till projektstart och drifttagning av parken. Vi har en park som tog mindre än tre år från första kontakt till den var driftsatt. Det kan man ju bara drömma om nu för tiden. Det stora problemet är nätbolagen och grannar som överklagar bygglov. Rätten att överklaga ställer till det ganska rejält. Sen kan man ju tycka att det är lite konstigt när man inte har bygglov för de här stora panelerna som syns. Men några få transformatorstationer som inte syns, de måste man ha bygglov för. Att man försöker få det till en byggnad. Däremot vore det inte konstigt om solpaneler var bygglovspliktiga av samma skäl som till exempel för plank.*
- Bolag B: *Anläggningsarrende. Jag tror att det är det man gör egentligen i utbredd grad. Jag ska ju faktiskt också säga, det kanske ändå är det som sticker ut, att vi har förvärvat gården i ett av våra projekt i Skåne. Det gjordes för kanske fyra år sedan. Vi skulle bygga en stor solpark på den. Sen har vi inte fått göra det. Det gick hela vägen upp till Mark- och miljööverdomstolen och där sa de att vi inte fick bygga solparker på jordbruksmark. Så den har vi inte kunnat bygga på, men syftet var ju att bygga en solpark på den.*

Vilka fördelar och nackdelar ser ni med att använda arrende för markåtkomsten? Är arrende förstahandsval?

- Bolag A: *Arrende är vårt förstahandsval. Jag vet inte om jag ser någon nackdel med att arrendera. Men säg att vi då har byggt en park och den har stått där hela tiden, och så vill man byta ut panelerna och utnyttja det faktum att allting finns där: Infrastruktur och att folk är vana vid att ha en solpark där och så vidare. Det är klart att det är ett större skydd om man då äger marken förstås.*

Men det är väl kanske det enda. Att köpa skulle bli väldigt knepigt med tanke på alla osäkerheter som finns vad gäller både nätanslutning och tillstånd. Det är ett väldigt stort högriskspel man spelar då att köpa mark för många miljoner och sen blir det ingenting av det. Nackdelen är ju betydligt större, så för oss har det i princip aldrig varit en reell fråga utan arrende känns så självklart. Även finansieringsmässigt och kassaflöde så är det mycket bättre att ta en kostnad som löper månad för månad i takt med intäkterna. Mer än att göra ett stort markköp som sedan ska betalas av. Och framför allt om arrendet är knutet till intäkterna i form av elpris, vilket det nästan alltid är nu för tiden. Så det är väl också en fördel. Ekonomiskt.

- Bolag B: *Det är helt klart ett förstahandsval. En fördel är att tillstånd och nätanslutning är sådana osäkra faktorer. Så vi kan inte köpa marken med detta ändamål när det finns en så stor risk att vi inte kommer få tillstånd eller nätanslutning för projektet. Vid arrende har vi då möjlighet att säga upp avtalet. Det inleds ju med ett nyttjanderättsavtal under projektering. Och så övergår det till ett anläggningsarrende när vi byggstartar. En nackdel är att det är tidsbegränsat. Först skriver vi nyttjanderätten, den är tidsbegränsad till omkring tio år. För att vi ska få göra alla utredningar och allt som krävs. Det kan vara en nackdel att den är tidsbegränsad i och med att där har vi inte riktigt kontroll på hur lång tid det tar att få tillstånd eller hur lång tid det tar att vi ska få nätansluta. Arrendet sen måste vara tidsbegränsat. Och en nackdel skulle väl vara om vi vill ha den ännu längre och att livslängden skulle visa sig mycket längre än vad vi har skrivit arrende på. Vilket kan vara troligt i Sverige. Vi har ganska lång livslängd på till exempel solpark i Sverige för vi har ett gynnsamt klimat. De åldras snabbare i ett varmare och fuktigare klimat.*

Har ni i något projekt styckat av en fastighet?

- Bolag A: *Det är ingenting jag känner till. Och då är det ju inte vi som har gjort det, vi äger inga fastigheter utan då är det möjligen att en markägare kan ha gjort det. Men jag tror inte det. Och vi har definitivt inte gjort det.*
- Bolag B: *Det har aldrig skett i Sverige vad jag vet. En avstyckning med ändamålet att bilda en solparksfastighet.*

Vilka fördelar och nackdelar ser ni med markåtkomst genom förvärv av fastighet i stället för arrende? Vem tror ni är intresserad av markåtkomst genom förvärv och i vilka situationer?

- Bolag A: *Vi har flera fall där markägare vänt sig till oss för att diskutera en fastighet som är till salu. Att de funderar på att köpa den för att eventuellt kunna bygga en solcellspark. Då har vi kollat lite på någon och gått igenom det grovt, och tittat på vad det kan finnas för fördelar och nackdelar. Men tydligt sagt att det är ingenting vi kan garantera. Vi kan inte ens lova att vi kan arrendera. Men det har skett flera gånger att en markägare har köpt en fastighet och att vi sen har tecknat arrendeavtal på den nyköpta fastigheten för solcellspark. Så den som har köpt den kanske har det som huvudsyfte, men med*

vetskapen om att det absolut inte är säkert att det kommer att bli någonting. När man väl har driftsatt parken så skulle det vara en betydligt mindre risk att köpa marken. Å andra sidan skulle den förmodligen kosta mer också. Det kan förmodligen vara en bra affär ekonomiskt att köpa loss marken beroende lite på vad man har för finansieringsmöjligheter. Marken blir betydligt dyrare än vad den varit utan arrendeavtalet för solpark. Jag inbillar mig att man skulle tjäna på att äga själv, slippa betala ränta så att säga och i stället köpa den. Det skulle nog mycket väl kunna bli intressant på sikt. Nu finns det inte så många solparker som skulle gå att köpa så att säga. Jag kan tycka, och om inte annat av ekonomiska skäl, att man har rättighetsskälsppekterna. Då kan man själv avgöra om man vill fortsätta efter 50 år. Det är en stor del av värdet i en sådan här site. Har man en befintlig solpark så ligger det nära till hands att tro att man ska få tillstånd för en ny 40 år senare. Det kanske inte blir så, men framför allt nätanslutningen har man där. Den är så att säga evig i någon mening. Så det är troligt att man kommer vilja göra någonting liknande på fastigheten även efter att solparken tjänat ut. Det är inte otänkbart att en markägare också tycker att det är bra att sälja. De får miljoner på kontot i morgon i stället för att få hundratusen per år i massa år till. Men jag tror inte att det är intressant innan parken är mer eller mindre driftsatt. Att köpa mark på spekulation, det gör privatpersoner. Men våra finansiärer skulle inte göra det. Det finns poänger med att arrendera också. Framför allt den här månatliga utgiften som också är kopplad till intäkterna. Du tar över en större del av risken om du köper fastigheten. Nu delar vi en del av risken med markägaren. Även uppsidan i och för sig.

- Bolag B: Jag tror inte att det är i stället för arrende, men i det här fallet som den här storleken, så tror jag att man styckar av i fall där man kanske skriver ett arrende med markägaren, och så inser markägaren att det är värde i det här och vill sälja den marken. Och då styckar av den själv och säljer marken med arrendet på. Då skulle det finnas en nytta med att stycka av och sälja det. Då blir det ju egentligen både och. I en väldigt stark marknad så skulle det kunna vara så att vi hittar lämplig mark som är till salu, kanske skriver arrende med oss själva på den delen av marken som vi tycker vi kan ha som solpark och så skulle vi kunna stycka av den och sedan sälja resten. Men vi ser det inte egentligen som något alternativ till arrende. Jag tror till och med att vi skriver arrende med oss själva. Vi ser alltid arrende som förstahandsalternativet men det skulle kunna finnas avarter där man ändå styckar av i någon form eller köper av någon anledning. Ifrån fastighetsägarnas sida så är det också föredraget med arrende framför att man vill sälja. Det är en bra inkomstkälla för markägare, men de skulle också kunna få in mycket på att sälja. Det som är en fördel för markägarna är egentligen att vi driver den här och de får ett arrende i 30 år. Säg att vi inte skulle vilja ha solparken kvar efter det, då plockar vi bara bort solparken. Sen är allting som vanligt för markägaren. Då har de kvar sin mark och kan driva den som traditionellt jordbruk igen.

- Bolag C: *Det är inget alternativ i stället för arrende. Det finns olika anledningar till att man i vissa fall styckar av fastigheter inom ramen av ett arrendeavtal. Några exempel som jag kan komma på:
(i) Markägaren ställer krav på detta i förhandling om arrendeavtal. Varför vet jag inte. En tanke är att de väljer att göra avstyckning för att förbereda för en eventuell försäljning av området där solcellsparken står.
(ii) Ibland kan vi se en fördel med att avstycka pga att vi vill underlätta inskrivningen av arrendeavtalet i fastighetsregistret. Vi vill att arrendeavtalen skrivs in i fastighetsregistret med högre prioritet än pantbrev. Om en panthavare är negativ till detta så kan en lösning ibland vara att stycka av området med solcellsparken. Om avstyckning görs och inga pantbrev följer med till nya fastigheten så behöver inte panthavarna kontaktas och vi får den säkerheten i fastighetsregistret som vi vill ha.
De aktörer som främst vill bygga solcellsparker på egen mark är privata markägare, industrier som vill koppla anläggningen till sin förbrukning, bolag som råkar sitta på mark med förutsättningar och som finner ekonomi i en solcellspark. Få solcellsbolag köper och äger mark (vad jag vet).*

Har du några andra tankar kring fastighetsbildning för solcellsparker?

- Bolag A: *Åtkomst till tillfartsvägar och liknande är ett ganska stort problem som vi inte riktigt såg när vi började, men som har visat sig vara stort ibland, att man måste ju ha åtkomst till väg. Är det enskilda vägar kan det vara svårt, och ibland är det samfälligheter som inte ens finns eller ingen vet om de finns. Och alla måste godkänna att vi får använda vägen. Det känns väldigt otidsenligt. Pratar man juridik, så hade solkraften funnits i Sverige när miljöbalken utarbetades då hade de förmodligen legat under samma paraply som vindparker och miljöfarlig verksamhet. Med MKB och annat som krav. I stora delar hade det varit att föredra framför det här lotteriet som det är idag. Där det inte sorteras in riktigt någonstans. Det får komma in lite grann där det så att säga passar bäst, eller passar minst dåligt. Så jag tror att många av oss hade föredragit att det var reglerat på ett bättre sätt i miljöbalken. Strama upp tillståndsarbetet och göra det tydligare att vi faktiskt har tillstånd. Idag har vi egentligen inte tillstånd. Vi har bara ett icke nej på ett samrådsförfarande.*
- Bolag B: *Vi är ett bolag så vi får inte jordförvärvstillstånd. Det är en utmaning också.*

8 Rättsfall

Vägledande avgöranden från domar i högre instans kunde inte återfinnas inom ramen för examensarbetet. Däremot återfanns en för ämnet relevant dom från lägre instans, mark- och miljödomstolen. Målet rörde en förrättning från år 2021 där en förrättningslantmätare beslutat om avstyckning av cirka tre hektar mark för solparksändamål från en skogsbruksfastighet. Länsstyrelsen överklagade fastighetsbildningsbeslutet till mark- och miljödomstolen. Grunden för överklagan var dels att åtgärden ansågs medföra olägenheter för jordbruksnäringen som utgjorde en mindre del av fastighetens areal, dels att solcellsanläggningens begränsade livslängd enligt länsstyrelsen inte uppfyllde kraven om varaktig lämplighet i 3 kap. 1 § FBL. Livslängden angavs till 25–30 år. Mark- och miljödomstolen instämde i länsstyrelsen uppfattning avseende varaktig lämplighet och bedömde att avstyckningen inte uppfyllde kravet. Bedömningen grundades bland annat på att markägaren i ett yttrande uppgav att marken efter solparkens livslängd åter skulle nyttjas för jordbruksändamål. Detta talade enligt domstolens mening för att markanvändningen endast var temporär. Domstolen framhöll även att det i det aktuella fallet fanns möjlighet att tillgodose behovet av mark för solcellsanläggningen genom upplåtelse av nyttjanderätt.³⁹

³⁹ MMD F 2407–21.

9 Diskussion

Huvudsyftet med arbetet var att analysera vad som utgör en lämplig solparksfastighet sett till fastighetsbildningslagens bestämmelser. Det sekundära syftet var att undersöka vilka aktörer som intresserar sig för denna typ av markåtkomst och motiven bakom. Genom en litteraturstudie, analys av förrättningsakter, intervjuer med förrättningslantmätare och representanter inom solenergibranschen samt analys av relevant rättspraxis har svaren försökt formuleras. I detta avsnitt följer en diskussion av dessa tankar.

9.1 Fastighetsbildning

9.1.1 Rekvisitet om varaktig lämplighet

Fastighetsbildningslagens tredje kapitel utgör ramen för all fastighetsbildning. Under analys av förrättningsakterna har dess rekvisit om fastighetens varaktiga lämplighet för sitt ändamål framstått som problematiskt. Osäkerhet råder kring hur kravet ska tolkas i relation till solcellsanläggningens begränsade tekniska livslängd. Solparker har typiskt sett en garanterad livslängd om cirka 25–30 år, även om branschen talar för att de kan drivas längre än så. Efter denna period ersätts eller avvecklas anläggningen. I majoriteten av de analyserade förrättningsakterna har detta inte utgjort ett hinder för fastighetsbildning. Intervjuer med förrättningslantmätare visar likaså att motsvarande tidshorisont anses uppfylla kravet om varaktig lämplighet. Mot denna tillämpning står mark- och miljödomstolens avgörande, där domstolen ansåg att en livslängd om 25–30 år inte ansågs uppfylla kravet om varaktig lämplighet. Domstolen lade särskild vikt vid att fastighetsägaren uppgett att marken åter skulle användas för jordbruksändamål efter avveckling av solparken. Inom ramen för 12:6-samråd med länsstyrelsen kan markägaren ha incitament för att vidta mer långtgående åtgärder för jordbruksmarkens bevarande, i syfte att tillmötesgå länsstyrelsens intressen, än vad som annars vore fallet. Detta för att öka sannolikheten för ett positivt besked. Sådana uttalanden kan samtidigt få betydelse i en senare fastighetsbildningsprocess där de kan tolkas som att användningen saknar varaktighet. Då frågan inte prövats av högre instans samt att fastighetsbildning genomförs för andra anläggningstyper med jämförbar livslängd, såsom vindkraftverk, finns det skäl att betrakta förrättningslantmätarnas bedömning som vägledande.

9.1.2 Solparkens utformning och tekniska förutsättningar

I vilken utsträckning kan och bör förrättningslantmätaren ta hänsyn till solparkens utformning och tekniska förutsättningar? Analys av förrättningsakterna visar att sådana aspekter i regel behandlas i begränsad omfattning. Mer detaljerat underlag om anläggningen, såsom kartor över solcellernas placering, förekommer endast i ett fåtal ärenden. Avsaknaden av sådant material försvårar bedömningen av vilka delar av fastigheten som faktiskt kommer tas i anspråk av anläggningen. Det försvårar i sin tur bedömningen av begränsande faktorer såsom strandskydd, fornminnen eller skuggning på panelerna. För hantering av dessa frågor finns variationer i materialet. I ett fall justerades fastighetsgränsen för att helt undvika strandskyddat område medan det i ett annat fall i stället ansågs tillräckligt att notera i protokollet att solceller inte fick placeras inom strandskyddat område. Detta belyser olika synsätt på fastighetens utformning och lämplighet samt vikten av ett samlat samrådsförfarande utifrån miljöbalkens

bestämmelser. Med ett positivt 12:6-samråd från länsstyrelsen kan frågan anses vara utredd och avgjord av annan myndighet och förrättningslantmätaren ska då inte pröva frågan på nytt.

Ytterligare en aspekt är att solparker typiskt sett utgör nätanslutna produktionsenheter där tillgång till elnätet är en grundläggande förutsättning för drift av anläggningen. Samtidigt undersöks som regel inte frågor som nätkapacitet, tillstånd för anslutning till elnätet eller behov av kompletterande transformatorstation inom ramen för förrättningen. Detta innebär att fastighetsbildning i vissa fall sker utan att det är klart huruvida anläggningen kan tas i drift på avsett vis. Det kan ifrågasättas om nuvarande tillämpning i tillräcklig grad beaktar de tekniska förutsättningar som krävs för att fastigheten ska kunna användas för sitt ändamål. Eventuellt bör lämplighetsprövning av ändamålet kompletteras med underlag kring elnätsanslutning och behov av eventuella ledningsrätter.

9.1.3 Betydelsen av samråd

Även om miljöbalken prövas av andra myndigheter än Lantmäteriet framgår det tydligt att dess bestämmelser har en indirekt påverkan på fastighetsbildningens genomförbarhet. Bedömningar avseende strandskydd, riksintressen, fornminnen, ändrad naturmiljö och eventuellt behov av samråd enligt 12 kap. 6 § MB utgör förutsättningar för lämplighetsprövningen. Genomgång av förrättningsakterna visar att samråd inte hanteras enhetligt. I vissa ärenden förekommer omfattande kontakt med såväl länsstyrelse som kommun, medan sådan kontakt saknas i andra ärenden. Det förekommer även att länsstyrelsen lämnat samrådssvar som inte berör frågan om 12:6-samråd, trots etablering på jordbruksmark. Detta kan tyda på att tillämpningen är under utveckling även om länsstyrelsens senare vägledningar tyder på en mer enhetlig och restriktiv hållning vad det gäller krav på samråd vid väsentlig ändring av naturmiljön.

Intervjuerna med förrättningslantmätare visar att gränsdragningen för vad som utgör en väsentlig ändring av naturmiljön upplevs som svår. Lantmätarna uttrycker att de saknar förutsättningar att själva avgöra frågan och förlitar sig på länsstyrelsens bedömning. Det förstärker betydelsen av samråd men skapar också osäkerhet när de saknas eller när samrådssvaren är otydliga. I ett fall uppmärksammade länsstyrelsen att tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen krävdes för byggnation av solcellsanläggningen då fornminnen fanns inom området. Det är då upp till förrättningslantmätaren att bedöma hur pass utredd frågan bör vara för att anse lämplighetsvillkoren uppfyllda. Är det tillräckligt att anteckna behovet av tillstånd i protokollet, eller ska det hanteras likt bygglov utanför detaljplanlagt område? I det senare fallet avstyckas inte mark för bostadsändamål före dess att kommunen lämnat ett positivt förhandsbesked om bygglov.

Kommunens roll framstår i materialet som relativt begränsad. Hänvisningar till översiktsplaner och eventuella bygglov förekommer endast sporadiskt i protokollen. Det försvårar möjligheten att bedöma i vilken utsträckning dessa intressen beaktats i de fall samråd med kommunen inte dokumenteras.

9.1.4 Avsaknad av samlad tillståndsprövning

Mark- och miljödomstolens tidigare avgöranden om att solparker av enklare konstruktion inte omfattas av bygglovsplikt kompliceras av den nyare domen där en mer genomarbetad och högre konstruktion krävde bygglov. Gränsdragningen mellan när anläggningen är att betrakta som byggnad respektive byggnadsverk upplevs som svårbedömd. Att inte samtliga anläggningar betraktas som byggnadsverk medför att en formell prövningsinstans faller bort. Avsaknaden av enhetlig bygglovsplikt och krav om formell tillståndsplikt enligt miljöbalken innebär att det saknas ett rättsligt bindande beslut som kan ge stöd för Lantmäteriet vid lämplighetsprövningar. Bygglov och miljötillstånd hade annars kunnat ge vägledning för prövning av lokalisering, påverkan på omgivning och anläggningens lämplighet.

Det framstår som att länsstyrelserna har enat sig kring att solparkerna ska prövas i ett 12:6-samråd i de fall de utgör en väsentlig ändring av naturmiljön. Var gränsen för en sådan ändring går är inte närmare klarlagt i detta examensarbete. Är anläggande av solpark på en större nedlagd yta, men där naturen till viss del åter tagit över, att betrakta som en väsentlig ändring av naturmiljön? Etablering på denna plats kan likväl få stora konsekvenser för landskapsbilden. I de fall ett 12:6-samråd inte genomförs begränsar det tillgången till utredningsunderlag vilket ger förrättningslantmätaren mindre information att grunda lämplighetsprövningen på. Avsaknaden av en formell tillståndprocess kan leda till att förrättningslantmätaren behöver göra en miljörättslig förhandsbedömning inom ramen för fastighetsbildningen. En bedömning vars kompetens egentligen finns på andra myndigheter. Det riskerar att leda till olika bedömningar i likartade ärenden beroende på hur mycket underlag som finns och hur aktiva övriga myndigheter varit i samrådsprocesser. När tydliga och bindande tillståndsbeslut saknas ökar utrymmet för otydliga bedömningar vilket får konsekvenser för såväl rättssäkerhet som förutsebarhet. Det skapar en bild av att solparker befinner sig i ett regelmässigt mellanläge där ansvar och prövning fördelas otydligt mellan flera aktörer.

9.1.5 Övriga observationer

Vid analys av förrättningsakterna framkom även andra aspekter av betydelse för förståelsen av fastighetsbildning för solparksändamål. En sådan aspekt rör tillämpningen av jordförvärvslagen. Varken förrättningslantmätare eller länsstyrelser tycks ha kunskap om bestämmelserna i sin helhet. Den vanligaste fastighetsbildningsåtgärden för solparker utgörs av avstyckning av del av fastighet där avstyckningen görs med annat ändamål än jord- och skogsbruk. I dessa situationer krävs, så som beskrivits i avsnitt 5.3, inte jordförvärvstillstånd.

En annan återkommande iakttagelse rör förekomsten av ekonomiska överväganden i lämplighetsprövningen. I ett flertal förrättningar har förrättningslantmätaren begärt in eller hänvisat till ekonomiska kalkyler för att bedöma fastighetens lämplighet för solparksändamål. Till skillnad från vad som gäller för jord- och skogsbruksfastigheter saknas ett uttryckligt krav i 3 kap. 1 § FBL på att fastigheten ska generera ett visst ekonomiskt godtagbart utbyte. Intervjuerna visar dessutom att förrättningslantmätarna själva är osäkra på det rättsliga stödet för att ställa sådana krav.

9.2 Aktörer

9.2.1 Motiv till fastighetsbildning

Intervjuerna med representanter för solenergibolag bekräftar att arrende utgör den vanligaste formen av markupplåtelse för solparker och att fastighetsbildning utgör ett komplement. Genomgående motiv för fastighetsbildning, både i förrättningsakter liksom i intervjuer, kopplas till finansiering och riskhantering. Genom att bilda en fastighet för det enskilda ändamålet kan anläggningen pantsättas och överlåtas om så önskas. Då externa finansiärer efterfrågar säkerhet kan fastighetsbildning motiveras med att arrendeavtalet då skrivs in i fastighetsregistret med bästa rätt. Genom att bilda en ny fastighet utan befintliga inteckningar kan arrendeavtal skrivas in med högsta prioritet utan att behöva hantera befintliga rättighetshavare. Fastighetsbildningen fungerar då som ett verktyg för att reducera finansiell risk och därmed öka attraktiviteten för projektet.

Ett annat motiv rör organiseringen av ägandet. I vissa projekt har solparker delats upp i flera fastigheter med hänvisning till olika ägarförhållanden, finansieringslösningar eller tekniska förutsättningar så som separata anslutningspunkter till elnätet. För större anläggningar framstår det som särskilt relevant att anpassa fastighetsindelningen till projektets organisation. Om en anläggning ska ägas av ett särskilt projektbolag kan det vara fördelaktigt om även marken ägs av samma bolag. Särskilt i större parker verkar dessa tekniska och organisatoriska aspekter spela in. Fastighetsbildning kan även motiveras av överväganden om framtida överlåtelse. För en del markägare kan det vara mer attraktivt att avyttra marken i ett tidigt skede och därigenom erhålla en större engångsersättning, snarare än att ingå långsiktiga arrendeavtal med löpande intäkter. En sådan lösning kan även minska risker förknippade med projektets fortsatta drift. I händelse av konkurs hamnar ansvaret för anläggningen i slutänden på fastighetsägaren. Att kostnaderna för fastighetsbildning läggs på förvärvaren kan ytterligare stärka incitamenten för markägaren att medverka till fastighetsbildning.

9.2.2 Vem har störst intresse av att fastighetsbilda?

Analysen visar att intresset för fastighetsbildning för solparksändamål inte kan knytas till en enskild aktör. Solenergibolagen föredrar i regel att endast använda sig av arrende som metod för markåtkomst. Det kan förklaras med den osäkerhet som präglar projektens tidiga skeden. Osäkerheten avser framför allt tillståndsfrågor och nätanslutning vilket gör det mindre fördelaktigt att binda kapital i markförvärv. Arrende erbjuder i detta avseende en större flexibilitet och möjliggör en stegvis utveckling av projektet utan omfattande initiala investeringar i fast egendom. Trots detta kan fastighetsbildning i vissa fall fylla en kompletterande funktion. De aktörer som framstår ha störst intresse av fastighetsbildning utgörs i stället av markägare, investerare och projektbolag.

9.2.3 Jämförelse mellan arrende och fastighetsbildning

Arbetet har visat hur fastighetsbildning utgör ett komplement till arrende. Arrende är det föredragna sättet att få markåtkomst på för anläggningarna medan fastighetsbildning främst används i särskilda situationer. För att åskådliggöra styrkor och svagheter med respektive alternativ presenteras en jämförelse mellan de båda alternativen i tabell 2.

Tabell 2. Jämförelse mellan arrende och fastighetsbildning.

Faktor	Arrende	Fastighetsbildning
Väg	Beroende av markägare från allmän väg till solparken.	Juridisk rätt bör säkerställas inom förrättningen.
Säkerhet	Tidsbegränsat. Avtal kan avslutas om projektet inte genomförs.	Varaktig lösning vid förvärv. Prövning enligt 3 kap. FBL krävs. Osäkert utfall.
Tidsåtgång	Snabbt och flexibelt.	Tidskrävande process samt möjliga kötider inför handläggning.
Kreditgivning	Begränsad säkerhet för långivare.	Möjliggör pantsättning och inskrivning av arrende med bästa rätt i fastighetsregistret.
Tillståndsprövning	Ingen lagstadgad samlad prövning.	Samma brist kvarstår men får större betydelse för genomförbarheten.

Arrendeavtal kan tecknas utan att rätten till väg säkerställs. Markägare till fastigheter på vägen mellan allmän väg och solparken kan ha synpunkter på att vägen nu används och slits utan medgivande från deras sida. Tidig dialog med dessa fastighetsägare är att föredra. Vid fastighetsbildning ska däremot formell rätt till väg säkerställas inom ramen för förrättningen utom i särskilt komplicerade fall, se avsnitt 3.2. Arrende kännetecknas av hög grad av flexibilitet och relativt korta ledtider. Här finns det möjlighet att avbryta projektet utan större rättsliga konsekvenser. Detta kan vara en fördel vid projektets tidiga osäkra skeden innan eventuella tillstånd är beviljade. Fastighetsbildning innebär i stället en mer omfattande process. Förrättningen kräver att villkoren i fastighetsbildningslagen är uppfyllda vilket inte sällan innebär samråd med andra myndigheter samt hantering av rätt till väg. Detta leder till längre handläggningstider och minskad flexibilitet. Eventuella kötider hos lantmäterimyndigheten kan även innebära en betydande tidsförlust. Samtidigt medför förvärv och fastighetsbildning en större säkerhet. Den nybildade fastigheten är avsedd att bestå över tid.

Av resultatet framgår att fastighetsbildning kan motiveras av krav från kreditgivare. Möjligheten att pantsätta fastigheten kan för vissa aktörer framstå som en betydande fördel, liksom möjligheten att skriva in arrendeavtalet med bästa rätt i fastighetsregistret utan godkännande från nuvarande rättighetshavare med säkerhet i fastigheten. Studien visar att en samlad tillståndsprövning saknas för solparker. Flera olika regelverk aktualiseras parallellt, däribland miljöbalken, plan- och bygglagen samt fastighetsbildningslagen. Det kan då vara oklart vilka tillstånd som krävs och i vilken ordning dessa ska sökas. Vid arrende innebär detta att projektet kan avbrytas om förutsättningarna förändras, även efter att avtal ingåtts. Vid fastighetsbildning ska

förrättningslantmätaren säkerställa att erforderliga tillstånd finns och informera sökanden om inhämtande av dessa.

9.3 Vad utgör en lämplig solparksfastighet?

Analysen visar att utformningen av solparksfastigheter i hög grad präglas av anpassning till det enskilda projektets förutsättningar. Någon enhetlig modell för fastigheternas storlek och omfattning kan inte urskiljas i materialet. I stället uppvisar de studerade ärendena en betydande variation där arealer sträcker sig från mindre enheter om cirka 0,3 hektar till större fastigheter över 30 hektar. Det tyder på att lämpligheten i första hand bedöms i relation till den funktion som den aktuella anläggningen ska fylla. Trots variation framträder vissa gemensamma drag i fastigheternas utformning. Utformningen är i regel funktionell och ofta anpassad till naturliga avgränsningar i landskapet. Avvikelser från utformningen i ansökan förekommer, men är främst kopplade till bestämmelser i miljöbalken eller synpunkter från berörda myndigheter såsom kommun, länsstyrelse och Trafikverket. Som utgångspunkt godtas den ansökte utformningen men justeras vid behov för att uppfylla krav i samråd med andra parter. Handläggningen av förrättningarna uppvisar flera gemensamma nämnare. En iakttagelse är den tydliga kopplingen till sökandens projektutformning där förrättningslantmätaren i stor uträkning utgår från de förutsättningar som presenteras i ansökan. Den egna tekniska prövningen av anläggningen är begränsad. Stor vikt läggs i stället vid samråd med andra myndigheter, främst länsstyrelse och kommun. En relativt tillåtande hållning så länge grundkraven i FBL anses uppfyllda.

Förrättningslantmätarens roll framstår i många fall som verifierande snarare än styrande. Bedömningen inriktar sig på att säkerställa att rätt förutsättningar finns för sökt åtgärd. Vilket i mångt och mycket bygger på behov av tilltro till andra myndigheters bedömningar. En lämplig solparksfastighet ska vara funktionellt anpassad till den planerade anläggningen. Fastighetens storlek, form och läge ska möjliggöra för anläggningen att uppföras och drivas på avsett vis. Vidare krävs tillgång till nödvändig infrastruktur, i synnerhet väg, men i regel även möjlighet till elnätsanslutning. Den sistnämnda provas sällan inom ramen för förrättningen. Markområdet bör dessutom inte begränsas av restriktioner kring markanvändning så som strandskydd, fornlämnningar eller andra skyddsbestämmelser. Fastigheten måste vidare varaktigt kunna användas för sitt ändamål. Här råder det viss osäkerhet kring tolkningen av varaktighetskravet, men i praktiken har en tidshorisont om 25–30 år ofta accepterats. I samband med avstyckning är det även av betydelse att åtgärden inte medför en skadlig påverkan på stamfastigheten.

Utifrån materialet kan två typfall av solparker identifieras, där det första kan delas in i två underkategorier. Det första utgörs av storskaliga solparker, oftast för kommersiell elproduktion, vilka drivs av energibolag. Dessa kan i sin tur delas upp i två kategorier där skillnaderna ligger i organisatoriska, finansiella eller tekniska faktorer som gjort att anläggningen delats upp på flera fastigheter. Det tredje typfallet består av mindre solparker som oftast ägs av samma aktör som stamfastigheten och där anläggningens syfte är produktion av el till den egna verksamheten. Den lämpliga solparksfastigheten bildas därmed efter en samlad bedömning av lagstiftningens krav och projektets tekniska och organisatoriska förutsättningar.

10 Slutsats

10.1 Samlade slutsatser

Syftet med detta arbete har varit att analysera vad som utgör en lämplig solparksfastighet enligt fastighetsbildningslagens tredje kapitel samt att belysa vilka motiv och aktörer som driver fastighetsbildning för ändamålet. Utifrån arbetets frågeställningar kan följande slutsatser dras.

För det första visar studien att enhetlig praxis för utformning av solparksfastigheter inte kan identifieras. Förrättningsakterna uppvisar stora variationer vad gäller såväl areal som fastighetsindelning. I stället präglas utformningen av en tydlig projektanpassning där lämpligheten bedöms utifrån den funktion som den aktuella anläggningen ska fylla. Samtidigt finns vissa gemensamma drag såsom funktionell utformning, anpassning till landskapet samt justeringar till följd av miljörättsliga begränsningar och samråd med andra myndigheter. För det andra kan det konstateras att lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § FBL är tillåtande i sitt utfall. Förrättningslantmätaren utgår i stor utsträckning från sökandens projektbeskrivning och kompletterar denna med samråd med berörda myndigheter. Bedömningen får då ofta karaktären av kontroll av uppenbara hinder. En annan slutsats rör tolkningen av rekvisitet om varaktig lämplighet. Trots att domslut talar för en mer restriktiv syn där en livslängd om 25–30 år inte anses tillräcklig visar både analys av förrättningsakter liksom intervjuer med förrättningslantmätare att denna tidshorisont accepteras.

Vidare framgår att samråd enligt miljöbalken spelar en avgörande roll i lämplighetsprövningen. Prövning enligt fastighetsbildningslagen är starkt beroende av de bedömningar som görs av länsstyrelser och i viss mån även kommuner. Samtidigt hanteras samråd inte enhetligt och dokumentationen varierar. Avsaknaden av en samlad tillståndsprövning utgör en svaghet i systemet. Eftersom solparker oaktat utformning inte omfattas av bygglovsplikt eller tillståndsplikt enligt miljöbalken saknas ett rättsligt bindande beslutsunderlag för fastighetsbildningsåtgärden. Detta kan påverka både rättssäkerhet som förutsebarhet.

När det gäller motiv till fastighetsbildning och olika aktörers intressen visar studien att fastighetsbildning i första hand drivs av ekonomiska och organisatoriska skäl. Arrende är den dominerande upplåtelseformen och fastighetsbildning används mer som ett komplement till detta. Främst då för att möjliggöra finansiering och säkerhet i projektet. Det är framför allt markägare, investerare och projektbolag som har intresse av att fastighetsbilda för ändamålet. Solenergibolag prioriterar i regel nyttjanderättsavtal, särskilt i projektens känsliga tidiga skeden.

Slutsatsen är att en lämplig solparksfastighet kan beskrivas som en fastighet som är funktionellt anpassad till anläggningen och som kan användas för sitt ändamål under en tillräckligt lång tidsperiod. Fastigheten ska vara fri från begränsande restriktioner avseende markanvändningen och ett tydligt svar ska erhållas från länsstyrelsen om huruvida anläggningen utgör väsentlig ändring av naturmiljön eller ej. Utgör anläggningen väsentlig ändring av naturmiljön ska detta först prövas av länsstyrelsen i ett 12:6-samråd, alternativt i ett frivilligt tillståndsförfarande. Studien visar att solparksfastigheter befinner sig i någon slags rättsligt mellanläge där ansvar för

prövning varit uppdelad mellan flera olika aktörer utan en tydlig samordning. Med länsstyrelsernas nyare vägledningar på området blir bilden framöver förhoppningsvis mer enhetlig.

10.2 Förbättringsområden

Utifrån studiens resultat identifieras ett antal behov av förbättringsåtgärder. Det framstår som angeläget att skapa en ökad rättslig tydlighet, särskilt vad det gäller tillståndsprövning av anläggningarna. Samråd med länsstyrelsen bör vara av stor betydelse för fastighetsbildningen men hanteras inte konsekvent. Det talar för att samråden i större utsträckning bör formaliseras och dokumenteras. Särskilt viktigt är att samrådssvar är tillräckligt tydliga och heltäckande för att kunna fungera som ett tillförlitligt beslutsunderlag. Ett mer övergripande förbättringsområde rör avsaknaden av en samlad tillståndsprövning av solparkerna enligt miljöbalken, likt motsvarande krav för vindkraftverk. Krav på en mer formaliserad tillståndsprozess skulle kunna bidra till ökad rättssäkerhet och förutsebarhet för alla aktörer.

Studien pekar även på ett möjligt behov av att i större utsträckning beakta anläggningens tekniska förutsättningar i lämplighetsprövningen. Särskilt gällande frågor om elnätsanslutning. Detta tillstånd är i praktiken avgörande för om fastigheten ska kunna användas för sökt ändamål, i varje fall då solparken byggs för kommersiellt syfte. Slutligen finns ett behov av att öka förutsebarheten för berörda aktörer. Tydligare riktlinjer kring fastighetens lämplighet samt vilka krav som ställs och vilka underlag som bör tas fram i ett tidigt skede. Avsaknaden av en enhetlig och förutsägbar tillämpning kan i sin tur påverka både planering och genomförande av framtida projekt.

Referenslista

Dahlsjö, M.A och Julstad Hermansson, B., *Fastighetsbildningslagen: en kommentar* (Norstedts Juridik, 2025) JUNO.

Danish Institute for International Studies. *China's Green Belt and Road*. (2025). https://pure.diis.dk/ws/files/26613968/FINALGreen_Belt_and_Road-WEB-locked.pdf (Hämtad 2026-04-11).

Ember. *Global Electricity Review 2026*. (2026). <https://ember-energy.org/app/uploads/2026/04/Global-Electricity-Review-2026.pdf> (Hämtad 2026-04-25).

Energimyndigheten. *Installerad effekt (MW) för solcellsanläggningar fördelat på effektkategori och år*. (2026) <https://www.energimyndigheten.se/statistik/officiell-energistatistik/tillforsel-och-anvandning/natanslutna-solcellsanlaggningar/> (Hämtad 2026-04-10).

European Commission. *What is Horizon 2020?*. (u.å.). <https://wayback.archive-it.org/12090/20220124080607/https://ec.europa.eu/programmes/horizon2020/what-horizon-2020> (Hämtad 2026-04-11).

HemSol. *Livslängd för solceller: Så länge håller solpaneler*. (2025). <https://hemsol.se/solceller/livslangd-hallbarhet/> (Hämtad 2026-04-11).

Hitta-solceller. *Solcellers historia*. (u.å.). <https://www.hitta-solceller.se/solcellers-historia/> (Hämtad 2026-04-11).

Iea. *Special Report on Solar PV Global Supply Chains*. (2022). <https://iea.blob.core.windows.net/assets/4eedd256-b3db-4bc6-b5aa-2711ddf1f90/SpecialReportonSolarPVGlobalSupplyChains.pdf> (Hämtad 2026-04-11).

Iea. *Renewables 2025. Analysis and forecasts to 2030*. (2025). <https://iea.blob.core.windows.net/assets/76ad6eac-2aa6-4c55-9a55-b8dc0dba9f9e/Renewables2025.pdf> (Hämtad 2026-04-10).

Länsstyrelsen Halland. *Solcellsparkar – frågor och svar*. (u.å.). <https://www.lansstyrelsen.se/halland/miljo-och-vatten/miljofarlig-verksamhet/provning-av-miljofarlig-verksamhet/solcellsparkar---fragor-och-svar.html> (Hämtad 2026-04-02).

Länsstyrelsen Västra Götaland. *Länsstyrelsens vägledning om solceller på jordbruksmark*. (2025). <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.453819d0194d33c8a902ebf5/1739371116299/lansstyrelsens-vagledning-solceller-mark.pdf> (Hämtad 2026-04-02).

- Länsstyrelsen Västra Götaland. *Solceller på mark*. (u.å.).
<https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/miljo-och-vatten/energi--och-klimatomställning/solceller-pa-mark.html>
(Hämtad 2026-04-02).
- MIT Energy Initiative. *The Future of Solar Energy*. (2015).
<https://energy.mit.edu/research/future-solar-energy/> (Hämtad 2026-04-11).
- Miljösamverkan Sverige. *Solcellsanläggningar på mark*. (u.å.).
<https://www.miljosamverkansverige.se/natur/solcellsanlaggningar-pa-mark/>
(Hämtad 2026-04-02).
- Museum of Solar Energy. *A Brief History of Solar Electricity*. (u.å.).
<https://solarmuseum.org/history/> (Hämtad 2026-04-11).
- Power Technology. *Olmedilla Solar Park 1*. (2022).
<https://www.power-technology.com/marketdata/olmedilla-solar-park-i-spain/?cf-view>
(Hämtad 2026-04-11).
- Riksantikvarieämbetet. *Fornsök*. (2026). <https://app.raa.se/open/fornsok/>
(Hämtad 2026-04-04).
- Solenerginyheter. *Alight bygger sveriges största solcellspark*. (2025).
<https://www.solenerginyheter.se/20250127/3898/alight-bygger-sveriges-storsta-solcellspark> (Hämtad 2026-04-11).
- Svensk Solenergi. *Några stora solcellsanläggningar i Sverige*. (u.å.).
<https://svensksolenergi.se/om-solenergi/anlaggningar/solcellsparker/>
(Hämtad 2026-04-10).
- U.S Department of Energy. *The History of Solar*. (u.å.).
https://www1.eere.energy.gov/solar/pdfs/solar_timeline.pdf (Hämtad 2026-04-11)
- U.S Department of Energy. *The SunShot Initiative*. (u.å.).
<https://www.energy.gov/cmei/systems/sunshot-initiative> (Hämtad 2026-04-02).
- Wolfe, P. *Practical Handbook of Photovoltaics*. 2: a upplaga. (Academic Press, 2012)

Myndighetspublikationer

Lantmäteriet. *Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. 2025 (Hämtad 2026-03-05)

Rättsfall

Mark- och miljööverdomstolen dom 2022-11-22 i mål nr M 1026–22

Mark- och miljööverdomstolen dom 2022-11-22 i mål nr M 15064–21

Mark- och miljööverdomstolen dom 2024-04-03 i mål nr M 13461–22

Mark- och miljööverdomstolen dom 2024-10-23 i mål nr P 5094–23

Mark- och miljööverdomstolens dom 2026-02-05 i mål nr P 17252–24

Mark- och miljödomstolen dom 2021-12-08 i mål nr F 2407–21

Examensarbeten

Ericsson, Evelin. (2024). *Solsken över jordbruksland – Att odla grön energi utan att tappa jordens guld*. Kandidatarbete, Lunds universitet.
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9144389&fileId=9144435>

Genberg, Gustav. (2009). *Fastighetsbildning för vindkraftsändamål*. Examensarbete, Lunds universitet. <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9137817&fileId=9138261>

Bilagor

Bilaga 1 Analyserade faktorer ur förrättningsakter

	Ändamål	Areal (m ²)	Rätt till väg	Ekonomi	Inom plan	Bygglov	Samråd kommun
1	Vindpark och solcellspark	7 171 8 131	Nej	-	Nej	-	-
2	Specialfastighet för småskalig vindkraft och solcellsföljare.	17 551	Nej	-	Nej	-	-
3	Solcellspaneler	6 719	Nej	-	Nej	Ja	-
4	Solcellspark	18 468	Nej	-	Nej	Ja	-
5	Solcellspark	13 706 7 232	Nej	-	Nej	Ja	Strandskydd. OK
6	Energiändamål	12 014	Nej	-	Nej	Ja	-
7	Energiproduktion med solpaneler Solenergifastighet	28 844	Ja	Ja	Nej	-	Ja. Principsamråd.
8	Energiproduktion med solpaneler Solenergifastighet	3 330	Ja	Ja	Nej	-	I DA, ej i PR

Fastighetsbildning för solparksändamål

9	Solcellsändamål	10 160	Ja	Ja	Nej	-	Ja. Principsamråd
10	Industriändamål, byggnation av solcellsanläggning	73 424	Ja	-	Vägservitut	-	Principsamråd Avvikelse DP
11	Solenergianläggningar	14 972 15 114 14 396 14 513 14 403 14 505 14 951 15 010	Ja	-	Nej	-	Ja
12	Solenergipark	39 981	Ja	Ja	Nej	Ja. Behövs	Ja
13	Solcellsanläggning Elproduktion (solenergi)	164 933	Nej. Men kommunal väghållare	-	Nej	Ja. Behövs Fanns vid A	Nej

Fastighetsbildning för solparksändamål

14	Solcellsanläggningar	330 754 25 351 25 188 23 486 40 255	Ja	-	FÖP	Nej	Ja
15	Solcellspark	27 614	Ja	-	Nej	Ja. Behövs	Kontakt om bygglov
16	Energiproduktionsändamål, möjlighet byggnation av solcellspark	Ca 3 ha	Ja	-	Nej	Ja. Behövs	Ja

Fastighetsbildning för solparksändamål

	Samråd länsstyrelsen	12:6	Fornlämning Strandskydd	Jordförvärv	Inteck- ningsfri	Ändrat från ansökan	Ägare
1	-	-	Nej	-	Ja	-	Stam: Kommun Lott: Elbolag
2	-	-	Nej	-	Ja	-	Stam: Kommun Lott: Elbolag
3	-	-	Nej	-	Ja	-	Stam: Kommun Lott: Elbolag
4	-	-	Nej	-	Ja	-	Stam: Kommun Lott: Elbolag
5	-	-	Nej Ja	-	Ja	Ja. Liten arealavvikelse	Stam: Kommun Lott: Elbolag
6	-	-	Nej	-	Ja	-	Stam: Kommun Lott: Arrenderas av Elbolag
7	Ja	Lst nämnde ej	Nej	-	Ja	Ja. Utformning Strandskydd	Samma ägares hand
8	-	-	Nej	-	Ja	-	Stam: Privatpersoner Lott: Konsult inom industriteknik

Fastighetsbildning för solparksändamål

9	-	-	Nej	Finns bilagerat. Flm kräver det	Ja	-	Stam: Grannfastighet Lott: Elförsörjning egen verksamhet
10	Ja. Lst svarade att samråd ej krävs	Lst nämnde ej	Nej	-	Ja	Väg. Trafikverket. Utfart	Stam: Kommun Lott: Bolag inom utbildning och fastigheter
11	Ja. Tog upp fornminnen	Lst nämnde ej	Ja Nej	Flm samrått med Lst	Ja	-	Stam: Lantbruksföretag Lott: Bildad AB för parken
12	Ja för fornlämning. Lst upplyste om pågående 12:6-samråd	Ja.	Ja Nej	-	Ja	-	Samma ägares hand Samarbete med E.ON
13	Nej	Ja. Fanns vid ansökan.	Nej	-	Ja	-	Samma ägares hand Samarbete med solenergibolag
14	Lst har diskuterats med kommunen och sakägarna. Lst ber om förtydligande i efterhand om strandskyddsdispens	Hänvisas till pågående endast i DA.	Nej Ja. Ingen strandskyddsdispens. Solcellerna placeras utanför strandskyddat område	-	Ja	Ja. A avsåg först planuppdrag	Stam: AB inom byggbranschen Lott: Kommunala bostadsbolaget

Fastighetsbildning för solparksändamål

15	Upplyste flm om 12:6-samråd	Ja	Nej	-	Ja	-	Stam: Golfklubb Lott: Solenergibolag
16	Ja. Länsstyrelsen överklagade*	Ja	Strandskydd upphävt. Täckte stora delar av området		Ja		Samma ägares hand

** Länsstyrelsen ansåg att avstyckningen medför skadlig delning av jordbruksfastighet, 3 kap 5 FBL. Samt ej varaktigt lämplig, 3 kap. 1 § FBL.*

Förkortningar

A – Ansökan

DA – Dagboksblad

Flm – Förrättningslantmätare

Lst – Länsstyrelsen

PR – Protokoll

