

LUDVIG & CO

Bygglov eller inte på hästgården?

JURIDIK OCH TILLSTÅND

DAGENS AGENDA:

- Bygglövsundantaget för de areella näringarna (jord- och skogsbruk m.m.)
- Bygglövsundantaget för häst
- Rivningslov för ekonomibyggnader

Bygglovsundantaget för de areella näringarna

a) Något om strandskyddsundantaget

- **7 kap. 15 § miljöbalken (generellt förbud inom strandskydd):**
Inom ett strandskyddsområde får inte
 1. nya byggnader uppföras,
 2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
 3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
 4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. *Lag (2009:532).*
- **7 kap. 16 § 1 punkten miljöbalken (undantaget för areella näringar):**
Förbuden i 15 § gäller inte
 1. byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet

- **MÖD 2017:57, dom den 13 november 2017:**

Utnyttjandet av mark till bete för hästar utgör jordbruksverksamhet och hagar som har en koppling till beteshållningen omfattas av undantagsregeln för jordbruket enligt 7 kap. 16 § 1 miljöbalken. Strandskyddsdispens har därför inte krävts.

b) Undantaget för bygglov

- **9 kap. 2 § plan- och bygglagen (generell bygglovsplikt):**

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att (...)

- **9 kap. 3 § plan- och bygglagen (undantaget för areella näringar):**

Trots 2 § första stycket 1, 2 och 3 b krävs det inte bygglov för en ekonomibygnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Bygglovsundantaget för häst

- Mål nr P 8249-18 (MÖD), dom den 30 april 2019:

Fråga om bygglov för stall för hästar och foderförråd. *”Mark- och miljööverdomstolen har bedömt liknande frågor i flera avgöranden. I avgörandet den 13 november 2017 i mål nr M 10623-16 bedömde Mark- och miljööverdomstolen att en fastighet om 60 hektar åkermark som hade införskaffats bl.a. för goda betesmöjligheter för hästar, och som tidigare använts för beteshållning av nötkreatur, varit avsedd att användas i jordbruksverksamhet. Målet gällde strandskyddsdispens för hästagar men slutsatserna i det målet är enligt domstolens uppfattning tillämpliga även i nu aktuellt mål.”*

- Utgången i målet: Mot bakgrund av utredningen i målet ansåg MÖD att byggnaderna inte kunde bedömas som bygglovsbefriade ekonomibyggnader i jordbruksverksamhet. Varför?

”X har förelagts att inkomma med en utförlig beskrivning av sin befintliga verksamhet vid de båda stallen och beskriva hur och i vilken omfattning och syfte marken brukas, samt hur verksamheten är tänkt att utvecklas. X har uppgett att han har hyrt ut hästboxar sedan 1995, att stallet på fastigheten byggdes 2012 eftersom det fanns många som ville ha boxar till sina hästar, att han har ridbana och att han har köpt angränsande mark av en granne vilket kommer att medföra att han kommer att ha tillgång till ca 4 hektar för odling av hö, ensilage och bete till befintlig hästnäring. Dessa uppgifter, liksom det faktum att aktuell areal endast uppgått till 3 hektar, tyder på att X inte har bedrivit jordbruksverksamhet i aktuell bestämmelses mening. Stallet och foderförrådet kan då inte anses som bygglovsbefriade ekonomibyggnader.”

- Min slutsats? Utnyttjandet av mark till bete eller foder för hästar utgör jordbruksverksamhet. Ekonomibyggnader för hästar som går på bete/eget foder bör som regel omfattas av bygglovsundantaget, om inte ett uttalat undantag föreligger.
- Uttalade undantag:
Bedömningen att fråga inte är om jordbruks-, skogsbruksverksamhet eller annan liknande näring
- Hästverksamhet som bedrivits i stor skala men med ringa anknytning till övrig verksamhet på en fastighet inte bedömts som jordbruksverksamhet utan som ett självständigt företag i förhållande till jordbruket
- Byggnadens utformning och standard

Rivningslov för ekonomibyggnad?

- Huvudregel:
- Utanför detaljplanelagt område krävs inte anmälan för rivning av en byggnad, eller en del av en byggnad, som är en ekonomibyggnad. Normalt krävs inte heller rivningslov för en sådan åtgärd (om inte kommunen i områdesbestämmelser särskilt har beslutat om detta).
- Inom detaljplanelagt område krävs normalt rivningslov för att riva en ekonomibyggnad (kommunen kan dock inskränka lovplikten genom en bestämmelse i den kommunala detaljplanen. Om rivningslov inte krävs kan en anmälan krävas för rivningsåtgärder).

Tack för att ni lyssnade!

Senior jurist Lisa

Kylenfelt

Lisa.kylenfelt@ludvig.se