

6.7.2008

Utredning om vilka byggnadslov/bygglov som finns och har funnits på fastigheten Kvarnatorp 1:3

Byggnadslov för mekanisk verkstad och försäljning/service av bilar, Ärende 250/68, §235 68-10-09

Eftersom bygglagstiftningen inte skiljer på försäljning av bilar och husvagnar, innefattar lovet även detta.

Byggnadslov för skyltar, BD 301/78, § 84/79

Lov prövats även om detta inte krävs enligt bygglagstiftningen.

Tillfälligt byggnadslov i 3 år för lagertält på parkmark, BD 1237/80, § III 1008/80

Förlängning av tillfälligt byggnadslov i 2,5 år, § III 452/84
 Förlängning av tillfälligt byggnadslov i 3 år, § III 1100/86
 Förlängning av bygglov för tillfällig åtgärd i 2 år, § III 1139/89
 Förlängning av bygglov för tillfällig åtgärd i 2 år, § III 1470/91
 Förlängning av bygglov för tillfällig åtgärd i 2 år, § III 987/93
 Förlängning av bygglov för tillfällig åtgärd i 1 år, § III 1205/95
 Förlängning av bygglov för tillfällig åtgärd i 5 år, § III 306/96,
 (ändrat BD-nr pga byte av datasystem)

Byggnadslov för nybyggnad av försäljnings- och lagerlokaler, BD 28/81, § 61/81

Ersätter nedbrunnen industri- och lagerbyggnad

Senare prövning om ändring av verksamhet till pizzeria i del av lokalerna har avslagits av nämnden, § 375/95.

Länsstyrelsen har 96-10-03, 204-2650-96, undanröjt beslutet då ändringen inte kräver bygglov. **Det ursprungliga lovet gäller alltså även för pizzeria.**

Byggnadslov för tillbyggnad av lokaler för service och försäljning, BD 991/83, § 30/84

Eftersom ritningarna anger uppställningsplats för husvagnar och det av ärendets beredningsyttrande framgår att prövning skett även för detta, berörd granne har hörts, avser lovet även denna uppställningsplats = upplag.

Benämningen parkeringplats är i detta avseende inte tillämpligt för en uppställning av varor till försäljning utan endast för besökande och personal till verksamheten.

Det förhållande att parkeringsplatser behövs för en här angiven verksamhet innebär inte att parkeringsplatser i sig före 1987 var byggnadslovpliktiga.

Även i denna del har fråga om bygglov för ändring till pizzeria behandlats och i överinstanser prövats och bedömts inte var bygglovpliktig ändring,

Länsstyrelsens beslut, 2000-05-04, 204-14407-99

Länsrättens dom, 2000-12-12, 1411-00

Kammarrättens dom 20021112, 421104-2371.

Regeringsrättens underrättelse, 2004-03-10, mål nr. 6719-02

Positivt besked om planläggning av fastigheten Kvarntorp Borgargård 1:3 och 1:46, SD 1506/89, § 5/90

Nämnden ställde sig positiv till att planlägga för bostäder och verksamheter på fastigheterna samt uppdrog åt stadsarkitektkontoret att medverka vid sådan planläggning. Planläggning skedde dock aldrig eftersom något detaljplaneförslag inte inkom från K.A.

Bygglov för tillfällig åtgärd avseende försäljning av förpackade livsmedel, BD 124/93, § 126/93

Förlängning av lov för tillfällig åtgärd i två år, § 228/95.

Bygganmälan ändrad användning av lokal till pizzeria, BD 352/97

Bygganmälan avser anmälan för ändring av ventilation.

Samrådsprotokoll § III 840/97

Beslut om kontrollplan och kvalitetsansvarig, § III 1169/97

Utfärdande av slutbevis, § III 1466/97

I samrådsprotokoll ska anges vid åtgärder som inte kräver bygglov vilka andra myndigheters beslut som kan komma att krävas.

Slutbevis är endast en bekräftelse på att de i kontrollplanen angivna punkterna är uppfyllda/utförda

(se Didóns Plan- och bygglagen sid. 9:19 - 9:21, 9:29 – 9:30)

Bygglov för uppförande av lagerhall samt strandskyddsdispens, BD 167/01, § 138/01

Beslutet överklagades men länsstyrelsen avslog överklagandet 403-8076-01, 2003-02-24

Mina kommentarer till de stycken som med blyerts markerats "bygglov"

Bengt Johansson, Stadsarkitekt

* ärende 2000-997
Beslut BN 270-00

Uppställning och parkering av husvagnar

Punkten är behandlad som ett särskilt svar till Klas Adsell av bygglovs- och miljöskyddsnämnden (ca 1999)*. Förutsättningarna för uppställning av husvagnar mm är där redovisade mot bakgrund av bygglovkrav före Plan- och bygglagen (PBL-1987) och efter PBL samt med hänsyn till bygglovkrav för upplag.

Pizzeria och restaurang (inkl KA:s kommentar om "7 stycken domar")

Punkten har varit föremål för prövning i särskilt ärende. Nämnden ansåg att bygglov krävdes för bygglov för pizzeria/restaurang. Efter överprövning har fastslagits att det i detta fall inte krävdes bygglov för åtgärden. Bygglov finns alltså inte och bygglov behöver inte finnas för just denna prövade pizzeria.

Inredning av bageri mm

Punkten innehåller generella påståenden om tillåtlighetssystemet. Inom detaljplan för handel godtas bageri i kombination med försäljning, vilket oftast är fallet. Även restauranger är här tillåtna. Inom detaljplan för industri godtas storbagerier för leverans till olika försäljningsställen på andra platser. För fastigheten Kvarnortorp 1:3 finns inte detaljplan med angivet användningssätt. Speciell prövning för denna fastighet måste alltså göras istället för generell. Nämnden har betraktat fastigheten vara huvudsakligen en industrifastighet med de varugrupper tillåtna som kan godtas på en industrifastighet. Det vill säga sällanköpsvaror av olika slag. Detta har varit utgångspunkt vid alla prövningar.

Den bygganmälan som behandlats med slutbevis som följd handlar om tekniska egenskapskrav och kan alltså inte direkt kopplas till tillståndsprövningen "bygglov". Många kommuner behandlar bygganmälan som helt eget ärende med särskilt diarienummer separerat från bygglovärendet.

Moderna försäkringar
Att. Monika Sterner
Box 7830
103 98 Stockholm

Angående skadeståndsanspråk mot Norrköpings kommun

Refererande till telefonsamtal översänds bifogat skadeståndskrav, bilaga 1, från Klas Adsell mot Norrköpings kommun. Ett ärende med i stort sett samma bakgrundsfakta var aktuellt hos dåvarande Atlantica år 2000 och handlades av Crawford & Company (Sweden) AB, Elisabeth Smedberg, skadenummer F9901678, bilaga 2. Skadeståndskravet avsåg då 5 000 000 kr jämte ränta, och avvisades av skäl som framgår av bilaga 2.

Klas Adsell har således under december månad 2005, återkommit med krav mot kommunen, nu till ett sammanlagt belopp om drygt 23 miljoner kronor.

Medlingsförhandlingar pågår sedan november månad 2005 mellan Klas Adsell och Norrköpings kommun, under ledning av en rådman från Norrköpings tingsrätt. Det är ännu osäkert hur medlingsprocessen kommer att avslutas och om någon uppgörelse kommer att kunna nås.

Med hänsyn till detta, och då nuvarande ekonomiska krav är högre och mer specificerade, vill Norrköpings kommun åter aktualisera möjligheten till en försäkringslösning.

Kort sammanfattning av omständigheterna i ärendet och kommunens inställning

Enligt Norrköpings kommuns mening, kan i huvuddrag tre problemkomplex urskiljas, med följande *påståenden från Klas Adsell*:

1. Felaktiga eller oklara besked i bygglovfrågor med koppling till Klas Adsell's industrifastighet
2. Klartecken från kommunen till kuvertering av en å på Klas Adsell's industrifastighet; därefter förnekande av dessa uttalanden och negativ publicitet kring Klas Adsell.
3. Reglering av Torshagsån på ett sätt som orsakat skador på Klas Adsell's nedströms liggande fastighet och därmed skadeståndsansvar för kommunen.

Nedan utvecklas dessa punkter något ytterligare.

1. Felaktiga eller oklara besked i bygglovfrågor

Klas Adsell har sedan slutet av 60-talet bedrivit näringsverksamhet och under viss tid varit ägare till fastigheten Kvarnortorp 1:3. För redogörelse för vilka verksamheter som förekommit och vilka tillstånd som sökts, se bilaga 3. Verksamheten har bl a varit inriktad på husvagnsförsäljning. Det har också drivits en lågprisbutik och vissa lokaler har varit uthyrda, bl a till pizzeria. Tvistefrågan inom denna punkt rör främst vilka besked som givits till Klas Adsell från kommunen i fråga om

- huruvida det bygglov han hade för husvagnsrörelsen innefattade *uppställning* av husvagnar
- huruvida kommunen givit korrekta besked vad gäller krav på bygglov när pizzeria inrättades i lokaler som tidigare använts för annan försäljningsverksamhet

Kommunens inställning inom denna punkt är följande.

Bygglovet för husvagnsrörelsen innefattade åtminstone från 1984 uppställning av husvagnar. Här gavs dock ett skriftligt nekande besked till Klas Adsell 1996. Muntliga nekande besked kan ha givits de närmsta åren dessförinnan. Kausaliteten i förhållande till påstådda förluster är dock inte klarlagd.

Kommunen hävdade att ändring av försäljning till pizzeria krävde bygglov. 1996 fastslog länsstyrelsen, efter överklagande, att så ej var fallet. Kommunen överklagade inte detta beslut, men hävdade likväl 1999, efter förfrågan från Klas Adsell, att bygglov krävdes. Oavsett detta var då aktuella pizzerior redan verksamma på platsen. Kommunen gör därför gällande att Klas Adsell inte lidit någon skada till följd av kommunens besked.

2. Kulverteringsfrågan

Klas Adsell påstår att företrädare inom Norrköpings kommun gett honom positivt förhandsbesked till att kulvertera en å på industrifastigheten. Då åns stensatta väggar höll på att rasa samman, krävdes åtgärder enligt Klas Adsell. Samtidigt skapades en yta som kunde användas för parkering mm.

Kommunen bestrider att ett sådant förhandsbesked lämnats.

Klas Adsell påstår att kommunens företrädare senare, under tryck från politiker, ändrade sina ståndpunkter vid vittnesförhör i vattenöverdomstolen och att detta ledde till att vattenöverdomstolen fann kulverteringen olaglig (med hänsyn till planbestämmelser och av naturvårdsskäl).

Klas Adsell hävdar även att kommunen bidrog till negativ publicitet kring honom efter denna händelse, och att han utmålades som ”miljöbuse”. Kommunen bestrider detta.

Kommunen påtog sig senare att byta mark med Klas Adsell och att bekosta borttagande av kulverteringen. Det totala bidraget i denna del från kommunen blev ca 1,5 miljoner kronor.

Trots att kommunen under denna punkt inte vidkänns några felaktigheter i sin myndighetsutövning, har Klas Adsell kompensrats ekonomiskt och frågan bör vara utagerad.

3. Reglering av Torshagsån

Denna punkt har inte ingått i det tidigare ärendet hos Atlantica.

Enligt Klas Adsell har kommunen vid reglering av Torshagsån gjort sådana förändringar vid en tidigare kraftverksstation, att vattenflödet ökat i sådan grad, att det skadat anläggningen på hans fastighet. Kommunen menar att den reglering som skett, rört sig inom gällande vattendom. Länsstyrelsen har även fastslagit att de förändringar som genomfördes inte har krävt ny vattendom.

Kommunen planerar nu likväl för en helhetslösning av vattenfrågan och kommer eventuellt även att söka ny vattendom. Med detta bör frågan vara utagerad.

De ekonomiska krav Klas Adsell framför hänför sig, såvitt avser punkterna 1-2 ovan, till försämrade omsättning, försvårad försäljning, försvårad uthyrning etc på industrifastigheten. Såvitt avser punkten 3 utgör det ekonomiska kravet ersättning för kostnader. Se närmare bilaga 1.

Med detta överlämnas ärendet för bedömning av de ekonomiska anspråken, orsakssambanden och Norrköpings kommuns eventuella skadeståndsansvar.

-