

95-05-10

124/93

NORRKÖPINGS KOMMUN
BYGGLOV
OLOF RYDBERG
601 81 NORRKÖPING

Er ref
OLOF RYDBERG

Vår ref
Klas Adsell

ÅBY
95-05-08

Kvarntorp 1:3

Beträffande förlängning av byggnadslov BD 124/93.

Undertecknad hemställer härmed om förlängning av ovanstående byggnadslov i 5 år. Vi anser dock att byggnadslovet ej behöver förlängas av skäl som utvecklas nedan.

Vi hävdar att eftersom vi har permanent tillstånd för handel i fastigheten Kvarntorp 1:3 samt att lokalerna är godkända av hälsovårdsmyndigheten så har vi permanent tillstånd för de verksamheter som finns i fastigheten Kvarntorp 1:3 och som även ingår i byggnadslov BD 124/93.

I PBL finns såvitt vi kan finna inga särbestämmelser beträffande livsmedel, jag har tidigare försökt att få dessa frågor klarlagda men ingen har kunnat förklara vilka särregler fränsett hälsovårdsfrågorna som kan finnas.

Skulle Bygglovkontoret ha åsikten att det finns speciella regler för livsmedel och att det permanenta byggnadslov för handel som vi har idag, inte skulle innefatta livsmedel så skall min ansökan om en förlängning av byggnadslov BD 124/93 behandlas. Jag vill i så fall även veta var jag kan finna dessa regler i PBL, eller eventuellt i annan publikation, som gör att befintliga byggnadslov ej är giltiga.

Kvarntorp 1:46

På fastigheten har sedan mer än 50 år bedrivits verksamheter först livsmedel sedan konditori och därefter videobutik. På fastigheten fanns ca 6 st garage med

12 5241

15/11/8

utanför, vilket tillsammans med uppställningsplatserna utanför var totalt 15 platser, dessutom så fanns ytterligare ett antal parkeringsplatser som användes bl.a. för "kuskarna" som parkeringsplats för häst och vagn och för parkeringsplatser för videobutiken. Det innebär att det under de sista 10 år har varit en hel del parkeringsplatser på fastigheten. Vi har enligt PBL 14 kap 8§ 1 första Kvarn 1:46 inom 5 år, det innebär att tidigare lov för byggnadslov skall gälla eftersom användningssättet är det samma som tidigare. I tidigare parkeringsplatserna används oavbrutet sedan början av 1900-talet.

byggnadslov erfordras så bör det vara på minst 5 år. Tiden för en byggnadslov för personalen är ca. 6 mån. Detta innebär att en ev. förlängning av byggnadslovet med mindre än 5 år i taget skapar stora problem, samt osäkerhet hos personalen.

Såvis vilket bygglovkontoret känner till så finns på Kvillinge 1:3 ett byggnadslov för parkeringsplatser på hela det planlagda området dels av hävd dels av beslut. Detta har tidigare varit godkänt av byggnadsnämnden. Detta beslut är firmerat i bygglov BD 991/83 samt bygglov från 1968-10-09.

Övervakning och planarbetet på området.

Det ligger planarbetet nere för att invänta slutlig dom i byggnadsnämnden. Tyvärr så är min bedömning att det tar minst 2 år till innan frågan är avslutad.

Samråd med byggnadsnämnden som vidtagits för att tillmötesgå Miljö och Stadsplaneringsnämnden

Det framförts tankegångar från Miljö och stadsplaneringsnämnden, att byggnadsnämnden är viktig för kommunen så erbjöd jag kommunen i december 1991 att betala 12,5 % av taxeringsvärdet på området. Kommunen var villig att betala 12,5 % av taxeringsvärdet på området. Jag vägrade detta som att något intresse från kommunen inte fanns. Jag vägrade också att betala Vägförening som enligt PBL skall vara huvudman för området vid bygglov. De var inte intresserade av att förvärva området. Se även PBL 14 kap 8§ 1 första Kvarn 1:46 inom 5 år, det innebär att tidigare lov för byggnadslov skall gälla eftersom användningssättet är det samma som tidigare. I tidigare parkeringsplatserna används oavbrutet sedan början av 1900-talet.

Pallpriser AB
ATT: Klas Adsell
Box 76
616 21 ÅBY

Överklagande av bygglovs- och räddningsnämndens i Norrköping kommuns beslut att avslå ansökan om förlängning av tillfälligt bygglov till viss tid m.m. på fastigheten Kvarntorp 1:3

BESLUT

Länsstyrelsen undanröjer det överklagade beslutet.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Bygglövs- och räddningsnämnden i Norrköping kommuns beslut 1995-06-14 § 228 (se bilagan).

YRKANDEN M.M.

Ni har överklagat beslutet med yrkande att länsstyrelsen i första hand skall fastställa att de byggnadslov som finns sedan tidigare även gäller handel med livsmedel och i andra hand att länsstyrelsen meddelar ett permanent lov. I tredje hand yrkas ett tidsbegränsat lov om fem år. Till stöd härför har Ni anfört följande. Sedan tidigare finns ett permanent lov för handel där också försäljning av livsmedel bedrevs även om det var av ringa omfattning. Denna livsmedelsförsäljning var i huvudsak inriktad på campingfolk. RÅ 1986 ref 155 är inte tillämplig och därigenom inte grund för avslag. Det råder - i motsats till nämnda fall - inget förbud mot handel i Era byggnadslov. Planarbetet kommer inte att vara avslutat inom två år. Kommunens anstånd borde ha gått ut i anledning härav samt mot hänsyn till att Ni tidigare fått ett tvåårigt lov. Nämnden har således inget stöd i 8 kap 23 § PBL.

Länsstyrelsen har den 23 maj 1996 företagit besiktning på platsen. Ni har vid nämnda tillfälle kompletterat Ert överklagande med två av nämnden tidigare meddelade bygglov (BD 28/81 och 991/83). Anledningen till överklagandet sammanhänger med Ert önskemål att få en bekräftelse på att handel inklusive livsmedel är tillåten på fastigheten.

Kommunens företrädare har vid nämnda tillfälle instämt i att nyssnämnda lov alljämt gäller för fastigheten samt att olika typer av försäljning och service bedrivits på densamma.

Fastigheten Kvarntorp 1:3 är belägen i anslutning till korsningen Nyköpings- respektive Gamla Stockholmsvägen strax nordost om Åby centrum i Norrköpings kommun och utom detaljplanelagt område. Delar av fastigheten är belägen inom en den 28 november 1964 antagen byggnadsplan, vilken enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL) skall gälla som detaljplan enligt samma lag. I planen har den del av fastigheten, som ligger inom planområdet, avsatts för parkändamål. Planen är i denna del ej genomförd och det aktuella markområdet används för parkering och uppställning av husvagnar.

Den del av fastigheten som är belägen utanför planområdet är bebyggd med en större försäljningshall för bl a husvagnar, butiksdela och ett i vinkel anslutande kontors-bostadshus.

Tidigare meddelade bygglov för fastigheten Kvarntorp Borgaregård 1:3

Den byggnad som omfattas av nu aktuellt ärende är belägen utom detaljplanelagt område.

För denna byggnad på fastigheten Kvarntorp 1:3 har nämnden 1981-02-10 (BD 28/81), med stöd av 67 § byggnadsstadgan (BS) och länsstyrelsens beslut 1973-04-09, meddelat ett bygglov för nybyggnad av försäljnings- och lagerlokaler. Detta lov har utnyttjats genom ett uppförande och ianspråktagande av nämnda lokaler. Av prövade bygglovritningar framgår att lokalen avsetts användas till försäljning och service samt kontor.

Vidare har ett bygglov för tillbyggnad av "lokaler för service och försäljning" meddelats 1984-01-10 (BD nr 991/83) för den aktuella byggnaden på fastigheten. Även detta beslut är fattat med stöd av 67 § BS. Av bygglovritningarna framgår att lovet inrymmer lokaler för försäljning - butik, skydds- och konferensrum. I journalblad från kommunen rörande detta lovet anges lokaler för servering och försäljning samt tillbyggnad.

Nämnden har 1993-05-19 meddelat tillfälligt bygglov (BD124/93) för "ändring av affärs/kontorshus, ändrad verksamhet". Av detta framgår att fastigheten fram till dagen för beslut använts för husvagnsförsäljning och att ansökan gällt att få ta i anspråk de lokaler som då användes för husvagnsförsäljning till försäljning av förpackade livsmedel. Nämnden har härvid anfört att ett tidsbegränsat lov enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL) bör lämnas under tiden som planläggningen pågår, dock längst i två år.

Det nu överklagade beslutet avser en ansökan om förlängning av giltighetstiden för ovannämnda tillfälligt bygglov meddelat av nämnden 1995-06-14 § 228 (BD 124/93). Nämnden har härvid pekat på att det finns viss möjlighet att besluta om anstånd med avgörande av beslut om bygglov med stöd av 8 kap 23 § PBL och därvid fört ett resonemang om visst planarbete för fastigheten. Nämnden har däremot inte angett på vilken(a) grund man har baserat beslutet att avslå framställning om förlängning av 1993-års lov till fem år och att tidsbegränsa detsamma till 1997-06-30.

Däremot får nämnden i det överklagade beslutet - med stöd av RÅ 1986 ref 155 - anses ha bedömt att handel med livsmedel i de flesta fall har en annan omgivningspåverkan än handel med "sällanköpsvaror" och att en ändring till livsmedelshandel

enligt 8 kap 1 § punkten 3 kräver bygglov samt att detta gäller för i ärendet berörda lokaler.

Länsstyrelsen gör följande bedömning i ärendet. Kan bygglov - enligt vad som anges i 8 kap 14 § PBL - inte lämnas på grund av bestämmelser i 11 och 12 §§ i PBL samma kapitel får bygglov med viss maximitid och under vissa förutsättningar lämnas för tillfällig åtgärd, om sökanden begär det. Vidare framgår av 8 kap 23 § PBL att anstånd med avgörandet av ett lovärende kan meddelas om bl a planläggning av den aktuella marken påbörjats.

Nämnden har fattat 1993-års beslut om tillfällig åtgärd på grund av att planläggning pågår och samtidigt kommit till att ett tidsbegränsat lov enligt 8 kap 14 § PBL ändå bör lämnas under denna tid, dock längst i två år. Det förhållandet att planläggning påbörjats utgör inte grund enligt PBL-systemet för att tidsbegränsa ett bygglov med stöd av 8 kap 14 § PBL. Nämnden har således inte haft laga stöd att sammanlägga grunderna för anståndsbeslut enligt 8 kap 23 § med de grunder enligt 8 kap 14 § PBL som ett tillfälligt lov ska basera sig på. Nämnden borde här antingen ha prövat om förutsättningarna för att lämna lov förelegat enligt de grunder som anges i 8 kap 12 § PBL eller besluta om anstånd med avgörande av lovfrågan och då endast på sådana grunder som anges i 8 kap 23 § PBL. 1993-års beslut om tillfälligt lov är således inte lagligen grundat och skall därför lämnas utan avseende vid prövningen av nu aktuellt ärende.

Vad rör nu överklagat beslut (1995-års beslut) konstaterar länsstyrelsen att nämnden inför detta beslut har pekat på att det finns viss möjlighet att besluta om anstånd med avgörande av beslut om lovet med stöd av 8 kap 23 § PBL och att nämnden härvidlag fört ett visst resonemang om planarbete för fastigheten. Nämnden har däremot inte angett på vilken grund(er) man har baserat beslutet att dels avslå framställning om förlängning av 1993-års lov till fem år och har inte heller angett någon grund för att tidsbegränsa detsamma till 1997-06-30. Nämnden har inte heller grundat ifrågavarande beslut på 8 kap 12 jämfört med 14 §§ PBL. På grund härav och då 1993-års beslut är felaktigt kan det nu överklagade beslutet inte anses ha någon rättsverkan varför det ska undanröjas.

Vi nu angivna utgång av ärendet saknas anledning för länsstyrelsen att pröva frågan huruvida den nya verksamheten innebär sådan bygglovpliktig ändrad användning av byggnaden som avses i 8 kap 1 § punkten 3 PBL.

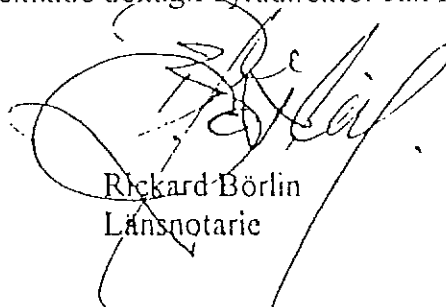
HUR MAN ÖVERKLAGAR

Se bilaga, formulär 130 (kammarrätten)

I detta ärende har förutom undertecknade deltagit-byrådirektör Jan Persson.


Jan Kaller

Länsassessor


Rickard Börlin
Länsnotarie

Bilaga

Bygglovs- och räddningsnämndens beslut 95-06-14 § 228