



HULTSFREDS  
KOMMUN



Vimmerby  
kommun

# Samrådsredogörelse

Ändring av  
Stadsplan för Valen 3, Vimmerby,  
Vimmerby kommun



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

## Inledning

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2023-04-05 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området. Ändringen är framtagen med stöd av plan- och bygglagen (2010:900).

Ändringen avsågs hanteras enligt begränsat förfarande men kommer framåt att hanteras med ett standardförfarande. Syftet med ändringen är inte i strid mot översiktsplanen och anses inte vara av betydande allmänt intresse eller medföra en betydande miljöpåverkan.

## Miljöbedömning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en ändring upprättas. Ett första steg i miljöbedömningen är att undersöka om ändringens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen resulterade i att ändringen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen delar denna bedömning varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

## Samråd

Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2023-05-24 (MBN § 69) beslut om samråd. Samråd har genomförts enligt plan- och bygglagen 5 kap 11-17 §§. Samrådstiden var 7 juni – 5 juli 2023.

Handlingar har skickats till sakägare enligt fastighetsförteckning, Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kommunala organ och berörda organisationer. Planhandlingarna har även funnits på Vimmerby kommuns hemsida under hela samrådstiden.

### Samrådshandlingar:

Plankarta med bestämmelser, 2023-05-12

Planbeskrivning, 2023-05-12

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-05-12

Fastighetsförteckning, 2023-05-08

### Under samrådet inkom yttranden från nedan instanser:

Länsstyrelsen 2023-06-30

Lantmäteriet 2023-06-14

*Inget att erinra*

Vimmerby Energi & Miljö AB 2023-06-20

*Inget att erinra*

Gatukontoret, Samhällsbyggnadsavdelningen 2023-07-07

*Inget att erinra*

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

E.on 2023-06-09  
*Inget att erinra*

### **Under samrådet inkom yttranden från nedan ägare till närliggande fastigheter:**

NB Vimmerby AB	2023-06-12
<i>Inget att erinra</i>	
Privatperson 1	2023-06-19
<i>Inget att erinra</i>	
Privatperson 2	2023-06-21
<i>Inget att erinra</i>	
Aktiebolaget Albin Carlssons Järnhandel	2023-06-22
<i>Inget att erinra</i>	
Målfrids Fastigheter i Vimmerby AB	2023-07-05
Brf Rönnbärgsgatan	2023-07-05
<i>Inget att erinra</i>	

### **Ändringar i planhandlingarna efter samråd**

Nedan redovisas ändringar som gjorts i planhandlingarna:

- Planbeskrivningen har förtydligats avseende trafik, dagvatten och markföroreningar.
- I plankartan har prickmarken som avses upphöra utökats med cirka 6,5 kvadratmeter.

### **Redovisning av yttranden**

Nedan redovisas av inkomna yttranden i sin helhet. Yttrandena följs av miljö- och byggnadsförvaltningens kommentarer.

Yttranden där ingen erinran funnits redovisas inte men finns tillgängliga hos miljö- och byggnadsförvaltningen, Hultsfreds och Vimmerby kommun.

### **Länsstyrelsen**

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och kommer därför inte att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen har dock rådgivande synpunkter/upplysningar som kan ha bärighet på planändringens genomförande.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

### Råd enligt 2 kap. PBL

#### *Formalia*

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Det är svårt att i plankartan se skillnad ”symbolmässigt” på tillkommande egenskapsgräns och planområdesgräns.

Linje för tillkommande egenskapsgräns på plankartan behöver ses över och justeras, då linjen inte ser heldragen ut, vilket gör plankartan svårläst med tanke på tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL.

Länsstyrelsen noterar att nuvarande kulörförslag för tillkommande egenskapsgräns och planområdesgräns på plankartan inte uppfyller kraven på tydlighet enligt 4 kap. 32 § PBL.

#### *Trafikfrågor*

Det aktuella planförslaget minskar avståndet mellan byggrätt och gatan ”Magasinsgatan” i norr i jämförelse med nu gällande stadsplan eftersom andelen prickmark minskas. Viktigt är dock att siktförhållanden och eventuella åtgärder som säkerställer att trafiksäkerheten längs planområdets norra del upprätthålls.

#### *Dagvatten*

Det framgår i planbeskrivningen att dagvatten ska ledas via/till kommunens dagvattenledningar men ingen mer information än så. Fastighetsägare har ansvar för att hantera det dagvatten som uppstår inom den egna fastigheten. Oberoende av hur dagvatten hanteras idag kan fördröjning och infiltration behövas inom fastigheten, t.ex. genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen tydligare behöver beskriva hur dagvattnet kan tas om hand lokalt inom planområdet innan utsläpp sker till recipienten.

#### *Förorenad mark*

Fastigheten Valen 3 finns utpekad som ett potentiellt förorenat område med måttlig risk. Det behöver därför på ett tydligt sätt framgå vilka riktvärden som ska gälla inom planområdet vid eventuellt påträffade föroreningar. Vedertagna nivåer för handelsmark är mindre känslig markanvändning, MKN, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

Det behöver också finnas en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Viktigt att det även framgår av planbeskrivningen hur eventuella massor som uppstår under byggnationen ska hanteras.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underlätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### **Kommunens kommentarer:**

*Efter samrådet har planbeskrivningen förtydligats avseende trafik, dagvatten och markföroreningar. I plankartan har prickmarken som avses upphöra utökats med cirka 6,5 kvadratmeter. Plankartan har inte justerats avseende symboler då bedömningen är att den riskerar att bli otydligare.*

### **Målfrids fastigheter i Vimmerby AB**

#### Synpunkter på förslag till ändring av stadsplan för Valen 3 i Vimmerby (MBN-2023-1207)

Vi godkänner inte förslaget till ändring av detaljplan på grund av att det minskar kundtrafiken för våra hyresgäster, vilket i sin tur beror på att exponeringen av vår fastighet minskar och att Magasinsgatan blir mindre attraktiv. Därtill anser vi att syftet med förslaget är att göra byggnaden på Valen 3 planerlig och ger fastighetsägaren ansvarsfrihet trots att svek ligger till grund för byggnadens placering. Vi visar dessutom att det finns flera alternativ för fastighetsägaren som inte påverkar någon granne negativt, exempelvis genom att söderut på den nuvarande parkeringen göra en lika stor horisontell tillbyggnad med samma antal p-platser. Vi utvecklar dessa punkter i varsitt avsnitt nedan och avslutar med sammanfattande kommentarer.

#### *Minskad exponering*

Vi förvärvade Abborren 20 i mitten av 1990-talet. Då var ICA-byggnaden på vår grannfastighet Valen 3 mycket mindre och man kunde tydligt se vår byggnad från ICAs huvudparkering. Motom vår byggnad på Valen 3 låg en kompletterande bilparkering där ICA idag har sitt inhägnade lastområde och det gick att gå, cykla och köra bil mellan parkeringarna. Idag finns inget av den parkeringen kvar och den exponering av vår fastighet och gata som tidigare fanns från Icas huvudparkering är helt försvunnen på grund av tillbyggnader, skyltar och inhägnader.

Den exponeringen var viktig för vår fastighet och våra hyresgäster. Än viktigare är den exponering som idag erhålls via fordonstrafik på Lundgatan. När fordon kommer i båda riktningarna, men framförallt från söder, finns idag en liten exponeringsyta där de hinner upptäcka vår byggnad och bestämma sig för att svänga in på Magasinsgatan. Det handlar

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

om beslut som måste tas inom någon eller några tiondelar där exponeringen blir helt avgörande. Den enligt föreslagen plan möjliga tillbyggnaden ut mot Magasinsgatan (det handlar om max 300 kvm) tar bort en stor del av denna exponering, som i rum men framförallt i tid är kritisk för vår fastighet. Den minst fem meter breda prickmarken runt de flesta fastigheter i handelsområden finns där bland annat för att skapa en rumsligt luftig och genomsynlig miljö som är attraktiv för kundtrafik och underlättar exponering. Att då ta bort en relativt stor del av prickmarken med en påträngande tillbyggnad ut mot gatan gör området mindre välkomnande för kundtrafik och minskar exponeringen.

Tillbyggnaden döljer alltså vår fastighet, vilket följaktligen leder till en minskad exponering som är klart negativ för våra nuvarande och framtida hyresgäster. Den kan även visa sig förödande för framtida utvecklingsmöjligheter där till exempel en tillbyggnad på den norra delen av Abborren 20 på uppemot 200 kvm och en flytt av entré till Magasinsgatan skulle bli betydligt svårare eller rentav omöjliga att genomföra med en sämre exponering.

En avgörande skillnad mellan exponeringen från bilparkeringen och exponeringen från Lundgatan är att de åtgärder som tog bort exponeringen från bilparkeringen synes vara inom vad rådande stadsplan tillåter, medan den föreslagna möjliga tillbyggnaden som tar bort exponeringen från Lundgatan inte är det. Efter att ha nekats bygglov för en tillbyggnad vill nu Valen 3s fastighetsägare ändra planen för att kunna genomföra tillbyggnaden. Det är ett märkligt förfarande när en fastighetsägare som har nått maximal exploateringsgrad av en fastighet ska kunna ändra detaljplanen till förfång för grannar. Det som då händer är ju att spelreglerna ändras till fördel för en aktör och till nackdel för en annan.

Ett sådant förfarande skadar principen om förutsebarhet som är en av de viktigaste faktorerna vid investeringsbeslut för företag och förmodligen den viktigaste faktorn för att skapa ett bra investeringsklimat i en kommun. När någon förvärvar en fastighet måste hen kunna räkna med att de förutsättningar som finns vid förvärvstillfället ska gälla i framtiden. Förutsättningarna när vi investerade i Abborren 20 var att vi inte kunde räkna med fortsatt exponering från parkeringen, men däremot fortsatt räkna med nuvarande exponering från Lundgatan. Ska kommunen frångå principen om förutsebarhet bör det finnas väldigt goda skäl därtill. I det här fallet hävdar vi att det inte finns några sådana skäl. Tvärtom finns flera starka skäl att inte frångå principen.

Dagligvarubutiker saknar helt förädlingsvärde och är volymmässigt konstanta, dvs vi äter och dricker ungefär lika mycket i volym. Det här innebär att ökade kostnader i form av till exempel tillbyggnader och fler

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

anställda leder till att matpriserna blir högre för konsumenterna och att om en butik ökar sin sålda volym kommer minst en annan butik att minska sin sålda volym i samma omfattning. Detta är särskilt viktigt att ta hänsyn till i en kommun som Vimmerby där Ica Kvantum varit helt dominerande under de senaste 10-20 åren, vilket indikeras av deras ökande marknadsandel och att det är den enda butiken som gjort nämnbara vinster under samma period. Att ge fördelar till den dominerande butiken skulle ge dem ytterligare en konkurrensfördel och leda till ökade matpriser.

Konkurrensverket varnar i en rapport för att kommuner försämrar konkurrensen på den svenska matmarknaden genom att ge de största kedjorna tillgång till de bästa lägena (Konkurrensen i den svenska livsmedelskedjan, s 179-183, Konkurrensverket, Rapportserie 2018:4). En förlängning och variant av detta konkurrenshämmande agerande är när kommuner ger de största kedjorna möjlighet att i de bästa lägena ändra detaljplaner så att de kan expandera, trots att fastigheten nått sin maximala ekonomiska exploateringsgrad och trots att verksamheten saknar förädlingsvärde, och detta till och med på bekostnad av grannar. Det är detta som nu håller på att ske i Vimmerby, med resultatet att konkurrensen kommer att minska och matpriserna kommer att öka för Vimmerbys konsumenter.

Vi anser alltså att förslaget gör så att exponeringen av vår fastighet kommer att minska med följderna att kundtrafiken blir mindre och framtida utvecklingsmöjligheter blir färre och sämre. Vi anser också att förslaget leder till att principen om förutsebarhet åsidosätts.

#### *Magasinsgatan blir mindre attraktiv*

Magasinsgatan går mellan Lundgatan som är huvudinfart till Vimmerby stad och Rönnbärgsgatan. Den går rätt igenom ett handelsområde där det finns fastigheter/verksamheter som är beroende av att gatan är attraktiv för kundtrafik. Maxhöjden för byggnader i handelsområdet varierar mellan fyra och sex meter. Maxhöjden för Valen 3 är idag sex meter och det vill fastighetsägaren kunna öka med två meter. Detta skulle bli dubbelt så högt som på grannfastigheten Abborren 8 och tre meter högre än på någon annan fastighet i handelsområdet, förutom Valen 1 och 2.

Vi anser, till skillnad från författarna av planbeskrivningen, att en sådan vertikal tillbyggnad kommer att bli ett ovälkommet asymmetriskt inslag i stadsbilden. Något som förfular huvudinfarten till Vimmerby stad. De som åker/går denna väg möts då av väggar, höga som i ett industriområde. Detta blir ett landmärke och det bestående intrycket i vad som just nu är en relativt idyllisk infart kantad av kyrkogård och trähus. Kommunen anser dessutom att det är helt okej att precis vid Magasinsgatans kant anlägga ett tre meter högt stängsel med taggtråd högst upp, vilket Ica tillåtit göra längs den



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

nordöstra delen av sin fastighet. Detta medför att vi, om planen går igenom, kan få ett tremeters taggtrådsstängsel alldeles intill väggkanten från Lundgatan och över hundra meter längs med Magasinsgatan. Farlig att trafikera till fots i sydlig riktning och oattraktiv att trafikera för fordon, helt enkelt en fränstötande miljö i ett handelsområde.

Abborren 20 är den enda fastigheten på Magasinsgatan som inte har direkt exponering från och i stort sett direkt anslutning till en större och mer trafikerad gata. Fastigheten är således något av en isolerad solitär på gatan och följaktligen mer känslig för förändringar som rör gatans attraktivitet för kundtrafik och även exponering. Vi anser att en utökad byggnadshöjd kommer att tränga sig på och förminska vår och även andra närliggande fastigheter. En högre byggnad kommer att dra hela blickfånget till sig och eftersom den skulle ligga så nära väggkanten kommer den att få Magasinsgatan att framstå som en bakgata av industriområdeskaraktär. Detta är allt annat än attraktivt för kundtrafik och kommer att påverka våra hyresgäster negativt.

#### *Det verkliga syftet*

Planförslaget syftar till att fastighetsägaren ska få utökade tillbyggnadsmöjligheter genom att en del av prickmarken ut mot Magasinsgatan ska tas bort och att maxhöjden ska ändras från sex till åtta meter på en del av fastigheten. Vi tror dock att detta syfte är sekundärt och att det primära syftet är att göra byggnaden planerlig och fastighetsägaren ansvarsfri eftersom byggnaden varit planstridig sedan den byggdes till stort förfång för vissa grannar.

Vi och förvaltningsledningen gör i grunden helt olika tolkningar av den gällande stadsplanen. Vi hävdar att byggnaden på Valen 3 är planstridig sedan den byggdes eftersom butiksbyggnaden restes på den norra delen, trots att det uttalade syftet säger att den ska resas på den södra delen av fastigheten. Förvaltningsledningen anser att allt skötts enligt gällande lagar/förordningar och att det uttalade syftet, som förtäljer att butiken ska byggas på den södra delen av fastigheten, inte har någon betydelse. Om vi har rätt så har vi fog för att misstänka att denna planstridighet uppkom genom svek från flera inblandade hos kommun och fastighetsägare. Vi yrkar därför fortsatt att kommunen ska lägga ned planprocessen och utreda ärendet i grunden.

Vår tolkning av stadsplanen finns bifogad i Bilaga 1: "Målfrids tolkning av stadsplanen" med tillägg.

#### *Alternativ*

Ica Fastigheter uppger i en ansökan att påtänkt tillbyggnad norrut är till för ökade personalutrymmen. Det är naturligtvis viktigt och förhoppningsvis



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

uppskattat av personalen. Byggnaden på Valen 3 är dock runt 3400 kvm (+/- 200 kvm) stor och om det inte finns tillräcklig plats för personalen så måste det ha skett en felprioritering vid någon av de tidigare tillbyggnationerna eller vid någon intern omrangering. Personalens komfort måste alltså ha negligerats.

Det finns nu alla möjligheter att korrigera denna felprioritering genom att exempelvis göra om butiksyta till personalutrymmen. Den stora fördelen med detta är att det inte påverkar någon granne negativt. Vi undrar varför detta inte genomförts istället för en planändring? Kan det vara så att minskad butiksyta som riskerar leda till minskad dagligvaruförsäljning inte är acceptabelt, men att minskad försäljning för våra hyresgäster anses vara acceptabelt?

Det finns inget direkt positivt samband mellan parkeringsyta och omsättning. Det finns nämligen gott om butiker inom Ica-koncernen som har en högre omsättning per kvm-parkeringsyta än Ica Kvantum i Vimmerby. Bild 1 i bilaga 2 visar Ica Maxi i Karlskoga som har en omsättning relativt p-yta på cirka 118 kkr/kvm (564 mkr/4800 kvm). Samma mått för Ica Kvantum i Vimmerby är 69 kkr/kvm (241 mkr dividerat med 3500 kvm), se bild 2 i bilaga 2. Minskar parkeringen på Valen 3 med 300 kvm, som en utbyggnad maximalt skulle handla om, och givet samma omsättning så är måttet fortfarande i sammanhanget modesta 75 kkr/kvm (241 mkr/3200 kvm). Det ligger då fortsatt i samma härad som exempelvis ICA Kvantum Piteå 87 kkr/kvm (208 mkr/2400 kvm) och ICA Kvantum Ludvika 71 kkr/kvm (235 mkr/3300 kvm), se bild 3 och bild 4. Det bör alltså gå att utöka byggnaden genom att minska parkeringen, utan att det påverkar handeln. Dessutom tillkommer inom kort konkurrens i närområdet som rimligen kommer att minska trycket på parkeringen.

Det finns även alternativa exploateringsmöjligheter på Valen 3 som ger lika stor möjlighet till horisontell tillbyggnad med lika många p-platser som förslaget ger, men som samtidigt inte påverkar någon granne negativt. Bilparkeringen är idag cirka 3500 kvm, men har en gräsbeklädd yta i söder och i öster på runt 900 kvm (se bild 5 i bilaga 2). Där finns gott om utrymme att göra en tillbyggnad. Det handlar således om en sydlig tillbyggnad på 300 kvm ut på nuvarande parkering och en utökning av parkeringen på 300 kvm ut på den gräsbeklädda ytan i söder och öster (se bild 6 och bild 7 i bilaga 2). Det kommer att kräva en mindre intern omrangering och att en stödmur anläggs på en del av fastigheten. MEN den stora fördelen är att ingen granne påverkas negativt.

Målfrids ser även andra utvecklingsmöjligheter för verksamheten på Valen 3 som vi tidigare inte presenterat för Ica. Möjligheterna sträcker sig utanför nuvarande fastighet/planområde och skulle lösa samma problem som

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

planförslaget och även en del andra problem, samt ge möjlighet att utveckla andra delar av verksamheten och skapa utrymme för framtida flexibilitet. Det är naturligtvis upp till fastighetsägaren och Ica om de vill utforska dem.

#### *Avslutande kommentarer*

Sammanfattningsvis anser vi att kundtrafiken på Magasinsgatan och till våra hyresgäster kommer att minska till följd av att den möjliga horisontella tillbyggnaden skulle minska exponeringen av fastigheten och att en utökad byggnadshöjd skulle göra gatan mindre attraktiv att frekventera. Med minskad kundtrafik till våra hyresgäster så påverkas värdet på deras verksamheter och vår fastighet negativt. Fastighetens framtida utvecklingsmöjligheter minskar dessutom på ett ansenligt sätt, vad gäller till exempel fysisk expansion, möjliga verksamhetstyper och hyresgäster. Det finns även alternativ till planändring för Valen 3 som inte påverkar någon granne. Exempelvis borde ett lockande alternativ vara en horisontell tillbyggnad söderut på Valen 3 med samma antal p-platser. Vi anser slutligen att planprocessen bör läggas ned eftersom byggnadens placering på Valen 3 möjliggjordes genom svikligt förfarande.

Det här handlar i grunden helt enkelt om att ägaren till en fastighet som har nått maximal exploateringsgrad ändå vill öka värdet på sin verksamhet genom att ändra spelreglerna, med resultatet att värdet på vår och våra hyresgästers verksamheter kommer att minska. Det här skapar ett farligt precedensfall som säger att resursstarka utomsöcknes företag (till och med utan förädlingsvärde) tillåts ändra spelreglerna när det passar dem, trots att det är till förfång för lokala småföretag. Det kan rimligen inte vara kommunens framtida policy.

Mot bakgrund av detta godkänner vi inte förslaget till ny detaljplan för Valen 3.

## **BILAGA 1**

### Målfrids tolkning av stadsplanen

En planbeskrivning talar om hur en plan ska förstås och genomföras (Boverket). Högsta domstolen har nyligen i en prejudicerande dom slagit fast att planbeskrivningen utgör en integrerad del i antagandet av detaljplaner och att planbeskrivningens uttalade syfte är en mycket viktig del däri (HD 2022-12-09, mål nr P 266-22 P 270-22 P 272-22). HD anförde i domen att beslutsprocessen för antagande av en stadsplan enligt byggnadsstadgan var väsentligen densamma som antagandeprocessen enligt PBL, varför det som finns skrivet i stadsplanens bestämmelser (motsvarande planbeskrivning) ska väga tungt när syftet med planen fastställs. I förarbeten till PBL kan utläsas att prövningen om en avvikelse kan medges i första hand skall göras mot planens syfte och det fastställs att det uttalade syftet med en detaljplan alltid måste beaktas (prop 1989/90:37 sid 56-57). Det här

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

var inget nytt för PBL utan var gällande även på BLs tid, vilket bekräftas av förarbeten från 1970-talet där det sägs att vid bedömning av om särskilda skäl för dispens föreligger så måste beaktas "intresset av att planen såvitt möjligt fullföljs i enlighet med sitt syfte" (prop. 1972:111 bilaga 2 sid 370 ff, prop 1985/86:1, sid 713-714). Det väsentliga i detta är att det uttalade syftet hade en stor tyngd vid plangenomförande på 1980-talet precis som det har idag, att Högsta Domstolens slutliga avgörande visar att planbeskrivningen alltid ska integreras i tolkningar av detaljplanen och att det som finns skrivet i äldre stadsplaners bestämmelser ska väga tungt vid fastställandet av syftet med planen.

För det aktuella området (Valen 3) är det en stadsplan från 1984 som gäller. Plankartan för Valen-området beskriver den tidigare verksamheten med en äldre tomtindelning och är betecknat med ett H på Valen 4 som var den tomt som låg i mitten av de tre tomter som numera betecknas som Valen 3. Plankartan ger inga indikationer om hur H ska genomföras på Valen-området när ny verksamhet etableras. För att få reda på det får vi gå till stadsplanens bestämmelser (planbeskrivningen) som talar om hur planen ska förstås och genomföras. I den står följande:

*“Inom kvarterets södra del föreslås ett område för handelsändamål och avsikten är att möjliggöra nyetablering av en dagligvaruhall inom detta område.”*

Stadsplan 08-VYS-416; 1984-07-11, sid 4

Planens uttalade syfte med Valen 3 är alltså att en dagligvaruhall/butik ska byggas på den södra delen av fastigheten (Stadsplan 08-VYS-416, sid 4 och 6), vilket betyder att ett underförstått syfte är att butikens parkeringsplats ska ligga på den norra delen med in-/utfart från norra Magasinsgatan i likhet med hur det ser ut på plankartan. Planen ger viss handlingsfrihet i placeringen av byggnaden bara det sker på den södra delen. Det finns inget på plankartan eller i bestämmelserna som är i konflikt med det uttalade syftet. Det innebär med andra ord att ingenting på plankartan eller i bestämmelserna talar emot en sydlig placering, medan det uttalade syftet helt utesluter en nordlig placering. Under planprocessen presenterades sannolikt förslag med en nordlig placering, bland annat i form av en situationsplan från 1981, men den eller de valdes då uppenbarligen bort till förmån för en sydlig placering. Hade en nordlig placering av byggnaden ens varit tänkbar, så hade ordet södra inte nämnts. Vi anser att allt detta talar för att det uttalade syftet skulle ha bestämt placeringen av byggnaden till den södra delen.

Butiken byggdes sedan på den norra delen av Valen 3. Det här är i alla sammanhang en mycket stor planavvikelse och minst lika stor som att bygga ett pressgjuteri eller bostadslägenheter på den södra delen av fastigheten.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

Detta kan inte ses som annat än en uppenbart avsiktlig aktion i ett flagrant övergrepp på den då nyss avslutade planprocessen och stadsplanens uttalade syfte, samt på de rådande lagarna. Konsekvenserna är att byggnaden är planstridig och att den så varit sedan den byggdes (PBL kap 9 § 30 st 1 p 1a, ÄPBL kap 8 § 11 st 1 p 2a, BL §§ 34, 38 och 110 st 1) och att samtliga tillbyggnader som därefter genomförts är planstridiga (PBL kap 9 § 30 st 1 p 2; ÄPBL kap 8 § 11 st 1 p 1; BL §§ 34 och 110 st 1).

Fastighetsägaren ansökte om och fick, i strid mot lag och plan, ett förhandsbesked, en dispens och ett bygglov för att kunna uppföra nybyggnaden (BN 88/84 och BN 162/84). Vi hävdar att den enda rimliga och sannolika förklaringen till att detta kunde ske är att tjänstemän hos fastighetsägaren och kommunen uppgav oriktiga uppgifter och undanhöll information (se Tillägg 1: "Förhandsbesked, dispens och bygglov"). Vi hävdar också att byggnadsnämnden med all säkerhet hade fattat nekande beslut om de hade fått all korrekt och relevant information.

Vi anser att nyckeln till att förstå tjänstemännens agerande finns i följande citat från den handbok som användes när kommunen tog beslut i plan- och byggnadsärenden:

*"Som villkor för dispensgivning måste föreligga särskilda skäl. Avviker ett tillämnat byggnadsföretag från gällande plan, är huvudregeln den att avvikelsen, om den är av någon betydelse, skall föregås av planändring. Måste dispens tillgripas, bör myndigheternas prövning i princip vara lika ingående som när det gäller planfastställelse."*

(sid 25 i "Handläggning av plan- och byggnadsärenden", Statens planverk publikation nummer 29, andra utgåvan från 1980)

Fastighetsägaren ville ha en nordlig placering, men i och med att det uttalade syftet anger en sydlig placering skulle de ha tvingats att göra en planutredning för att det är en mer än betydande avvikelse från gällande plan. Detta skulle då ske direkt efter en fullgången demokratisk process med den inkorporering och balansering av olika intressen som en stadsplanering innebar. Det hade varit politiskt mycket svårt eller rentav omöjligt att göra om samma procedur så tätt inpå, kanske främst med tanke på att utfallet med stor säkerhet hade blivit detsamma. Kommunens tjänstemän ville då antagligen inte se ett prestigeprojekt som detta gå i graven eller läggas i träda under flera år. Det är i den kontexten vi anser att tjänstemännens agerande ska ses.

Det var både fastighetsägarens och de beredande tjänstemännens jobb att noggrant studera vad den nya stadsplanen, plankartan och stadsplanebestämmelserna, hade att säga om Valen 3. Det handlar totalt om några rader text i planbestämmelserna. Det finns inte en chans att någon av

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

dem missade att göra detta eller inte uppfattade att planens uttalade syfte var att etablera en dagligvaruhall på den södra delen. Det finns heller inte en chans att de tagit fel på syd och norr. De visste naturligtvis att om nämnden blev upplysta om eller fick möjlighet att ta reda på omfattningen av planavvikelsen så skulle de aldrig få igenom en nordlig placering av byggnaden. Vi anser att det är uppenbart att den mycket stora avvikelsen är medvetet genomförd med uppsåt, d v s tjänstemän på kommunen och hos fastighetsägaren visste att det handlade om en mycket stor avvikelse mot planen och för att få igenom avvikelsen var de tvungna att bryta mot eller kringgå gällande lagar och stadsplan.

Det ovanstående ska ses mot bakgrund av att innan nämnda stadsplan antogs och innan dagligvarubutiken byggdes så skedde huvudsaklig kundtrafik till och från verksamheterna på Valen-området, inkluderat den byggvaruhandel som huserade på nuvarande Valen 3, via Magasinsgatans norra del (se detaljplanens karta). Verksamheterna på "valarna" och "abborrarna" levde i symbios med varandra tack vare att Magasinsgatan användes av samtliga med goda nätverkseffekter som följde.

Detta ville uppenbarligen detaljplanen bibehålla och förstärka. Om det under detaljplaneringen överhuvudtaget var uppe för diskussion så var det säkerligen även ett starkt krav från fastighetsägarna på Magasinsgatan att kundtrafiken skulle fortsätta flöda via Magasinsgatan med infart till Valen 3 från den norra delen av Magasinsgatan och att en etablering av en dagligvarubutik skulle öka kundtrafiken och stärka nätverkseffekterna än mer. De förslag på en nordlig placering av byggnaden som kan ha förekommit i processen blev uppenbarligen bortvalda till förmån för förslag med en sydlig placering. Att dagligvarubutiken enligt planen skulle byggas på den södra delen beror då med all säkerhet på att man ville behålla Magasinsgatan som huvudsaklig gata för kundtrafik för hela området i allmänhet och Valen 3 i synnerhet och därmed få ett betydligt större totalt område som drar nytta av den kundtrafik som en etablering av en dagligvaruhandel normalt genererar. Det här utesluter inte att det skulle kunna finnas andra in- och utfarter från/till Valen 3 vid en sydlig placering. Vi anser tvärtom att det skulle ha varit nödvändigt.

Författarna till planen torde ha insett att om den norra delen av Valen 3 bebyggdes, utan in- och utfart från den norra delen av Magasinsgatan, så skulle Magasinsgatan riskera att dräneras på kundtrafik. När ägarna till Valen 3 sedan anlade en infart från Lundgatan och en ny in-/utfart från/till Rönnbärgsgatan så isolerades kundtrafiken i stort sett exklusivt till "valarnas" område. Konsekvenserna blev då att områdets kundtrafik leddes bort från Magasinsgatan och att gatan just dränerades på det mesta förutom egen direkt kundtrafik. Det blev som en kortslutning av kundtrafiken och i stort

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

sett en ytmässig halvering av det enligt plan för kundtrafik geografiskt exponerade fastighetsområdet.

Etableringen på Valen 3 som skulle ha inneburit ett lyft med mer kundtrafik och större nätverkseffekter blev istället precis tvärtom, till ett i decennier långt och stort förfång för flera fastigheter vid eller intill Magasinsgatan (främst Abborren 20 och 15). Hade dagligvarubutiken rests plan- och lagenligt på den södra delen hade hela området fått ett helt annat flöde via Magasinsgatan och en helt annan dynamik med väsentligt större nätverkseffekter.

### Tillägg

#### *Förhandsbesked, dispens och bygglov.*

Fundamentet i bygglovsprocesser var och är att de sakuppgifter och annan information som sökande fastighetsägare och beredande tjänstemän uppger i ansökningar och underlag är sanna och riktiga. Vi har fog för att misstänka att tjänstemän på Vimmerby kommun och hos fastighetsägaren uppsåtligt uppgav oriktiga uppgifter och undanhöll information för att få önskad placering av butiksbyggnad på fastigheten Valen 3, vilken är spegelvänd från den placering som anges i planens uttalade syfte. Nedan går vi igenom de olika tillståndsprocesserna och påvisar oriktiga uppgifter och undanhållen information.

#### *Förhandsbeskedet*

Den sökande inlämnade en ansökan om förhandsbesked med skiss och förslag till placering som antogs av byggnadsnämnden (BN 88/84, §128, Bilaga A, 1984-04-26). Där anger den sökande och de kommunala tjänstemännen att de anser att deras förslag "är i överensstämmelse med förslag till stadsplan för kv ABBORREN, VALEN, DARRÅLEN m fl.". Den stadsplan som senare fastställdes och vars uttalade syfte säger att en dagligvaruhall ska etableras på områdets södra del (Stadsplan 08-VYS-416; 1984-07-11, sid 4).

I ansökningen till förhandsbesked var dagligvaruhallen istället placerad på den norra delen, vilket är en mycket stor avvikelse från plan. Den sökta placeringen var alltså väldigt långt ifrån att överensstämma med stadsplanens uttalade syfte. Tjänstemännen hos fastighetsägaren och kommunen valde alltså att inte informera nämnden om detta faktum, trots att de måste ha känt till det. De visste också att om en stadsplan ännu inte var fullt fastställd borde en bestyrkt kopia av stadsplanen bifogas med ansökan, vilket inte gjordes (sid 28 i "Handläggning av plan- och byggnadsärenden", Statens planverk publikation nummer 29, andra utgåvan från 1980). Hade en stadsplan varit bifogad kunde någon av nämndens

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

ledamöter ha upptäckt det uttalade syftet och det hade onekligen förändrat läget.

Vi hävdar att tjänstemän hos fastighetsägare och kommun vilseledde nämnden genom att uppge oriktiga uppgifter (att placeringsförslag överensstämmer med plan), underlät att informera om att den sökta placeringen avviker mycket kraftigt från det uttalade syftet och undanhöll information (bestyrkt kopia av stadsplan). De gjorde detta medvetet och med uppsåt att få igenom en placering av byggnaden som går stick i stäv mot planbestämmelsernas uttalade syfte. Vi anser att ovanstående med råge uppfyller rekvisiten för svek enligt Avtalslagens § 30.

#### *Dispensen*

Den bygglovssökande och de beredande tjänstemännen uppgav i ansökan om dispens att “den föreslagna nybyggnaden strider mot stadsplanen såtillvida att den föreslås placeras delvis på mark som ej får bebyggas” (BN 162/84, bilaga A till beslut om dispens). Det framgår inte var denna avvikelse från plan finns på fastigheten, men planens uttalade syfte anger att en dagligvaruhandel ska resas på den södra delen, vilket innebär att bilparkeringen då måste ligga på den norra delen. Tjänstemännen hade naturligtvis läst den helt nya stadsplanen och insett att vad de föreslog var att hela byggnaden skulle placeras på den rakt motsatta delen av fastigheten jämfört med vad planens uttalade syfte anger.

De uppgav trots detta att “*Överträdelsen är av ringa omfattning och har ej menlig inverkan på förhållandena på kringliggande fastigheter*” (BN 162/84, bilaga A till beslut om dispens). Om tillstånd kan påverka grannes rätt ska grannar höras (BS 67 § 3 mom). Det gäller även vid ringa överträdelser och ska tolkas brett då det i handboken uppges att “*Om viss åtgärd kan beröra grannes rätt kan ofta vara vanskligt att avgöra. I tveksamma fall bör regeln vara att granne skall höras*” (sid 27 i “Handläggning av plan- och byggnadsärenden”, Statens Planverk publikation nummer 29, andra utgåvan från 1980).

Efter en flerårig demokratisk stadsplaneprocess, där det stötts och blötts idéer, genomgått samråd, samt antagits och förkastats förslag, hade planförfattarna kommit fram till att planens uttalade syfte för området skulle vara att dagligvarubutiken ska ligga på den södra delen. Då anser kommunens och fastighetsägarens tjänstemän att en placering som går stick i stäv mot det uttalade syftet inte kräver att grannar hörs, trots att lagen säger att berörda grannar och sakägare ska få tillfälle att yttra sig över byggnadsföretaget innan tillstånd ges (BS 67 § 3 mom). De ignorerar helt det uttalade syftet som går på tvärs emot tillståndet och att grannar har en laglig rätt att höras i frågan även vid ringa överträdelser.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

Här är det utelämnandet av att nämna syftet och att låta bli att höra grannar som är det talande. Vi anser att det oförklarligt ignorerade i det här fallet visar att de var fullt medvetna om att den avvikelse som de föreslog var en mycket stor avvikelse som de omöjligt skulle kunna få dispens för och att varje avvikelse som är väsentlig krävde en full planutredning enligt då gällande handbok för hur dispenser skulle hanteras (sid 25 i “Handläggning av plan- och byggnadsärenden”, Statens Planverk publikation nummer 29, andra utgåvan från 1980).

Även detta uppfyller rekvisiten för svek enligt Avtalslagens § 30. Det här uppfyller båda rekvisiten för svek, då det för det första är ett vilseledande genom lämnandet av oriktiga uppgifter (delvis placering på mark som ej får bebyggas, avvikelsen är av ringa omfattning och har ej menlig inverkan på kringliggande fastigheter) och för det andra att det sker uppsåtligen av tjänstemännen och den sökande för att få igenom nybyggnadslov och undvika en planutredning som endast skulle kunna sluta negativt för dem.

#### Bygglov

I sin bygglovsansökan anger det sökande företaget och en tjänsteman att *“Den föreslagna nybyggnaden strider mot gällande stadsplan såtillvida att den till ringa del föreslås placeras på mark som ej får bebyggas varemot förbud råder jml 34 § byggnadslagen”*.

Enligt nämnda lagrum får inte nybyggnad ske i strid mot stadsplan och det är ju precis vad som här skedde. Planens uttalade syfte slår fast att byggnaden ska resas på den södra delen och bilparkering följaktligen anläggas på den norra delen av fastigheten. Här ville den sökande göra tvärtom och med benäget bistånd av beredande tjänsteman valde de att ta upp någon mindre avvikelse (det är oklart var den i så fall fanns och enligt nämnd handbok ska även sådana mindre avvikelser preciseras i ansökan) och undanhöll att det handlade om en mycket stor avvikelse mot planens uttalade syfte.

Plankartan beskriver verksamheten innan dagligvaruhandeln byggdes och det finns ingenting i plankartan eller bestämmelserna, utöver det uttalade syftet, som egentligen talar om hur planen för området ska genomföras (Stadsplan 08-VYS-416; 1984-07-11, sid 4 och 6). En nyss avslutad planprocess hade utmynnat i en sydlig placering som beskrivs i bestämmelserna och därmed valt bort varje form av nordlig placering. Det finns heller inga konflikter mellan varken plankartan eller bestämmelserna och det uttalade syftet. Det finns med andra ord ingenting i plankartan eller bestämmelserna som talar emot att det uttalade syftet ska gälla, medan det uttalade syftet helt utesluter en nordlig placering. Det här måste innebära att det var det uttalade syftet som skulle ha bestämt hur planen skulle genomföras inklusive placering av byggnaden. Detta resonemang stöds av





Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Dnr MBN-2023-1207  
Planhandling

2023-07-19

den prejudicerande domen från Högsta domstolen (Högsta Domstolen 2022-12-09, Mål: P 266-22, P 270-22, P 272-22).

Det här är också ett klockrent fall av svek enligt Avtalslagens § 30 och den uppfyller båda rekvisiten. Den sökande och tjänstemannen vilseledde nämnden genom att undanhålla uppgifter om att det rörde sig om en mycket stor avvikelse från plan och de gjorde det med uppsåt att få igenom bygglov för nybyggnaden.

## **BILAGA 2**

### Bilder över alternativ användning

[Sju bilder som visar flygfoton över olika livsmedelsbutikers parkeringsytor. Bilderna finns att tillgå hos miljö- och byggnadsförvaltningen.]

### **Kommunens kommentarer:**

*Kommunen tackar för yttrandet men anser fortsatt att den ökade bygggrätten som ändringen medför är lämplig. Eventuella olägenheter som ändringen kan medföra för närliggande fastigheter bedöms som små och inte tillräckliga som skäl för att avbryta planarbetet.*

*Samtliga tidigare beslut om planläggning, lov och förhandsbesked i området har, utöver beslut fattade senaste året, vunnit laga kraft och är därmed fastslagna.*

## **Sammanfattning**

Samråd har genomförts enligt plan- och bygglagen 5 kap 11-17 §§. Planhandlingarna har efter inkomna yttranden ändrats enligt kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen, även administrativa justeringar har gjorts.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Frida Karlsson  
Planarkitekt