



HULTSFREDS  
KOMMUN



Vimmerby  
kommun

# Granskningsutlåtande

Ändring av

## Stadsplan för Valen 3

Vimmerby, Vimmerby kommun, Kalmar län



MBN-2023-1207  
Planhandling  
2023-10-16



## Inledning

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

Ändringen avsågs hanteras enligt begränsat förfarande men efter genomfört samråd fortsatte handläggningen genom standardförfarande. Syftet med ändringen är inte i strid mot översiktsplanen och anses inte vara av betydande allmänt intresse eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget har samråtts och varit föremål för granskning enligt plan- och bygglagen 9 kap 8–37 §§. Samråd pågick mellan 7 juni till 5 juli 2023. Handlingar har skickats till sakägare enligt fastighetsförteckning, Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kommunala organ och berörda organisationer. Planhandlingarna har även varit tillgängliga på miljö- och byggnadskontoret samt funnits på Vimmerby kommuns hemsida under hela granskningstiden.

## Granskning

Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2023-08-24 (MBN § 120) beslut om granskning. Granskning har genomförts enligt plan- och bygglagen 5 kap 18–22 §§. Granskningstiden var 31 augusti – 25 september 2023.

### Granskningshandlingar:

Plankarta med bestämmelser, 2023-05-12, reviderad 2023-07-19

Planbeskrivning, 2023-07-19

Samrådsredogörelse, 2023-07-19

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-05-12

Fastighetsförteckning, 2023-05-08

### Under granskningstiden inkom yttranden från 6 olika parter:

Länsstyrelsen 2023-09-18

*Inget att erinra*

Lantmäteriet 2023-09-22

*Inget att erinra*

VEMAB/VIFAB 2023-09-22

*Inget att erinra*

Samhällsbyggnadsavdelningen 2023-09-18

*Inget att erinra*

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Telia Company AB      | 2023-08-31 |
| Målfrids Fastighet AB | 2023-09-25 |

### **Ändringar i planhandlingar**

Inga ändringar, utöver rent administrativa, har gjorts i planhandlingarna inför antagande.

### **Redovisning av yttranden**

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet, yttranden där ingen erinran funnits redovisas dock inte. Yttrandena följs av miljö- och byggnadsförvaltningens kommentarer.

Samtliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga på miljö- och byggnadsförvaltningen, Vimmerby kommun.

### **Telia Company AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### **Kommentar:**

*Kommunen tackar för yttrandet och noterar informationen.*

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

Planhandlingarna i denna "granskningsrunda" innehåller i stort sett samma förslag på planändringar som den tidigare "samrådsrundan". Vi har till stor del samma invändningar nu som då, men med några tillägg. Här kommer vi därför att först sammanfatta vår tidigare kritik, sedan utveckla en del invändningar och även bemöta kommunens njudda svar på vår förra inlaga. Vi avslutar med sammanfattande kommentarer och yrkanden. Vi kommer i denna inlaga att visa att det helt saknas sakliga skäl att genomföra

planändringen, men att det finns starka skäl att inte genomföra den, vilket måste leda till att planprocessen avbryts.

#### *Sammanfattning av våra invändningar under samrådsrundan*

Exponeringen av vår fastighet för trafikanter på Lundgatan minskar som en direkt följd av den föreslagna tillbyggnaden ut mot Magasinsgatan. Tillbyggnaden tar fullständigt bort exponeringen av vår fastighet för fordonstrafik från söder på Lundgatan innan infart till Magasinsgatan för spontana besök och eftersom trafikanter normalt inte fångar upp objekt som är belägna i runt 90 graders vinkel förstörs även exponeringen efter infarten. Den tänkta tillbyggnaden som kommer att bli Vimmerbys nya landmärke är klart högre och dessutom väsentligt mindre symmetrisk än kringliggande byggnader. Detta medför att den kommer att dra blickfånget till sig för trafik från norr på Lundgatan och därmed minska exponeringen av vår fastighet även för trafikanter från det hållet. Sammantaget kommer detta att menligt påverka antalet besökare till verksamheter på vår fastighet (se bilaga A, som innehåller vår inlägga i förra rundan: "Synpunkter på förslag till ändring av stadsplan för Valen 3 i Vimmerby", sid 1-3 för mer utförlig beskrivning).

Tillbyggnaden minskar Magasinsgatans attraktivitet för all form av kundtrafik. Den ökade höjden och den förfulande asymmetriska tillbyggnaden som tränger sig på och "äter upp" gaturummet gör Magasinsgatan mindre välkomnande för all form av kundtrafik och då speciellt gångtrafik. Med ett tre meter högt taggtrådsstängsel längs med och precis intill kanten på en stor del av Magasinsgatan kommer den då mer att likna en bakgata i ett sjaskigt industriområde än en inbjudande gata i en handelsmiljö och följaktligen menligt påverka antalet besökare till verksamheter på vår fastighet (se bilaga A sid 3-4 för mer utförlig beskrivning).

Med en minskad exponering och en mindre attraktiv gatumiljö som leder till minskad kundtrafik så minskar också vår fastighets utvecklingsmöjligheter. Vid en planändring kommer vi inte ha möjlighet att genomföra viss utveckling på grund av att den inte når upp till lönsamhetskrav, vilket påverkar värdet på fastigheten och dess verksamheter (se bilaga A sid 2 för mer utförlig beskrivning).

Det finns de facto alternativ utveckling på Valen 3 som inte kräver planändring. Bland annat går det att göra tillbyggnader söderut på parkeringen och samtidigt utöka parkeringen. Detta skulle ge samma



utveckling som planändringen, utan att det skadar någon granne (se bilaga A sid 4-5 för mer utförlig beskrivning).

Vi hävdar fortsatt att byggnaden på Valen 3 är planstridig eftersom den byggdes på fel del av fastigheten och att endast svek kan ligga bakom detta (se bilaga A sid 4 för mer utförlig beskrivning). Planprocessen bör därför läggas ned.

#### *Utveckling av kritik/invändningar*

För snart ett år sedan fick Målfrids reda på att fastighetsägaren till Valen 3 ansökt om bygglov för en tillbyggnad ut mot Magasinsgatan. Vi invände mot detta bygglov med i stort sett samma skäl som vi nu invänder mot den föreslagna planändringen. I telefonsamtal med en tjänsteman på förvaltningen den 1 februari 2023 fick vi berättat för oss att tjänstemännen på förvaltningen i ett delegerat beslut fastställt att den samlade avvikelsen (avvikelsen för sökt bygglov plus alla tidigare avvikelser mot plan) som genomförts på fastigheten skulle bli för stor för att kunna räknas som en liten avvikelse i gällande kontext (se mail i bilaga B). Därmed kunde det sökta bygglovet inte medges.

Alla planavvikelser ska bedömas i sin kontext och varierar från situation till situation. En tillbyggnad om 2000 kvm på prickmark i ett perifert industriområde kan anses vara en liten avvikelse, medan mindre än en halv kvadratmeters tillbyggnad ut på prickmark i ett stadscentrum kan anses vara en stor avvikelse. Det handlar alltså om kontext och relativitet. Analogt med vad som gäller för planavvikelser så måste även planändringar sättas in i sin kontext och bedömas i sin situation.

Kommunen anser att olägenheterna som planändringen kan medföra är små för närliggande fastigheter och inte utgör tillräckliga skäl för att avbryta planarbetet (samrådsredogörelse sid 17). Vi invänder starkt mot denna felaktiga slutsats då den tänkta tillbyggnaden väsentligt kommer att skada verksamheterna på vår fastighet. Det är dessutom så att Abborren 20 är den enda fastigheten i området som inte har direkt exponering från och i stort sett direkt anslutning till en större och mer trafikerad gata, vilket gör fastigheten mer känslig för förändringar rörande exponering och gatumiljö. Lägg till detta att Målfrids bara har en fastighet, vilket innebär ytterligare förhöjd risk. Vi hävdar dock med emfas att även i en annan kontext där Magasinsgatan varit tyngre trafikerad och vi haft flera fastigheter så måste skadorna av en planändring på fastighetens verksamheter betecknas som betydande.

Fastighetsvärdet bestäms av framtida finansiellt överskott och risk. Det framtida överskottet påverkas otvivelaktigt av de försämringar som planändringen innebär, men det som oroar oss mest är att risken ökar. Att beräkna risk är i grunden en abstrakt sannolikhetsbedömning som på en aggregerad nivå ofta kan ge rimliga resultat. I det enskilda fallet är dock riskbedömning allt annat än abstrakt och väldigt beroende av specifika händelser och situationer. För vår fastighet finns det en konkret och klart ökad risk att de försämringar som planändringen medför kan göra så att vi både förlorar vår hyresgäste och inte får tag i ersättare. Då kan allt värde försvinna snabbt.

Det är faktiskt så att alla lösningar/tillbyggnader på höjden och ut mot Magasinsgatan ger att någon grannes verksamhet får minskad nytta. Det innebär att Valen 3 när det gäller tillbyggnader norrut och på höjden är i en paretooptimal situation. Det finns alltså ingen tillbyggnad i de riktningarna som inte skadar någon annans verksamhet. Det finns däremot minst tre olika alternativ som kan ge paretoförbättringar på Valen 3 och de innebär ombyggnader i befintlig byggnad och/eller tillbyggnader i sydligt horisontell riktning (se Bilaga A sid 4-5). Dessa alternativ skadar alltså inte någon grannes verksamhet och kräver egentligen endast att nyttan för nya personalutrymmen är större än kostnaderna för om- och/eller tillbyggnaderna för att de ska vara paretoförbättringar. Här får vi inte glömma att butiken under en längre tid åsidosatt sin personals behov av utrymmen till förmån för butiksyta. De vinster som gjorts på den butiksytan bör dras från kostnaden för om-/tillbyggnader för att få en mer rättvis kalkyl, vilket gör paretoförbättringar än mer sannolika.

För att skapa ett bra företags- och investeringsklimat i en kommun är den kanske viktigaste faktorn att förutsättningarna som gäller vid ett investeringsbeslut åtminstone inte ska bli sämre under investeringens livstid. När ett företag gör en investering måste företaget då kunna räkna med att de förutsättningar som gällde vid investeringstillfället som sämst också gäller i framtiden. Principen om förutsebarhet vid investeringar är därför av stor betydelse för företag och för företagsklimatet i en kommun.

Vi menar att grundprincipen alltid måste vara att kommuner ska upprätthålla denna princip, men att det också måste finnas undantag baserat på starka sakliga skäl. I det här fallet hävdar vi att kommunen går emot denna princip och i och med att det finns alternativa om-/tillbyggnader i sydlig riktning som tillgodoser personalutrymmen helt saknas skäl för undantag. Det finns tvärtom starka skäl att inte göra undantag då förslaget utöver att vara skadligt för vår fastighets verksamheter kommer att leda till gynnande av en helt dominerande aktör





på en oligopolmarknad med monopolliknande tendenser, med försämrad konkurrens och ökade matpriser för kommunens medlemmar som följd.

Förutsättningarna när vi investerade i Abborren 20 var att vi inte kunde räkna med fortsatt exponering från bilparkeringen på Valen 3, men däremot fortsatt räkna med nuvarande exponering från Lundgatan och samma gatumiljö på Magasinsgatan. Dagligvarubutiker saknar helt förädlingsvärde och dagligvaruhandeln i en kommun är volymmässigt konstant, d v s butikerna tillför inget värde utan bara kostnader och vi äter och dricker lika mycket i volym oavsett hur många butiker som finns i kommunen, oavsett hur stora de är och hur många anställda de har. Det här innebär att ökade kostnader i form av till exempel tillbyggnader och fler anställda leder till att matpriserna blir högre för konsumenterna och att om en butik får förutsättningar att öka 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 butiken på Valen 3 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, leda till ökade matpriser för kommunens medlemmar och ge ytterligare svårigheter för konkurrerande handlare.

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.

#### *Sammanfattande kommentarer med yrkanden*

Vi godkänner inte heller detta förslag till planändring och anser att planprocessen bör avbrytas. Vår grundläggande kritik av den föreslagna planändringen på Valen 3 är att vår fastighet Abborren 20 kommer att få en minskad exponering och att gatans attraktivitet för kundtrafik försämras för verksamheter på vår fastighet. Detta leder till färre kundbesök och att



utvecklingsmöjligheterna för fastigheten blir färre och sämre. Det finns dessutom alternativa till-/ombyggnationer som ryms inom nuvarande plan som ger samma effekt, men inte skadar någon annans verksamhet.

Vi har visat att den föreslagna planändringen ska göras i en paretooptimal situation trots att:

- den kommer att ge upphov till väsentlig skada för vår fastighets verksamheter,
- den ger en än mer snedvriden konkurrens med högre matpriser för kommunens medlemmar,
- den tänkta tillbyggnaden är för en dagligvaruverksamhet utan förädlingsvärde med högre kostnader och än högre matpriser som följd,
- utökade personalutrymmen kan skapas via alternativa om-/tillbyggnader som inte skadar annans verksamhet.

Det saknas således sakliga skäl som talar för att kommunen ska tillåta en planändring, medan det finns flera starka skäl som talar emot. Detta handlar i grunden om att Valen 3s ägare vill öka värdet på sin fastighets verksamheter, med resultatet att värdet på vår fastighets verksamheter minskar. Det finns alltså inga sakliga skäl att låta denna planprocess fortgå. Vi yrkar därför att planförslaget förkastas och att planprocessen avbryts.

Från vårt perspektiv är det inte någon skillnad mellan denna planändring och att kommunen går in och tar pengar på bankkontona för vår fastighets verksamheter och ger till verksamheterna på Valen 3. Resultatet blir för oss detsamma. Den försämrade konkurrensen och de höjda matpriserna kan därtill liknas vid att kommunen höjer skatten för kommunens medlemmar och ger pengarna till verksamheterna på Valen 3. Det ger ungefär samma effekt. En omvänd Robin Hood-historia i sagornas stad. Denna process borde inte ha startats och än mindre fått fortgå så här långt. Nu måste den avbrytas.

Vi anser därtill att planprocessen från början skulle ha genomförts i ett utökat förfarande. Kommunen bedömde att planändringen i sin helhet är förenlig med kommunens fördjupade helhetsplan, inte är av betydande intresse eller i övrigt av stor betydelse och att planprocessen därför bör behandlas i ett standardförfarande (planbeskrivning, sid 4). Vi gör en annan bedömning och hävdar att planändringen är av principiellt intresse och därmed alltså i övrigt av stor betydelse, vilket medför att ett utökat förfarande ska användas. (PBL kap 5 § 7 st 1 p 2; Prop 2013/14:126 s 74-76).





Det handlar om tre olika spörsmål av principiellt intresse som vi berört under resans gång. Det första handlar om förutsebarhet vid investeringar, det andra om och i så fall under vilka förutsättningar kommunen ska genomföra planändringar vid paretooptimala situationer och det tredje om kommunen ska ge positiva planbesked till misstänkt planstridiga fastigheter. Vi anser alltså att planprocessen är av principiellt intresse och har stor betydelse för bland annat små fastighetsägare, konkurrerande handlare och näringsidkare generellt i kommunen, nu och i framtiden. Planprocessen borde alltså ha genomförts i ett utökat förfarande och om vi inte hade varit säkra på att processen kommer att avbrytas skulle vi därom yrka.

Kommunen uppger att tidigare beslut vunnit laga kraft och att de därmed är fastslagna (samrådsredogörelse sid 17). Vi hävdar att byggnaden på Valen 3 är planstridig och att det primära syftet med denna planprocess är att uppnå planenlighet. Har vi rätt så har byggnadens planstridiga position med stor sannolikhet tillkommit bland annat genom svek. När misstankar av denna natur materialiseras bör kommunen göra allt för att reda ut vad som hänt och gäller, samt se till att oegentliga beslut får en korrekt process som är saklig och opartisk. Vi yrkar därför att nämnden snarast tar beslut om att byggnaden är planstridig och därefter lämnar in resningsansökningar för samtliga tagna beslut som nuvarande byggnad på valen 3 vilar på (RB kap 58 § 1). Vi grundar detta på vår tidigare utredning (se bilaga A sid 4 under "Det verkliga syftet").

#### **BILAGA A**

[Då bilagan är det yttrande som lämnades vid samrådet finns yttrandet redovisat samt besvarat i samrådsredogörelsen, 2023-07-19. Läsare hänvisas till samrådsredogörelsen, s. 5-17. Sidhänvisningarna i granskningsyttrandets hänvisningar överensstämmer inte med sidhänvisningarna i samrådsredogörelsen, för korrekta referenser hänvisas läsaren till det faktiska yttrandet.]

#### **BILAGA B**

[E-postmeddelande till kommunal tjänsteperson]

Från: [Representant för Målfrids fastigheter i Vimmerby AB]

Date: ons 1 feb. 2023 kl 21:10

Subject: Det sökta bygglov för tillbyggnad på Valen 3 MBN 2022-2415 To: [Plan- och byggnadschef]

Cc: [Bygglovshandläggare]

Hej!

Jag pratade tidigare idag med [Bygglovshandläggare] och fick berättat för mig att tillbyggnaden på Valen 3 inte kommer att ges bygglov. Detta via ett delegerat beslut som ska tas av er imorgon. Gott så.

Jag har övervägt vad detta kommer att betyda för oss och tyvärr hyser jag inga tvivel om att de snart kommer att komma tillbaka med en något modifierad ansökan med förhoppning att den samlade bedömningen då ska ge ett annat resultat. För att förhindra detta sänder jag er härmed den utredning jag gjort om Valen 3 med ett par yrkanden.

I korthet har jag kommit fram till att byggnaden på Valen 3 är planstridig och har varit det sedan den byggdes. Det innebär att alla tillbyggnader som skett också är planstridiga och att inget bygglov kan ges för någon ny tillbyggnad. Vi yrkar att nämnden agerar för planuppfyllelse.

Min utredning är dock inte helt klar. För att avsluta den behöver jag de handlingar jag efterfrågat i tidigare korrespondens med [Bygglovshandläggare]. Då kommer fler yrkanden för planuppfyllelse och avslutande kommentarer att läggas till. Jag förbehåller mig också rätten att göra andra förändringar i utredningen när jag får den informationen.

Har ni några frågor så finns jag tillgänglig efter klockan 15 imorgon.

Vänliga hälsningar

[Representant för Målfrids fastigheter i Vimmerby AB]

**Kommentar:**

*Kommunen tackar för yttrandet och tillhörande bilagor. Kommunens bedömning är fortsatt att den ökade byggrätten 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.*

*Kommunen bedömer att ändringen inte är av stort allmänt intresse, i strid med gällande översiktsplan eller medför en betydande miljöpåverkan. Ändringen har därför handlagts enligt standardförfarande.*

**Sammanfattning**

Samråd och granskning har genomförts enligt plan- och bygglagen 5 kap 11, 12 respektive 18 §§. Utöver rent administrativa justeringar har planhandlingarna inte ändrats efter granskningen.



**Ställningstagande**

Detaljplanen bedöms vara klar för att antas enligt PBL 5 kap 27§.

Frida Karlsson  
Planarkitekt