



Tyresö kommun  
135 81 Tyresö

Imbi Loonurme ./ Tyresö kommun  
angående **laglighetsprövning enligt kommunallagen**

Ni får tillfälle att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 18.

Om Ni yttrar Er ska yttrandet vara skriftligt och ha kommit in till förvaltningsrätten **senast den 30 september 2013**. Ange förvaltningsrättens målnummer som finns längst upp till höger.

Om Ni har några frågor kan Ni kontakta förvaltningsrätten.

  
Özlem Sarihan, Domstolssekreterare  
Telefon direkt 08-561 68002

**Mats Lundberg**

Rosenborgsgatan 13  
852 82 Sundsvall  
Tfn: 070-2099933  
E-post: abal@collectric.se

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2013-08-19

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| FÖRVALTNINGSRÄTTEN<br>I STOCKHOLM |               |
| 2013-08-27                        | Första posten |
| Målnr: 17740-13                   |               |
| Aktbil: 18                        | Enhet: 11     |

Dnr.....

Sundsvall 2013-08-14

Tyresö Kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten  
135 81 TYRESÖ

Till Förvaltningsrätten

Angående överklagande av Tyresö kommunfullmäktiges beslut 2013-06-12,  
Dnr. 2011 KSM 0459 254.

**Klaganden**, ägare av en tredjedel vardera av fastigheten Brevik 1:256,  
Ugglevägen 8, Ekliden:

1. Mats Lundberg, 400412-1234, adress som ovan, tillika ombud för:
2. Gunilla Guillén, 490606-1124, Östermalmsgatan 35, 114 26  
STOCKHOLM
3. Harriet Lundberg, 591122-0084, Högbergsgatan 36, 1 tr, 116 20  
STOCKHOLM

Jag har tidigare ingivit ett överklagande av rubricerat beslut för egen och övriga delägares del av Brevik 1:256, där jag hade förutsatt att det var Mark- och Miljödomstolen, Nacka Tingsrätt, som skulle pröva överklagandet. Underhand har kommunen meddelat att det är Förvaltningsrätten, som är rätt forum och att överklagandet kommer att vidarebefordras dit av kommunen.

Efter vad jag tror mig ha förstått kommer förvaltningsrätten endast att pröva lagligheten av det överklagade beslutet, möjligen även lämpligheten men däremot inte skäligheten av det belopp, som kommunen beslutat att fastighetsägarna skall erlägga som ersättning för gatubyggnadskostnader. Det är givetvis beloppet, som är huvudsaken för klagandena. Följaktligen gäller argumenteringen i överklagandeskriften väsentligen skäligheten av ersättningsbeloppet. Enligt klagandenas uppfattning föreligger även skäl att ifrågasätta lagligheten av beslutet på andra grunder än att det är oskäligt. Nedan kommer argumenteringen gällande lagligheten att utvecklas närmare.

Klagandenas yrkande är att Förvaltningsrätten undanröjer det överklagade beslutet med rätteverkan för samtliga fastigheter inom det aktuella

detaljplaneområdet och i vart fall vad beträffar fastigheten Brevik 1:256, Ugglevägen 8.

Klagandena anser att det överklagade beslutet strider mot 6 kap 31 § PBL och att beslutet är grundat mer på godtycke än på objektiva och sakliga överväganden.

I samband med upprättandet av ny detaljplan för området vid Ugglevägen har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader (Dnr: 2011KSM0459, December 2012).

Av utredningen framgår i korthet följande:

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet har beräknats till 26 326 846 kronor. Av denna summa skall kommunen stå för 5 415 055 kronor. Resterande del av gatubyggnadskostnaderna samt kostnader för markinlösen 1 741 655 kr, summa 20 326 846 kr, skall fördelas lika mellan fastighetsägarna. Det beräknade beloppet kommer att ligga till grund för debiteringen oavsett vad kostnaderna blir i verkligheten och uppräknas med konsumentprisindex fram till slutbesiktning av det som byggts.

Av bilagan "Redovisning av beräknade gatukostnader ..... Ugglevägen, etapp 9" framgår gatornas längd och bredd och hur de beräknade kostnaderna fördelas mellan de berörda gatorna. Av utredningen sidan 3, sista stycket, framgår att kostnaderna för markinlösen och fastighetsbildning längs Nytorpsvägen och Nötskrievägen inte belastat fastighetsägarna därför att dessa åtgärder beror på att gatorna görs bredare än övriga lokalgator och förses med gång- och cykelbana respektive endast gångbana. Däremot belastas fastighetsägarna av väggbyggnadskostnader för dessa gator med sammanlagt 7 780 400 kr.

Hur kostnaderna för markinlösen och fastighetsbildning fördelas mellan gatorna framgår inte, vilket medför att det inte går att finna en förklaring av de skillnader beträffande fördelade gatukostnader per löpmeter gata, som kan kalkyleras med utgångspunkt från uppgifterna i bilagan. Den fördelade kostnaden per löpmeter gata är följande:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Nytorpsvägen    | 8 727 kr/m |
| Nötskrievägen   | 5 927 kr/m |
| Finborgsvägen   | 5 960 kr/m |
| Ugglevägen      | 5 150 kr/m |
| Kornknarrsvägen | 4 514 kr/m |
| Lövsångarvägen  | 6 123 kr/m |

Av bilagan "den föreslagna markinlösen som anses behövas vid plan-genomförandet" framgår att markinlösen avses ske i varierande omfattning längs de berörda gatorna. Detta kan tänkas förklara att gatukostnaden per löpmeter gata varierar så mycket. En annan förklaring till den högre kostnaden för Nytorpsvägen kan tänkas vara att fastighetsägarna påförts kostnaderna för att bredda Nytorpsvägen avsevärt mer än ca 4 meter, som är normen för en lokalgata. I så fall borde inte heller den merkostnad, som

det större bredden föranleder, ha påförts fastighetsägarna. Som redovisningen av fördelningen av gatubyggnadskostnaderna mellan gatorna är utförd synes beräkningen vara godtycklig.

I utredningen nämns att 6 kap 31 § innebär att ett visst områdes allmänna platser och anordningar skall betalas av ägarna till fastigheterna inom planområdet. Det är en sanning med modifikation som framgår av lagrummets lydelse:

**31 §** Om kommunen i egenskap av huvudman skall *anlägga eller förbättra* gator och andra allmänna platser, *får* kommunen besluta att kostnader för sådana *åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov* av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till allmänna platser skall betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

**Kostnaderna skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.**

Kommunen beslutar om avgränsningen av det område inom vilket fördelning skall ske, om de kostnader som skall fördelas samt om grunderna för fördelningen.

Mot bakgrund av att 32 § uttryckligen begränsar kommunens rätt att belasta fastighetsägarna med kostnader för anläggande av gator kan ifrågasättas om 31 § ger kommunen någon som helst rätt att belasta fastighetsägarna med kostnader för gator, i vart fall inte till mer än hälften av kostnaden för de åtgärder som utförts på den "egna" gata. Lydelsen av 31 § ger stöd för uppfattningen att kommunens rätt att påföra fastighetsägarna inom fördelningsområdet kostnader avser anläggandet av "andra" allmänna platser, som är avsedda att tillgodose fastighetsägarnas gemensamma behov, inte gator.

**32 §** Om kommunen i egenskap av huvudman skall anlägga eller förbättra en gata, får kommunen besluta att kostnaden för detta skall betalas av ägarna till de fastigheter som är belägna vid gatan. *Därvid får för varje fastighet tas ut en ersättning som motsvarar hälften av den kostnad som belöper på gatan framför fastigheten.*

Kostnaden för sådana anordningar som normalt hör till en gata får tas ut med lika delar av fastighetsägarna. Kostnaden för att anlägga gatukors får tas ut med lika delar av ägarna till fastigheterna vid gatukorset.

Om kostnaden för att anlägga eller förbättra gatan inte är densamma överallt, får kommunen besluta att kostnaden skall fördelas mellan fastighetsägarna efter någon annan skälig och rättvis grund än som anges i första stycket.

32 § innebär att en kommun inte har rätt att belasta fastighetsägarna med gatubyggnadskostnader till mer än hälften av de kostnader, som belöper på gatan framför fastigheten eller hela gatan med fördelning mellan samtliga fastighetsägare vid gatan. Lagstiftaren har inte avsett att tillåta kommunerna att belasta fastighetsägarna vid en gata för gatubyggnadskostnader för mer avlägsna gator, som råkar ligga inom ett mer eller mindre vidsträckt område, som kommunen händelsevis anser bör detaljplaneras i ett sammanhang. I förevarande fall har kommunen inte påfört fastighetsägarna andelar av kostnader för gatan framför respektive fastighet, i vilket fall 32 § skulle ha begränsat fastighetsägarens skyldighet att utge ersättning till högst hälften av byggnadskostnaden. Kommunen har i stället lagt samman i princip alla gatubyggnadskostnader inklusive kostnader för markinlösen och fastighetsbildning inom fördelningsområdet för att därefter fördela hela kostnaden mellan fastighetsägarna med lika andel per befintlig fastighet och dubbel andel för ev. i framtiden tillkommande fastigheter. Följden av detta blir att vissa fastighetsägare

kommer att få betala mer än hälften av den gatubyggnadskostnad, som beräknats för åtgärder som faktiskt skall utföras på gatan framför hastigheten eller på hela den gatan. Det förfarandet medger inte 31 och 32 §§ PBL.

Förfarandet att fördela gatubyggnadskostnaderna efter andelstal, som beräknats efter en hypotetiskt tänkt mer eller mindre stor nytt för olika slags fastigheter av det vidsträckta gatubyggandet har inte stöd i PBL och strider därför mot grundläggande förvaltningsrättsliga principer på grund av att sakligt underlag för beräkningen av andelstalen inte föreligger.

Självklart kommer nyttan av gator och andra allmänna platser att vara den samma för nybildade fastigheter som för befintliga fastigheter. Därför är kravet på dubbelt så hög ersättning för nybildade fastigheter oberättigat och diskriminerande.

En till beloppet okänd andel av gatukostnaderna utgörs av kostnader, som beror på eftersatt underhåll. Underhållskostnader utgör inte gatukostnad i lagens mening.

*"Kostnaden för parkanläggningar är beräknade dels efter att det södra området som planläggs för park rustas upp och görs i ordning för de närboende, dels efter att släppet mellan Ugglevägen och Finborgsvägen tillgängliggörs. Detta föreslås ske genom att träd och sly röjs i båda områdena. Därtill anläggs grusad stig och träspång i det södra området medan en ordentligare övergång ordnas över det befintliga dagvattendiket intill natursläppet."*

Kommunen har inte visat något beräkningsunderlag, som klargör vilka delbelopp, som kan hänföras till de olika åtgärderna som t.ex. gångbanor, cykelbanor, breddning av vägar etc. Ett sådant underlag erfordras för att det skall vara möjligt att bedöma om de beräknade kostnaderna kan hänföras till kostnader för gator och allmänna platser, som kommer att vara till nytta för fastighetsägarna, och skäligheten av kostnadsfördelningen. Beredningen av beslutsunderlaget är således bristfälligt och motsvarar inte kravet på beredning, som PBL uppställer och även kommunallagen. Därför bör det överklagade beslutet undanröjas.

Kommunen har inte visat att fördelningen av gatukostnaderna är skäligen bl.a. därför att fastigheternas faktiska användning inte beaktats, vilket framgår av följande avsnitt från utredningen:

*"Förutom de fastigheter som föreslås användas för fritidsbebyggelse, båtklubbssverksamhet, lägenhetsbebyggelse, förskola samt kombinerad handel- & bostad så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor."*

Fördelningsområdet består inte av en "enhetlig villabebyggelse". I vart fall är inte Brevik 1:256 bebyggd med en "villa". Fastigheten är bebyggd med en sommarstuga, som inte är tillräckligt välisolerad för att bebos under den kalla årstiden. Vatten eller avlopp kan inte användas vid sträng kyla. Det är oskäligt att påföra en sommarstuga, som belastats med varsamhetsföreskrifter enligt kategori k1 i detaljplanen, samma gatukostnad, som en villa för permanentboende. Det är inte möjligt att ändra byggnaden så att den

blir användbar för boende året runt utan att det uppstår konflikt med varsamhetsföreskrifterna. Det är följaktligen ovisst om byggnadslov kommer att erhållas för en sådan ombyggnad. Utredningen har föreslagit att en fastighet, som skall användas för fritidsboende enligt planen, skall betala 50 225 kr, andels tal 0,3, som kan jämföras med 166 000 kr för fritidsfastigheten Brevik 1:156. Kommunen har således insikt om problemställningen men har valt att diskriminera klagandena genom att påföra dem ett mer än tre gånger så högt ersättningsbelopp.

Beslutet att belasta nuvarande ägare av fritidshus för kostnader, som beror på att kommunen vill skapa förutsättningar för permanentbebyggelse, kan medföra att vissa fastighetsägare tvingas sälja fastigheten och får i praktiken en expropriationsliknande effekt. Ett kringgående av expropriationslagen på det sätt, som beslutet kan medföra, är oförenlig med denna lag och egendomsskyddet enligt Europakonventionen.

Tidigare och nuvarande ägarna av Brevik 1:156 (och övriga fastigheter) har under åren som gått sedan tjugo- och trettiotalen, då vägarna anlades, bekostat vägnätet genom vägavgifter till Tyresö vägförening, fastighets-skatt, fastighetsavgifter och kommunalskatt. I gatukostnadsutredningen nämns att hänsyn tagits till betalningarna till vägföreningen, men det framgår inte på vilket sätt och med vilka belopp, som hänsyn har tagits. Uppenbart är att fastighetsägarna inte tillgodoräknats att gatorna i allmänhet redan har den bredd, som de kommer att ha efter ombyggnaden. Hänsyn till andra avgifter och skatter, som har haft fastigheterna eller deras värde som underlag och som kommit kommunen till godo under årens lopp, borde också ha beaktats vid fördelningen av gatubyggnadskostnaderna mellan kommunen och fastighetsägarna efter skälighet.

Beslutet innebär att de beräknade gatubyggnadskostnaderna skall uppräknas med KPI. Om de verkliga kostnaderna blir lägre än de beräknade kommer kommunen att göra en "vinst" på fastighetsägarnas bekostnad. Fastighetsägarna får i så fall utge ersättning för kostnader som kommunen inte har haft, vilket skulle innebära omotiverad godtycklig överföring av fastighetsägarnas egendom till kommunen. Detta kan rimligen inte vara lagens mening – och om det skulle vara lagens mening strider lagen mot det egendomsskydd, som Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna, Protokoll nr. 1, Artikel nr. 1, garanterar medborgarna i konventionsstaterna. Den nationella lagen skall i så fall inte tillämpas av domstolarna.

Vidare är det olämpligt att använda KPI för att indexera den beräknade gatubyggnadskostnaden, eftersom KPI beräknas med ledning av hushållens kostnader för konsumtion av ett antal konsumentvaror och tjänster – den så kallade "varukorgen". Kostnaderna för gatubyggnad är offentlig och ingår inte i varukorgen. Fel index medför givetvis en påtaglig risk för att uppräknningen av den fastställda gatubyggnadskostnaden blir större än om ett relevant index används. Användandet av KPI kan således inte motiveras av sakligt varför den indexering, som skall ske, är godtycklig och strider egendomsskyddet enligt Europakonventionen.

De åtgärder beträffande gatorna, som skall ersättas av fastighetsägarna, kommer inte att medföra en beaktansvärd generell förbättring av gatan

framför den egna fastigheten och/eller i gatans förlängning. Inga vägar/gator kommer att få bredare körbanor än de redan har så vitt framgår av gatukostnadsutredningen med bilagor. Beträffande Ugglevägen vet jag att den är 4 meter bred, vilket är samma bredd, som den skall ha enligt bilagan till utredningen. Kommunen bör rimligen ha bevisbördan för att de åtgärder som skall utföras verkligen innebär förbättringar för fastighetsägarna, som visar att den ersättning som de skall betala är skälig. Jag kan inte finna att kommunen någonstans har redovisat en dylik utredning. I avsaknad av den utredningen/bevisningen framstår varje anspråk på ersättning från fastighetsägarna som godtycklig och oskälig. Faktum är att kommunen begär att fastighetsägarna skall betala totalt 20 326 846 kr oavsett att körfälten på gatorna i allmänhet inte blir bredare än de redan är och att gång- och cykelvägar anordnas i begränsad omfattning.

Kommunen avser att lägga ned ett ledningsnät för vatten och avlopp inom fördelningsområdet. Rören levereras i raka längder om 12 meter, vilket medför att vägar och gator bör rätas ut så mycket som möjligt för att undvika krökar och därav följande fördyring genom att rören måste kapas och skarvas vid varje krök. Att detta är anledningen till flertalet åtgärder/justeringar av vägarnas sträckningar framgår vid en betraktelse av "Bilaga till genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för Ugglevägen", utställningshandlingarna, December 2012. Onödiga kurvor har rättats ut så långt det går och har ersatts med distinkta vinklar åtföljd av raka sträckningar på ca 24 meter, 36 meter eller andra multiplar av 12 meter, som är den standardlängd, som avloppsrör med aktuella dimensioner normalt har vid leverans.

Åtgärder med vägarna, som genomförs för att göra nedläggningen av ledningar för VA, skall betalas av fastighetsägarna enligt VA-lagen och omfattas inte av 31 § PBL ens om en bieffekt skulle vara att vägarna faktiskt skulle bli bättre i ett eller annat avseende. Av samrådshandlingarna framgår att kommunen avser att debitera varje fastighet 300 000 kr för anslutning till VA.

Det planerade VA-systemet är en förutsättning för att kommunens mål att skapa förutsättningar för en större inflyttning till kommunen skall kunna uppfyllas. Detta har kommit till uttryck i redogörelsen för byggnadsplanen och i den tidning, som kommunen distribuerar till medborgarna. Följande är saxat ut tidningen:

## Omdaning av Östra Tyresö

**Allt fler vill bosätta sig permanent i vackra Östra Tyresö. För att bevara den fina miljön och skärgårdskaraktären och samtidigt möta nya krav på bekvämlighet och trygghet byggs nu infrastrukturen ut.**

Östra Tyresö är en halvö med närhet till kust och hav. Karaktären fortfarande lantlig och kommunala gator, vatten och avlopp är endast utbyggt i liten utsträckning. För femton år sedan var allt, från Öringe och utåt, fritidshusområde. På dessa femton år har detaljplaner för permanentbebyggelse gjorts i stort sett till Nytorp. Områdena i Gimmersta och Strand är till största delen färdiga och bebyggda.

Utflyttningstrenden ser ut att håll i sig ett bra tag till. Allt fler faller för frestelsen att bo på landet men ändå så nära city. Ökat permanentboende

medför större trafikvolymmer och vägslitage, att mer vatten tas ur privata brunnar och att avloppsmängderna ökar.

### **Infrastrukturell anpassning**

På olika sätt arbetar kommunen för att utvecklingen på Östra Tyresö ska bli hållbar för miljön och för att halvön ska bli ett attraktivt område för lång tid framöver! Vägar måste förbättras för trafiksäkerhetens skull och för att klara den högre belastning som blir följden av året-runt-boende. Gång- och cykelvägar behövs och tillgängligheten för rörelsehindrade måste också ökas. Av såväl miljömässiga som bekvämlighetsskäl måste kommunalt vatten och avlopps byggas ut.

Utbyggnaden sker etappvis över lång tid. Vissa områden är redan klara men planeringen löper fram till år 2030. Fram till 2013 ska Måsvägens detaljplan och Orrnäsets detaljplan genomföras.

Av ovanstående framgår att åtgärderna i fråga i första hand inte avser att tillgodose fastighetsägarnas aktuella behov av bättre vägar och allmänna platser inom fördelningsområdet, utan avser att tillgodose kommunens målsättning att göra Östra Tyresö attraktivt för inflyttning av nya kommunmedborgare/skattebetalare. Det är inte rimligt eller skäligt att ägarna av ett begränsat antal fastigheter skall delta i kostnaderna för utbyggnaden av kommunens infrastruktur i den omfattning, som det överklagade beslutet innebär för att kommunen skall kunna härbärgera fler invånare och få större skatteintäkter. De åtgärder, som kommunen genomför är en bra affär för kommunen oavsett ev. ersättningar från fastighetsägarna.

Som ovan

  
Mats Lundberg



|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| FÖRVALTNINGSRÄTTEN<br>I STOCKHOLM |              |
| 2013 -08- 27                      |              |
| Målnr: .....                      | 17740-13     |
| Aktbil: .....                     | 19 Enhet: 11 |

Rättegångsfullmakt

för Mats Lundberg att föra min talan mot Tyresö  
kommunfullmäktiges beslut 2013-06-12,

Dnr. 2011 KSM 0459 254, i samtliga rättsliga instanser.

Ort, datum

Stockholm 4/7-2013

Underskrift

Harriet Lundberg

namnförtydligande

HARRIET LUNDBERG 591122-0084