



KLAGANDE

1. Junette Arnham
2. Lennart Arnham
Brattåsvägen 72
438 32 Landvetter

3. Magnus Engström
4. Susanne Engström
Ekedungen 28
433 51 Öjersjö

5. Regina Johansson
6. Rolf Johansson
Ekedungen 9
433 51 Öjersjö

Ombud för 5 och 6: Sebastian Scheiman, Clarence Crafoord och
Viktoria Hybbinette
Centrum för rättvisa
Skeppsbron 20, Box 2215
103 15 Stockholm

7. Johan Forssander
Ekedungen 8
433 51 Öjersjö

8. Bill Persson
Ekedungen 14
433 51 Öjersjö

MOTPART

Kommunfullmäktige i Partille kommun
433 82 Partille

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktiges beslut den 16 oktober 2012, § 88, Gatukostnader
”Detaljplan bostäder Hultet Södra”- antagandehandling (KS/2010:222)

SAKEN

Laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900), förkortad KL

DOMSLUT

Förvaltningsrätten upphäver det överklagade beslutet.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Partille kommun beslutade den 16 oktober 2012 att anta upprättat förslag till fördelning av gatukostnader i Hultet Södra, § 88 (KS 2010:222). Av det upprättade förslaget framgår följande. Inom området med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser ska kommunen svara för utförande, drift och underhåll av gator och andra allmänna platser. Kommunen har enligt plan- och bygglagen möjlighet att kompensera sig för kostnaderna för att utföra gator och andra allmänna platser genom ersättning från fastighetsägarna. De framtida drift- och underhållskostnaderna svarar dock kommunen för. Kommunfullmäktige i Partille kommun beslutade den 29 april 1982 att gatukostnader ska tas ut med full kostnadstäckning.

YRKANDEN M.M.

Junette och Lennart Arnham

Junette och Lennart Arnham får anses yrka att beslutet upphävs och anförs bl.a. följande.

Deras fastighet Hultet 1:16 ska delas upp i tre fastigheter och således ska också tre gatukostnader betalas. Summan av dessa gatukostnader kommer att bli orimligt hög och de ser därför inte någon annan utväg än att sälja hela fastigheten. Det kan väl inte vara rimligt att de ska få gå ifrån en fastighet som har varit i släktens ägo sedan tidigt 1900-tal på grund av att gatukostnaderna blir så oerhört höga.

Susanne och Magnus Engström

Susanne och Magnus Engström får anses yrka att beslutet upphävs och anförs bl.a. följande.

Partille kommunen begär ersättning av boende i Hultet Södra för en genomfartsväg mellan Nya Öjersjövägen och Mölnlycke centrum. Ersätt-

ningen utgör 80 procent av kostnaderna för vägen från Nya Öjersjövägen fram till kommungräns Partille/Härryda. Då flertalet av de som kommer att nyttja vägen inte bor i Hultet Södra anser de att det är oskäligt och orättvist att vägen till största delen ska bekostas av boende i Hultet Södra. Avtal KS/2009:102 mellan kommunerna avser en matargata till ett område om 300 lägenheter i Härryda kommun, för att senare justeras i Härrydas ÖP2012 till en genomfartsväg med önskad kollektivtrafik. Partille kommunen är i yttrande positivt inställd till utbyggnaden i Härryda kommun, vilken kommer att medföra en väsentligt större trafikmängd. Härryda och Partille kommuner har fört diskussioner angående tre förbindelser mellan kommunerna i Hålsjöområdet. Två av dem kvartstår, förbindelse norr om Stora Hålsjön och förbindelse söder om Lilla Hålsjön i Hultet Södra.

Finansieringen av vägen bör ske genom skattemedel, alternativt justeras till en rimlig nivå. Vägen är inte planerad som en lokalgata och ska tas bort alternativt justeras i gatukostnadskalkylen. Partille kommun överskrider sina befogenheter då kommunen påför dem största kostnaden för en väg som ska fungera som genomfartsväg avsedd främst för andra än de boende i Hultet Södra. Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun hotar med att inte ge dem byggrätter om de inte köper mark mellan ovan nämnda gata och deras tomt samt kommer överens med ägarna till Hultet 1:16 gällande förvärv av deras mark, trots att de redan äger tillräckligt stor tomt för att bilda byggrätt på två av tre tomter enligt detaljplan. Kommunen kräver sedan att de betalar gatukostnader för alla tomterna, oavsett om de får byggrätt eller inte. De anser att det är oskäligt att kräva dem på gatukostnader för flera tomter än vad de får byggrätter för. Gatukostnader ska påföras tillkommande fastighet först efter avstyckning. Enligt beslutet om gatukostnader vill kommunen ta ut gatukostnader baserat på kommunens inriktade fastighetsantal i detaljplan, trots att det antalet i verkligheten kan vara felaktigt. De kan vägras byggrätter om de inte köper mark enligt ovan. Trots detta får de betala gatukostnader för tomter som de inte får byggrätter för.

Den befintliga vägen till deras fastighet uppfyller deras behov. Eventuellt behov av gator uppstår först vid avstyckning och försäljning av delar av deras tomt. Detaljplanens syfte att ansluta deras fastigheter till kommunalt vatten och avlopp ska inte finansieras genom gatukostnader. Cirkulationsplats och busshållsplats ligger utanför detaljplaneområdet och har aldrig ingått i detaljplanen för Hultet Södra, påståendet är felaktigt. Om Partille kommun vidhåller att det totala antalet planerade bostäder stannar vid 350 samt att uttaget av gatukostnaderna ska ske oavsett avstyckning eller inte bör kostnaden för gatan/vägen delas mellan samtliga av dem som den är planerad för. Det som kommunen säger sig ha hört av de boendes sju gemensamma punkter, är en enda punkt – en gata har tagits bort. Vilket istället justerats till en förlängning i form av en skaftväg på kommunens mark. Detta för att möjliggöra maximalt antal tomter på kommunalägd mark. Liknande skaftvägar på privat mark får fastighetsägaren själv finansiera.

Det ligger i kommunens intresse att öka befolkningsmängden och därmed skatteintäkterna till kommunen. För att kommunen ska kunna öka antalet bostäder i området med 27 stycken (61,7 procent av möjliga bostäder) vill kommunen att nuvarande sju fastighetsägare ska betala över hälften av den totala gatukostnaden. Att de befintliga ursprungliga sju fastigheterna ska betala största delen av gatukostnaderna, för gator som ska försörja nytillkommande fastigheter, kan inte ses som mindre betungande.

De anser inte att fördelningen av gatukostnader är rättvis eller skälig och att kommunen överskridit sina befogenheter.

Regina och Rolf Johansson

Regina och Rolf Johansson yrkar att beslutet ska upphävas och anför bl.a. följande.

Beslutet strider mot 6 kap. 31 § den äldre plan- och bygglagen (1987:10), (förkortad ÄPBL) och 2 kap. 15 § regeringsformen (1974:152), (förkortad RF) samt artikel 1, första tilläggsprotokollet (TP 1-1) i Europeisk konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.

Den 16 oktober 2012 beslutade kommunfullmäktige i Partille kommun att anta ny detaljplan för bostäder i Hultet Södra. Vid mötet beslutade fullmäktige även att anta det förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra som baseras på planläggningen. Detta följer av justerat protokoll från fullmäktiges sammanträde den 16 oktober 2012 § 87 och § 88. Den aktuella planläggningen syftar till att anlägga 24 bostadshus, vilka enligt upprättat marktilldelningsavtal ska uppföras av det privatägda företaget Västkuststugan AB. Av genomförandebeskrivningen till detaljplanen framgår att deras fastigheter Hultet 1:36 och Hultet 1:37 ligger i anslutning till det område som ska exploateras för bostadsbebyggelse. Om den aktuella planläggningen genomförs kommer de att tvingas avstå 142 m² mark till kommunen för planens genomförande. Den antagna detaljplanens utformning innebär vidare att 268 m² mark ska överföras till dem från kommunen. Marköverföringarna ska enligt genomförandebeskrivningen till detaljplanen ske genom fastighetsreglering av allmän platsmark till kommunen.

Utöver de tvångsmässiga marköverföringar som detaljplanen innebär för dem, utgör planläggningen även grund för de gatukostnader som följer av projektets genomförande. Gatukostnaderna kommer att fördelas på fastighetsägarna i det berörda området enligt det förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra som antagits av kommunfullmäktige. Som kompensation för gatukostnaderna får de ytterligare byggrätter på sin

mark. För deras och deras grannars del innebär kommunfullmäktiges beslut att de utöver att behöva avstå mark för projektets genomförande även tvingas stå för en del av de kostnader som uppstår vid anläggandet av de 24 bostadshusen. Detta för ett projekt som initierats och drivs av kommunen och ett privat företag. Enligt kommunen är det inte klart hur mycket var och en av de berörda fastighetsägarna kommer att få betala, men en kostnadsberäkning avseende deras fastigheter Hultet 1:36 och 1:37 med tillhörande bebyggelse baserad på det antagna fördelningsförslaget uppgår gatukostnaderna för deras del till cirka 720 000 kr.

Resultatet och skäligheten av de konsekvenser som detaljplanen och beslutet om fördelning av gatukostnader medför måste ses tillsammans eftersom besluten fattades samtidigt och hör samman. Fördelningen av gatukostnaderna är nämligen en del av plangenomförandet. Vid detaljplanläggning bestäms bl.a. standarden på gator samt hur den aktuella marken ska exploateras och bebyggas. Ovanstående omständigheter påverkar kostnadsunderlagets storlek och har betydelse för hur kostnaderna ska fördelas.

6 kap. 31 § ÄPBL är inte tvingande för kommunen att följa. Vissa kommuner har valt att gatukostnaderna ska belasta kommunen, dvs. i slutändan skattekollektivet, andra har valt att lägga kostnaden direkt på berörda fastighetsägare. Partille kommun tillhör den senare kategorin och beslutade i april 1982 att gatukostnader ska tas ut med full kostnadstäckning. För den aktuella bestämmelsen om gatukostnadsfördelning (6 kap. 31 § ÄPBL) är utgångspunkten att endast kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov ska betalas av ägare till fastigheter inom det aktuella området (prop. 1980/81:165 s. 26 ff.). Eftersom förhållandena varierar starkt mellan olika områden har det inte ansetts möjligt att i lagtext lägga fast några generella principer för kostnadsfördelningen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse inom ett fördelningsområde. Detta måste istället avgöras utifrån de lokala förhållandena (prop. 1985/86:1 s. 223 f). Kostnaderna ska fördelas mellan områdets fastigheter efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska besluta om avgränsning av det område som omfattas av fördelningen.

De invänder mot kommunens beslut att innefatta dem i avgränsningen av fördelningsområdet. Av det antagna förslaget till gatukostnadsfördelning framgår att fördelningsområdet ska avgränsas i överensstämmelse med den detaljplan som antagits för exploateringen av området Hultet Södra.

Genomförandet av den antagna detaljplanen med tillhörande fördelning av gatukostnader har varit föremål för förhandling mellan exploateringsintressenter, dvs. Partille kommun och det privatägda företaget Västkust-Stugan AB. Av det marktilldelningsavtal som ingåtts mellan kommunen och bolaget framgår exempelvis att bolaget i egenskap av exploatör svarar för samtliga kostnader som upprättandet av detaljplanen föranleder kommunen avseende exploateringsområdet. De 24 bostadshus som exploatören enligt avtalet ska uppföra ska följa en ambition om ”attraktivt utpris till

kund". Mot bakgrund av ovanstående framgår det med tydlighet att gatukostnaderna är en följd av den nyexploatering som ska vidtas och som framförallt gynnar en privat aktörs ekonomiska intressen. Att exploatören står för kostnaderna för planläggningen avseende exploateringsområdet visar också på dennes egenintresse av att projektet genomförs.

Även om deras fastigheter ligger i närheten av det område där de nya bostadshusen ska uppföras kan inte bortses från det faktum att det är den nya bebyggelsen som har den avgörande, huvudsakliga nyttan av de planerade gatorna. Gatorna anläggs för att tillgodose det behov som uppstår i samband med att ett nytt bostadsområde uppförs – inte för att de eller deras grannar har behov av dem. Den antagna gatukostnadsfördelningen lever inte upp till kraven i 6 kap. 31 § andra stycket ÄPBL om att fördelningen av gatukostnader ska ske på ett skäligt och rättvist sätt.

Frågan om en rättvis och skälig fördelning av gatukostnader har varit föremål för prövning i praxis. I RÅ 1988 ref. 41 fastställde Högsta förvaltningsdomstolen att det i vissa fall kan vara helt befogat att befria befintliga fastigheter från gatukostnadsuttag.

Vid fördelningen av gatukostnaderna i Hultet Södra har kommunen i viss mån beaktat rättsfallet RÅ 1991 ref. 17, genom att befintliga permanentbostadsfastigheter och fritidsfastigheter belastats med 30 respektive 15 procent lägre grundkostnader och rörliga avgifter per kvadratmeter än obebbyggda eller nytillkommande fastigheter. Gatukostnaderna har emellertid i det nu aktuella fallet inte fördelats rättvist och skäligt, eftersom de och deras grannar inte har någon eller ytterst marginell nytta av de gator som ska anläggas. Gatukostnaderna överstiger således den ekonomiska nytta som de kan tillgodogöra sig till följd av planläggningen.

Det antagna fördelningsförslaget innebär vidare att gatukostnaderna ska fördelas efter antal kvadratmeter mark som fastighetsägarnas tomter består av samt efter antal byggrätter. Deras fastigheter Hultet 1:36 och Hultet 1:37 är bebyggda med permanentbostad respektive fritidshus. För deras befintliga fastigheter uppgår gatukostnaderna till totalt 335 408 kr. Genom detaljplanen tilldelas deras fastigheter ytterligare två byggrätter om de nya gatorna anläggs. De två nya byggrätterna innebär en ökning av gatukostnaderna för dem med ytterligare 381 878 kr, oberoende av om byggrätterna avstyckas eller inte. De kommer således att belastas med totalt 717 286 kr i gatukostnader enligt den antagna fördelningsmodellen. Till detta kommer förrätningskostnaderna för en fastighetsreglering som detaljplanen ligger till grund för och som de också ska stå för enligt detaljplanen.

En gatukostnadsfördelning som innebär en markant kostnadsökning genom nya byggrätter som kommunen beslutar om ska tillföras fastigheter i en planprocess som utgör grund för kostnadsfördelningen kan rimligen inte anses skäligt och rättvist enligt 6 kap. 31 § andra stycket ÄPBL. Att kommunens fördelningsmodell också utgår från storleken på fastigheterna är

inte heller att anse som rättvis fördelning av gatukostnader mellan befintlig och nytillkommande bebyggelse, eftersom äldre tomter ofta är större än nytillkomna tomter.

Den tvångsvisa överföringen av pengar som gatukostnaderna innebär för dem omfattas av egendomsbegreppet enligt såväl 2 kap. 15 § RF som TP 1-1 i Europakonventionen. För att detta ingrepp i äganderätten ska anses lagligt kräver man att det sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. De är medvetna om att bl.a. gator och vägar exemplifieras som allmänna intressen i förarbetena till 2 kap. 15 § RF. I grundlagens förarbeten framförs dock att vad som avses med angelägna allmänna intressen kan inte ges en fast definition. Frågan får istället avgöras i enlighet med vad som kan anses acceptabelt från rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. I förevarande fall berövas de egendom i form av pengar för att möjliggöra anläggandet av gator som föranleds av en kommersiell aktörs byggprojekt.

Skyddet för äganderätten som det följer av regeringsformen och Europakonventionen uppställer även krav på att ett ingrepp i enskilds egendoms- skydd ska vara proportionerligt (RÅ 1996 ref. 40, RÅ 1996 ref. 44 och RÅ 1996 ref. 56). Kommunen har inte redogjort för varför fördelningen av gatukostnaderna är att anse som skälig och rättvis och inte vidtagit eller redogjort för avvägningar mellan klagandens och kommunens motstående intressen avseende placeringen och fördelningen av gatukostnaderna. I gatukostnadsunderlaget har kommunen enbart konstaterat att fördelningen ska ske rättvist och skäligt men utan att redogöra för om eller hur den antagna fördelningen uppfyller nämnda krav och proportionalitetsprincipens krav på ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening.

Vid ingrepp i egendomsskyddet kräver både regeringsformen och Europakonventionen att ingreppet ska kompenseras. I förevarande fall får de ytterligare byggrätter i samband med att gatorna anläggs. De tillkommande byggrätterna innebär kraftigt ökade gatukostnader för dem. Det vore därför minst sagt orimligt att anse att byggrätterna utgör reell kompensation eller effektiv ersättning för det ingrepp i äganderätten som de omotiverade gatukostnaderna innebär för dem. Det är även orimligt att de tvingas avstå ytterligare egendom (byggrätter) för att klara av att tvångsvis avstå annan egendom (gatukostnader). Dessutom utgör byggrätterna ett osäkert och spekulativt värde och som även beskattas med 22 procent vid en eventuell försäljning. Att anse byggrätterna som en kompensation skulle mot bakgrund av det anförda urholka äganderättsskyddet.

Av 1 kap. 4 § RF följer att endast riksdagen får besluta om skattepålagor. För att de aktuella gatukostnaderna ska utgöra ett tillåtet avgiftsuttag från kommunens sida förutsätts en tillräckligt preciserad och individuellt bestämd motprestation. För de gatukostnader de åläggs att betala måste de erhålla motprestation i form av sådan nytta som också krävs enligt 6 kap.

31 § ÄPBL. Kommunen har enbart presumerat deras nytta av genomförandet av detaljplanen, fastställt kostnaderna genom schematiska beräkningar och hänvisat till en spekulativ värdeökning. Detta kan inte likställas med en tillräcklig precis och individuellt bestämd motprestation, varför ett grundlagsstridigt skatteuttag får anses vara för handen. Att de särbehandlas i jämförelse med övriga kommuninvånare, som inte heller har en visat särskild nytta av vägarna, kan också anses strida mot den kommunala likställighetsprincipen i 2 kap. 1 § KL.

Bill Persson och Johan Forssander

Bill Persson och Johan Forssander yrkar att beslutet ska upphävas och anför bl.a. följande.

Kommunens beslut strider mot 6 kap. 31 § ÄPBL, 2 kap. 15 § RF och artikel 1 första tilläggsprotokollet (TP 1-1) i Europakonventionen. De har i yttrande till kommunen gett sina synpunkter på detaljplanen och fördelningen av gatukostnaderna. Inga av dessa synpunkter har föranlett kommunen att göra några justeringar från utställning till antagande i fullmäktige, vilket är oacceptabelt. Om detaljplanen genomförs kommer ägaren till fastigheten Hultet 1:6 att tvingas avstå cirka 714 m² mark närmast stranden till Lilla Hålsjön för ändamålet att anlägga en strandpromenad för allmänheten. Ägaren till Hultet 1:6 tvingas därutöver avstå dels 40 m² i det nordvästra hörnet av fastigheten samt cirka 40 m² för den vändplats som avslutar väg M-Q. Enligt genomförandebeskrivningen ska överföringarna av mark ske i samband med fastighetsreglering av allmän platsmark.

Ägaren till fastigheten Hultet 1:39 tvingas att köpa till cirka 90 m². Utöver dessa tvångsmässiga markregleringar kommer de som ägare till nämnda fastigheter att få betala gatukostnader i storleksordningen 800 000 kr respektive 300 000 kr. Detta för gator som de inte behöver då de redan idag har acceptabel vägstandard. Gatukostnaderna får de oavsett om de utnyttjar detaljplanens byggrätter eller inte.

Kommunen anser att de för befintliga fastigheter får en värdehöjning som väl står i proportion till kostnaderna som de får samt även får ytterligare byggrätter. Värdet av detta är mycket osäkert då byggrätterna utgör ett osäkert och spekulativt värde som även beskattas den dag då de säljs.

Fördelningen av gatukostnaderna är inte förenlig med 6 kap. 31 § ÄPBL genom att de inte har någon eller endast marginell nytta av de gator som ska byggas. Den privata exploatören som ska bebygga området med 24 hus ska också ta den allra största delen av kostnaden då exploatören har den största nyttan av de planerade gatorna.

Gatukostnadsbeslutet ska upphävas då det strider mot 6 kap 31 § ÄPBL genom att det är oskäligt och orättvist. Gatukostnadsuttaget och de tvingande marköverlåtelseerna är ett ingrepp som strider mot egendomsskyddet i RF och Europakonventionen genom avsaknaden av tydligt visat allmänintresse samt genom avsaknad av proportionalitetsbedömningar.

Redan i gatukostnadsutredningen framgår att för planområde Hultet Norra har kommunen redovisat att Öjersjövägen och cirkulationsplatsen betjänar en betydligt större krets än fastigheterna inom fördelningsområdet och har därmed inte räknats in i kostnadsunderlaget. Cirkulationsplats, busshållplatser och justering av Öjersjövägen för dessa har ingått i entreprenaden för Hultet Norra och färdigställdes sommaren 2012. De här delarna har aldrig ingått i planarbetet för Hultet Södra delen. Informationen i kommunens yttrande är därmed helt felaktig och finns med för att ge sken av att kommunen justerat gatukostnadsutredningen för att minska fastighetsägarnas kostnader.

Värt att nämna är att även kommunen ser att det i framtiden blir en hel del trafik som genereras på "matargatan" från HARRYDA KOMMUNS utbyggnadsområde direkt söder om Hultet Södra. I den tekniska utredning som ställts ut framgår att vid bullerberäkningen har man antagit en trafikvolym på 900 fordon per dag, dvs. den största delen av trafiken kommer inte från utredningsområdet Hultet Södra. Kostnaden för "matargatan" som belastar gatukostnaden för Hultet Södra delen kan därför fortfarande ifrågasättas då den sannolikt i framtiden kommer att trafikeras av andra än de boende i Hultet Södra delen. Kommunen anger även att revideringar gjorts ett antal gånger för att bl.a. tillmötesgå inkomna synpunkter. Det bör därför påpekas att samtliga privata fastighetsägare i en gemensam skrivelse krävt justering på sju punkter varav kommunen har hört sammat en. Detta är inte i samklang med lagens krav på samråd. Kostnadsfördelningen i gatukostnadsförslaget kan därför inte anses vara vare sig skäligt eller rättvist.

För den tänkta fastigheten på nuvarande Hultet 1:6 där det nuvarande permanenthuset är beläget kommer gatukostnaden, trots kommunens uppgift om 30 procent reducerad kostnad och maxgräns för antalet kvadratmeter avseende den rörliga avgiften, att bli en av de högsta gatukostnaderna i hela det planerade området på grund av att det nuvarande husets belägenhet ger en betydligt större fastighetsyta än normaltomten i området. Med tanke på att de nya gatorna endast ger en marginell nytta för deras fastigheter kan inte avgiften vara sig vara rättvis eller skälig.

Partille kommun

Partille kommun bestrider överklagandena och anser att de ska avslås samt anför huvudsakligen följande.

Enligt 6 kap. 31 § första stycket ÄPBL har kommunen möjlighet att genom avgifter från fastighetsägarna inom ett visst område täcka samtliga kostnader för åtgärder att anordna och förbättra sådana allmänna platser och anordningar som är avsedda att tillgodose områdets behov.

Kommunen har i sitt förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra bedömt att samtliga fastigheter som ingår i detaljplaneområdet har ett behov av allmänna platser och därmed även beslutat att dessa ska ingå i fördelningsområdet för gatukostnaderna. Detaljplanens syfte är bland annat att ansluta området till kommunalt VA- och gatunät, möjliggöra för en tätare bebyggelsestruktur som ger större befolkningsunderlag till kollektivtrafik, handel och övrig lokal service i Öjersjö genom tillskapande av 43 nya byggrätter utöver de sju redan bebyggda fastigheterna. Dessutom leder planen till att säkerställa och förbättra tillgängligheten till Lilla Hålsjön, allt i enlighet med de bostadspolitiska ambitionerna.

Kommunen har i sitt ”förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra” beslutat om vilka kostnader för anläggningar på den allmänna platsmarken som ska fördelas mellan fastigheterna i fördelningsområdet. Kostnaderna har reviderats ett antal gånger under processens gång, från första kalkylen via samråd, utställning 1 och 2, till antagande med anledning av kommunens egna avväganden och för att tillmötesgå de inkomna synpunkterna från de berörda fastighetsägarna på de punkter som kommunen bedömde ledde till en mer rättvis och skälig totalkostnad. Exempel på revideringar är att områdets cirkulations- och busshållplats skattefinansieras i sin helhet, att den centrala gatan i området (matargatan) delfinansieras med skattemedel eftersom den eventuellt i framtiden kommer att kunna nyttjas av fler än bara fastighetsägarna i fördelningsområdet och att en hel gata har undantagits detaljplanen för att minska totalkostnaden.

I förslaget till fördelning av gatukostnader har kommunen beslutat om grunderna för fördelningen. Fördelningen sker utifrån den fastighetsindelning som detaljplanen ger möjlighet till, dvs. i detta fall 43 nya fastigheter utöver de 7 redan byggda. Varje blivande fastighet, bebyggd eller nytillkommande, betalar en grundkostnad och en rörlig avgift per kvadratmeter. Av totalkostnaden som ska fördelas betalas 70 procent genom grundkostnaden och resterande 30 procent genom den rörliga avgiften. Redan bebyggda fastigheter med helårs- eller fritidsbostad tilldelas 30 procent respektive 15 procent reducerad grundkostnad och rörlig avgift.

Det faktum att bebyggda fastigheter tenderar att bli relativt stora jämfört med nytillkommande fastigheter i en detaljplan har lett till att kommunen tillämpar en maxgräns för antalet kvadratmeter avseende den rörliga avgiften. Detta för att inte belasta de stora fastigheterna med oskäligt höga rörliga avgifter. De 24 byggrätterna som ligger på kommunens fastighet är tänkta att byggas med grupphus vilket resulterar i mindre fastigheter. Kommunen har därför räknat in det för dessa fastigheter gemensamma området (g-området i detaljplanen) i fastigheternas storlek för att höja den

rörliga avgiften för dessa och på så sätt höja rättvise- och skälighetsgraden i modellen. För alla andra fastigheter, exempelvis en av de klagandes fastigheter, har g-områdenas och de så kallade tomtskaftens storlekar exkluderats fastighetens storlek för uttag av den rörliga avgiften.

Kommunen har således beslutat om fördelning av gatukostnaderna på ett sätt som bland annat innebär att skyldigheten för äldre fastigheter att ta del i kostnaderna bestäms efter annan, mindre betungande grund än den som begagnas för nytillkommande fastigheter (jfr RÅ 1991 ref. 17). Fördelningsmodellen, som innebär att alla fastighetsägare med samma användning enligt detaljplanen behandlas lika, är utarbetad på ett sätt som medför att kostnaderna är fördelade efter en skälig och rättvis grund och att beslutet inte strider mot 6 kap. 31 § andra stycket ÄPBL.

Beträffande uttalandet av Högsta förvaltningsdomstolen i RÅ 1988 ref. 41 att det i vissa fall kan vara befogat att befria befintliga fastighetsägare från gatukostnadsuttag framgår emellertid av de förarbeten som hänvisas till i domen att, vad gäller nyanläggning och upprustning, den befintliga bebyggelsen kan komma att tillföras sådana nyttigheter att ägare till bebyggda fastigheter bör bidra till kostnaderna. Det kan konstateras att i klagandenas fall tillförs sådana nyttigheter i form av nya vägar och upprustning av allmänna platser inom området, vilket på sikt väsentligen kommer att påverka områdets fastighetspriser i positiv riktning för befintliga fastighetsägare. Ägarna till fastigheterna Hultet 1:36 och Hultet 1:37 har dessutom möjlighet att stycka sina fastigheter i sammanlagt fyra fastigheter som ansluts till allmän gata vilket sammantaget innebär en värdehöjning.

Kommunen har fördelat kostnaderna på ett skäligt och rättvist sätt varför beslutet inte strider mot 6 kap. 31 § andra stycket ÄPBL.

Det av kommunen fattade beslutet om fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra ligger inom ramen för det handlingsutrymme som gällande lagstiftning ger kommunen. Fördelningen av gatukostnaderna föranleder inte att klagandena avstår eller berövas egendom på ett sådant sätt att regeringsformen eller Europakonventionen aktualiseras. Enligt kommunens uppfattning kan en tillämpning av regeringsformen eller Europakonventionen därför inte vara aktuell i förevarande mål.

Sammanfattningsvis anser kommunen att klagandena varken visat att beslutet strider mot lag eller annan författning och inte heller i övrigt är olagligt enligt 10 kap. 8 § KL.

DOMSKÄLTillämpliga bestämmelser m.m.

Enligt 10 kap. 1 § KL har varje medlem av en kommun eller ett landsting rätt att få lagligheten av kommunens eller landstingets beslut prövad genom att överklaga dem hos förvaltningsrätten.

Förvaltningsrättens prövning av beslutet är begränsad till en prövning av om de överklagade beslutet är olagligt enligt bestämmelserna i 10 kap. 8 § KL. Detta innebär att beslutet kan upphävas endast om

1. det inte tillkommit i laga ordning,
2. beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen,
3. det organ som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller
4. beslutet strider mot lag eller annan författning.

Vid prövningen av överklagandet får inte beaktas andra omständigheter än sådana som klaganden har hänvisat till före klagotidens utgång (10 kap. 10 § KL).

Det ankommer på den klagande att visa att beslutet är olagligt enligt någon av grunderna i 10 kap. 8 § KL. Det är endast beslutets laglighet och inte dess lämplighet som kan prövas. För det fall klaganden kunnat visa att beslutet strider mot någon av prövningsgrunderna kan beslutet endast upphävas. Förvaltningsrätten kan inte sätta annat beslut i det överklagade beslutets ställe.

Om kommunen i egenskap av huvudman ska 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 ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Kommunen beslutar om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, om de kostnader som ska fördelas samt om grunderna för fördelningen (6 kap. 31 § ÄPBL).

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag (2 kap. 15 § RF).

I förarbetena till den tidigare lydelsen av stadgandet om egendomsskyddet (2 kap. 18 § RF) sägs följande. Egendomsskyddet i paragrafens första stycke innebär inte att den enskildes egendom är ovillkorligt tryggad. Ingrepp av de slag som omfattas av bestämmelsen får ske men endast om det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Vad som avses med angelägna allmänna intressen får avgöras i enlighet med vad som kan anses acceptabelt från rättsäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. Det kan vara fråga om samhällets behov av mark för bl.a. naturvårds- och miljöintressen, totalförsvarsändamål, bostadsbyggande, trafikleder och rekreation (prop. 1993/94:117 s. 48).

I förarbetena till den nuvarande lydelsen av stadgandet om egendomsskyddet (2 kap. 15 § RF) sägs följande.

Även ekonomiska intressen och förväntningar avseende utövande av näringsverksamhet omfattas av skyddet. Vid samtliga slag av äganderättsintrång gäller en proportionalitetsprincip som innebär att nödvändigheten av ett intrång i det allmännas intresse måste balanseras mot det men den enskilde lider av intrånget. Staten ges vid tillämpningen av denna princip en förhållandevis vid egen bedömningsmarginal (prop. 2009/10:80 sida 165).

I tilläggsprotokoll till konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, antagen i Paris den 20 mars 1952, *Artikel 1 - Skydd för egendom*, sägs följande. Envar fysisk eller juridisk persons rätt till sin egendom ska lämnas okränkta. Ingen må berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som angivas i lag och av folkrättens allmänna grundsatser. Ovanstående bestämmelser inskränka likväl icke en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner erforderlig för att reglera nyttjandet av viss egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter och andra pålagor eller av böter och viten.

Förvaltningsrättens bedömning

Omständigheter som anförts efter klagotidens utgång

Enligt 10 kap. 10 § KL får vid prövningen av ett överklagande inte beaktas andra omständigheter än sådana som klaganden har hänvisat till före klagotidens utgång. Detta innebär att vad en klagande anför i skrivelser som efter klagotidens utgång inges i målet endast kan beaktas i de avseenden det innefattar förtydliganden och preciseringar av de omständigheter som åberopats i det inom rätt tid ingivna överklagandet hos förvaltningsrätten (jfr RÅ 1994 ref. 65 och RÅ 1995 ref. 89). Klagotiden gick ut den 16 novem-

ber 2012 då kommunfullmäktiges protokoll togs ner från kommunens anslagstavla.

Rolf och Regina Johansson har i yttrande som kom in till förvaltningsrätten den 19 mars 2013 åberopat att kommunen genom att ta ut gatukostnader utan att ge en tillräcklig och precis, individuellt bestämd motprestation i själva verket har gjort ett grundlagsstridigt skatteuttag. De anför vidare att det följer av 1 kap. 4 § RF att endast riksdagen får besluta om skattepålagor och anser att kommunens agerande strider mot 1 kap. 4 § RF. I samma yttrande har de även anført att de särbehandlats i jämförelse med övriga kommuninvånare, som inte heller har en visad särskild nytta av de aktuella vägarna, och att kommunens beslut därmed även strider mot den kommunala likställighetsprincipen i 2 kap. 1 § KL. Dessa grunder har således anförts först efter att besvärstiden löpt ut och kan därför enligt 10 kap. 10 § KL inte beaktas av förvaltningsrätten vid laglighetsprövningen.

Egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen

Regina och Rolf Johansson samt Bill Persson och Johan Forssander har anført att beslutet strider mot 2 kap. 15 § RF och artikel 1 första tilläggsprotokollet (TP 1-1) i Europakonventionen, eftersom ingrepp i egendomsskyddet enligt både regeringsformen och Europakonventionen kräver att ingreppet ska kompenseras och för att ett sådant ingrepp i äganderätten ska anses lagligt kräver man också att det sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. De anför vidare att regeringsformen och Europakonventionen även uppställer krav på att ett ingrepp i enskilds egendomsskydd ska vara proportionerligt.

Enligt förarbetena får ingrepp av de slag som omfattas av de åberopade bestämmelserna i regeringsformen och Europakonventionen ske men endast om det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Vad som avses med angelägna allmänna intressen får enligt förarbetena avgöras i

enlighet med vad som kan anses acceptabelt från rättsäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. Det kan vara fråga om samhällets behov av mark för bl.a. naturvårds- och miljöintressen, totalförsvarsändamål, bostadsbyggande, trafikleder och rekreation. De ingrepp som är aktuella i målet får enligt förvaltningsrättens mening anses utgöra sådana allmänna intressen. Klagandena kompenseras för ianspråktagen mark genom att vid fastighetsreglering tillförs annan mark samt genom möjlighet att få ytterligare byggrätter. I förarbetena till 2 kap. 15 § RF sägs att det även med en grundlagsfäst huvudprincip om full ersättning finns utrymme att i vanlig lag utforma exempelvis värderingsregler och regler om vilka typer av förluster som ska vara ersättningsgilla på olika sätt.

Mot bakgrund av det anförda kan den kompensation som tillförs de klagande genom fastighetsregleringen inte anses innebära att de tvingas avstå sin egendom på ett sådant sätt att bestämmelserna i 2 kap. 15 § RF och artikel 1 första tilläggsprotokollet (TP 1-1) i Europakonventionen skulle vara tillämpliga. Förvaltningsrätten bedömer därmed att det inte finns skäl att upphäva kommunens beslut på denna grund.

Kostnadsfördelning efter skälig och rättvis grund

Susanne och Magnus Engström har anført att det är oskäligt och orättvist att genomfartsvägen mellan Nya Öjersjövägen och till kommungräns Partille/Härryda till största delen ska bekostas av boende i Hultet Södra samt att Partille kommun överskrider sina befogenheter genom att påföra dem största kostnaden för en genomfartsväg, då vägen ska fungera som genomfartsväg avsedd främst för andra än de boende i Hultet Södra. Det har vidare anført att kostnaderna för vägen, som har en sträckning mellan Nya Öjersjövägen och Mölnlycke centrum, till 80 procent hänförs till sträckningen mellan Nya Öjersjövägen och kommungränsen mot Härryda kommun.

Junette och Lennart Arnham har anfört att deras fastighet Hultet 1:16 ska delas upp i tre fastigheter och att de således ska betala tre gatukostnader samt att summan av dessa gatukostnader kommer att bli orimligt hög. Regina och Rolf Johansson samt Bill Persson och Johan Forssander har anfört att fördelningen av gatukostnaderna inte har skett efter skälig och rättvis grund och därför strider mot 6 kap. 31 § ÄPBL.

Kommunen har anfört att kostnaderna har reviderats ett antal gånger under processens gång. Exempel på revideringar är att områdets cirkulations- och busshållplats skattefinansieras i sin helhet, att den centrala gatan i området (matargatan) delfinansieras med skattemedel eftersom den eventuellt i framtiden kommer att kunna nyttjas av fler än bara fastighetsägarna i fördelningsområdet och att en hel gata har undantagits detaljplanen för att minska totalkostnaden.

Bill Persson och Johan Forssander har invänt att cirkulationsplats, busshållplatser och justering av Öjersjövägen för dessa har ingått i entreprenaden för Hultet Norra och färdigställdes sommaren 2012. De delarna har enligt dem aldrig ingått i planarbetet för Hultet Södra delen. De anser därför att informationen i kommunens yttrande är felaktig. Susanne och Magnus Engström har även de påpekat att cirkulationsplats och busshållplats ligger utanför detaljplaneområdet och aldrig har ingått i detaljplanen för Hultet Södra. Kommunen har inte motsagt dessa uppgifter.

Förvaltningsrätten konstaterar att när gator och andra allmänna platser ska anläggas eller förbättras, får kommunen enligt 6 kap. 31 § ÄPBL 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 ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området. Kostnaderna ska dock fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Av handlingarna framgår att det övergripande intresset för detaljplaneförslaget baseras på ett avtal mellan Partille och Härryda kommuner (KS/2009:102). Avtalet möjliggör en betydande framtida exploatering i Härryda kommun med access via Partille kommun. Exploateringen i Härryda kommun kommer att vida överstiga den nu aktuella exploateringen i Partille kommun. Utgångspunkten blir därmed att detaljplaneförslaget måste ta höjd för att den så kallade matargatan i framtiden blir en genomfartsgata mellan kommunerna, genom avståndsbestämmelser m.m. för byggelsen gentemot gatan.

Förvaltningsrätten bedömer att konsekvenserna av exploateringen i Härryda kommun inte ska bäras av kommunmedlemmarna/fastighetsägarna i Partille kommun. Detaljplaneområdets gestaltning (vilket prövas i särskild ordning på grund av att detaljplaneförslaget överklagats) och fördelningen av gatukostnaderna inom aktuellt fördelningsområde har därför, menar förvaltningsrätten, lett till att oskäligt höga gatukostnader drabbar de befintliga fastigheterna i fördelningsområdet i Partille kommun, genom en orättvis fördelning på dem gentemot nyexploateringen i båda kommunerna.

Mot bakgrund av det anförda bedömer förvaltningsrätten att de klagande har visat att gatukostnaderna inte har fördelats efter skälig och rättvis grund. Kommunens beslut strider således mot lag och ska därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 3109/1B)

För kommunmedlemmar; kungörelsedelgivning

Anna Fredricson Svensson

Rådman

I avgörandet har även de särskilda ledamöterna Elisabeth Ericson och Ulf Dermark deltagit. Föredragande i målet har varit Lennart Backman.



HUR MAN ÖVERKLAGAR - PRÖVNINGSTILLSTÅND

Den som vill överklaga förvaltningsrättens beslut ska skriva till Kammarrätten i Göteborg.

Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till förvaltningsrätten.

För att kammarrätten ska kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till förvaltningsrätten **inom tre veckor** från den dag då Ni fick del av domen/beslutet. Om beslutet har meddelats vid en muntlig förhandling, eller det vid en sådan förhandling har angetts när beslutet kommer att meddelas, ska dock överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag domstolens beslut meddelades. Om sista dagen för överklagande infaller på lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton räcker det att besvärshandlingen kommer in nästa vardag.

Om klaganden är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet alltid ha kommit in inom tre veckor från den dag beslut meddelades.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i kammarrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Kammarrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som förvaltningsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som förvaltningsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står förvaltningsrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till kammarrätten varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla

1. Klagandens person-/organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer till bostaden och mobiltelefon. Adress och telefonnummer till klagandens arbetsplats ska också anges samt eventuell annan adress där klaganden kan nå för delgivning. Om dessa uppgifter har lämnats tidigare i målet – och om de fortfarande är aktuella – behöver de inte uppges igen. Om klaganden anlitar ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress, telefonnummer till arbetsplatsen och mobiltelefonnummer anges. Om någon person- eller adressuppgift ändras, ska ändringen utan dröjsmål anmälas till kammarrätten.
2. den dom/beslut som överklagas med uppgift om förvaltningsrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet,
3. de skäl som klaganden anger till stöd för en begäran om prövningstillstånd,
4. den ändring av förvaltningsrättens dom/beslut som klaganden vill få till stånd,
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.

Adressen till förvaltningsrätten framgår av domen/beslutet.