



Stockholm den 8 oktober 2014

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt
Box 1104
131 26 Nacka strand

Överklagande av detaljplan för Nyfors, Tyresö kommun

Överklagat avgörande: Länsstyrelsens i Stockholm beslut den 17 september 2014 i ärende nr 4031-24614-2014

Klagande: Anna-Karin Lundberg, 700925-0247
Nyforsvägen 19, 135 33 Tyresö

Ombud: Jur.kand. Sebastian Scheiman
Jur.kand. Clarence Crafoord

Centrum för rättvisa, Box 2215, 103 15 Stockholm

Motpart: Tyresö kommun
135 81 Tyresö

Saken: Antagande av detaljplan

Yrkande

1. Anna-Karin Lundberg yrkar att Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt upphäver detaljplanen för bostäder i området Nyfors antagen genom Tyresö kommunfullmäktiges beslut av den 8 maj 2014 (Dnr 2013/SBF 0089).

Grund

2. Grunden för yrkandet är att detaljplanen tillkommit i strid med plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) eftersom hänsyn inte har tagits till klagandens intressen vid planläggningen. Den antagna detaljplanen utgör dessutom ett otillåtet ingrepp i egendomsskyddet som det följer av regeringsformen (1974:152) (RF) 2 kap. 15 § samt den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna (Europakonventionen) i artikel 1 första tilläggsprotokollet (TP 1-1).

Omständigheter i sak

Inledning

3. Den 22 april 2014 godkändes av kommunstyrelsen i Tyresö kommun (Kommunen) en utredning bestående av en ny detaljplan med tillhörande förslag till gatukostnadsfördelning för Nyfors. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen antogs vid kommunfullmäktiges sammanträde den 8 maj 2014.

4. Den antagna detaljplanen syftar till att möjliggöra ett utökat permanentboende i området med större byggrätter samt kommunalt skött väg, vatten och avlopp. Av detaljplanen framgår bl.a. att den privatägda fastigheten Rundmar 1:35, belägen i närheten av Anna- Karin Lundbergs fastighet (Rundmar 1:31), ska få en tätare bebyggelse genom två parhus och ett fristående hus där varje enskild bostad är ca 90 kvadratmeter. Det framgår vidare att även Kommunens fastigheter, Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34, får bebyggas med totalt 16 bostäder.

5. Infogad i förslaget till detaljplan finns en gatukostnadsutredning som anger att kostnaderna för ombyggnad av gatorna i området ska fördelas på fastigheter inom

fördelningsområdet, vilket i huvudsak motsvaras av detaljplanens omfattning. För befintliga fastigheter beräknas gatukostnaderna uppgå till ca 70 000 kr per fastighet och för de nyttillkommande ca 105 000 kr per fastighet.

6. Länsstyrelsens i Stockholm fattade den 17 september 2014 beslut om att avslå Anna-Karin Lundbergs överklagande. Motiveringen för avslag på den grund som Anna-Karin Lundberg anfört var: "Länsstyrelsen finner inte att beslutet är oförenligt med egendomsskyddet i regeringsformen eller artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.". Eftersom Länsstyrelsen inte på något sätt utvecklat sina domskäl i denna del är det omöjligt för Anna-Karin Lundberg att veta varför beslutet inte är oförenligt med egendomsskyddet. I anledning av detta nödgas Anna-Karin Lundberg därför att upprepa samtlig den argumentation som anförts inför Länsstyrelsen.

Detaljplanens och gatukostnadsutredningens konsekvenser för Anna-Karin Lundberg

7. Anna-Karin Lundberg bor sedan ett tiotal år tillbaka i sitt hus i Nyfors och känner området sedan barnsben eftersom hennes familj hade ett sommarställe i närheten. Kommunens förslag innebär att Anna-Karin Lundberg, i egenskap av ägare till befintlig fastighet som omfattas av den aktuella detaljplanen och gatukostnadsutredningen, riskerar att tvingas betala tiotusentals kronor i gatukostnader för gator som hon varken behöver eller vill ha. Därutöver innebär den föreslagna detaljplanen också att Anna-Karin Lundberg kommer att påföras en VA-avgift i samband med omvandlingen av området. Enligt planbeskrivningen uppgick VA-avgiften för en normal villatomt i Nyfors i augusti 2013 till ca 300 000 kr.

8. Det står således klart att Kommunens planer för Nyfors kommer att ha stora ekonomiska konsekvenser för Anna-Karin Lundberg. Enbart gatukostnaderna utgör en stor risk för att Anna-Karin Lundberg tvingas lämna sitt hem eftersom hon inte har råd att belåna sin fastighet ytterligare för att kunna betala de föreslagna gatukostnaderna, vilka i sin nuvarande utformning inte har stöd i lag.

9. Som Anna-Karin Lundberg hänvisat till inledningsvis framgår av Kommunens planbeskrivning för Nyfors att vägarna i området ska byggas ut som ett led i planens syfte att möjliggöra permanentboende i området. Anna-Karin Lundberg

kan därmed konstatera att ombyggnationen av vägarna i Nyfors inte handlar om att tillgodose ett befintligt behov hos Anna-Karin Lundberg eller andra fastighetsägare i Nyfors i liknande situation, utan för ett annat, framtida behov som uppstår genom Kommunens planer på att exploatera området för permanentbosättning. Behovet av de nya vägarna uppstår således av helt andra skäl än för att tillgodose ett befintligt behov hos bl.a. Anna-Karin Lundberg.

Utveckling av grunderna för talan

Detaljplanen utgör grund för gatukostnadsuttaget

10. Ovanstående påvisar det nära förhållandet mellan detaljplan och åläggande av gatukostnader. Väl medveten om att beslut om antagande av detaljplan och beslut om fördelning av gatukostnader överklagas enligt olika besvärordningar är det ändå Anna-Karin Lundbergs uppfattning att resultatet av och skäligheten i de konsekvenser som åtgärderna medför måste ses tillsammans eftersom besluten fattades samtidigt och hör samman. Detta eftersom att fördelningen av gatukostnader är en del av plangenomförandet enligt PBL 6 kap. Vid detaljplaneläggning bestäms bland annat standarden på gator samt hur den aktuella marken ska exploateras och bebyggas. Ovanstående påverkar kostnadsunderlagets storlek samt har betydelse för hur kostnaderna ska fördelas (se bl.a. Kalbro & Lindgren, *Markexploatering*, 4 uppl., 2011, s. 81).

11. Fördelningen av gatukostnaderna är ett led i att genomföra detaljplanen för Nyfors. Detta framgår av genomförandebeskrivningen till detaljplanen, och ligger också i gatukostnadernas natur. Det är genom detaljplaneläggningen som bl.a. kostnadsunderlagets storlek avgörs, samt hur fördelningen av gatukostnaderna ska ske (se t.ex. SOU 2012:91 s. 109 och Kalbro & Lindgren, *Markexploatering*, 4 uppl., 2011, s. 81).

12. Även Anna-Karin Lundbergs egendomsskydd talar för att en helhetsbedömning måste göras avseende detaljplanen och gatukostnaderna som ett led i dess genomförande. Detta med tanke på den proportionalitet som måste råda vid ingrepp i egendomsskyddet enligt Europakonventionen (se t.ex. SOU 2012:91 s. 184), vilket Anna-Karin Lundberg bl.a. kommer att redogöra för i det följande.

Detaljplanen och dess konsekvenser måste bedömas i förhållande till egendomsskyddet

13. I regeringsformens förarbeten utgör tillämpning av plan- och bygglagstiftningen exempel på åtgärder från det allmännas sida som måste vidtas i förenlighet med RF 2 kap. 15 § och TP 1-1 (prop. 2009/10:80 s. 163). Detaljplanen och gatukostnadsfördelningen som ett led i planens genomförande måste bedömas i förhållande till Anna-Karin Lundbergs egendomsskydd såsom det följer av RF 2 kap. 15 § och TP 1-1.

14. Europakonventionen trädde i kraft som svensk lag år 1995 genom SFS 1994:1219. I samband med inkorporeringen av Europakonventionen förstärktes egendomsskyddet i RF 2 kap. 15 § för att leva upp till konventionens krav som utgör en miniminivå. Det svenska grundlagsskyddet för äganderätten bygger således på Europakonventionen (prop. 1993/94:117 s. 13).

15. Svenska myndigheter och rättsinstanser är skyldiga att följa konventionsrätten och att tillämpa Europakonventionen direkt som svensk lag vid bedömningen av om överträdelse har ägt rum avseende enskilds rätt till skydd för sin egendom enligt TP 1-1 (se t.ex. NJA 2012 s. 1038). Detta gäller givetvis även för kommuner, och i NJA 2009 s. 463 har även fastslagits att svenska kommuner kan ådra sig skadeståndsansvar vid överträdelser av Europakonventionen.

16. Här bör också nämnas att även Anna-Karin Lundbergs rätt till sitt hem skyddas genom Europakonventionen art. 8. I likhet med egendomsskyddet krävs att ingrepp från det allmännas sida som begränsar enskilds rätt till sitt hem enligt art. 8 uppbär stöd i lag, tillgodoser visst samhälleligt intresse samt är proportionerligt (se t.ex. Danelius, *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis*, 4 uppl. 2012, s. 346 ff).

Egendomsskyddet är tillämpligt

17. De gatukostnader som Anna-Karin Lundberg påförs för genomförandet av detaljplanen för Nyfors utgör ett ingrepp i hennes egendomsskydd eftersom hon tvångsvis frånhänder pengar för att bekosta de nya vägarna. Egendomsbegreppet i TP 1-1 är ett autonomt begrepp och i Europadomstolens praxis har nästan allting av ekonomiskt värde kommit att omfattas av begreppet (se t.ex. Danelius, a.a. s.

539 ff.). Egendomsskyddet i RF 2 kap. 15 § omfattar bl.a. äganderätten till ett ekonomiskt värde (prop. 2009/10:80 s. 163).

Krav på allmänna intressen

18. Såväl TP 1-1 som RF 2 kap. 15 § uppställer, utöver stöd i rättsordningen, krav på allmänna intressen för att en begränsning av egendomsskyddet ska vara legitim.

19. Inom konventionsrätten är det "allmännas intresse" ett vitt begrepp och medlemsstaterna anses bäst lämpade att avgöra vad som utgör ett allmänt intresse (se bl.a. *James m.fl. mot Förenade konungariket*, mål nr 8793/79, dom den 21 februari 1986, samt Danelius a.a. s. 545 f.).

20. I RF 2 kap. 15 § stadgas att begränsningar av egendomsskyddet får ske för att tillgodose ett *angeläget* allmänt intresse. Någon fast definition av vad ett sådant intresse är låter sig enligt förarbetena inte göras, utan får istället bedömas från fall till fall och efter vad som kan anses acceptabelt ur rättssäkerhetssynpunkt i ett demokratiskt och modernt samhälle (prop. 1993/94:117 s. 48).

21. Ytterligare en förutsättning för legitima begränsningar av egendomsskyddet enligt RF 2 kap 15 § och TP 1-1 är att ingreppet är proportionerligt.

Krav på proportionalitet

22. Europakonventionen genomsyras av proportionalitetsprincipen, som utgör en grundbult i konventionens fri- och rättighetsskydd (se t.ex. Åhman, *Europadomstolens principer. I: Offentligrättsliga principer*, Marcusson (red), 2 uppl., 2012, s. 38 f. och Danelius a.a. s. 53).

23. För ingrepp i egendomsskyddet enligt TP 1-1 har Europadomstolen slagit fast att proportionalitetsprincipen måste beaktas genom en avvägning mellan statens allmänna intresse av att inskränka den enskildes egendomsskydd och den enskilda individens intresse av att ha egendomen i behåll. För legitima ingrepp i enskildas egendomsskydd krävs att det finns en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut, som genomförandet av en detaljplan, och de konsekvenser som beslutet får för den enskildes motstående intressen (se t.ex. *Sporrong-Lönnroth mot Sverige*, mål nr 7151/75; 7152/75, dom den 23 september 1982).

24. Vid tiden efter inkorporeringen av Europakonventionen fick proportionalitetsprincipen uttryckligt erkännande i svensk rätt, framförallt genom ett antal avgöranden hos dåvarande Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 40, RÅ 1996 ref. 44 samt RÅ 1996 ref. 56). Genom den s.k. Barsebäcksdomen har proportionalitetsprincipens betydelse utmejslats till att innebära ett krav på en rimlig balans mellan vad det allmänna vinner och vad den enskilde förlorar genom den aktuella åtgärden samt att ingreppets ändamålsenlighet och nödvändighet måste bedömas. Därtill måste proportionaliteten prövas i strikt mening, dvs. om den fördel det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet medför för den enskilde (RÅ 1999 ref. 76).

25. Av proportionalitetskravet enligt Europakonventionen följer också att ersättning ska utgå vid egendomsberövande för att förfarandet ska anses vara konventionsenligt (Danelius a.a. s. 547 f.), och det är endast i exceptionella fall som ersättning inte måste tilldelas enskild vid begränsningar av äganderätten eftersom egendomsskyddet annars skulle bli illusoriskt (se t.ex. *James m.fl. mot Förenade konungariket*). I RF 2 kap. 15 § stadgas uttryckligen att en enskild vid begränsning av dennes äganderätt ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten.

Proportionalitet och helhet

26. Att detaljplanen och tillhörande gatukostnader för Anna-Karin Lundberg måste bedömas som en helhet har även stöd i konventionspraxis avseende proportionalitetsprincipens efterlevnad vid ingrepp i egendomsskyddet.

27. I fallet *Bugajny m.fl. mot Polen* (mål nr 22531/05, dom den 6 november 2007) låg ett regionalt beslut om markplanering till grund för att klagandena bl.a. var tvungna att betala för anläggandet av nya vägar vid klagandenas fastighet eftersom vägarna ansågs vara till nytta för dem. I fallet var klagandena också tvungna att avstå mark för anläggandet av vägarna utan att få ersättning. I sin dom uttalade Europadomstolen att konventionens rättigheter ska ges ett reellt och effektivt skydd, varför frågan om ingreppets proportionalitet i relation till egendomsskyddet måste avgöras genom en *helhetsbedömning av situationen ifråga och av det allmännas åtgärder i förhållande till TP 1-1* (para. 58).

28. Proportionalitetsprincipen genomsyrar PBL, vilket i likhet med som ovan redogjorts för talar för att detaljplanen och gatukostnaderna för Nyfors måste bedömas som en helhet i förhållande till egendomsskyddet.

29. PBL kännetecknas av att vara en avvägningslag och att motstående allmänna och enskilda intressen måste vägas mot varandra vid tillämpning av lagen, se t.ex. PBL 2 kap. Detta innebär att proportionalitetsprincipen ska följas vid tillämpning av PBL. Att kommunerna vid planläggning alltid ska balansera motstående intressen mot varandra anses utgöra själva kärnan i lagen (se prop. 2009/10:170 s. 159 f., och t.ex. Sjödin m.fl., *Markåtkomst och ersättning*, 3 uppl. 2011, s. 44).

30. Av PBL 4 kap. 36 § 1 st, framgår att en detaljplan ska utformas med hänsyn till bl.a. befintliga äganderättsförhållanden som kan inverka på planens genomförande, vilket preciserar att hänsyn ska tas till enskilda intressen vid planläggningen (prop. 1985/86:1 s. 558 f.). Eftersom detaljplanen utgör grund för fördelningen av gatukostnaderna menar Anna-Karin Lundberg att gatukostnaderna måste beaktas som en äganderättslig konsekvens av planläggningen som kan inverka på dess genomförande.

31. Det står således klart att Tyresö kommun endast i undantagsfall, och efter noga utredning och övervägande, har rätt att vidta åtgärder genom plan- och bygglagstiftningen som inskränker Anna-Karin Lundbergs egendomsskydd. Trots dessa krav föreslår Kommunen genom detaljplanen, som lägger grunden för gatukostnadsuttaget, att Anna-Karin Lundberg och andra befintliga fastighetsägare ska påföras gatukostnader helt utan att beröra eller bedöma gatukostnadernas förenlighet med egendomsskyddet – en påtaglig inskränkning i deras äganderätt då gatukostnadsbeloppen uppgår till tiotusentals eller till och med hundratusentals kronor.

32. Det saknas i detaljplanen för Nyfors och tillhörande gatukostnadsutredning genomgående hänvisningar till Anna-Karin Lundbergs och övriga berörda befintliga fastighetsägares rätt till sin egendom enligt regeringsformen och Europakonventionen, huruvida ett angeläget allmänt intresse är för handen eller om detaljplanen och gatukostnaderna är en proportionerlig åtgärd. Kommunen har inte heller motiverat om eller på vilket sätt Anna-Karin Lundberg kompenseras för de stora ekonomiska förluster som planläggningen och gatukostnadsfördelningen för Nyfors innebär för Anna-Karin Lundberg.

33. I detta sammanhang vill Anna-Karin Lundberg också framhäva att mark- och miljööverdomstolen tidigare underkänt detaljplaner på grund av bristande intresseavvägningar i förhållande till äganderätten. I MÖD 2012:14 framhölls att det tydligt måste framgå varför ett intresse (som Tyresö kommuns intresse av att tvångsdebitera Anna-Karin Lundberg för nya gator) anses väga tyngre än det andra (som Anna-Karin Lundbergs intresse av att ha sin egendom i behåll). Även Högsta förvaltningsdomstolen har underkänt myndighetsbeslut som inte innehållit erforderliga intresseavvägningar i strid med lagens bestämmelser, eller där allmänna intressen inte har konkretiserats i förhållande till motstående enskilda intressen vid detaljplaneläggning med äganderättsliga konsekvenser för enskilda (HFD 2012 not. 27 resp. HFD 2013 ref. 66).

34. Anna-Karin Lundberg vill också framhäva kravet på att Kommunen i egenskap av ansvarig planmyndighet utformar och motiverar sina beslut på ett sådant sätt att enskilda som berörs av beslutet får inblick i de bakomliggande motiven och resonemangen. Detta är dessutom ett mycket viktigt verktyg för allmänhetens insyn i Kommunens verksamhet (se t.ex. JO 2004/05:JO1). Vikten av att myndigheter redovisar sina beslut på ett öppet och förklarande sätt har dessutom nyligen framhävts av Högsta domstolen, se NJA 2013 s. 842, p. 35).

Fördelningen av gatukostnaderna strider mot PBL

35. Utgångspunkten för gatukostnader är 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. Kommunen ska besluta om avgränsning av det område som ska omfattas av fördelningen (prop. 1980/81:165 s. 26 ff.).

36. Eftersom förhållandena varierar starkt mellan olika områden har det inte ansetts vara 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, och på ett sådant sätt som uppfattas som rimligt av de fastighetsägare som ska betala (prop. 1980/81:165 s. 32).

37. Anna-Karin Lundberg har redan en fullt fungerande tillfart till sin fastighet. Anna-Karin Lundberg har således inte behov av nya vägar. Det nya gatunätet är

istället ett led i att genomföra detaljplanens syfte att exploatera planområdet för ökad bostadsbebyggelse, och det är således för detta ändamål som de nya gatorna behövs.

38. Den aktuella planläggningen för Nyfors handlar alltså om att tillgodose ett behov som uppstår för den nya bostadsbebyggelsen i området – inte för Anna-Karin Lundberg – och vars genomförande (inklusive det nya gatunätet) framförallt gynnar privata aktörers och Kommunens ekonomiska intressen.

39. Eftersom Anna-Karin Lundberg inte har behov av de nya vägarna motsätter sig Anna-Karin Lundberg att hon ska tvingas att betala gatukostnader. Det är oskäligt och orättvist att Anna-Karin Lundberg ska tvingas betala för det exploateringsprojekt Kommunen planlägger för, som framförallt gynnar de fastigheter där nya bostäder ska uppföras, och/eller Kommunen i allmänhet.

Presumtioner om nytta är inte tillräckligt

40. Anna-Karin Lundberg är medveten om att Kommunen reducerat andelen gatukostnader för befintliga fastigheter med tillgång till vägar inom planområdet.

41. Anna-Karin Lundberg vill framhäva att RÅ 1991 ref. 17, som Kommunen troligen stödjer sig på, avgjordes i början av år 1991. Sedan avgörandet har omfattande och betydelsefulla förändringar skett avseende det äganderättsliga skyddet i svensk rätt. Till skillnad mot vid tiden för 1991 års avgörande krävs numera, utöver lagstöd, att ett angeläget allmänt intresse är för handen samt att proportionalitet råder för att begränsningar av egendomsskyddet ska anses vara legitima (prop. 1993/94:117 s.13 ff.). Det är alltså inte längre tillräckligt att reducera andelen gatukostnader för befintliga fastigheter.

42. Anna-Karin Lundberg menar att Kommunen förefaller presumera att Anna-Karin Lundberg får nytta av planläggningen. En sådan generell presumtion tar inte hänsyn till de unika omständigheterna i förevarande fall (jfr prop. 1985/86:1 s. 224). Sådana presumtioner till grund för begränsningar av egendomsskyddet i samband med vägbyggen har i ett antal fall underkänts i Europadomstolens praxis som oproportionerliga ingrepp i egendomsskyddet.

43. I *Katikaridis m.fl. mot Grekland* (mål nr 72/1995/578/664, dom den 15 november 1996) hade den grekiska staten beslutat att klaganden skulle tvingas

avstå mark för vägbyggen utan att tillerkännas ersättning för ingreppet i fråga. Detta eftersom klaganden ansågs ha nytta av vägarna enligt en lagfäst, obrytbar presumtion. Domstolen uttalade – i likhet med den svenska lagstiftarens konstaterande i prop. 1985/86:1 s. 224 – att varje situations olika omständigheter måste beaktas och att förutbestämda presumtioner skapar ett system som brister i flexibilitet (para. 49).

44. En nyttopresumtion av det grekiska slaget finns visserligen inte formulerad i PBL. En liknande presumtion återfinns likväl hos Tyresö kommun genom dess stelbenta tillämpning av PBL 6 kap. 24 § och svensk praxis (RÅ 1991 ref. 17).

45. Kommunen har inte motiverat varför Anna-Karin Lundberg överhuvudtaget ska anses ha sådan särskild nytta av vägarna i egenskap av allmänna platser att det är att anse som skäligt och rättvist att hon ska tvingas bära stora kostnader för vägarna, som dessutom kommer att nyttjas av en allmänhet (jfr prop. 1980/81:165 s. 28 och *Katkaridis m.fl. mot Grekland*, para. 49).

46. Fördelningen av gatukostnader i samband med omvandlingen av Nyfors måste bedömas mot en annan bakgrund än bl.a. RÅ 1991 ref. 17 och en nyttopresumtion. Kommunen har inte rätt att tillämpa gatukostnadsbestämmelserna i strid med egendomsskyddet enligt TP 1-1 och RF 2 kap. 15 § i egenskap av överordnade normer.

Byggrätter är inte en adekvat kompensation

47. Kommunen anser att de boende får fullgod motprestation för gatukostnaderna i form av byggrätter. Byggrätterna betingar dock inte något konkret värde förrän dess att de realiserar, dvs. säljs. Hur stort värde byggrätterna då betingar är ytterst oklart. Det har dels att göra med sådana saker som konjunktur, fastighetsmarknad och boräntor, dels med den konkreta fastighetens storlek och läge m.m.

48. Vidare så tillkommer kostnader i form av förrättningskostnader hos lantmäteriet, skatt pga. fastighetsförsäljningen och mäklararvode. Hur mycket, om ens något, som då återstår för att betala kommunens gatukostnadsfakturer återstår då att se.

49. Kommunens påstående att byggrätterna motsvarar en motprestation "som direkt genererar en intäkt till ett marknadsvärde på fastigheten" är således direkt

felaktigt. Det är istället precis tvärt emot vad kommunen påstår; man spekulerar i en värdestegring.

50. Även om det skulle innebära en värdestegring så är det dock otillräckligt eftersom man som fastighetsägare tvingas göra sig av med mark – en del av sitt hem – för att betala kommunens fakturor. Själva värdeökningen innebär ju inte mer pengar på banken.

51. Vidare kan ifrågasättas om det verkligen är meningen att byggrätter ska användas som en form av handelsvara från kommunen.

Orimliga gatukostnader är ett uppmärksammat problem

52. Anna-Karin Lundberg vill framhäva att PBL 6 kap. 24 § inte är tvingande för Kommunen att följa. De flesta kommuner i Sverige har valt att gatukostnaderna ska belasta hela kommunen genom skattesedeln, men ett fåtal kommuner som Tyresö har valt att lägga kostnaden direkt på enskilda fastighetsägare.

53. Den 7 november 2013 överlämnade regeringen en lagrådsremiss till Lagrådet med förslag till nya gatukostnadsbestämmelser. Remissens syfte är att sätta stopp för att gatukostnader plötsligt och oförutsägbart vältras över på enskilda medborgare – som Anna-Karin Lundberg – som inte har behov av de nya vägarna. I remissen framförs bl.a. att en bebyggd bostadsfastighet med fungerande utfarter av naturliga skäl kan anses ha en mindre nytta av att kommunen anlägger nya gator i ett område. I remissen föreslås att ägare till bebyggda fastigheter med tillgång till utfarter när detaljplanen antas ska bli betalningsskyldiga först när den påstådda nyttan realiserats, som när bygglov enligt detaljplanen ges (Lagrådsremiss, Nya bestämmelser om gatukostnader, 7 november 2013, s. 32 och s. 37 f.).

Sammanfattning

54. Detaljplanen för Nyfors kan inte tillåtas stå sig eftersom Kommunen inte har utrett eller visat att detaljplanens konsekvenser inbegripet fördelningen av gatukostnader är i förenlighet med egendomsskyddet enligt RF 2 kap. 15 § och TP 1-1. De äganderättsliga konsekvenser som detaljplanen får för Anna-Karin Lundberg genom gatukostnaderna har inte beaktats i tillräcklig utsträckning av Tyresö kommun. Anna-Karin Lundberg har inte heller behov av nya vägar.

55. Kommunen tillämpar en otillåten presumtion om att Anna-Karin Lundberg har nytta av vägarna, vilken baserar sig på praxis som måste anses vara obsolet i och med att den är från tiden innan Europakonventionens inkorporering i svensk rätt.

56. Anna-Karin Lundberg anser vidare att det inte heller är skäligt eller rättvist att hon och andra berörda ska riskera att tvingas från hus och hem för att Kommunens planer ska genomföras. Detta särskilt eftersom den föreslagna detaljplanen och tillhörande gatukostnadsutredning inte har utretts eller bedömts i förhållande till egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen, och inte heller i förhållande till Anna-Karin Lundbergs rätt till sitt hem enligt Europakonventionen art. 8.

Som ovan,

Sebastian Scheiman

Clarence Crafoord