



Tyresö kommun  
135 81 Tyresö

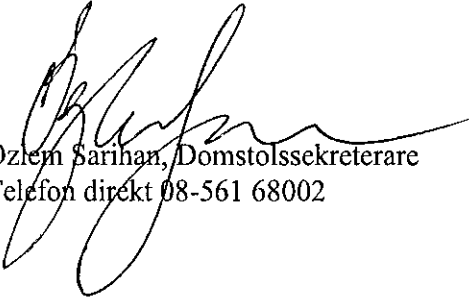
Imbi Loonurme ./ Tyresö kommun  
angående **laglighetsprövning enligt kommunallagen**

---

Ni ska yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 1,9,11.

Yttrandet ska vara skriftligt och ha kommit in till förvaltningsrätten **senast den 30 september 2013**.

Om Ni har några frågor kan Ni kontakta förvaltningsrätten.

  
Özlem Sarihan, Domstolssekreterare  
Telefon direkt 08-561 68002

46 8 660051

ADVOKATFIRMAN

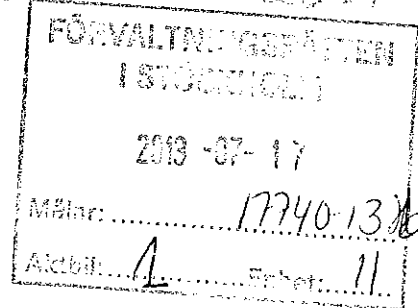
**GÄRDE & PARTNERS**

Erik Dahlbergsallén 15, SE-115 20 STOCKHOLM, Sweden  
telefon: +46 8 660 00 41 fax: +46 8 660 00 51

Förvaltningsrätten i Stockholm  
115 76 Stockholm

Även per fax: 08-561 680 01 *2601*

Stockholm den 17 juli 2013

**ÖVERKLAGANDE**

**Klagande** Imbi Loonurme, 540610-0189  
Helsingörsgatan 33, 3 tr  
164 44 Kista

**Ombud** Advokaten David Hertzman  
Advokatfirman Gärde & Partners AB  
Erik Dahlbergsallén 15, 115 20 STOCKHOLM  
Tel. 08-660 00 41  
Fax 08-660 00 51

**Motpart** Tyresö kommun  
135 81 Tyresö

**Överklagat  
beslut** Tyresö kommuns beslut av den 12 juni 2013, diarienummer 2011  
KSM 0459 254, att anta "Gatukostnadsutredning för Ugglevägen  
etapp 9, inre Brevik, i Tyresö kommun"

**Saken** Fördelning av gatukostnader enligt gatukostnadsutredning för  
Ugglevägen etapp 9, inre Brevik, i Tyresö kommun

Jag får härmed såsom ombud för Imbi Loonurme, ägare av fastigheten Tyresö Brevik 1:90,  
nedan "Klaganden", inkomma med överklagande av ovanstående beslut.

46 8 6600051

ADVOKATFIRMAN

**GÄRDE & PARTNERS**

Frik Dahlbergsgallén 15, SE-115 20 STOCKHOLM, Sweden  
telefon: +46 8 660 00 41 fax: +46 8 660 00 51

**YRKANDEN**

Klaganden yrkar att rätten skall upphäva överklagat beslut om antagande av gatukostnadsutredning.

**RÄTTSLIG GRUND**

Klaganden anför att överklagat beslut skall upphävas enligt kommunallagen (1991:900), nedan "KomL", eftersom det strider mot den äldre plan- och bygglagen (1987:10), nedan "ÄPBL", 6 kap. 31-34 §§.

**OMSTÄNDIGHETER**

Undertecknad får härmed begära anstånd till **den 26 juli 2013** med att inkomma med grunder, omständigheter och bevisning till stöd för överklagandet.

Begäran grundas av mellankommande semester samt att undertecknad först den 16 juli 2013 uppdrogs av Klaganden att överklaga beslutet.

Stockholm som ovan

  
David Hertzman

Bilaga

Fullmakt

# Mats Lundberg

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

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM	
2013 -08- 14	
Målnr: 17740-13	
Aktbil: 11	Enhet: 11 Dnr

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2013-07-15

Sundsvall 2013-07-10

Tyresö Kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten  
135 81 TYRESÖ

Till Plan- och Miljöödomstolen  
Nacka Tingsrätt

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 överklagar härmed rubricerat beslut för egen och övriga delägares  
räkning. Fullmakter bifogas.

Klagandena yrkar att rätten fastställer gatukostnadsersättningen för  
fastigheten Brevik 1:256, Ugglevägen 8, Ekliden, till 1 kr och om  
avstyckning sker i framtiden 1 kr för den avstyckade fastigheten.

Klagandena åberopar följande:

I samband med upprättandet av ny detaljplan för området vid Ugglevägen  
har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader (Dnr:  
2011KSM0459, December 2012) och har föreslagit uttag av gatukostnader  
enligt 6 kap 31 §.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelnings-  
området är 26 326 846 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för  
5 415 055 kronor. Resterande del fördelas enligt denna gatukostnadsut-  
redning mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskost-  
naderna för gata och park beräknas till 19 170 136 kronor och de

fördelningsbara kostnaderna för markinlösen beräknas till 1 741 655 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i november 2011.

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.

Emellertid har 32 § och 33 § också betydelse i sammanhanget.

**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.

**33 §** Den ersättning som enligt 31 eller 32 § belöper på varje fastighet skall jämkas, om de kostnader som skall ersättas är oskäligt höga eller om de åtgärder som ersättningen avser har en omfattning eller ett utförande som överstiger vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

Klagandena anför följande:

1. 32 § innebär en begränsning av kommunens möjligheter att ta belasta fastighetsägarna med gatukostnader för mer allmänna behov inom planområdet, eftersom dylika kostnader inte kan tänkas tillgodose mer angelägna behov för den enskilda fastigheten än vägen framför fastigheten och kommunen enligt 32 § inte har rätt att debitera mer än hälften av kostnaden för vägen framför fastigheten.
2. De i utredningen angivna gatukostnaderna beror huvudsakligen på att ett ledningsnät för vatten och avlopp skall byggas ut inom området, vilket kommer att ske genom att ledningarna grävs ner i vägarna/gatorna. Sådana kostnader hör till anläggandet av VA och utgör inte kostnader för att förbättra vägnätet.
3. De mindre vägar, som förgrenar sig till flertalet fastigheter, kommer inte att bräddas, förses med gångbanor eller cykelbanor. Dessa gator t.ex. Ugglevägen har en asfalterad körbana i gott skick med en bredd av ca. 4 meter, vilket anses vara tillräcklig inom tidigare genomförda planområden inom Östra Tyresö. Vägnätet har fullgod

standard enligt de normer, som kommunen tillämpar. Standarden kommer inte att höjas.

4. 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.
5. 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."*

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

*"Förutom de fastigheter som föreslås användas för fritidsbebyggelse, båtklubbsverksamhet, 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.

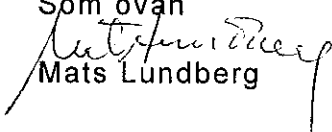
7. Tidigare och nuvarande ägarna av Brevik 1:156 (och övriga fastigheter) har under åren som gått sedan 20 – 30 –talen, då vägarna anlades, bekostat vägnätet genom vägavgifter till Tyresö vägförening, fastighetsskatt, fastighetsavgifter och kommunalskatt. I gatukostnadsutredningen nämns att hänsyn skall tas till betalningarna till vägföreningen, men det framgår inte på vilket sätt och med

vilka belopp, som hänsyn har tagits. Hänsyn till andra avgifter och skatter, som belastat fastighetsägarna som sådana och som kommit kommunen till godo, borde också ha beaktats i samband med skälighetsbedömningen.

8. Gatukostnadsersättningen bör bestämmas till samma belopp för i framtiden avstyckade fastigheter som gamla fastigheter eftersom nyttan av vägarna inte kommer att vara större för de nya fastigheterna än för de gamla fastigheterna, vilket påstås vara fallet i gatukostnadsutredningen. Stamfastigheterna har varit delaktiga i kostnaderna för att anlägga och bibehålla vägnätet. Kommunen har inte visat att det finns ett historiskt underskott, som nu bör täckas genom att de fastigheter, som ev. kommer att avstyckas, påförs högra gatukostnader än äldre fastigheter.
9. Vid fördelningen av gatukostnaderna mellan kommunen och fastighetsägarna bör hänsyn tas inte enbart till gatukostnaderna utan även till att omvandlingen av ett stort antal fastigheter från fritidshus till villor för permanent boende kommer att medföra inflyttning av nya kommunmedborgare i aktiv ålder och därmed ökande skatteintäkter för kommunen. Det är förväntningen om inflyttning till kommunen, som ligger till grund för kommunens sedan flera år pågående utbyggnad av infrastrukturen. Enligt uppgift kommer utbyggnaden av infrastrukturen att ha kostat 15 miljarder kronor när den är genomförd. Kommunens bedömning måste rimligen vara att investeringen är lönsam för samhället i stort. De ökande intäkterna för kommunen kommer alla kommuninvånare till del, varför det är oskäligt att fastighetsägarna skall bekosta utbyggnad av infrastruktur, som genomförs för att stärka kommunens ekonomi till båtnad för alla kommunens invånare. Jämfört med 15 miljarder kronor och den långsiktiga förstärkningen av kommunens intäkter är de nu aktuella gatukostnadsersättningarna betydelselösa som finansieringskälla.

På grund av ovan anförda omständigheter är fördelningen av gatukostnader mellan kommunen och fastighetsägarna inom planområdet oskälig. I fart fall är den andel av gatukostnaderna, som beslutats skall påförs Brevik 1:256 och en eventuell framtida avstyckad fastighet, oskälig.

Det som ovan framförts är huvuddragen i klagandenas invändningar mot det överklagade beslutet. Kommunens synpunkter på det de klagandena anført och därav föranledda överväganden kan föranleda att fler invändningar och synpunkter kommer att tillföras målet till stöd för klagandenas talan under handläggningens gång.

Som ovan  
  
Mats Lundberg

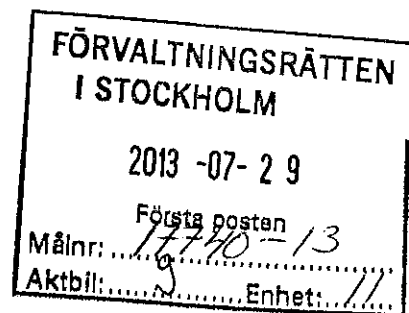
ADVOKATFIRMAN  
**GÄRDE & PARTNERS**

Erik Dahlbergsallén 15, SE-115 20 STOCKHOLM, Sweden  
telefon: +46 8 660 00 41 fax: +46 8 660 00 51

Förvaltningsrätten i Stockholm  
115 76 Stockholm

Även per fax: 08-561 680 01

Stockholm den 26 juli 2013



**Målnummer: 17740-13 Enhet: 11**

**Imbi Loonurme ./ Tyresö kommun**

Angående: laglighetsprövning enligt kommunallagen

---

Jag får härmed som ombud för Imbi Loonurme, fastighetsägare Tyresö Brevik 1:90, nedan "Klaganden", inkomma med utveckling av överklagande av den 17 juli 2013.

## **OMSTÄNDIGHETER**

### **Allmänt**

Den 12 juni 2013 beslutade kommunfullmäktige i Tyresö kommun att anta ny detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö. Vid mötet beslutade fullmäktige även att anta det förslag till fördelning av gatukostnader enligt gatukostnadsutredning för Ugglevägen etapp 9, inre Brevik, i Tyresö kommun som baseras på planläggningen. Detta följer av justerat protokoll från fullmäktiges sammanträde den 12 juni 2013 § 74 och § 76, se bilaga 2.

Den aktuella planläggningen syftar till att möjliggöra permanent boende i friliggande villor. Området erhåller väg och VA med kommunalt huvudmannskap, en tomt för förskola/omsorgsboende/temporär etableringsplats och möjliggör att seniorboende med 12 lägenheter kan uppföras i området.

Av genomförandebeskrivningen till detaljplanen framgår att Klagandens fastighet ligger i anslutning till det område som ska exploateras för förskola/omsorgsboende/temporär etableringsplats, se bilaga 3.



Klaganden har under samrådsförfarande anmärkt mot gatukostnadsfördelning utan att kommunen genomfört begärd ändring.

### **Helhetsbedömning**

Beslut om antagande av detaljplan och beslut om fördelning av gatukostnader överklagas enligt olika besvärordningar enligt ÄPBL 13 kap. 1 § p. 4 och 15 kap. 8 § (gatukostnader) samt ÄPBL 13 kap. 8 § (detaljplan). I ljuset av detta anför Klaganden att resultat av och skäligheten i de konsekvenser som åtgärderna medför måste ses tillsammans eftersom besluten fattades samtidigt och hör samman. Detta eftersom fördelningen av gatukostnader är en del av plangenomförandet enligt ÄPBL 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. 2010, s. 81).

### **Allmänt**

Klaganden anför inledningsvis att kommunen inte har en skyldighet att ålägga berörda fastighetsägare betalningsansvar för gatukostnader. Det hör inte till ovanligheterna att kommuner låter skattekollektivet bära kostnaden.

Endast kostnader för åtgärder som vidtas för att tillgodose ett visst områdes behov ska betalas av fastighetsägarna i nämnt område (ÄPBL 6:31). Fördelningen avgörs efter bedömning av de lokala förhållanden samt på skälig och rättvis grund.

### **Nytta**

Tyresö kommun har inte motiverat varför Klaganden skall anses dra sådan nytta av vägarna att det är att anse som skäligt och rättvist att hon ska tvingas erlægga en stor andel av kostnaden för vägarna. Genomförande av planerade åtgärder innebär även att mark tvångsvis kommer att överföras från hennes fastighet. Dessutom kommer vägarna att nyttjas av allmänheten.

Det är oklart vilken ersättning som kommer utgå för tvångsvis överförd mark.

Kommunen har tillämpat gatukostnadsbestämmelserna på ett schematiskt och matematiskt sätt som baseras på en uppskattning av erhållen nytta. Av utredningen följer bl.a. att kommunen låter nya fastigheter svara för 1,5 gånger kostnaden, befintliga fastigheter svarar för 1,0 gånger kostnaden och fritidshus för 0,3 gånger kostnaden.

Klaganden anför härvid att fördelningsordningen inte sker efter skälighet och rättvisa. Fördelningen skall söka åstadkomma att uppfattas som rimlig av de berörda fastighetsägarna.

Under samrådsförfarandet tillerkände kommunen Klaganden byggrätt och att huset inte skall vara k-märkt. Klaganden har dock inte behov eller avsikt att nyttja sådan byggrätt.

Klaganden anser inte att det objektivt sett är rimligt att hon, skall betala ca 167 000 kr avseende gatukostnader för gator hon inte har något behov av. Klaganden är tillgodosedd med fungerande tillfarter till sin fastigheter. Nya gator anläggs för att området kring Klagandens fastighet skall förtätas och detta till stor del genom de exploateringar som kommunen önskar genomföra.

Klagandens uppfattning är att det måste anses orimligt att hon åläggs kostnadsansvar i projekt som framförallt gynnar det/de företag som uppdras att uppföra den nya bebyggelsen och/eller kommunen i allmänhet.

Eftersom hennes nytta är obefintlig överskrider kostnaderna hon tvingas betala vida den ekonomiska nytta hon kan tillgodogöra sig genom planläggningen.

På grund av detta borde kommunen/exploateringsföretag bära större del av kostnaderna.

### **Brevik 1:90 skall anses vara en fritidshusfastighet**

Det får även anföras att Klaganden anser att hennes fastighet, i vart fall, skall anses vara en fritidsfastighet och endast belastas med 0,3 gånger kostnaden enligt gatukostnadsutredningen.

Det framgår av den kulturinventering kommunen låtit utföra att fastigheten är ett exempel på fritidshus som uppfördes under mitten av 1900-talet. .

### **Proportionalitet**

Vid planläggning skall kommunen göra en avvägning av nyttan därav mot de intressen som talar emot genomförande och söka åstadkomma en rimlig balans däremellan.

Detta är en kärnprincip enligt europakonventionen och medför att kommunen är skyldig att pröva om proportionalitet föreligger i det enskilda fallet.

Klaganden anför att kommunen inte har gjort någon sådan bedömning samt att överklagat beslut står i strid mot proportionalitetsprincipen.

Kommunen har härvid inte beaktat hennes intresse av att inte åläggas betalningsansvar för gatukostnader.

### Avslutande kommentar

Klaganden får enligt planläggningen dels ansvara för kostnader och dels avstå mark. Kommunen har inte redogjort för intresseavvägning i dessa hänseenden. Ingrepp i enskilds egendom skall följa proportionalitetsprincipen. Kommunen har inte redogjort för skälen till att gatukostnadsfördelningen skulle vara skälig och rättvis.

Vidare har inte kommunen beaktat att Klaganden inte har behov av nya vägar eller önskar att utnyttja byggrätt avseende ny huvudbyggnad. Detta medför att hon inte kan tillgodogöra sig någon ekonomisk nytta av planläggningen.

Enligt RÅ 1988 ref. 41 framgår att befintliga fastigheter helt kan befrias från skyldighet att erlägga ersättning för gatukostnader. Det följer av lag att kostnaderna kan fördelas mellan befintlig och tillkommande bebyggelse med hänsyn till den marginella nytta som skapas för respektive fastighet inom området. I nämnt avgörande ledde detta till att gatukostnadsfördelningen inte ansågs vara rättvist och skäligen grundat.

Trots att Klagandens fastighet från tiden den byggdes på 1940-talet till dagens datum är en fritidsfastighet har kommunen i planen behandlat fastigheten som "befintlig fastighet" vilket får till följd att ansvar för gatukostnader inte reduceras för heme. Kommunen har inte angett några skäl varför fastigheten har bedömts höra till denna kategori.

Klaganden bestrider således att hon skall särskiljas från kommunkollektivet och åläggas ett synnerligen betungande betalningsansvar. Vidare bestrids att hon skulle dra sådan nytta av planläggningen att stöd härigenom skulle kunna åberopas för att ålägga Klaganden aktuellt betalningsansvar.

Stockholm som ovan

Stockholm som ovan

\_\_\_\_\_  
Lasse Höijer

\_\_\_\_\_  
David Hertzman

### Bilagor

- Plankarta
- Gatukostnadsutredning

### Avslutande kommentar

Klaganden får enligt planläggningen dels ansvara för kostnader och dels avstå mark. Kommunen har inte redogjort för intresseavvägning i dessa hänseenden. Ingrepp i enskilds egendom skall följa proportionalitetsprincipen. Kommunen har inte redogjort för skälen till att gatukostnadsfördelningen skulle vara skälig och rättvis.

Vidare har inte kommunen beaktat att Klaganden inte har behov av nya vägar eller önskar att utnyttja byggrätt avseende ny huvudbyggnad. Detta medför att hon inte kan tillgodogöra sig någon ekonomisk nytta av planläggningen.

Enligt RÅ 1988 ref. 41 framgår att befintliga fastigheter helt kan befrias från skyldighet att erlägga ersättning för gatukostnader. Det följer av lag att kostnaderna kan fördelas mellan befintlig och tillkommande bebyggelse med hänsyn till den marginella nytta som skapas för respektive fastighet inom området. I nämnt avgörande ledde detta till att gatukostnadsfördelningen inte ansågs vara rättvist och skäligen grundat.

Trots att Klagandens fastighet från tiden den byggdes på 1940-talet till dagens datum är en fritidsfastighet har kommunen i planen behandlat fastigheten som "befintlig fastighet" vilket får till följd att ansvar för gatukostnader inte reduceras för henne. Kommunen har inte angett några skäl varför fastigheten har bedömts höra till denna kategori.

Klaganden bestrider således att hon skall särskiljas från kommunkollektivet och åläggas ett synnerligen betungande betalningsansvar. Vidare bestrids att hon skulle dra sådan nytta av planläggningen att stöd härigenom skulle kunna åberopas för att ålägga Klaganden aktuellt betalningsansvar.

Stockholm som ovan

\_\_\_\_\_  
Lasse Höijer

Stockholm som ovan

  
\_\_\_\_\_  
David Hertzman

Bilagor

Personbevis

- Plankarta
- Gatukostnadsutredning
- Utdrag samt bilaga till genomförandebeskrivning *utvisande* mark som tvångsvis skall överföras från klagandens fastighet
- Utdrag ur kulturinventering *till utvisande av att* Klagandens fastighet har varit och alltså är en fritidsfastighet
- Utdrag avseende utredning om naturvärden på platsen

**PLANBESTÄMMELSER**

Planens syfte är att utvärdera och utvärdera befintliga byggnader, utvärdera befintliga byggnader och utvärdera befintliga byggnader.

**GRÄNSER**

Planens gränser är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Planens användning av mark och vatten är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÄLMARKENS BEHÅLLNING**

Planens älmars behållning är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**KORTFÄRMSK**

Planens kortfärmsk är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**VÄRDEOMRÅDEN**

Planens värdeområden är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**UTNYTTJANDEGOLFSTORREDELNING**

Planens utnyttjande golfstorre delning är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

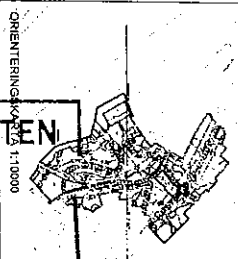
Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

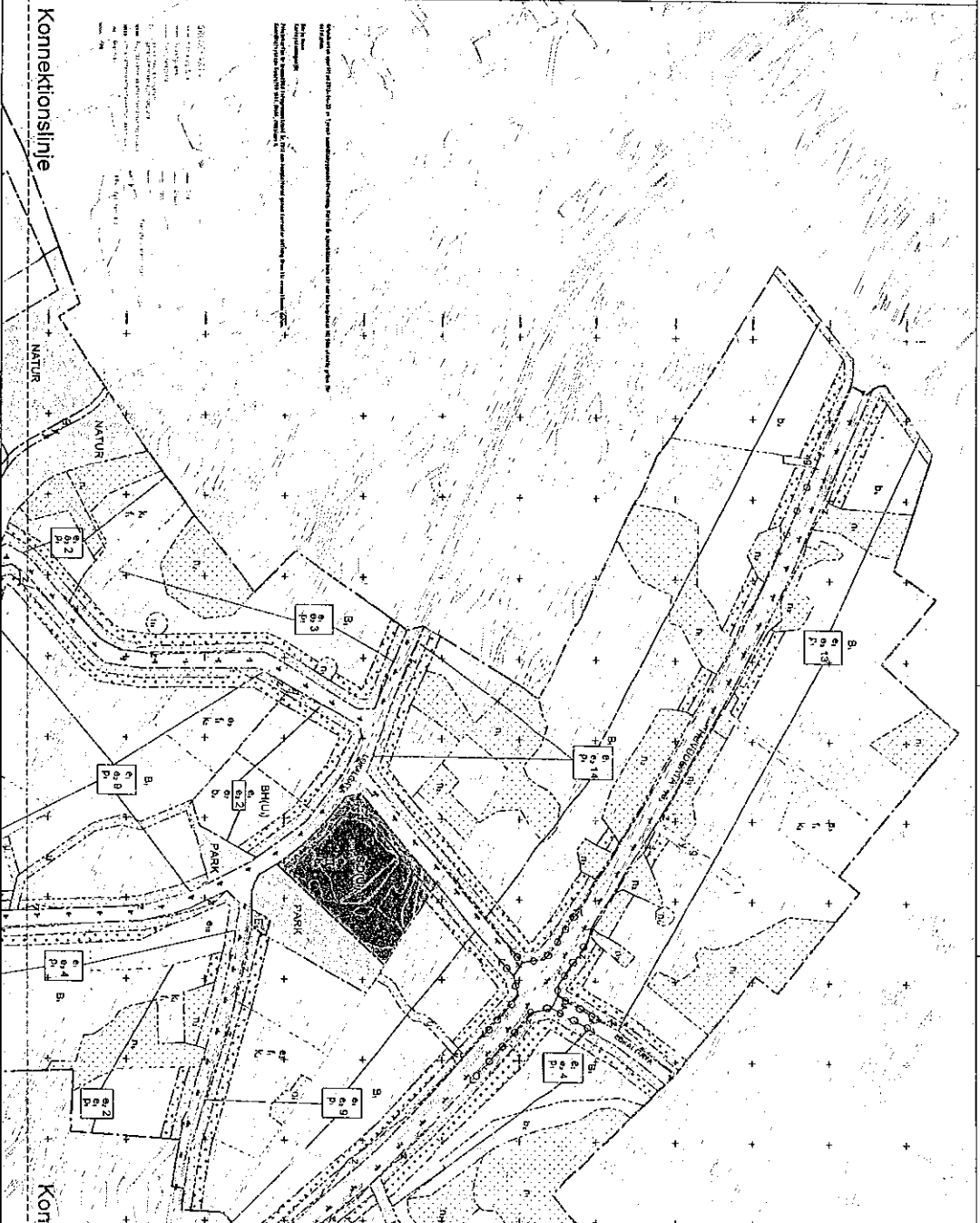


FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM

2013-07-29

Första posten

Målnr: ..... Enhet: .....



**Konnektionslinje**

**Konnektionslinje**

**BERÄKSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Planens beräkningar av markens bebyggande är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Planens placering, utformning, utförande är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**BYGGNADSTEKNIK**

Planens byggnadsteknik är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Planens administrativa bestämmelser är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**TEKNISK ANVISNING**

Planens tekniska anvisning är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**DETLA PLAN**

Planens detaljplan är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av mark och vegetation)**

Planens markens anordnande (utformning av mark och vegetation) är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**UTFORMNING**

Planens utformning är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**VÄRDEOMRÅDEN**

Planens värdeområden är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

**ÖVRIGT**

Planens övrigt är utvärderade och utvärderade befintliga byggnader.

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

## Ugglevägen, etapp 9 inre Brevik

För del av fastigheten Brevik 1:1, Trinntorp 1:1 m fl.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



**Tyresö kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

[sbf@tyreso.se](mailto:sbf@tyreso.se) • [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

**tyresö kommun**



## ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en gatukostnadsutredning inleds före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10). Gatukostnadsutredningen för etapp 9, inre Brevik, följer därmed Plan- och bygglag (1987:10). Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i Bilaga 1

I samband med upprättandet av ny detaljplan för området vid Ugglevägen har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 31 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området. Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till utformning av området.

Fördelningsförslaget ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen.

## FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet samt fastigheterna Brevik 1:99 och Brevik 1:120. Brevik 1:99 ingick i detaljplanen för Sparvvägen, men har utfart inom Ugglevägens detaljplaneområde. Brevik 1:120 är inför utställningen uttagen ur Ugglevägens detaljplaneområde då en detaljerad stabilitetsutredning visat att fastighet inte anses lämplig för permanentbebyggelse.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 93 fastigheter för villabebyggelse, en fastighet för ca 12 st lägenheter samt en fastighet för förskola/skola/omsorgsboende. Inom fördelningsområdet finns även en befintlig fritidshusfastighet. Av villafastigheterna är fem fastigheter föreslagna att nybildas genom avstyckning från befintliga bostadsfastigheter medan två fastigheter föreslås nybildas genom avstyckning från kommunens fastighet Brevik 1:1. De 2 villafastigheter som avstyckas från Brevik 1:1 föreslås kunna rymma en större andel handelsverksamhet än andra tillkommande villafastigheter. Detaljplanen tillåter viss båtklubsverksamhet på delar av

den kommunala fastigheten Brevik 1:1.

Inom den del av kommunens fastighet Brevik 1:1 som planläggs för förskola/skola/omsorgsboende samt bostad/handel finns enligt planförslaget möjlighet till en tidsbegränsad annan markanvändning. Under maximalt tio år föreslås området kunna användas för masshantering och etablering.

#### KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är 26 326 846 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 5 415 055 kronor. Resterande del fördelas enligt denna gatukostnadsutredning mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata och park beräknas till 19 170 136 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen beräknas till 1 741 655 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i november 2011.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräkningsindex för vägkostnaderna delvis med entreprenadindex för berörda undergrupper inom vägentreprenader, delvis med KPI. Uppräkningsindex sker fram till upphandling av entreprenad, därefter räknas kostnader upp med KPI fram till slutbesiktning. För uppräkningsindex av parkanläggningar och markinlösen används KPI fram till slutbesiktning. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

Kostnaden för marklösen och fastighetsbildning på Nytorpsvägen belastas inte fastighetsägarna då denna gata blir bredare än en lokalgata och således kräver inlösen av mark som inte hade varit nödvändig om den vägen istället utformats som en lokalgata. Av samma anledning belastas fastighetsägarna inte heller av kostnaden för inlösen eller fastighetsbildning för den del av Nötskrievägen som föreslås ha gångbana.



Kostnaden är föreslagen att fördelas mellan fastigheterna för nedanstående vägar inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 3) enligt följande:

- Nytorpsvägen (gata + gång- & cykelbana),  
Kostnaden för storlek motsvarande lokalgata samt halva kostnaden för gång- och cykelbanan. Upphöjt övergångsställe i korsningen Nytorpsvägen/Nötskrikevägen belastas ej fastighetsägarna.
- Nötskrikevägen (gata + gångbana)  
Endast kostnad för gata.
- Ugglevägen (gata)  
Hela kostnaden
- Finborgsvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Lövsångarvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Kornknarrsvägen (del av gata)  
Hela kostnaden

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 ordenligare övergång ordnas över det befintliga dagvattendiket intill natursläppet.

#### KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna, 19 170 136 kronor för gata och park samt 1 741 655 kronor för markinlösen, totalt 20 911 791 kronor, ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom de fastigheter som föreslås användas för fritidsbebyggelse, båtklubsverksamhet, lägenhetsbebyggelse, förskola samt kombinerad handel- & bostad så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

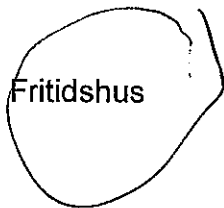
Då kostnadsfördelningen skall syfta till att uppnå rättvisa mellan enskilda fastigheter bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Gällande de fastigheter som ej ska bebyggas som villatomter så gäller att de olika bebyggelse typerna och verksamheterna bör fördelas de kostnader som de olika hustyperna eller verksamheterna kräver.

Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns 124,91 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 167 417 kr per andel med index för november 2011 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	167 417 kronor
Nybildad fastighet	1,50	251 126 kronor
Fritidshusfastighet	0,3	50 225 kronor
Förskola/Skola/Omsorgsboende	17,99	3 011 837 kronor
Handel/Nybildad fastighet	1,80	301 351 kronor
Fastighet för lägenhetsbebyggelse	7,20	1 205 405 kronor
Ugglevikens bryggförening	0,55	91 319 kronor
Vasspirens båtklubb	0,36	60 879 kronor
Krökens brygga	0,11	17 756 kronor
Bryggföreningen Vassruggen	0,15	25 366 kronor
Vinkelbryggan	0,15	25 366 kronor

#### Villafastigheter

Trots planmässigt lika villkor för planerade villafastigheter bör det beaktas att de befintliga fastigheterna har betalat ersättning för de äldre gatorna genom ersättningar till Tyresö vägförening, enligt Tyresö ga:3. Det bör även beaktas att de nya fastigheterna har en större nytta av den nya detaljplanen. Nya fastigheter (=avstyckningar) föreslås



därmed betala 50 % mer än befintliga fastigheter. I det fall en blivande villafastighet består av mark från flera befintliga fastigheter svarar respektive fastighetsägare för gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta (se bilaga 2).

Inom området finns en fastighet som är planlagd för fritidshusändamål. Denna fastighet anses inte ha samma nytta av den nya detaljplanen eller den nya vägen på samma sätt som övriga fastigheter inom gatukostnadsområdet. Fastigheten har liksom befintliga villafastigheter bidragit med ersättning till de äldre vägarna genom avgifter till Tyresö vägförening. Fastigheten bör därför få ett betydligt lägre andelstal än villafastigheterna.

Då det ändå anses att en fritidshusfastighet kan dra en viss nytta av vägen föreslås att fastigheten betalar 30 % av vad en befintlig villafastighet föreslås betala.

Villafastighet/handel

Kommunens fastighet Brevik 1:1 föreslås bilda två fastigheter för permanentboende och handelsverksamhet vid korsningen Ugglevägen/Finborgsvägen. Tanken är att en mindre handelsverksamhet ska kunna anordnas i anslutning till hemmet, vilket medför att nyttan av planen kan anses något större än för villafastigheter utan möjlighet till handelsverksamhet. Därmed föreslås att dessa fastigheter (villafastighet/handel) får ett andelstal som är 80 % större än det för befintliga villafastigheter.

Lägenheter

Fastigheterna Brevik 1:125, 1:126 och 1:127 föreslås i planförslaget sammanslås till en fastighet. Fastigheten föreslås kunna rymma småskalig bebyggelse i form av en bostadsrättsförening med ca 12 lägenheter om ca 90 kvm BOA vardera.

Fastigheten föreslås få ett totalt andelstal på 7,2, vilket för varje lägenhet motsvarar 60 % av kostnaden för en befintlig villafastighet. Andelstalet är satt utifrån avvägningen mellan fastighetens nytta av den nya planen och att respektive lägenhet anses alstra mindre biltrafik och ha en mer effektiv markanvändning än en vanlig villa.

## Båtklubbar

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de fem båtklubbarna inom fördelningsområdet: Krökens brygga, Ugglevikens Bryggförening, Vasspirens båtklubb, Bryggföreningen Vassruggen samt Vinkelbryggan.

Samtliga båtklubbar upplåts med arrendeavtal och kommer genom dessa att belastas med en avgift motsvarande gatukostnaden som föreslås enligt denna utredning. Betalningsvillkor för denna avgift kommer att regleras vid omförhandling av befintliga arrendeavtal.

Gatukostnaden för respektive båtklubb inom fördelningsområdet föreslås motsvara förhållandet mellan båtklubbarnas gällande andelstal i Tyresö ga:3 (Tyresö vägförening) och andelstalet för en permanent bostadsfastighet. Detta förhållande har tagits fram genom tillämpning av den sk. tonkilometermetoden där schablontal använts för alstrad trafik i ton. Trafiken till båtklubbarna har beräknats efter antal båtplatser.

## Förskola/Skola/Omsorgsboende

Vid beräkning av andelstal för den del av kommunens fastighet Brevik 1:1 som planläggs för förskola/skola/omsorgsboende har andelstal beräknats utefter användning av fastigheten som förskola. Denna användning har ansetts vara den troligaste.

Fördelningen har utgått från att 4 avdelningar ska byggas. Enligt dessa förutsättningar och beräkning av förväntade transporter till fastigheten föreslås ett andelstal på 17,99 för fastigheten. Tyresö kommun kommer att debiteras gatukostnaden i form av fastighetsägare.

## BETALNINGSVILLKOR

När gatorna och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som förfaller 60 dagar efter debitering. Det finns möjlighet att antingen betala direkt eller att ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 3,5 % i december 2012. Lånet har rörlig ränta och följer referensräntan som riksbanken har möjlighet att ändra två gånger per år. För att få lån måste

godtagbar säkerhet finnas.

Det finns också en möjlighet att ansöka om anstånd med betalning av gatukostnaden. Varje anståndsansökan prövas enskilt och villkoren för anstånd kan variera något beroende på fastighetens användning. Om kommunen beviljar anstånd är de generella reglerna för vanliga villafastigheter att anstånd gäller tills dess att nytt bygglov beviljas, att fastigheten byter ägare eller att avstyckning beviljas. Fastighetsägaren måste lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och underteckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan + 2 %. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala ränta varje kvartal.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan samhällsbyggnadsförvaltningen ställa krav på att fastighetsägaren ska betala gatukostnaden.

Kontakta gärna samhällsbyggnadsförvaltningen om du har några frågor, t ex om du vill veta vad ovanstående innebär för just din fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Utredningen sker i Tyresö kommuns regi.

Bilagor:

Bilaga 1	Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning
Bilaga 2	Karta över fördelningsområdet
Bilaga 3	Sammanställning av kostnadsberäkning

Tyresö i december 2012

*Jenny Linné*  
Exploateringsingenjör

**Fastighetsbildning,  
Sammanläggning**

I samrådsförslaget fanns fastigheterna Brevik 1:488 och 1:261 redovisade. Dessa har innan utställningen sammanlagts till en fastighet och har nu fastighetsbeteckning Brevik 1:687. Fastighetsägarna är medvetna om att planförslaget ej tillåter att Brevik 1:687 styckas på nytt igen.

Fastigheterna Brevik 1:125-1:127 föreslås sammanläggas till en fastighet. Detta för att kunna bilda en lämplig fastighet för byggnation av seniorlägenheter.

**Fastighetsbildning, intrång  
och inlösen**

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatu-, park- & naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar.

De privata fastigheter som berörs av dessa intrång är Trinntorp 1:133-135, 1:138-139, 1:143, 1:147, 1:209, 1:314, 1:326, , 1:338, 1:345, 1:348, 1:351, 1:353, 1:357, 1:361 samt Brevik 1:102-103, 1:107-109, 1:114, 1:122-130, 1:140, 1:160-161, 1:163, 1:171-176, 1:183, 1:188-189, 1:238, 1:241, 1:255-257, 1:259, 1:262, 1:264, 1:664, 1:88-91

Intrången redovisas närmare i bilaga 1.

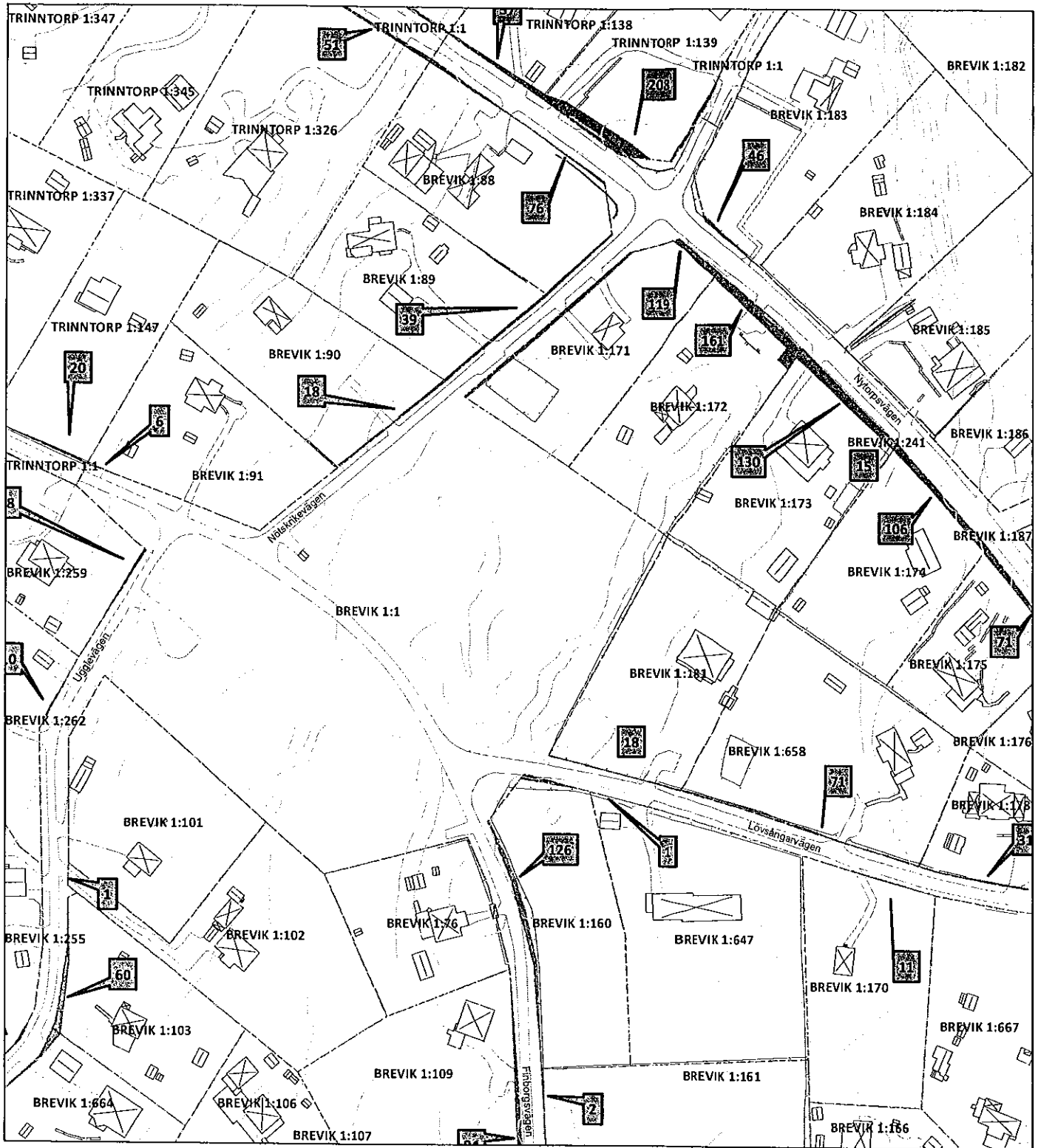
**Fastighetsbildning,  
dagvattendamm**

En befintlig dagvattendamm finns belägen på fastigheten Brevik 1:125. Dammen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i den kulturinventering som kommunen låtit göra. Den är även betydelsefull ur dagvattensynpunkt då dagvattnet från stora delar av planområdet renas och fördröjs i dammen innan det når Kalvfjärden. Dammen är idag i privat ägo. Den del av fastigheten där dammen finns föreslås planläggas som parkmark och fastighetsregleras över till Brevik 1:1.

**Fastighetsbildning, tillköp**

Vissa fastigheter i detaljplanen föreslås kunna utökas genom tillköp av kvartersmark. I de fall där tillköpen som föreslås är väldigt små så avses dessa ske i samband med att inlösen av allmän platsmark görs, se bilaga 1.

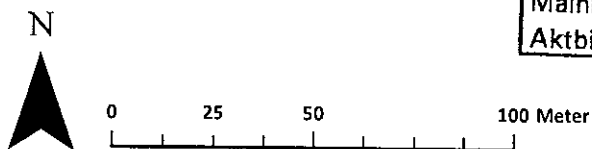
Trinntorp 1:140, 1:338-339 samt 1:340 föreslås kunna utökas genom tillköp av mark från den kommunala fastigheten Trinntorp 1:1 utmed Nytorpsvägen. Då fastigheten Trinntorp 1:339 föreslås köpa till en mindre yta trots att ingen inlösen av allmän platsmark ska ske så föreslås en sådan fastighetsreglering endast göras om fastighetsägaren själv önskar detta.



## Teckenförklaring

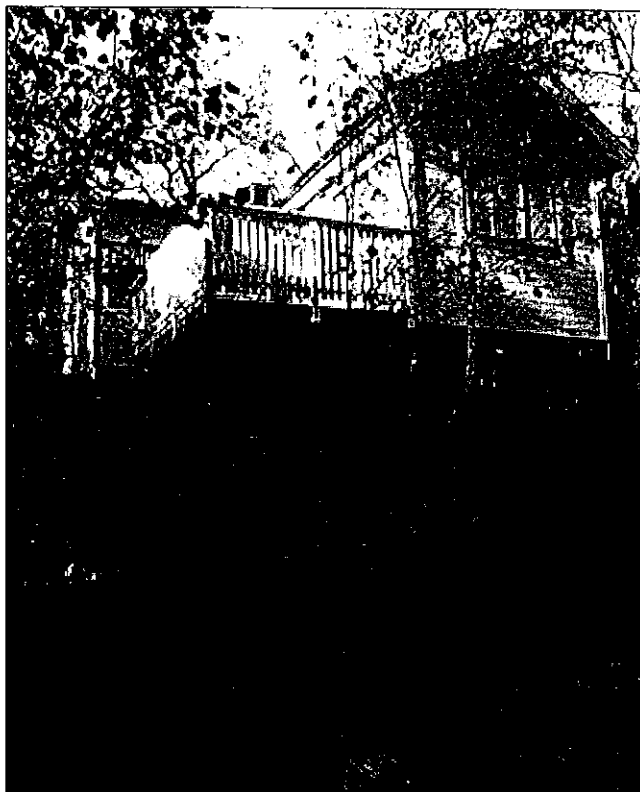
-  Markinlösen
-  Byggnad
-  Häck
-  Mur
-  Staket
-  Stödmur
-  Strandlinje
- Höjdkurva (1m ekvidistans)

**FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM**  
 2013 -07- 2 9  
 Första posten  
 Målnr: .....  
 Aktbil: ..... Enhet: .....

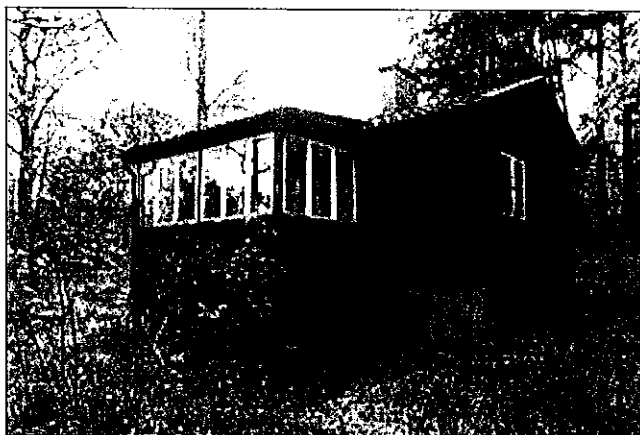


### Förslag till planbestämmelser

Byggnader kan förses med varsamhetsbestämmelser. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnaderna. Tillbyggnad eller ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse.



Tillbyggd sportstuga från 1944 på fastigheten Trinntorp 1:90.



Sportstuga med liggande brun fasspontpanel från omkring 1930-40-talet, Brevik 1:177.

### Trinntorp 1:90, Nötskrikevägen

Mindre sportstuga uppförd 1944, troligen tillbyggt under 50- eller 60-talet. Fasaderna är klädda med liggande gul fasspontpanel och taket täcks av rött cementtegel. Entrédörren är ersatts med ny. Fönsterbågarna är ospröjsade och försedda med pressade beslag. Stugan är uppförd med hög placering, långt indragen på en kuperad naturtomt med anlagda trappor. Ingången till tomten är försedd med järngrindar och upp mot huset leder en naturligt uppkörd bruksväg.

### Kulturbistoriskt värde

Stugan är ett exempel på fritidshus från 1900-talets mitt och bevarar i huvudsak sin karaktär från byggnadstiden. Stugans placering på tomten, naturtomten med ingång, bruksväg och anlagda trappor har miljömässiga värden.

### Förslag till planbestämmelser

Byggnader kan förses med varsamhetsbestämmelser. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnaderna. Tillbyggnad eller ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och tomt.

### Brevik 1:177, Lövsångarvägen

Sportstuga möjligen uppförd omkring 1930/40 efter ritningar signerade Bertil Persson. Fasaderna är klädda med liggande brun fasspontpanel och taket täcks av tvåkupigt lertegel. På tomten står även en gäststuga med liggande brun fasspontpanel täckt med tvåkupigt lertegel av okänt byggnadsår.

### Kulturbistoriskt värde

Byggnaden är exempel på de sportstugor som uppfördes vid områdets exploateringsstid och har ett visst miljömässigt värde med sin bevarade sportstugekaraktär.

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM

2013 -07- 2 9

Första posten

Målnr: .....

Aktbil: ..... Enhet: .....





FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHÖLM

2013-07-29<sup>e</sup>

Första posten

Målnr: .....  
Aktbil: ..... Enhet: .....