



Nacka tingsrätt
Mark- och miljödomtolen, avd. 4
Box 1104
131 26 Nacka Strand

Svaromål

Mål nr F 1405-14

Statoil Fuel & Retail Sverige AB ./. Nacka kommun

Kärande: Statoil Fuel & Retail Sverige AB, org. nr. 556000-6834
Huvudkontor
118 88 Stockholm

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Malin Löveborg
Setterwalls Advokatbyrå
Box 1050
101 39 Stockholm
Tfn: 08-598 890 87
Fax: 08-598 890 90
E-post: malin.loveborg@setterwalls.se

Svarande: Nacka kommun, org. nr. 212000-0167
131 81 Nacka

Ombud: Kommunjuristen Sara Källeskog
Adress som ovan
Tfn: 08-718 88 86
Fax: 08-718 91 15
E-post: sara.kalleskog@nacka.se

I egenskap av ombud för Nacka kommun ("Kommunen") får jag avge följande svaromål över Statoil Fuel & Retail Sverige AB:s ("Statoil") ansökan om stämning av den 7 mars 2014, aktnbilaga 1.



I Inställning

- 1.1 Kommunen bestrider käromålet i dess helhet.
- 1.2 Kommunen yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med belopp som senare kommer att anges.

2 Grund för bestridande

- 2.1 Det är av vikt för Kommunen att fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 ("Fastigheten") används för bebyggelse av annan art och på annat sätt än tidigare.
- 2.2 Kommunens uppsägning av den 16 december 2013, av det mellan parterna ingångna tomträttsavtalet av den 7 november 1958 ("Tomträttsavtalet"), är grundad på tillräckliga skäl.

3 Sakomständigheter

3.1 Gällande rätt

- 3.2 Enligt 13 kap 14 § tredje stycket jordabalken (1970:994) får uppsägning av tomträttsavtal ske om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller på annat sätt än tidigare. Om tomträttsinnehavaren anser att fastighetsägaren inte har skäl för uppsägningen får denne, enligt 13 kap 16 § kap jordabalken, klandra uppsägningen.
- 3.3 Det är i allmänhet fastighetsägarens intresse av att få använda fastigheten som ska tillmätas avgörande betydelse vid en bedömning av om en uppsägning bör få ske (prop. 1953:177 s. 56). Det krävs inte att fastighetsägarens behov av att förfoga över marken står inför sitt "omedelbara förverkligande". Detta innebär att det är fullt tillräckligt att behovet av att förfoga över marken vunnit så stark aktualitet att det är av vikt för fastighetsägaren att tomträtten upphör vid utgången av den pågående avtalsperioden. Vid denna bedömning bör tomträttsinnehavarens intresse av att få behålla tomträtten ställas mot fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten på annat sätt redan under nästkommande avtalsperiod (SOU 1952:28 s. 87).
- 3.4 Vid bedömningen av om uppsägningen är berättigad kan hänsyn även tas till om den nya planerade användningen av fastigheten är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt (SOU 1952:28 s. 87).



3.5 En tät och blandad stad på västra Sicklaön

- 3.5.1 Fastigheten är belägen på västra Sicklaön vilket är ett område där Kommunen i mer än ett decennium arbetat aktivt och långsiktigt för att skapa en tätare och mer blandad stadsbebyggelse.
- 3.5.2 Som ett led i förverkligandet av 2012 års översiktsplan för västra Sicklaön har Kommunen de senaste åren arbetat med att ta fram en Strukturplan för västra Sicklaön samt en Vision för staden Nacka. Båda beslutades av Kommunen under 2014.¹
- 3.5.3 På västra Sicklaön pågår vidare ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. Kvarnholmen exploateras fortlöpande enligt antaget detaljplaneprogram och detaljplaneprogram har påbörjats för Henriksdal, Planiaområdet och Nacka strand, för att nämna några exempel.
- 3.5.4 Genom statens åtagande i januari 2014 att bygga ut tunnelbana till Nacka ("Tunnelbaneavtalet") har det skapats ännu bättre förutsättningar för Nacka att växa och planeringen för tunnelbana och en förlängning av tvärbanan är i full gång. Kommunen har i Tunnelbaneavtalet förbundit sig att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030, se Bilaga 1.
- 3.5.5 Sammantaget pågår det ett intensivt arbete inom Kommunen med att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Det är mot denna bakgrund och regionens ständigt ökande behov av nya bostäder som Nackas kommunfullmäktige den 23 september 2013 beslutade att Tomträttsavtalet med Statoil skulle sägas upp för avflyttning den 31 december 2018.
- 3.5.6 Mot bakgrund av Kommunens planer för framtidens västra Sicklaön vore det förödande om Tomträttsavtalet kom att förlängas eftersom varje ny avtalsperiod uppgår till fyrtio år.

3.6 Kommunen ska bebygga Fastigheten med bostäder

- 3.6.1 Det bestrids att Kommunen inte har någon möjlighet att realisera bostadsbyggande inom Fastigheten. I praktiken är det endast Tomträttsavtalets upphörande som är direkt avgörande för bostadsplanernas förverkligande.
- 3.6.2 Som grund för Kommunens åtagande att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön ligger bland annat planeringen att bygga bostäder på Fastigheten, se Bilaga 2.

¹ Sammanträdesprotokoll, kommunstyrelsen den 13 januari 2014, § 10 Dnr KFKS 2013/231-219. "Strukturplan för västra Sicklaön" samt sammanträdesprotokoll från kommunstyrelsen den 3 mars 2014, § 49 Dnr KFKS 2013/540-201, Vision för staden i Nacka".



3.6.3 Att Kommunen sedan en längre tid tillbaka har planerat att bygga bostäder inom Fastigheten bekräftas av bl.a. Kommunens remissvar till Länsstyrelsen 2004 "Riksintresset Stockholms Hamn", Bilaga 3, Nacka kommuns yttrande över Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUF 2010), Bilaga 4, Remiss av "Att hamna rätt" - förslag till hamnstrategi för Stockholm (aug 2005), Bilaga 5, samt översiktsplanerna från år 2002 och år 2012, Bilaga 6 - 7.

3.6.4 Under det senaste året har planerna på att bebygga Fastigheten med bostäder på allvar tagit fart. Efter att översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2012 har Kommunen bl.a.:

- beslutat att säga upp Tomträttsavtalet i syfte att bygga bostäder på Fastigheten (2013), Bilaga 8,
- i Tunnelbaneavtalet åtagit sig att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön där Fastigheten är belägen (2013-2014),
- antagit Strukturplan för en tät och blandad stad på västra Sicklaön (2014),
- antagit Visionen för staden i Nacka (2014).

Den 29 april 2014 beslutade kommunstyrelsen vidare genom sitt stadsutvecklingsutskott att inleda planarbete för bostäder på fastigheten, se Bilaga 9.

3.7 En stor bränsledepå hör inte hemma mitt i Staden

3.7.1 Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit samman mer och mer och år 2030 beräknas antalet Nackabor ha ökat med 40 000 personer. Samtidigt ökar också inflyttningen till Värmdö kommun. Västra Sicklaön kommer att utvecklas till stadskärna och bli en del av innerstaden.

3.7.2 Den typ av verksamhet som Statoil i dagsläget bedriver inom Fastigheten är olämplig då tunga transporter färdas såväl igenom som i direkt anslutning till vad som kommer att utgöra ett stadsområde. En centralt belägen bränsledepå utgör härutöver en olägenhet för stadsmiljön, se Bilaga 10. Med hänsyn till Fastighetens attraktiva läge med närhet till Nacka centrum, planerad tunnelbanestation och den i övrigt planerade utvecklingen för västra Sicklaön lämpar sig Fastigheten betydligt bättre för bostadsbebyggelse än som bränsledepå. Det allmänna intresset; att Fastigheten bebyggs med bostäder, är större än intresset av att oljehamnsverksamhet bedrivs på platsen.

3.8 Det finns alternativa placeringar till den nuvarande verksamheten

3.8.1 Det bestrids att det inte finns någon möjlighet att ersätta den nuvarande verksamheten och flytta den till annan plats. Sedan översiktsplanen 2012 har bl.a.

konsultföretaget WSP, på uppdrag av Stockholms hamn AB, utrett möjligheterna att ersätta den verksamhet som Statoil i dag bedriver på Fastigheten.

- 3.8.2 Av WSP:s slutrapport benämnd ”Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning”, daterad den 14 februari 2014, Bilaga 11, framgår att det finns flera tänkbara alternativa lokaliseringar av bränsledepåverksamheten för det fall att Statoil skulle avveckla sin verksamhet inom Fastigheten. Detta gäller oberoende av om verksamheten på Loudden samtidigt avvecklas.
- 3.8.3 Södertälje Hamn AB har den 5 maj 2014 inkommit till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, med en ansökan om utökat miljötillstånd för att kunna hantera ökade mängder bränsle (”Ansökan”), Bilaga 12. Med ett utökat tillstånd kan Södertälje Hamn AB ta över bränsleförsörjningen i Stockholms län efter att Loudden och Bergs oljehamnar stänger 2018 respektive 2019. En utökad användning av Södertälje hamn, vid en nerläggning av Bergs Oljehamn, är ett av de alternativ som analyseras i ovan hänvisad slutrapport från WSP.
- 3.8.4 Statoils påstående om att det inte finns några alternativa lokaliseringar är således inte korrekt. Statoils nuvarande verksamhet på Fastigheten är därmed inte betydande för Stockholm/Mälardalensregionens framtida bränsleförsörjning.

4 Slutsats

- 4.1 Mot bakgrund av gällande rätt har uppsägningen av Tomträttsavtalet varit lagligen grundad eftersom:
- Kommunen ska använda Fastigheten till bebyggelse av annat slag,
 - Kommunens behov att förfoga över marken har vunnit tillräckligt stark aktualitet, då Kommunen bland annat åtagit sig att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön och beslutat att inleda planarbete för bostäder på Fastigheten,
 - Kommunens intresse av att förfoga över marken under nästkommande avtalsperiod – mot bakgrund av avtalsperiodernas längd och övriga omständigheter – är större än Statoils intresse av att få behålla tomträtten. Det finns bl.a. flertalet alternativa lokaliseringar till Statoils nuvarande verksamhet, och
 - Det nya användningsområdet av Fastigheten tillgodoser ett allmänt intresse.
- 4.2 Käromålet ska med stöd av ovanstående ogillas i dess helhet.



5 Preliminär bevisuppgift

5.1 Preliminära bevisteman

- a) Att det är av vikt för Kommunen att Fastigheten används för bebyggelse av annan art och på annat sätt än tidigare.
- b) Att Kommunens uppsägning av Tomträttsavtalet har varit grundad på tillräckliga skäl.
- c) Att Kommunen under en längre tid har haft för avsikt att bygga bostäder inom Fastigheten.
- d) Att Kommunens avsikt att bebygga Fastigheten med bostäder har vunnit så stark aktualitet att det är av vikt för Kommunen att Tomträtten upphör den 31 december 2018.
- e) Att Kommunen har för avsikt att bygga en tät och blandad stad inom det område där Fastigheten är belägen.
- f) Att en oljehamn inom Fastigheten inte är förenlig Kommunens framtida vision för det område där Fastigheten är belägen.
- g) Att Kommunen har initierat planarbetet i syfte att uppföra bostäder på Fastigheten.
- h) Att det finns alternativa lokaliseringar till den verksamhet som Statoil idag bedriver inom Fastigheten.



5.2 Skriftlig bevisning och bilagor

Kommunen åberopar preliminärt följande bevisning. Kommunen förbehåller sig rätten att komplettera bevisuppgifterna.

- 5.2.1 Tunnelbaneavtalet, Bilaga 1. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och d) – e).
- 5.2.2 Kartbild ”Västra Sicklaöns möjliga utbyggnadsetapper, Arbetsmaterial 2013-09-30”, Bilaga 2. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och d) – e).
- 5.2.3 Remissvar till Länsstyrelsen 2004 ”Riksintresset Stockholms Hamn”, Bilaga 3. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 5.2.4 Nacka kommuns yttrande över Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUF 2010), Bilaga 4. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 5.2.5 Remiss av "Att hamna rätt" - förslag till hamnstrategi för Stockholm (aug 2005), Bilaga 5. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 5.2.6 Översiktsplan från 2002, Bilaga 6. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 5.2.7 Översiktsplan från 2012, Bilaga 7. Översiktsplanen från 2012 åberopas till styrkande av a) – f).
- 5.2.8 Sammanträdesprotokoll från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott av den 29 april 2014, Bilaga 8. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b), d) och f).
- 5.2.9 Sammanträdesprotokoll från kommunfullmäktige av den 23 september 2013, Bilaga 9. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och d).
- 5.2.10 Följebrev med slutrapport, ”Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning” av den 14 februari 2014, Bilaga 11. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och h).
- 5.2.11 Ansökan, Bilaga 12. Ansökan åberopas till styrkande av a) – b) och h).

5.3 Muntlig bevisning

- 5.3.1 För närvarande åberopas ingen muntlig bevisning.

5.4 Övriga bilagor

- 5.4.1 Fotografier som visar Bergs Oljehamn och närliggande omgivning, Bilaga 10.



Nacka den 14 maj 2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sara Källeskog", with a long horizontal line extending to the right.

Sara Källeskog
Kommunjurist, Nacka kommun