



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-05-29
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 1407-14

KÄRANDE

Circle K Sverige AB, 556000-6834
118 88 Stockholm

Ombud:

Advokaterna Girion Blomdahl och Malin Löveborg
Setterwalls Advokatbyrå AB
Box 1050
101 39 Stockholm

SVARANDE

Nacka kommun, 212000-0167
131 81 Nacka

Ombud:

Kommunjuristen Sara Källeskog
Adress som ovan

Advokaterna Mårten Tagaeus och Erik Svedlund
Magnusson Advokatbyrå
Box 11467
404 30 Göteborg

SAKEN

Klander av uppsägning av tomträttsavtal på fastigheten Nacka Sicklaön 13:83

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer att det inte finns skäl för uppsägningen av tomträtten till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 och att uppsägningen därmed är utan verkan.

2. Nacka kommun ska ersätta Circle K Sverige AB för rättegångskostnader med 3 152 313 kr, varav 2 671 247 kr avser ombudsarvode. I beloppet ingår inte mervärdesskatt. På beloppet löper ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 490360

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

Nacka kommun har upplåtit fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 med tomträtt till Circle K Sverige AB (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB och dessförinnan Svenska Esso Aktiebolag). På fastigheten har anlagts en bränsledepå (i fortsättningen Bergs oljehamn eller bränsledepån). Anläggningen består idag av en hamnanläggning och en depå med ca 40 cisterner. Inom depåområdet finns även tre bergrum att användas för beredskapslagring.

Enligt tomträttsavtalet är den första upplåtelseperioden 60 år räknat från den 1 januari 1959 och varje därefter följande upplåtelseperiod 40 år räknat från utgången av närmast föregående period.

Nacka kommun har sagt upp tomträttsavtalet till upphörande per den 31 december 2018. Som skäl för uppsägningen angavs följande.

Nacka kommun behöver använda fastigheten för att tillgodose regionens behov av bostäder. Fastigheten behövs således för bebyggelse av annan art och för annan användning.

Sedan bolaget ifrågasatt giltigheten av uppsägningen har Nacka tingsrätt genom dom den 16 februari 2015 (mål nr T 1403-14) fastställt att uppsägningen av tomträttsavtalet är giltig. Domen har vunnit laga kraft.

Circle K Sverige AB har klandrat uppsägningen hos mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

Circle K Sverige AB (i fortsättningen Circle K eller bolaget) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa att det inte finns skäl för uppsägningen och att den därmed är utan verkan.

Nacka kommun (i fortsättningen kommunen) har bestritt bifall till bolagets talan.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Bolaget

Uppsägningen avser ett regionalt och inte ett kommunalt behov av att ändra markanvändningen. Grunden för uppsägningen är inte tillräckligt starkt. Kommunens exploateringsplaner kommer sannolikt inte att kunna genomföras före utgången av nästkommande avtalsperiod. Kommunens intresse av att förfoga över fastigheten kan tillgodoses på annat sätt. Det finns inga alternativa placeringar till bolagets nuvarande verksamhet på fastigheten. Det finns ett starkt allmänt intresse för att Bergs oljehamn ska finnas kvar. Bolaget har även ett mycket starkt enskilt intresse av att fortsätta den nuvarande verksamheten på fastigheten. Kommunen har en skyldighet att väga olika allmänna intressen mot varandra.

Kommunen

Uppsägningen är grundad på tillräckliga skäl. Det är av vikt för kommunen att fastigheten används för bebyggelse av annan art och på annat sätt än tidigare. Kommunens behov kan inte utan större olägenhet tillgodoses på annat sätt. Den nya användningen av fastigheten är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Kommunen ska genomföra planerad åtgärd, den nya användningen av fastigheten, inom nästkommande avtalsperiod. Bolagets intresse av att fortsätta använda fastigheten är ett enskilt intresse, inte ett allmänt intresse.

UTVECKLING AV TALAN

Bolaget

Några rättsliga utgångspunkter

Prövningen i detta mål ska avse endast det skäl som kommunen angett i uppsägningshandlingen. Om skälet för uppsägningen anses ha tillräcklig tyngd ska det göras en intresseavvägning. Ledning för intresseavvägningen kan hämtas från andra

liknande bedömningar på fastighetsrättens område, exempelvis den intresseavvägning som sker inom ramen för expropriation. Det i uppsägningen angivna intresset måste väga tyngre än motstående intressen (allmänna och enskilda) för att intresseavvägningen ska falla ut till kommunens fördel.

Det är kommunen som har bevisbördan. Kommunen måste visa att det av kommunen angivna uppsägningsintresset föreligger med tillräcklig grad av tydlighet och aktualitet. Den bedömningen innebär dels att annat än det som angetts i uppsägningshandlingen är utan intresse, dels att hinder mot det i uppsägningen angivna skälet måste vägas in. Det angivna skälet för uppsägningen måste även vara starkare än motstående allmänna och enskilda intressen som bolaget bevakar i målet.

Bolaget vitsordar att kommunen har ett visst intresse av att bebygga fastigheten med bostäder. Men bolaget bestrider att kommunens intresse av att förfoga över fastigheten för att bygga bostäder är tillräckligt starkt i förhållande till intresset av att låta den pågående markanvändningen fortsätta ytterligare en tomträttsperiod.

Uppsägningen; kommunens behov av fastigheten

Kommunen har den 2 januari 2014 sagt upp tomträten till upphörande för att tillgodose ett regionalt bostadsbehov, inte ett kommunalt behov av bostäder. Kommunen måste alltså styrka det angivna regionala behovet. Den enda handling som talar i den riktningen är det s.k. tunnelbaneavtalet som anger att 78 000 bostäder ska byggas inom regionen, dvs. någonstans inom fyra olika kommuner. De 2 000 bostäder som avses byggas inom fastigheten Sicklaön 13:83 kan med lätthet byggas någon annanstans inom regionen (de fyra kommunerna).

Nacka kommuns åtagande enligt tunnelbaneavtalet avser att i egen regi eller genom annan bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Avtalet innebär inte någon skyldighet för kommunen att bebygga just fastigheten Sicklaön 13:83 med bostäder. Enligt kommunens egen uppfattning är det möjligt att bygga 14 850 bostäder på västra Sicklaön även om användningen av fastigheten Sicklaön 13:83 inte ändras

till förmån för bostäder. Kommunen har alltså inte behov av att förfoga över fastigheten Sicklaön 13:83 för att uppfylla sina åtagande enligt tunnelbaneavtalet.

Tunnelbaneavtalet har ingåtts med staten och landstinget, som inte förordar en nedläggning av Bergs oljehamn. Av vanlig avtalstolkning följer att motparterna (staten och landstinget) inte anser att kommunen ska ta Sicklaön 13:83 i anspråk för att uppfylla sitt åtagande enligt tunnelbaneavtalet.

Det bestrids att fastigheten Sicklaön 13:83 skulle vara ”av väsentlig betydelse för genomförandet av hela Nacka stad och regionens målsättning om en flerkärnig och tät bebyggelse”. Även om så skulle vara fallet ska hänsyn inte tas till stadsplanemässiga skäl. Hänsyn ska inte heller tas till naturvärden i Nyckelviken, verksamhetens närhet till grannar, huruvida anläggningen skulle vara miljöstörande (vilket bestrids), att det skulle vara ”fint” att bygga bostäder inom fastigheten eller att anläggningen inte skulle vara stadsplanemässigt passande. Det enda skäl för uppsägning som ska prövas är det som kommunen angett i uppsägningshandlingen, dvs. att fastigheten behövs för att tillgodose regionens behov av bostäder.

För att uppsägning ska få ske krävs att de 2 000 bostäder som kommunen planerar för fastigheten Sicklaön 13:83 inte utan större olägenhet kan uppföras någon annanstans inom kommunen. Kommunen har dock inte påstått att en sådan alternativ placering inte skulle vara möjlig.

Kommunens översiktsplan (ÖP 2012) stödjer inte att markanvändningen inom fastigheten Sicklaön 13:83 ändras till förmån för bostäder utan anger istället att fastigheten utgör ett utredningsområde. Någon utredning har dock inte genomförts. Under processen att ta fram översiktsplanen har länsstyrelsen uttryckt kritik mot kommunens planer på att bebygga fastigheten med bostäder.

Kommunens planer för fastigheten står i strid med gällande regionplan (RUF 2010). Där anges bl.a. följande (s. 94).

Med en växande befolkning ökar behovet av anläggningar som försörjer regionen med energi, material och varor. För att begränsa lastbilstransporterna inom regionen (...) ska mark

reserveras för anläggningar som har tillgång till järnväg eller sjöfart och som samtidigt ligger nära marknaden för respektive godstyp. Tillgången till mark för att hantera ökade volymer är dock begränsad.

I regionplanen anges vidare följande (s. 95).

En övergång till förnybara drivmedel innebär att allt större volymer flytande bränslen kommer att hanteras de närmaste decennierna. Regionen bör behålla befintliga anläggningar för hantering av flytande bränslen, då alternativa depåer skulle medföra många fler tankbils-transporter. Regionen bör avveckla sin depåkapacitet först efter att icke-flytande drivmedel fått genomslag på marknaden. Depåerna för flytande bränsle vid Bergs och Loudden ska behållas under planperioden till år 2030.

När den nu gällande regionplanen (RUFS 2010) togs fram uttalade landstinget (regionplanekontoret) att det inte inom överskådlig tid är möjligt att finna nya terminallägen som medger en fortsatt resurseffektiv hantering av flytande bränslen i regionen.

Regionplanen är bindande under hela planperioden (7 kap. 10 § plan- och bygglagen, PBL).

Kommunens planer står även i strid med kommande regionplan (RUFS 2050) där det i ett utkast sägs att Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. Inte heller i kommande regionplan planeras fastigheten Sicklaön 13:83 för byggnation.

För att fastigheten ska kunna exploateras krävs en lagakraftvunnen detaljplan. Planarbetet inleddes i april 2014. Kommunen avser inte att anta någon detaljplan före tidigast 2019, då innevarande tomträttsperiod löper ut. Enligt kommunens tidsplan bedöms en ny detaljplan för fastigheten inte finnas på plats förrän tidigast 2021-2025. En ändrad användning av fastigheten Sicklaön 13:83 har varken stöd i gällande översiktsplan eller gällande regionplan. Det kan ifrågasättas om kommunen, med beaktande av statens och landstingets inställning till verksamheten vid Bergs oljehamn, över huvud taget har möjlighet att genomdriva en ny detaljplan för fastigheten.

Motstående intressen

Bergs oljehamn är ett mellankommunalt intresse genom sin betydelse för bränsleförsörjningen i Stockholmsregionen. Verksamheten kan inte omlokaliseras eftersom det inte finns gångbara alternativ. Den bör inte heller flyttas eftersom regionen är beroende av en fungerande bränsleförsörjningsstruktur.

I 2 kap. 6 § punkten 3 PBL anges att man vid planläggning ska ta hänsyn till åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar. Nacka kommun är alltså skyldig att bevaka inte enbart intresset av bostadsförsörjning utan även totalförsvarets intressen.

Om kommunen vid planläggningen inte samordnar statliga och mellankommunala intressen kommer detaljplanen att upphävas (11 kap. 10-11 §§ PBL).

Det är endast allmänna hamnar som kan pekas ut som riksintresse för sjöfarten. Hamnen inom fastigheten är inte öppen för allmän samfärdsel. Det är därför inte möjligt att klassificera Bergs oljehamn som ett riksintresse. Men Bergs oljehamn representerar ett starkt allmänt intresse genom sin betydelse för bränsleförsörjningen i Stockholmsregionen.

En nedläggning av Bergs oljehamn skulle innebära en omfattande kapitalförstöring genom att en väl fungerande anläggning avvecklas i förtid. Bolagets faktiska engångskostnad för en avetablering från fastigheten uppgår till 65-100 miljoner kr. Kostnader för att skapa ny depåkapacitet på annan plats tillkommer. Investeringskostnaden för en helt ny depå beräknas uppgå till en miljard kr. Bergs oljehamn representerar därmed även ett enskilt intresse av betydelse.

Krisberedskapsarbetet; totalförsvaret

Ett flertal myndigheter, däribland Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Försvarsmakten, Energimyndigheten och Riksrevisionen, har konstaterat att det under lång tid inte bedrivits någon planering eller aktiva förberedelser inför höjd

beredskap eller andra kriser. Mot bakgrund av ett försämrat omvärldsläge har regeringen därför genom beslut den 10 december 2015 gett Försvarmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap uppdrag att återuppta planeringen för totalförsvaret.

För att Sverige ska kunna förebygga och hantera en situation som föranleder höjd beredskap krävs att hela samhället har en inneboende robusthet, uthållighet och motståndskraft samt förmåga att hantera komplexa händelser, s.k. resiliens. Förnödenhetslagring av bl.a. bränslen är en del av detta. Regeringen skriver t.ex. i sin Nationella säkerhetsstrategi (januari 2017) bl.a. följande (s. 14 och 23).

Robust försörjning och skydd av samhällsviktiga funktioner är centralt för befolkningens överlevnad och för att vårt samhälle ska fungera. (...) Alla delar av samhället är beroende av en trygg energiförsörjning. Transporter och kommunikationsmedel är vitala funktioner. Att upprätthålla en fungerande infrastruktur och flöden för försörjning, handel och ekonomi är också ett nationellt intresse. (...) Några särskilda hot och risker är störningar och bortfall av resurser som drivmedel m.m.

Stora delar av ansvaret för det civila försvaret har lagts på privata aktörer. Bränsleförsörjningsansvaret har genom lag överförs på marknadens aktörer. Bolaget har därför både en rätt och en skyldighet att bevaka allmänna intressen i målet.

Drivmedelsförsörjningen måste vara robust. Avbrott orsakar redan efter en kort tid allvarliga konsekvenser för samhällsviktiga verksamheter. Mälardalen förbrukar idag 20-25 procent av rikets drivmedel och förbrukningen kommer inte att minska framöver. Försörjningen av Mälardalen är koncentrerad till ett fåtal depåer och utredning har visat att inte ens dagens depåstruktur är tillfredsställande ur ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Bergs oljehamn är viktig för att Mälardalen ska kunna försörjas med drivmedel både i en normalsituation och i händelse av förhöjd beredskap, kris eller krig. En nedläggning av Bergs oljehamn skulle påverka hela Mälardalens bränsleförsörjning.

Under störda förhållanden är det särskilt viktigt att drivmedel förvaras i närheten av brukarna (Stockholmsregionen) och att det finns möjlighet till skyddad lagring i bergrum. Reservkraften till stöd för att under störda förhållanden upprätthålla samhällsnyttiga funktioner såsom sjukhus, offentlig och statlig förvaltning samt vatten- och avloppsförsörjning drivs med i huvudsak diesel. Det finns även ett mycket starkt allmänt totalförsvarsintresse av att bränsle lagras i huvudstadens omedelbara närhet, eftersom det är ett militärstrategiskt viktigt område.

Finns det alternativa platser för verksamheten?

Det nya miljötillståndet för Södertälje hamn innebär tillstånd till fortsatt och utökad hamnverksamhet omfattande maximalt 2 200 000 ton per år, dvs. en ökning med 1 000 000 ton per år jämfört med det äldre tillståndet. Det utökade tillståndet är dock inte tillräckligt för att hantera volymerna vid Bergs och Loudden som tillsammans har ett årligt genomslag om ca 1 500 000 ton. Det nya tillståndet avser enbart hamnverksamhet, inte tillstånd till lagring av bränslen. Circle K bedriver idag inte någon verksamhet i Södertälje. En lokalisering till Södertälje förutsätter att en helt ny depå uppförs, men några investeringsbeslut eller miljötillstånd har ännu inte fattats. Hamnen i Södertälje saknar idag en godtagbar farled. En depåverksamhet i Södertälje kommer att vara sämre placerad från ett sårbarhetsperspektiv eftersom transporterna måste passera motorvägsbron i Södertälje.

I Västerås finns idag en mindre depå men den saknar bergrumskapacitet för diesel. De befintliga depåerna i Norrköping och Gävle ligger betydligt längre bort jämfört med depån i Västerås och transporterna från de platserna sker över ett antal vägbroar. Även om det skulle vara teoretiskt möjligt att omfördela de volymerna som hanteras vid Bergs till befintliga depåer i Västerås, Norrköping och Gävle är en sådan omlokalisering inte lämplig ur ett risk- och sårbarhetsperspektiv.

Kommunen*Några rättsliga utgångspunkter*

För att avgöra om det är av vikt för kommunen att fastigheten Sicklaön 13:83 används för bebyggelse av annan art eller på annat sätt än tidigare, ska hänsyn tas till behovet av att förfoga över fastigheten samt aktualiteten och genomförbarheten av den ändrade markanvändningen. Någon intresseavvägning ska däremot inte göras.

Kommunens behov av fastigheten, som inte kan tillgodoses på annat sätt

Kommunen har under de senaste tjugo åren arbetat för att skapa en tätare och mer blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön, där fastigheten är belägen. I området pågår ett stort antal stadsbyggnadsprojekt.

Av gällande översiktsplan (ÖP 2012) framgår att Nackas västra del, tillsammans med intilliggande områden i Stockholm, utgör ett utvecklingsområde av regional betydelse. I den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) utgör västra Sicklaön en del av den s.k. centrala regionkärnan.

För närvarande pågår planeringen av nya kommunikationer (tunnelbana och tvärbana) för boende i Nacka. Genom det s.k. tunnelbaneavtalet har det skapats ännu bättre förutsättningar för Nacka att växa. Genom det avtalet har kommunen åtagit sig att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön senast 2030, med en genomsnittlig takt av 800 bostäder per år.

Regionen har ett ständigt ökande behov av nya bostäder. Nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad finns i Stockholmsregionen. I Stockholms län bor en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av landets yta. Befolkningen i länet växer med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,2 miljoner år 2022. Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov är en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta att utvecklas på ett positivt sätt. En förutsättning för att kunna bygga det stora antalet bostäder

i regionen som behövs är ett kollektivtrafiksystem som kan möta detta behov. Att möta efterfrågan på bostäder är en förutsättning för tillväxt inom hela regionen. Nacka stads bebyggelse är en naturlig fortsättning på Stockholms stads utveckling. Att få tillgång till fastigheten Sicklaön 13:83 är avgörande för att kommunen ska kunna leva upp till sina åtaganden enligt tunnelbaneavtalet och för att syftet med tunnelbaneutbygget ska realiseras – att åstadkomma en kraftigt utökad bostadsbebyggelse längs de nya tunnelbanesträckningarna.

På fastigheten Sicklaön 13:83 ska 2 000 bostäder uppföras, vilket utgör en relativt stor del av det totala antalet (13 500) som planeras inom västra Sicklaön. Att ändra markanvändningen är därför mycket betydelsefullt. Det kommunala markinnehavet på västra Sicklaön uppgår till 40 procent. Fastigheten Sicklaön 13:83 utgör 28 procent av den kommunalt ägda marken. På kommunalt ägd mark finns förutsättningar för att, då detaljplan antagits och vunnit laga kraft, styra byggtakt och färdigställande samt ange upplåtelseform. Kommunalägd mark är därför av stor betydelse för kommunens förutsättningar att skapa en hållbar stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter.

Tät bebyggelse är en av huvudstrategierna i RUFSS 2010, där västra Sicklaön pekas ut som en del av den centrala regionkärnan. Fastigheten Sicklaön 13:83 är strategiskt viktig för kommunens och regionens bostadsförsörjning och ett potentiellt etableringsområde för arbetsplatser som väl låter sig integreras med bostäder. Ändrad markanvändning från tung och miljöfarlig industri till stadsbebyggelse är av väsentlig betydelse för genomförandet av hela Nacka stad och regionens målsättning om en flerkärnig och tät stadsbebyggelse.

En förlängning av tomträttsavtalet förstärker sannolikheten för att Nacka inte ska nå bostadsförsörjningsmålen i närtid, vilket innebär en svacka i bostadsbyggandet under en akut boendekris. Det försvårar möjligheten att bygga en hållbar stad i det längre perspektivet.

Mellan Energimyndigheten, Försvarmakten, Myndigheten för samhällsskydd

och beredskap, Trafikverket och Länsstyrelsen i Stockholms län pågår ett arbete som syftar till statlig samordning för att trygga Stockholmsregionens försörjning av drivmedel på kort och lång sikt. Mellan myndigheterna råder det enighet om att bränsledepåverksamheten på fastigheten Sicklaön 13:83 inte är en långsiktig lösning, bl.a. på grund av närheten till bebyggelse och kommunikationer samt regionens behov av mark för bostäder. Depåerna i Loudden och Bergs föreslås vara avvecklade och ersatta från 2030. Det är möjligt att genomföra en strukturerad avveckling av depåverksamheten i takt med att fastigheten planeras och successivt byggs ut med bostäder, verksamheter och infrastruktur.

Fastighetens betydelse från allmän synpunkt

Stockholmsregionen befinner sig i en akut bostadskris. I närtid måste länet och dess kommuner öka bostadsbyggandet för att möta befolkningens växande efterfrågan och företagens möjlighet att få arbetskraft, samt för regionens sociala hållbarhet. Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit samman mer och mer och 2030 beräknas antalet Nackabor ha ökat med 40 000 personer. Genom byggande på västra Sicklaön bidrar Nacka till att lösa regionens behov av bostäder. Västra Sicklaön kommer att utvecklas till en stadskärna och bli en del av innerstaden. Kommunen har en skyldighet att planera bostadsförsörjningen, som är ett allmänt intresse. Med bostäder avses inte bara själva bostaden. Bostäderna ska ingå i en ändamålsenlig struktur och en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Lokaliseringen av bolagets verksamhet är olämplig eftersom den medför tunga transporter genom vad som kommer att utgöra stadsområde. Verksamheten medför en förfullning av stadsmiljön. Farlig verksamhet, som omfattas av Sevesolagstiftningen, bedrivs på fastigheten. Med hänsyn till fastighetens attraktiva läge, planerad tunnelbanestation och i övrigt planerade utveckling för västra Sicklaön är fastigheten betydligt bättre lämpad för bostadsbebyggelse än som bränsledepå.

Från Bergs oljehamn är det ca 100 meter till de närmsta bostäderna. I Stockholms län finns flera hamnar (Stockholms hamn, Nynäshamns hamn, Kapellskär,

Södertälje hamn och Södertälje oljehamn) som till skillnad från Bergs oljehamn är utpekade som riksintresse. Storängens villaområde är ett riksintresse för kulturmiljön och är beläget ca 1 km från Bergs oljehamn. Nacka-Erstavik är ett riksintresse för friluftslivet och är beläget ca 2 km från oljehamnen. Kungliga nationalstadsparken ligger ca 1 km nordväst om Bergs oljehamn. I omedelbar närhet till Bergs oljehamn ligger Nyckelvikens naturreservat. Inom en kilometer från Bergs oljehamn ligger ytterligare ett nyckelbiotopsområde.

Av remissyttrande över samrådsförslaget till kommande regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050) framgår att status quo med oljehamns- och depåverksamhet i direkt anslutning till den centrala regionkärnan i ytterligare 40 år inte bara är ett dåligt alternativ utan det absolut sämsta alternativet. Den utredning som kommunen har åberopat (bl.a. Carl-Johan Engströms rapporter) bekräftar den bedömningen.

I juni 2016 presenterade regeringen ett bostadspolitiskt paket med förslag på 22 åtgärder för att det ska byggas fler bostäder. En av åtgärderna var att göra de nationella bedömningarna av bostadsbyggnadsbehoven styrande för kommunernas planering. Regeringen har den 9 februari 2017 tillsatt en särskild utredare som ska knyta ihop Boverkets övergripande bedömning av Sveriges bostadsbyggnadsbehov med bostadsplaneringen i landets kommuner. Regeringen vill genom utredningen säkerställa att alla kommuner bidrar utifrån sina förutsättningar när det gäller hur mycket som behöver byggas och anpassar sitt arbete därefter. Enligt regeringen är detta den största bostadspolitiska satsningen på 20 år i Sverige.

På grund av bl.a. statsstödsregler kan inte staten ta ställning till förmån för en privat tomträttshavare i en pågående tvist om klander av uppsägning. Statens intressen kan endast komma till tals i en detaljplaneprocess eller i ett ärende om expropriation.

I ett detaljplaneärende är det länsstyrelsens roll att företräda och samordna statens intressen. Den sammanvägda bedömningen kan gå emot ett visst statligt intresse,

vilket innebär att bolaget inte kan visa att t.ex. Försvarsmaktens intresse att pågående markanvändningen består skulle väga tyngre än andra statliga intressen. Det pågår inte något expropriationsförfarande angående fastigheten Sicklaön 13:83. Det har inte heller framkommit något som talar för att någon myndighet eller bolaget kommer att försöka expropriera fastigheten.

Bolaget kan alltså inte visa att staten kommer att hindra genomförandet av den nya användningen av fastigheten. Statens eventuella intresse av fastigheten saknar relevans i den pågående klandertvisten. Utgångspunkten är att det är kommunens intresse av att få använda fastigheten som ska tillmätas betydelse.

Går det att omlokalisera verksamheten?

Bolagets nuvarande verksamhet är inte betydande för Stockholm- och Mälarenregionens framtida bränsleförsörjning. I Gävle hamn finns redan idag möjlighet att ta emot volymerna från Bergs oljehamn. Södertälje Hamn AB erhöll i februari 2016 ett nytt tillstånd enligt vilket den tillåtna hanteringsvolymen ökar från 1,2 till 2,2 miljoner ton årligen. Det tillståndet möjliggör för Södertälje Hamn AB att ta över bränsleförsörjningen i Stockholmsregionen när Loudden och Bergs oljehamnar stänger 2018 respektive 2019.

Det är alltså fullt möjligt att omlokalisera hamn- och depåverksamheten som bedrivs på fastigheten Sicklaön 13:83 till företrädesvis hamnarna i Södertälje och Gävle. Det finns även andra alternativa platser för en omlokalisering av verksamheten. En nedläggning av Bergs oljehamn och omlokalisering av verksamheten till annan plats är inte olämpligt från ett risk- och sårbarhetsperspektiv. Den utredning som kommunen har åberopat (från WSP, Orbicon AB, Sweco) bekräftar den bedömningen.

Kommunen är medveten om att en aktör på marknaden kan behöva viss tid för omställning. Genom kortare arrendeavtal för avveckling och omställning möjliggörs en tidsbegränsad och strukturerad avveckling av depåverksamheten.

BEVISNING

På begäran av Circle K har vittnesförhör hållits med Thomas Stål, Leif Dübech, Stefan Wesley, Steffen Rønningen, Chris Heister, Peter Sandwall, Erik Brandsma, Staffan Riben, Karlis Neretnieks, David W Sällh, Anders Södergren och Andres Muld. Bolaget har även åberopat omfattande skriftlig bevisning.

På begäran av kommunen har förhör under sanningsförsäkran hållits med Mats Gerdau samt vittnesförhör med Gunilla Glantz, Andreas Totschnig, Carl-Johan Engström, Björn Ekelund, Anitha Jacobsson, Helena Thulé, Magnus Runesson, Peter Ekström, Mathias Jonasson, Fredrik Svanbom, Robert Tingvall och Lars Grahn. Kommunen har även åberopat omfattande skriftlig bevisning.

DOMSKÄL**Rättsliga utgångspunkter**

Tomträätten är definitionsmässigt en nyttjanderätt, men med egenskaper som gör att den ligger närmare äganderätten än andra fastighetsrättsliga nyttjanderätter. Syftet med införandet av tomträätten var att skapa en upplåtelseform som nyttjanderättsinnehavaren skulle vilja investera i genom att bebygga, samtidigt som det allmänna (som fastighetsägare) skulle tillförsäkras framtida markvärdestegring och möjlighet att genomföra för samhällsutvecklingen önskvärda förändringar av markanvändningen. Tomträätten får inte sägas upp av nyttjanderättshavaren, medan fastighetsägaren får säga upp avtalet endast under vissa förutsättningar. Den begränsade möjligheten till uppsägning förstärker den äganderättsliga karaktären av ett tomträtsavtal.

De rättsliga förutsättningarna för att säga upp ett tomträtsavtal anges i 13 kap. 14 § tredje stycket jordabalken. Där sägs att uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

Regleringen innebär enligt mark- och miljödomstolen att prövningen av om ett tomträttsavtal får sägas upp ska göras i två steg. Först ska domstolen bedöma om det skäl som har angetts för uppsägningen är sakligt sett godtagbart och har tillräcklig tyngd. Om fastighetsägaren kan visa att så är fallet ska domstolen i ett andra steg göra en avvägning mellan parternas respektive intressen. Om intresseavvägningen faller ut till fastighetsägarens fördel har uppsägningen verkan mot tomrättshavaren. Om det vid prövningen i det första steget inte visas att skälet för uppsägning har tillräcklig tyngd är uppsägning redan av den anledningen utan verkan och någon intresseavvägning behöver inte göras.

Är skälet för uppsägningen godtagbart?

En fastighetsägare som vill säga upp ett tomträttsavtal ska redan i uppsägningshandlingen göra klart för tomrättshavaren vilka skälen är till att avtalet sägs upp. Därigenom ges innehavaren möjlighet att bedöma om det kan löna sig att initiera en klandertalan enligt 13 kap. 14 § tredje stycket jordabalken (jfr NJA 1981 s. 675). Detta innebär att det skäl för uppsägning som mark- och miljödomstolen har att bedöma är det skäl som kommun har angett i uppsägningshandlingen.

Enligt förarbetena bör uppsägning få ske när fastighetsägaren vill använda fastigheten för bebyggelse av *annan art*, vilket exemplifieras med att ändra markanvändningen från villor till flerfamiljshus (se prop. 1953:177 s. 56). Att ändra användningsområdet för en fastighet från industriverksamhet till bostadsbyggande får mot den bakgrunden anses utgöra ett av typfallen då uppsägning kan tillåtas. Det är också det skäl som Nacka kommun angett i uppsägningshandlingen – att kommunen behöver tillgång till marken för att tillgodose ett behov av bostäder. Vid denna bedömning saknar det betydelse att kommunen har hänvisat till *regionens* behov av bostäder när skälet för uppsägningen angetts. Det är inte heller nödvändigt att ta ställning till om det angivna behovet av att förfoga över marken kan utgöra användande på *annat sätt* än tidigare.

Det anförda innebär att det av kommunen angivna skälet för uppsägningen är godtagbart i och för sig.

Har skälet för uppsägningen tillräcklig tyngd?

För att tomträttshavarens möjlighet till rättslig prövning av en uppsägning inte ska framstå som illusorisk är det inte tillräckligt att fastighetsägaren som uppsägningsgrund hänvisar till ett objektivt sett sakligt behov av marken. Utöver att skälet för uppsägning ska vara godtagbart i och för sig ska det också vara av vikt för fastighetsägaren. Skälet för ändrad markanvändning måste alltså ha viss tyngd. Enligt förarbetena är så inte fallet om behovet av att förfoga över marken utan större olägenhet kan *tillgodoses på annat sätt*. Den ändrade användningsinriktningen måste också ha *aktualitet*. I förarbetena uttrycks det med att behovet av att förfoga över marken inte behöver vara omedelbart förestående, men att det inte heller får hänföra sig till en oviss framtid (se SOU 1952:28 s. 87). Enligt mark- och miljödomstolen innebär detta att fastighetsägaren även ska visa att den ändrade markanvändningen är *genomförbar*, dvs. att den kommer att kunna verkställas.

Aktualitetskravet

Som angetts ovan behöver fastighetsägarens behov av att förfoga över marken inte stå inför sitt omedelbara förverkligande. Samtidigt får dennes planer på ändrad markanvändning inte hänföra sig till en oviss framtid.

Enligt tomträttsavtalet är den kommande avtalsperioden 40 år räknat från utgången av närmast föregående period. Om således uppsägning och avflyttning inte kan ske i anslutning till att innevarande avtalsperiod går ut, dröjer det 40 år innan kommunen på nytt har möjlighet att säga upp avtalet. Av det skälet är det enligt mark- och miljödomstolens uppfattning tillräckligt att den ändrade markanvändningen kan komma att realiseras under första hälften av den kommande avtalsperioden, dvs. i detta fall senast omkring år 2040.

I frågan om aktualitetskravet är uppfyllt gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Som ett resultat av 2013 års Stockholmsförhandling har mellan Nacka och Stockholms kommuner, staten och Stockholms läns landstingskommun den 7 januari 2014 träffats ett avtal om finansiering av utbyggnad av tunnelbanan till Nacka och söderort samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län (i fortsättningen tunnelbaneavtalet). Av det skälet har Nacka kommun initierat ett arbete med att ta fram nya detaljplaner för fastigheten Sicklaön 13:83 (se ”Start-PM för Bergsgård”, daterad den 27 april 2015). Enligt tidsplanen kommer den första markanvisningen att ske våren 2019. Därefter sker detaljplaneringen (fem etapper) under åren 2019-2025 och genomförandet av nya detaljplaner under åren 2022-2029. Tidsplanen utgår ifrån scenariot att bolaget lämnar fastigheten när avtalstiden går ut. I promemorian anges vidare att någon markanvisning för aktuell fastighet inte kommer att ske förrän denna uppsägningstvist är slutligt avgjord och sanering av marken påbörjad.

Den tidsplan som kommunen presenterat framstår som snäv, men inte orealistisk. Även med beaktande av att detaljplaneprocessen kan drabbas av betydande förseningar får det, enligt mark- och miljödomstolens mening, anses styrkt att den ändrade användningsinriktningen uppfyller kravet på aktualitet.

Kravet på genomförbarhet

I kravet på genomförbarhet ligger enligt mark- och miljödomstolens uppfattning att det ska föreligga förutsättningar för att inom aktualitetsperioden (i detta fall senast omkring år 2040) fatta nödvändiga och verkställbara beslut avseende den ändrade markanvändningen, dvs. i första hand planläggningsbeslut.

För kommunerna i Stockholms län är Stockholms läns landstingskommun (landstinget) regionplaneorgan och ansvarar därmed för utrednings- och samordningsverksamhet beträffande sådana regionala frågor som avses i 7 kap. 1 § plan- och bygglagen, PBL. Ett regionplaneorgan får anta en regionplan, som är kommunöverskridande och ska vara vägledande för berörda kommuners beslut om översiktsplaner och detaljplaner samt ange grunddragen för användningen av

mark- och vattenområden (7 kap. 6 § första stycket PBL). Landstinget har antagit ”Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen”, RUFS 2010, som utgör bl.a. regionplan för kommunerna i Stockholms län. RUFS 2010 har tre tidsperspektiv (se s. 16). Det medellånga tidsperspektivet – fram till 2030 – relaterar till kommunernas översiktsplanering. Det är också i det medellånga tidsperspektivet som utvecklingsplanens funktion som regionplan är särskilt relevant och tillämplig.

Vid all planläggning ska hänsyn tas till mellankommunala och regionala förhållanden (2 kap. 3 § första stycket PBL). Detta innebär att en kommun vid planläggning inte bara ska ta hänsyn till förhållandena i angränsande kommuner utan också till behovet av samverkan i ett bredare regionalt perspektiv. I en översiktsplan kommer kraven i 2 kap. 3 § PBL till uttryck främst genom redovisningen av hur kommunen avser att tillgodose allmänna intressen och ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med regionala mål och planer.

Av RUFS 2010 framgår att Bergs oljehamn utgör en del av regionens infrastruktur för godstransporter och att hamnen inte ligger inom det område som pekats ut som regional stadskärna (s. 155-156, 179). Vidare anges i RUFS 2010 bl.a. följande (s. 95).

En övergång till förnybara drivmedel innebär att allt större volymer flytande bränslen kommer att hanteras de närmaste decennierna. Regionen bör behålla befintliga anläggningar för hantering av flytande bränslen, då alternativa depåer skulle medföra många fler tankbilstransporter. Regionen bör avveckla sin depåkapacitet först efter att icke-flytande drivmedel fått genomslag på marknaden. Depåerna för flytande bränsle vid Berg och Loudden ska behållas under planperioden till år 2030.

Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en ny utvecklingsplan, som även den kommer att ligga till grund för den fysiska planeringen i regionen (kommande RUFS 2050). Den nya utvecklingsplanen kommer att antas under 2018. I ett samrådsförslag i planprocessen (8 april-30 september 2016) har landstinget angett att resiliens – som bl.a. syftar på ett systems långsiktiga förmåga att stå emot eller

hantera olika störningar och förändringar – är ett centralt begrepp i den kommande planen (s. 15). Begreppet kommer också till uttryck i ett av regionens långsiktiga mål (s. 35). Vidare anges i samrådsförslaget till RUF 2050 följande (s. 60, 80).

Med ett stigande bibränslebehov växer betydelsen av hamnar och andra terminaler för hanteringen. (...) Lämpliga alternativ bör säkerställas innan befintliga anläggningar läggs ned för att motverka sårbarhet i bränsleförsörjningen och att det uppstår nya transportmönster som leder till förändringar i både risknivåer och i antalet transportkilometer på väg.

I gällande översiktsplan för Nacka kommun ”Hållbar framtid i Nacka” (ÖP 2012) anges att den framtida användningen av Bergs oljehamn kommer att utredas. Utredningen är avsedd att belysa konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen samt möjligheten att bebygga området med bostäder (s. 82). I översiktsplanen beskrivs vidare Nackas västra del som ett utvecklingsområde av regional betydelse. Med referenser till den regionala utvecklingsplanen (RUF) anges att västra Sicklaön utgör en del av den centrala regionkärnan. Tanken är att västra Sicklaön ska utvecklas samtidigt som storstaden, som en del av den regionala kärnan, och med en tydlig integration med dess södra del (s. 37).

Under arbetet med att ta fram ÖP 2012 uttalade länsstyrelsen i ett granskningsyttrande (daterat den 12 mars 2012) att Bergs oljehamn bör behållas eftersom det inte finns några alternativa depåer för flytande bränslen inom rimliga transportavstånd. Länsstyrelsen uttalade även att Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst (bilaga 3 till ÖP 2012, s. 76).

Länsstyrelsen har på begäran av Nacka kommun redovisat sina synpunkter i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. I redogörelsen (daterad den 28 oktober 2015) har länsstyrelsen angett bl.a. följande (s. 1-2).

I översiktsplanen pekades området för Bergs oljehamn ut som ett utredningsområde. Länsstyrelsen skrev i granskningsyttrandet över Nackas översiktsplan att verksamheten vid Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. Nacka kommun har sagt upp Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) som bedriver oljedepåverksamhet på fastigheten för avflytt senast i december

2018. Statoil har motsatt sig uppsägningen och det pågår rättsprocesser i domstol mellan kommunen och Statoil som ännu inte är slutligt avgjorda. Kommunen har inlett planarbete för bostäder på området och bedömer enligt det start PM som antogs av kommunfullmäktige i maj 2015 att cirka 2 000 bostäder kan uppföras inom området. Området ingår i influens-området för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum. Under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren fullföljs stödjer Länsstyrelsen kommunens intention att fortsatt utreda möjligheten till bostadsbebyggelse på området och därmed integrera området som en del av västra Sicklaöns stadsbebyggelse.

Mellan länsstyrelsen, Försvarmakten, Energimyndigheten, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt Trafikverket sker en samordning av statens intressen bl.a. i frågor om bränsleförsörjningen i Stockholmsregionen. Styrgruppen (den s.k. GD-gruppen) som leder den statliga samordningen har kommit överens om vissa ”arbetshypoteser” för att komma vidare med analysarbete och processer som rör ansvaret för att trygga Stockholmsregionens försörjning av drivmedel. Arbetshypoteserna är att Södertälje hamn inte är en lösning på kort sikt (2016-2030) och att bränsledepåerna på Bergs och Loudden inte är långsiktiga lösningar (efter 2030).

För att trygga tillgången till råolja och bränslen vid allvarliga försörjningsavbrott ska Sverige ha beredskapslager enligt lagen (2012:806) om beredskapslagring av olja (1 kap. 1 §). Circle K är ett av de bolag som är skyldiga att hålla Sveriges beredskapslager (2 kap. 1 § och 3 kap. 1 §). Bergs oljehamn utgör därmed ett statligt intresse på grund av möjligheten till beredskapslagring av råolja och bränslen. Bergs oljehamn utgör även ett mellankommunalt intresse genom sin betydelse för bränsleförsörjningen för hela Stockholmsregionen. Verksamheten vid Bergs oljehamn representerar alltså ett betydelsefullt allmänt intresse.

I arbetet med att ta fram nya detaljplaner ligger det i första hand på kommunen att ta hänsyn till och samordna statliga och mellankommunala intressen. Ytterst är det dock en uppgift för länsstyrelsen att kontrollera att dessa intressen tillgodoses, vilket sker genom länsstyrelsens befogenhet att överpröva kommunala beslut att anta en detaljplan (11 kap. 10-11 §§ PBL).

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning ger uttalandena i ÖP 2012 inte uttryck för något mer än en intention från Nacka kommuns sida att utreda möjligheterna till ändrad markanvändning från bränsledepå till bostäder. Länsstyrelsen har i och för sig (i oktober 2015) uttalat att man stödjer den intentionen, men stödet är villkorat av att uppsägningen av tomträten förverkligas. Det uttalandet kan inte tas till intäkt för att länsstyrelsen redan skulle ha tagit ställning för en ändrad markanvändning på fastigheten Sicklaön 13:83.

Den skriftliga och muntliga bevisningen i övrigt har inte visat att det skulle finnas ett uttalat stöd från *regionalt* håll att avveckla bränsledepån till förmån för bostäder. Tvärtom anger gällande regionplan att bränsledepån ska behållas i det medellånga tidsperspektivet fram till 2030. Inte heller för tiden därefter finns det på regional nivå något uttalat ställningstagande för en nedläggning av Bergs oljehamn, i vart fall inte förrän lämpliga alternativ har säkerställts. Samma bedömning kan göras när det gäller *statliga intressen* i frågan.

Mark- och miljödomstolen konstaterar alltså att statliga och regionala intressenter inte har fattat några administrativa beslut med innebörden att Bergs oljehamn ska avvecklas. Det har inte heller gjorts några bindande uttalanden av myndigheter eller företrädare för myndigheter som pekar i den riktningen. Det får därför anses i hög grad osäkert hur de statliga och regionala intressen som aktualiseras i en kommande detaljplaneprocess slutligt kommer att vägas av. En avveckling av verksamheten vid Bergs oljehamn till förmån för bostäder får därför i nuläget betraktas som en hypotes, vars genomförbarhet inte på något sätt är dokumenterad.

Det anförda leder mark- och miljödomstolen till slutsatsen att kommunen inte med tillräcklig styrka har visat att en ändrad användning av fastigheten är genomförbar.

Kan behovet av bostäder tillgodoses någon annanstans?

Genom tunnelbaneavtalet har Nacka kommun åtagit sig att själv eller genom annan markägare eller bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast 2030, med en genomsnittlig takt av 800 bostäder per år.

Det ankommer på kommunen att styrka att behovet av att förfoga över fastigheten inte utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt. Bedömningen av om det är möjligt att tillgodose behovet av bostäder på annan kommunal mark bör enligt mark- och miljödomstolens uppfattning avse samma område som omnämns i tunnelbaneavtalet, dvs. inom västra Sicklaön. Vid bedömningen får hänsyn tas till möjligheten att bygga bostäder, inklusive vägar och annan nödvändig infrastruktur samt basal service i form av skolor m.m. Däremot ska hänsyn inte tas till möjligheterna för kommunen att motverka ”förfulning av stadsmiljön” eller i övrigt realisera visioner om ”en hållbar stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter”.

Kommunen har åberopat dokumentet ”Västra Sicklaön möjliga utbyggnadsetapper, arbetsmaterial 2013-09-30”. Enligt det dokumentet är det möjligt att inom västra Sicklaön planlägga mark, exklusive fastigheten Sicklaön 13:83, för sammanlagt 12 650 bostäder. I dokumentet ”Nacka bygger stad – kommunens behov av marken i Bergs gård” återfinns på sid. 29 en kartbild som hämtats från kommunens utvecklade strukturplan 2015. Enligt den bilden är det möjligt att inom västra Sicklaön, exklusive fastigheten Nacka Sicklaön 13:83, bygga 14 850 bostäder. I en förklarande text till kartbilden anges följande.

Bilden (...) illustrerar pågående planeringsprojekt för bostäder i Nacka stad till år 2030. Med hänsyn till risken för överklaganden och att en betydande del av marken inte är kommunalt ägd uppgår antalet bostäder till en högre siffra än kommunens åtagande om 13 500 enligt tunnelbaneavtalet.

Av dokumenten ovan, som kommunen arbetat fram 2013 respektive 2015, framgår inte annat än att kommunen har goda möjligheter att leva upp till åtagandet i tunnelbaneavtalet även i den situationen att fastigheten Sicklaön 13:83 inte kan tas i anspråk för bostadsbyggande.

Kommunen har angett att man äger 40 procent av marken inom västra Sicklaön, varav fastigheten Sicklaön 13:83 utgör 28 procent av innehavet. Det redovisade siffermaterialet innebär att kommunen – även om fastigheten Sicklaön 13:83

inte medräknas – äger en tredjedel av marken inom västra Sicklaön. Men kommunen har inte ens påstått att resterande kommunalägd mark inom västra Sicklaön redan skulle vara bebyggd eller att den av något annat skäl inte kan tas i anspråk för bostadsbyggande. Kommunen har inte heller i övrigt gjort några påståenden som belyser eventuella begränsningar för kommunen att, genom att anvisa annan mark inom västra Sicklaön, kompensera för ett eventuellt bortfall av de 2 000 bostäder som avses byggas på fastigheten Sicklaön 13:83.

Det anförda innebär sammantaget att kommunen inte styrkt att behovet att förfoga över fastigheten Sicklaön 13:83 för bostadsändamål inte utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt.

Sammanfattande bedömning

Det skäl som angetts i uppsägningshandlingen – att kommunen behöver tillgång till marken inom fastigheten Sicklaön 13:83 för att tillgodose ett behov av bostäder – är godtagbart i och för sig. Nya detaljplaner kan, enligt kommunens egen tidsplan och med beaktande av risken för betydande förseningar, komma att beslutas först lång tid in i nästa tomträttsavtalsperiod. Trots det får kommunens detaljplaneprocess för en ändrad markanvändning anses uppfylla kravet på aktualitet. Men med hänsyn till att det är i hög grad osäkert hur de statliga och regionala intressen som aktualiseras i detaljplaneprocessen slutligt kommer att vägas av, har kommunen inte med tillräcklig styrka visat att det är möjligt att fatta nödvändiga och verkställbara beslut (i första hand beslut om nya detaljplaner) för den ändrade markanvändningen. Kommunen har inte heller visat att behovet att förfoga över marken för byggande av bostäder inte utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt.

Det anförda innebär att kommunen inte har visat att det angivna skälet för att få förfoga över fastigheten har den tyngd som krävs för att uppsägning ska få ske. Med den bedömningen saknas anledning för mark- och miljödomstolen att göra en avvägning mellan parternas intressen. Käromålet ska alltså bifallas.

Rättegångskostnader

Vid ovan redovisade utgång ska kommunen ersätta bolaget för dess rättegångskostnader.

Bolaget har yrkat ersättning för rättegångskostnader exklusive mervärdesskatt med 3 565 014 kr, varav 893 767 kr avser ersättning för utlägg. Av utläggerna avser 812 701 kr ersättning för arbete som 4C Strategies har utfört.

Kommunen har överlämnat till mark- och miljödomstolen att bedöma skäligheten av begärd ersättning.

Enligt mark- och miljödomstolens mening framstår ersättningen för utlägg avseende yttranden från 4C Strategies som omotiverat hög. Ersättning avseende det utlägget bör begränsas till 400 000 kr. Begärd ersättning för rättegångskostnader är i övrigt skälig. Nacka kommun ska alltså förpliktas att ersätta bolaget för rättegångskostnader med 3 152 313 kr, varav 2 671 247 kr avser ombudskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 19 juni 2017.

Inge Karlström

Karin Röckert

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmännen Inge Karlström (ordförande och referent) och Karin Röckert, tekniska rådet Monica Haapaniemi samt den särskilda ledamoten Gudrun Jonsson-Glans.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL DÄR MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN ÄR FÖRSTA INSTANS

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen och det måste ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen 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 mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för domen och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i Mark- och miljööverdomstolen inte lagts fram tidigare, ska klaganden förklara anledningen till omständigheten eller beviset inte åberopats i mark- och miljödomstolen. **Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.