

2023-06-05

Dnr: KFKS 2021/487

## Svaromål angående intrångsersättning för fastigheten Sicklaön 13:2

Parter: Sicklaön 13:2 i Nacka AB ./ . Nacka kommun, mål M 2224-23

Nacka kommun, genom kommunstyrelsen, nedan Kommunen, lämnar följande svaromål.

### Inställning

Käromålet bestrids.

Kommunen yrkar för egen del ersättning för rättegångskostnader med belopp som anges senare.

### Grunder för inställning

#### Bakgrund

##### Beslutet om naturreservat Ryssbergen

Kommunen beslutade om naturreservat Ryssbergen den 21 februari 2022. Beslutet var emellertid villkorat av att beslut om detaljplan Ryssbergen skulle vinna laga kraft. Efter att beslutet om detaljplanen vunnit laga kraft blev beslutet om naturreservatet gällande. C-föreskrifterna som är riktade mot allmänheten började gälla direkt då de publicerades på kommunens webbplats den 30 mars 2023. A- och B-föreskrifterna, som riktar sig mot fastighetsägare inom området för naturreservatet och rör dels inskränkningar i användningen av mark dels skyldighet att tåla visst intrång, började gälla 4 veckor efter publicering på kommunens webbplats, den 28 april 2023. Naturreservatsföreskrifterna med bilagor Beslutscharta och Skötselplan bifogas, Bilaga 1.

Den översiktliga planeringen som låg till grund för bildandet av naturreservatet, Översiktsplan antagen i maj 2018, Bilaga 2, angav att hela den i målet aktuella

fastigheten, Sicklaön 13:2, nedan Fastigheten, och mark långt utanför Fastigheten avsågs att bevaras och skyddas som natur- och rekreationsområde (sidorna 43, 55, 62 och 77). Det var endast ett område, långt från Fastighetens gräns, närmast motorvägen, väg 222, som var tänkt för eventuell bebyggelse.

Inför beslutet om naturreservat var förslaget till naturreservat ute på samråd under tiden från och med 2021-01-15 till och med 2021-03-15. Förslaget skickades bland annat till ägaren av Fastigheten, Sicklaön 13:2 i Nacka AB, för yttrande. I förslaget angavs att hela fastigheten skulle omfattas av naturreservatet. Ägaren inkom med yttrande 2021-03-11 och angav att frågan om ersättning borde avgöras innan beslut om naturreservat samt att ägaren motsatte sig bildandet av ett naturreservat. Noteras kan att det vid denna tid var en annan ägare till bolaget än det är idag.

Under hösten 2021, efter samrådets genomförande, fick kommunen information om att KF Fastigheter AB, som ägt bolaget Sicklaön 13:2 i Nacka AB, hade sålt bolaget till PEFAB (Peter Eriksson fastighetsutveckling AB). Med anledning av detta fick ägaren till Fastigheten, Sicklaön 13:2 i Nacka AB, åter möjlighet att lämna yttrande över förslaget till naturreservat. Ett yttrande lämnades som angav en liknande inställning som tidigare ägare till bolaget.

#### **Värdering av fastigheten och frågan om överlåtelse till kommunen**

En värdering av Fastigheten utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB 2020-10-27 som bedömde att marknadsvärdet av Fastigheten var 500 000 kronor, Bilaga 3. Utifrån denna värdering fördes diskussioner med ägaren till Fastigheten (tidigare ägare till bolaget Sicklaön 13:2 i Nacka AB) om en överlåtelse av Fastigheten till kommunen, men parterna lyckades inte nå någon överenskommelse. Frågan om en överlåtelse ställdes även senare till ny ägare av bolaget Sicklaön 13:2 i Nacka AB, men kommunen fick ett muntligt nej. På en skriftlig förfrågan lämnades inget svar.

#### **Ersättningsfrågan**

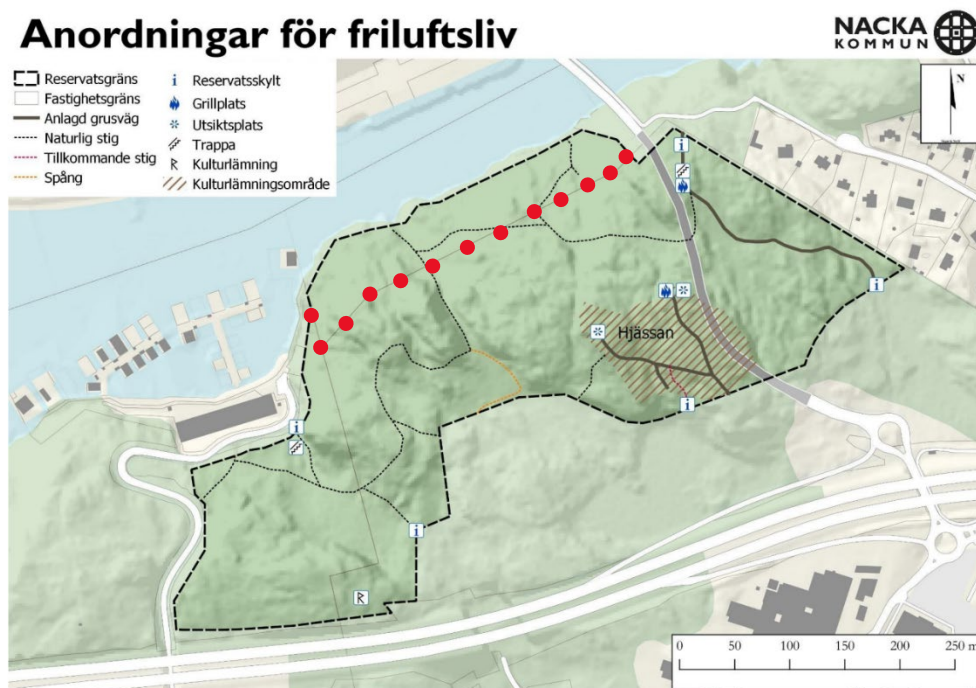
Kommunen bestrider kravet på ersättning då förutsättningarna för ersättning enligt aktuella tillämpliga bestämmelser inte är uppfyllda.

Det är varken så att den aktuella marken, Fastigheten, tas i anspråk eller att pågående användning av den aktuella marken, Fastigheten, avsevärt försvåras. Det har inte visats att Fastigheten har minskat i värde eller att skada har uppstått på grund av beslutet om naturreservat.

### Ianspråktagande av fastighet

De föreskrifter som anger en skyldighet för markägare att tåla ett visst intrång, B-föreskrifterna, anger bland annat åtgärder såsom uppsättning av skyltar, anläggning och underhåll av sittplatser, bänkbord, spänger, trätrappor och grillplatser samt underhåll av anlagda grusvägar. Sådana åtgärder berör inte Fastigheten, vilket framgår av kartbilden på sidan 25 i Skötselplanen (bilaga 2 till naturreservatsföreskrifterna), se Bilaga 1. Kopia på utdrag nedan med inritade röda prickar för att tydliggöra Fastighetens gräns mot övriga delar av naturreservatet. Inom Fastighetens gränser finns endast befintliga naturliga stigar markerade och inte några markeringar för anordningar för friluftsliv. Utifrån detta menar Kommunen att beslutet om naturreservat inte innebär något ianspråktagande av Fastigheten.

Ryssbergens naturreservat, bilaga 2, skötselplan



25

### Pågående markanvändning avsevärt försvåras

Markområdet av Fastigheten utgörs främst av naturmark, skogsmark och berg med en kraftigt sluttande topografi i nordlig riktning till strandlinjen. Skogen präglas av att ha stått orörd under en mycket lång tid och har därmed en flera hundra år lång kontinuitet.

Allemansrätt råder inom hela Fastigheten. Beslutet om naturreservat har inte medfört någon skillnad i detta avseende.

Eftersom endast en lagenlig markanvändning är ersättningsgrundande behöver en bedömning göras av vilka bestämmelser som gällde för Fastighetens användning även innan beslutet om naturreservat.

Hela Fastigheten omfattas av strandskydd vilket innebär kraftiga begränsningar i möjligheten att använda och utveckla Fastigheten. Noteras kan att även vattenområdet inom Fastigheten, vilket inte omfattas av naturreservatsföreskrifterna, omfattas av strandskydd. Beslutet om naturreservat har inte medfört några nämnvärda stora förändringar vad gäller dessa möjligheter jämfört med vad som redan gällde enligt strandskyddsbestämmelserna innan beslutet om naturreservat.

Vidare behöver aktsamhets- och hänsynskrav i tillämplig lagstiftning beaktas. Området omfattas till exempel av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Det finns ett stort antal arter i området för vilka skyddsbestämmelser gäller.

Vid den värdering som gjordes av Fastigheten i oktober 2020, Bilaga 3, konstaterades att pågående markanvändning är skogsmark eller skogsimpediment, alltså skog som bara står och inte är lämplig för skogsbruk. Vidare bedömdes att Fastigheten är svår att utnyttja och utveckla på grund av markens starkt sluttande topografi och terrängen samt att tillfart saknas till området. Vattenområdet mellan Fastigheten och Kvarnholmen på andra sidan är smalt, så den del av vattenområdet som ingår i Fastigheten (ej inom naturreservatet) torde vara svårt att använda till något såsom bryggor eller liknande då sådana skulle spärra framkomligheten på vattnet för att komma till och från viken längre västerut där bland annat den så kallade Marinstaden finns med bostäder på vatten med båtplatser.

Kommunen anser att det inte är fråga om någon nämnvärd pågående markanvändning idag och har inte heller varit på flera hundra år. Möjligheterna till en användning som skulle kunna omfatta (nämnda i stämningsansökan) exempelvis upplagsplats, skogsbruk, djurhållning och industriverksamhet torde, även innan beslutet om naturreservat, ha varit kraftigt begränsade på grund av Fastighetens starkt sluttande topografi och terrängen samt att tillfart saknas till området. Vidare har också strandskyddsbestämmelserna kraftigt begränsat möjligheten att använda och utveckla Fastigheten. Därtill har bestämmelser om aktsamhets- och hänsynskrav inneburit begränsningar. Dessutom anger ersättningsbestämmelserna inte någon rätt till ersättning för ändrad

markanvändning, tillståndspliktig markanvändning utan tillstånd eller förväntad markanvändning.

Beslutet om naturreservat har inte försvårat pågående markanvändning, åtminstone inte avsevärt försvårat markanvändningen.

Det har inte visats att Fastigheten har minskat i värde eller att skada har uppstått på grund av beslutet om naturreservat.

Det föreligger således inte någon rätt till ersättning med anledning av beslutet om naturreservat.

Även om det uttryckligen inte har begärts att Fastigheten ska lösas in, vill kommunen ange att det inte heller föreligger någon rätt till inlösen av fastigheten då beslutet om naturreservat inte medfört synnerliga men på pågående markanvändning. Även om värderingen av Fastigheten som utfördes i oktober 2020 inte hade som syfte att bedöma om och vilken ersättning som skulle kunna utgå på grund av kommande eventuella beslut om naturreservat, gjordes ändå bedömningen att ett sådant beslut troligtvis inte skulle medföra en skyldighet för kommunen att lösa in fastigheten, se citat nedan från sista stycket på sidan 5 i värderingen, Bilaga 3.

*”I nuläget saknas reservatsbestämmelser för det tilltänkta naturreservatet. Det bedöms ändå finnas skäl för att bedöma att en köpare ej hade kunnat kalkylera med att kunna begära att fastigheten ska inlösas eftersom bestämmelserna i sig troligtvis inte kommer att medföra synnerliga men på pågående markanvändning. Med det i beaktande hade en köpare ej heller kunnat kalkylera med att få ersättning för förväntningsvärdet där expropriationshotet ej hade beaktats.”*

#### **Yrkat belopp**

Kommunen ifrågasätter yrkat belopp. Det har varken visats att Fastigheten har tagits i anspråk eller att pågående markanvändning avsevärt har försvårats på grund av beslutet om naturreservat och att Fastigheten därmed har minskat i värde.

Fastigheten värderades till 500 000 kronor i oktober 2020. Värderingen baserades på en mängd andra faktorer förutom kommande eventuella beslut om naturreservat, såsom Fastighetens starkt sluttande topografi och att tillfart saknas till området, att gällande översiktsplan anger att det inte finns några förväntningar om annan markanvändning, att hela Fastigheten omfattas av strandskydd samt ändå att ett visst förväntningsvärde föreligger på grund av att Fastigheten ligger i Stockholmsregionen ”där all mark har ett visst förväntningsvärde även om översiktsplaner

*anger att mark skall utgöra natur- och rekreationsområden” (citat från sidan 11 i fastighetsvärderingen, Bilaga 3).*

Med hänvisning till värderingen av Fastigheten, att kommunens översiktsplan flera år innan beslutet om naturreservat tydligt angav att den långsiktiga planeringen för Fastigheten var att den skulle ingå i och skyddas som ett natur- och rekreationsområde samt att överlåtelsen av Fastigheten (bolaget) skedde efter samrådet om förslag till naturreservat inför beslutet, anser kommunen att 5 000 000 kronor (angiven köpeskilling) inte är ett realistiskt marknadsvärde. Det kan därför inte vara någon utgångspunkt för bedömningen av ett eventuellt ersättningsbelopp.

Det bör också beaktas att köpet avsåg ett bolag och inte direkt fastigheten. Det är inte säkert att värdet på ett bolag är detsamma som värdet på en fastighet som bolaget äger.

Vad gäller den nya värderingen av Fastigheten som är gjord i mars 2023 ifrågasätter kommunen att hänsyn har tagits till kommunens erbjudande att köpa fastigheten under år 2021. Kommunens avsikt med erbjudandet var att underlätta processen med att bilda ett naturreservat och av den anledningen lämnades ett högre bud än vad värderingen angav. I utkast till avtal anges att avtalet syftar till att säkerställa att bolaget inte motsätter sig bildandet av naturreservatet. Efter att det stod klart att fastighetsägaren motsatte sig bildandet av naturreservatet, lämnade kommunen ett erbjudande om att köpa fastigheten för ett belopp som motsvarade den värdering som gjorts, 500 000 kronor.

Det två fastighetsvärderingar som gjorts och som visar värdena 500 000 kr i oktober 2020 och 1 399 360 kronor i mars 2023, tyder inte på någon minskning i fastighetsvärdet på grund av beslutet om naturreservat. Vid värderingen i oktober 2020 togs visserligen viss hänsyn till kommande eventuella beslut om naturreservat, men, som nämnts ovan, också till en mängd andra faktorer som förelåg även innan beslutet. Värderingarna skulle kunna betraktas som dels en värdering utan beslut om naturreservat dels en värdering med beslut om naturreservat och ge en fingervisning om huruvida Fastigheten har minskat i värde på grund av beslutet om naturreservat. Bedömningen att fastigheten inte har minskat i värde är rimlig även om hänsyn inte tas till kommunens erbjudande att köpa fastigheten för 1 500 000 kronor under år 2021 som bara gällde om fastighetsägaren inte motsatte sig bildandet av naturreservatet.

## **Sammanfattning**

Kommunens inställning är sammanfattningsvis följande. Det är varken så att den aktuella marken, Fastigheten, tas i anspråk eller att pågående användning av den aktuella marken, Fastigheten, avsevärt försvåras med hänsyn till föreskrifterna för naturreservat Ryssbergen. Det har inte visats att Fastigheten har minskat i värde eller att skada har uppstått på grund av beslutet om naturreservat. Förutsättningarna för ersättning enligt aktuella tillämpliga bestämmelser är inte uppfyllda.

## **Bilagor**

1. Naturreservatsföreskrifter med bilaga 1 Beslutscharta och bilaga 2 Skötselplan
2. Översiktsplan antagen i maj 2018
3. Fastighetsvärdering av Forum Fastighetsekonomi AB

Postadress: Nacka kommun, 131 81 Nacka

Besöksadress: Stadshuset, Granitvägen 15

Telefon: 08-718 80 00

E-post: [info@nacka.se](mailto:info@nacka.se)

SMS: 716 60

Webb: [www.nacka.se](http://www.nacka.se)

Org. nummer: 212000-0167