



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

## YTTRANDE

### Mål nr F 1407-14

### **Statoil Fuel & Retail Sverige AB ./. Nacka kommun**

I egenskap av ombud för Nacka kommun ("Kommunen") får jag avge följande yttrande över Statoil Fuel & Retail Sverige AB:s, numera Circle K Sverige AB:s ("Circle K"), yttrande av den 8 maj 2016, tingsrättens aktbilaga 25.

## 1 INSTÄLLNING

- 1.1 Kommunen bestrider alltjämt käromålet i dess helhet.
- 1.2 Kommunen vidhåller sitt yrkande om 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 2 januari 2014, av det mellan parterna ingångna tomträttsavtalet av den 7 november 1958, är grundad på tillräckliga skäl.



### 3 SAKOMSTÄNDIGHETER

#### *Inledning*

Till förtydligande och utveckling av vad som tidigare har framförts kommer Kommunen i detta yttrande att inleda med en uppdatering avseende stadsutvecklingen i Kommunen. Därefter redogör Kommunen närmare för intresseavvägningen vid stadsutvecklingen i Kommunen, beredskapslagring, och alternativ till oljehamns- och depåverksamhet i Bergs gård.

#### *Stadsutvecklingen i Kommunen: En uppdatering*

- 3.1 Inledningsvis vill Kommunen framhålla att arbetet med aktualiteten hos översiktsplanen har fortsatt. Den 28 oktober 2015 redovisade Länsstyrelsen sina synpunkter på kommunens översiktsplan, **Bilaga 1**, i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Av skrivelsen framgår, under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren (Circle K) fullföljs, att Länsstyrelsen stödjer Kommunens intention att fortsätta utreda möjligheten till bostadsbebyggelse på området och därmed integrera området som en del av Sicklaöns stadsbebyggelse.
- 3.2 Vidare har Kommunen genom Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör och Andreas Totschnig, chef för enheten för strategisk stadsutveckling, upprättat en kompletterande rapport som redogör för Kommunens behov av marken i Bergs gård, **Bilaga 2**. Sammanfattningsvis uppges i rapporten att arbetet på västra Sicklaön fortsätter med genomförandet av en tät och hållbar stadsbebyggelse i anslutning till den nya tunnelbanelinjen till Kommunen. Arbetet med planeringen och genomförandet av Nacka stad sker i nära samarbete med flertalet regionala aktörer kring kollektivtrafiklösningar, trafiklösningar och andra gemensamma infrastrukturella projekt som kräver långsiktiga och gemensamma helhetslösningar. Härutöver vill Kommunen särskilt framhålla följande från rapporten.
- 3.3 En avgörande förutsättning för tillkomsten av nya bostäder, ett hållbart stadsbyggande och därmed fortsatt tillväxt är förbättrade kommunikationer. Parallellt med stadsbyggandet pågår därför arbetet kring utbyggd kollektivtrafik med bussar, förlängd tvärbana, upprustad Saltsjöbana och utbyggd tunnelbana.



Det fordras helhetslösningar där Kommunen ingår som en del i ett större sammanhang och ett intensivt arbete pågår i nära samarbete mellan Kommunen och flertalet andra aktörer i regionen.

- 3.4 Inom Stockholms läns landsting har "Förvaltning för utbyggd tunnelbana" uppdraget att bygga ut tunnelbanan med 19 km nya spår och nio nya stationer. Kommunen är representerad i förvaltningens styrgrupper och arbetet pågår för fullt med planering och projektering för tunnelbanans utbyggnad till Kommunen. Provbörningar och vidare undersökningar har under våren 2016 resulterat i en teknisk lösning för att tunnelbanan ska kunna byggas i enlighet med tidigare inriktning, dvs. en uppgång mot en bussterminal söder om Värmdöleden, och en uppgång norr om Värmdöleden i korsningen Jarlabergsvägen/ Skönviksvägen. Den senare kommer att vara belägen på ett promenadavstånd om cirka 650-700 meter från Bergs gård.
- 3.5 Utöver tunnelbanan, som en del i en helhetslösning för kollektivtrafiken i ostsektorn, träffade Kommunen, Stockholms läns landsting, Stockholms stad och Värmdö kommun "Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn" år 2014. En bussterminal i Kommunen är en förutsättning för den planerade dimensioneringen av bussterminal vid Slussen och för det planerade kollektivtrafiknätet som byggs ut. Utbyggnaden innebär att kapacitetsbehovet för busstrafiken inom denna sektor säkras till år 2050. Tillsammans med utbyggd tunnelbana till Kommunens centrum blir kollektivtrafiken konkurrenskraftig och möjliggör en fortsatt positiv bebyggelseutveckling.
- 3.6 I april 2016 avslutades en förstudie som tagits fram i nära samarbete mellan Kommunen, Stockholms läns landsting och Trafikverket med flera över var en ny bussterminal kan placeras i Kommunens centrum. Inom ramen för arbetet har områdets förutsättningar och möjligheter identifierats och klarlagts. Förstudien rekommenderar ett alternativ som innebär en överdäckning av en del av Värmdöleden och en ny bussterminal i anslutning till tunnelbanans station i Kommunens centrum. En överdäckning och en ny bytespunkt för kollektivtrafiken bedöms få stor betydelse för utvecklingen av den täta, blandade och sammanhållna staden som byggs i Kommunen.



- 3.7 Parallellt med detta arbete har Stockholms läns landsting genomfört en egen studie, i nära samarbete med Kommunen, om bussterminalens placering i Kommunens centrum. Kommunen har också i samarbete med trafikförvaltningen på Stockholms läns landsting och Trafikverket genomfört en så kallad åtgärdsvalsstudie i syfte att analysera hur trafiksystemen i anslutning till väg 222/Värmdöleden ska fungera med en överdäckning och med en bussterminal som ansluter till den kommande tunnelbanan.
- 3.8 Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i Nacka beslutade den 19 april 2016 att resultaten från förstudien och åtgärdsvalsstudien ska ligga till grund för den fortsatta planeringen. Kommunen har tillsammans med övriga huvudintressenter tagit fram en översiktlig tidplan för genomförandet av de olika delarna i förstudien kopplat till tunnelbanans utbyggnad. Nästa steg i arbetet är en vägplan för flytt av väg 222/Värmdöleden, detaljplan för överdäckning och bussterminal samt systemhandling för bussterminal.
- 3.9 I februari 2016 startade den av regeringen tillsatta Sverigeförhandlingen. I kommittédirektiven (2014:106 och 2014:113) för Sverigeförhandlingen anges bland annat att ett ökat bostadsbyggande i storstadsregionerna är nödvändigt för att respektive region ska kunna vara fortsatt attraktiv och därigenom bidra till hela Sveriges tillväxt och konkurrenskraft. Regeringen vill att Nacka kommun, utöver åtagandena om bostadsbyggande i de redan beslutade tunnelbaneavtalen, ska bygga ytterligare cirka 10 000 bostäder i Nacka till 2035. Kommunen är positiva till satsningen på Östlig förbindelse och förhandlingar pågår.
- 3.10 Inom Nacka stad har detaljplaner om 1 700 bostäder vunnit laga kraft under perioden januari 2015 till den 1 juni 2016. Det omfattar bostäder på Kvarnholmen, i Nacka Strand och Alphyddan. I Nacka Strand och Jarlaberg, båda områdena belägna invid Bergs gård, pågår detaljplanarbete i syfte att tillskapa ytterligare cirka 1250 respektive 400 nya bostäder.
- 3.11 Den första kommunala marken har anvisats för både hyres- och bostadsrätter. Under de kommande åren planeras för ytterligare markanvisningar. Fram till 2030 har Kommunen som ambition att markanvisa cirka 8 500 bostäder inom Nacka stad.



- 3.12 På sidan 11 i Kommunens rapport återfinns en tidplan över stadsbyggnadsprojektet Bergs gård. Tidplanen utgår från scenariot att tomträttshavaren följer avtalet och uppsägningen och avflyttar senast den 31 december 2018. Markanvisning för bostäder och verksamheter kan inte ske förrän den rättsliga tvisten om uppsägningen är slutligt avgjord.
- 3.13 Utöver ovan sammanfattad rapport har Kommunen upprättat och givit in ett remissyttrande över samrådsförslaget till regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF5 2050, som redogör för Kommunens syn på delar av samrådsförslaget, **Bilaga 3**.
- 3.14 Sammanfattningsvis anger Kommunen att åtaganden gentemot bland andra Stockholms läns landsting i avtalet om utbyggd tunnelbana, förutsätter att de gemensamma delarna i strukturalternativen läggs till grund för det slutliga planförslaget - dvs. att Bergs gård redovisas som "förtätning - bebyggelse" inom den centrala regionkärnan. Allt annat är otänkbart utifrån statens, landstingets och kommunens gemensamma planering för en tät och blandad, tunnelbaneförsörd stad.
- 3.15 Kommunen anger att skulle uppsägningen av aktuellt tomträttsavtal inte gå igenom förlängs det till 2059. Landstingets regionala utvecklingsplan med 2050 som horisontår måste ta ställning för områdets strategiska betydelse för den pågående och framtida stadsutvecklingen i regionen. Området är centralt för regionens bostadsförsörjning och ett tänkbart etableringsområde för arbetsplatser som är integrerade med bostäderna. Kommunen understryker att "Status quo med oljehamns- och depåverksamhet i direkt anslutning till den centrala regionkärnan i ytterligare 40 år är inte bara ett dåligt alternativ, det är det absolut sämsta alternativet."

#### ***Stadsutvecklingen i Kommunen, en intresseavvägning***

- 3.16 Björn Ekelund, PhD, Universitetslektor, Luleå tekniska universitet och arkitekt på MSA, har fått i uppdrag av Kommunen att belysa pågående diskurser inom hållbar och attraktiv stadsutveckling samt hur de tolkas vid utvecklingen av Nacka stad, **Bilaga 4**. Björn Ekelunds uppdrag omfattade även att sätta dessa teorier och FoU-resultat i relation till området vid Bergs gård och ge ett grovt utlåtande om områdets



nuvarande användning påverkar, eller inte, stadens möjligheter till en hållbar och attraktiv utveckling. Sammanfattningsvis förklarar Björn Ekelund, mot bakgrund av tidigare forskning, att Kommunens intentioner för en hållbar och attraktiv stadsutveckling i Nacka stad liknar de som har formulerats i både nationella och internationella studier. Den argumentation som föreligger för att bygga ut staden, även inom Bergs gård, förefaller således vara relevant, samtida och väl underbyggd. Optimera tillgången på mark för att uppnå visionen "Hållbarhet" är en fråga om att balansera effektivitet med goda upplevelsevärden och ineffektivitet. Bara så kan en optimalt hållbar stadsutveckling uppstå.

- 3.17 Vidare anger Björn Ekelund att i den balansakten krävs en sammanvägning av flera olika värden. Vikten av balans är särskilt tydligt i frågan om tillgången till mark. Rätt avvägningar mellan ekonomi och exploatering är starkt påverkande på stadsform, rumslig identitet och hur ny bebyggelse kan integreras i Nacka. För att inte hamna i ett läge där exploateringen av Nacka stad blir allt för storskalig på endast ett fåtal platser så måste all tillgänglig mark optimeras. Med optimering menas inte att bygga mycket på ett fåtal platser, utan att kunna bygga lagom och anpassat överallt. Här är marken vid Bergs gård en viktig resurs som inte i första hand påverkar antalet bostäder i Nacka, utan är av betydligt större vikt för att påverka vilken stadsutveckling som kan ske på andra håll på Sicklahalvön. Sammantaget, skriver Ekelund, innebär det att även små reduktioner av den tillgängliga marken får stora rumsliga effekter på den intention som finns om en attraktiv och hållbar stad. Marktillgången i Bergs gård är angiven för 2000 bostäder av 13 500 totalt. Det är procentuellt sett en relativt stor del av det totala antalet och kan därför vara mycket betydelsefull med avseende på de följd effekter som kommer i övrig stadsbebyggelse i Nacka, inte bara för vad som sker just i området Bergs gård. Ekelund anger vidare att ett av politikens viktigaste åtagande är att säkerställa marktillgången och att säkerställa kontinuitet och byggbarhet för den stadsutveckling som eftersträvas.
- 3.18 Björn Ekelund anger även att förtätning enligt UN-habitat är en förutsättning för hållbar stadsutveckling och att Nacka stad står inför ett sådant faktum. Frågan om *hur* är särskilt strategiskt viktigt med avseende på Bergs gård. Platsen är på många vis den yttersta länken i stadsbyggandet och skapar förutsättningar för förtätning i närheten av bostadsområden som idag kan upplevas utestängda, det är den





yttersta länken av förtätning i anslutning till vatten- och naturområden som bör integreras i stadsbyggandet, det är den yttersta länken av förtätning som kan skapa goda förutsättningar för ökat kollektivtrafikanvändande och det är den plats i utvecklingen av Nacka stad som har mycket goda förutsättningar att utvecklas till ett lokalt centrum. Genom dess placering i den yttersta kanten av stadsutvecklingen förflyttas också randeffekter av stadsbyggandet till en kant mot vatten och grönska som i sin tur utgör starka attraktorer. Det är helt enkelt en plats som vid förtätning skapar förutsättningar för att hela stadsutvecklingens längd, från centrum till periferi, ska bli optimalt använd.

- 3.19 Vidare förklarar Björn Ekelund att människors tillgång till offentliga rum vanligtvis begränsas av två olika gränsdragningar. Det är fysiska/juridiska gränser och det är sociala/osynliga gränser. Tillgängligheten till offentliga rum är en nyckelfråga för en hållbar och attraktiv utveckling av Nacka stad. Några av Kommunens mest kvalitativa platser återfinns vid vattnet, i naturreservat eller i topografiskt vackra miljöer. Dessa offentliga miljöer bör i största möjliga mån göras tillgängliga för allmänheten genom att öppnas upp och integreras i stadsutvecklingen. I nuläget gör olje- och depåverksamheten i Bergs gård att cirka en femtedel av de kantzoner som vänder sig mot dessa kvalitativa platser är instängda eller har en kraftigt försämrad tillgänglighet på grund av staket och uppbyggda barriärer. Utöver de rent fysiskt/juridiskt exkluderande rummen är i fallet Bergs gård förutsättningen sådan att det också finns det osynliga utestängandet som skapas av skyddsavstånd och värnandet av människors hälsa. Sammantaget har Bergs gård därmed en mycket stor inskränkning i rätten till offentliga rum. Av den anledningen bör marken snarare användas för stadsutveckling, under förutsättning att den föreslagna stadsformen prioriterar offentliga rum och aktivt arbetar för allas rätt till dessa.
- 3.20 Genom ett effektivt samutnyttjande av gemensamma resurser, inte minst när det gäller infrastruktur, uppnås hållbarhet. Genom sin granskning kan Björn Ekelund konstatera att Kommunen vill värna återbruk och effektiv resursanvändning i så stor utsträckning som möjligt för att utveckla Kommunen till en hållbar och attraktiv stad. Detta gäller allt från byggandet av tunnelbana till större trafikleder i tunnel och på vatten. Men det handlar också om grönytor, energiproduktion, mindre vägar, avfall etc. I fallet Bergs gård finns flera gemensamma resurser tillgängliga. Där finns tillgången till vattnet, där finns energidistributionen och där finns gator som behövs



för industriverksamhet. Idag präglas de av privat användande av ett fåtal, inte av det gemensamma användandet för ett flertal Nackabor. Den gemensamma infrastruktur som redan är byggd behöver alltså optimeras för att användas av så många som möjligt när städerna blir trängre, och här finns mycket goda förutsättningar för en sådan effektivisering genom att ersätta området för Bergs gård med en tät och hållbar stadsutveckling.

3.21 Björn Ekelund anger att en förutsättning för en hållbar stadsutveckling i Kommunen är att skapa närhet till stationer. För att nå visionen om en hållbar och attraktiv stadsutveckling är det dock nödvändigt att reducera eller eliminera barriärer och ersätta dem med kontinuerliga och innehållsmässigt relevanta stråk som binder samman områden på olika avstånd från stationerna. På så sätt kan både upplevda och verkliga avstånd minskas. Merparten av den föreslagna bebyggelsen i Nacka har mycket goda förutsättningar till att upplevas nära en station, men ligger då Bergs gård i ett sådant läge? Med utgångspunkt i den strukturplan som har tillhandahållits finns stor potential för att närhet till stationen ska uppstå, men de indikatorer som krävs för ett utvecklande av både upplevd och faktisk närhet kommer att behöva platsanpassas i den fortsatta planeringen. Med det i åtanke bidrar således Bergs gård till en hållbar och attraktiv stadsutveckling i Nacka eftersom området antagligen kan sägas ligga nära en station.

3.22 Vidare förklarar Björn Ekelund att det är av stor vikt att bredda och utvidga begreppet funktionsblandning för att skapa hållbar och attraktiv stadsutveckling, såväl i Nacka stad som på andra håll. Att utöka funktionsblandningen betyder bland annat att nya former av produktions- och distributionsanläggningar måste kunna integreras i städerna och anpassas till utvecklingen av smarta städer och nya samhällssystem, exempelvis i form av lokala ekonomier, byggemskaper, stadsodling, prosumenter etc. Detta, menar Björn Ekelund, ställer i sin tur krav på att stadsutvecklingen lyckas kombinera ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Om det föreligger en konflikt mellan anläggning och stadsutveckling bör en optimering av marken alltid förordas. Här förefaller Bergs gård i dess nuvarande form svårtligen kunna anpassas till utvecklingen av en hållbar och integrerad produktions- och distributionsmiljö.





- 3.23 Björn Ekelund anger att i alla typer av städer finns det olika former av bilder av samhället. Det synliga skapar bilden och förståelsen av samhället. När det gäller synlighet och idéutveckling har Kommunen flera olika sakfrågor som berörs. Den pågående strävan efter att flytta Bergs oljehamn bör tolkas som ett resultat av en idéutveckling som skett under lång tid och därmed är en naturlig följd av ett förändrat samhälle och viljan att hitta nya former av representativa miljöer.
- 3.24 Carl-Johan Engström, prof emeritus KTH, har på uppdrag av Kommunen upprättat ett kompletterande utlåtande, **Bilaga 5**, grundat på hans tidigare undersökning av Fastigheten samt på de synpunkter som framförts i Circle K:s yttrande. Sammanfattningsvis konstaterar Carl-Johan Engström att själva tomträttsinstitutet innebär att en kommun, efter att tomträttshavaren under lång tid kunnat utveckla och förvalta en verksamhet, kan återta marken för annan markanvändning. Skälen för det ska vara välgrundade. Tomträttsinnehavaren kan vända sig mot att uppsägningen inte grundas i tillräckliga skäl.
- 3.25 Carl-Johan Engström anger att de intressen som föreligger, och hur de ska bedömas, är följande:
- *Intresset av en hamnverksamhet.* Detta är ett enskilt intresse enligt de myndigheter som har att avgöra frågan.
  - *Intresset av försörjningstrygghet.* Det är belagt att möjligheter att försörja regionen från andra hamnar och depåer föreligger. Konsekvenserna av en snabb avveckling är inte så stora att ansvariga myndigheter har bedömt att ingripande åtgärder är nödvändiga. Verksamhetsutövarens intresse är därmed att anse som enskilt.
  - *Försörjningsstruktur.* En utifrån försörjning av regionen är en lösning med lägre riskexponering i tätbefolkade delar av regionen från hamnar robusta för en osäker utveckling mot olika typer av framtida förnybara bränslen. Bergs hamn uppfyller inte dessa krav.
  - *Bostäder.* Kommunen har enligt lag skyldighet att planera bostadsförsörjningen. Detta är även ett allmänt intresse enligt 2 kap PBL.



- *Hållbar stadsutveckling.* Kommunens utvecklingsstrategi för västra Sicklahalvön, inkl. Bergs hamn, uppfyller höga anspråk att möta de krav på hållbarhet, som det råder konsensus kring i aktuell forskning. Det förstärker det allmänna intresset av att omvandla Bergs hamn till en stadsdel om ca 5000 invånare i kommunen.

3.26 Carl-Johan Engströms slutsats är att det allmänna intresset av bostäder och stadsutveckling inte står emot något riksintresse. I och med detta har Kommunen starka skäl för sin uppsägning. Circle K:s skäl mot detta är att bedöma som ett enskilt intresse.

### ***Beredskapslagring***

- 3.27 Circle K har b.l.a. framfört att staten har avvecklat sina beredskapslager och med stöd av lagstiftning överlåtit ansvaret på privata aktörer. Detta innebär, så som det får förstås, att Circle K menar att bolagets beredskapslager på aktuell fastighet är nödvändig och följer av lag vilket innebär att tomträttsavtalet ej kan sägas upp.
- 3.28 I syfte att klargöra vilka åtaganden och skyldigheter Circle K har inom oljebranschen avseende beredskapslagring av olja följer nedan en kortfattad genomgång av relevant svensk lagstiftning på området.
- 3.29 Den svenska lagstiftningen om beredskapslagring av olja anges i Lag (2012:806) om beredskapslagring av olja samt i förordning (2012:873) om beredskapslagring av olja. För att trygga tillgången till olja vid allvarliga försörjningsavbrott ska Sverige ha beredskapslager. Med allvarligt försörjningsavbrott avses kraftig och plötslig minskning av leveranserna av råolja eller petroleumprodukter till Europeiska unionen eller till en medlemsstat vare sig den medfört ett gällande internationellt beslut om ibrukttagande av lager eller inte. Beredskapslagring av olja har funnits i Sverige under många år och varit inriktad på beredskap både för s.k. fredskriser och för det civila försvarets behov vid höjd beredskap, dvs. krig, krigsfara eller krig utanför Sveriges gränser.
- 3.30 De som är skyldiga att hålla lager är som utgångspunkt de som importerar råolja eller lagringsbränslen till landet eller köpt lagringsbränslen av någon som är lagringskyldig. Beredskapslagret ska därmed hållas av ekonomiska aktörer, dvs.



företag som verkar i oljebranschen såsom Circle K. Lagerhållning får även utföras av någon annan än den lagringsskyldige. Vidare anger bestämmelsen att lagring får utföras utanför landet, förutsatt att tillstånd meddelats.

- 3.31 Storleken på lagringsskyldigheten grundas på vad den eventuella lagringsskyldige har sålt eller förbrukat under det närmast föregående basåret. En aktörs eventuella lagringsskyldighet, samt omfattningen av denna, är således direkt kopplat till dennes verksamhet. Minskar en oljeaktörs kommersiella verksamhet så minskar även lagringsskyldigheten. Det framgår även av lagstiftningen att regeringen har möjlighet att besluta om att statliga myndigheter ska hålla lager.
- 3.32 Circle K har framfört, såsom det får förstås, att tillgången till bergum på Fastigheten är en betydelsefull omständighet i bolagets klandertalan. Helena Thulé och Christian Lindmark, Orbicon AB, har fått i uppdrag av Kommunen att upprätta en beskrivning av befintliga bergum inom Bergs oljedepå samt att översiktligt redogöra för bergum i regionen, **Bilaga 6**. Depåverksamhet har bedrivits på Fastigheten sedan ca 1960 och verksamheten är fortfarande i drift. Depån omfattar ett område på ca 15 ha och ligger till största delen på berg. I öster ligger Nyckelvikens naturreservat i anslutning till anläggningens staket. I norr angränsar depån till skärgårdsviken Lilla Värtan där verksamhetens kaj är belägen. Bergummen är belägna inom den nordöstra delen av depåområdet med ingången i anslutning till kajen.
- 3.33 I ett beslut från Länsstyrelsen från 2013 anges bergummen rymma drygt 40 000 ton. Storleken på bergummen kan jämföras mot depåns totala tillstånd för årlig hantering av 1 200 000 ton bränsle och kemikalier. Det ska särskilt noteras att Helena Thulé och Christian Lindmark anger att bergummen tömdes 2011 och inte används i dagsläget.
- 3.34 Vidare hänvisar Helena Thulé och Christian Lindmark till WSP:s rapport<sup>1</sup> där konsekvenser för olika scenarion till följd av att Louddens och Bergs oljedepåer stängs utreds. I rapporten framgår att depåerna i Gävle och Västerås har befintliga bergum. Bergummet i Västerås har tillstånd för lagring av 180 000 ton petroleumprodukter vilket är ca 3-5 gånger mer än kapaciteten hos bergummen

---

<sup>1</sup> Se Bilaga 11 till svaromålet.



inom Bergs depå. Bergrummet är dock ej iordningställt så för att bergrummet ska användas krävs att det byggs om. Den totala lagringsvolymen för Bergs bergrum bedöms utifrån erhållna uppgifter vara i den mindre skalan av bergrum gällande lagringsvolym.

### ***Alternativ till oljehamns- och depåverksamhet i Bergs gård***

- 3.35 Jonas Carlsson, Emma Gille och Maria Brolin, Sweco Studio Planering & Urban Design har på uppdrag av Kommunen beskrivit hamnarna vid Bergs gård, Södertälje och Gävle för att undersöka om det är möjligt att omlokalisera hamn- och depåverksamheten som bedrivs i Bergs gård, **Bilaga 7**. Sammanfattningsvis framgår det av promemorian att ett antal aspekter har valts och utifrån varje aspekt görs en uppskattning om alternativet till Bergs gård innebär en fördel, är neutralt eller är negativt för aspektens genomförande och måluppfyllelse. Jonas Carlsson, Emma Gille och Maria Brolin har valt följande aspekter; fysisk planering, stadsutveckling, kapacitet (miljötilstånd/lagring) och hamnens / operatörernas inställning.
- 3.36 Sammanfattningsvis har granskningen visat att det är fullt möjligt att omlokalisera hamn- och depåverksamheten som bedrivs i Bergs gård till företrädesvis Södertälje hamn och Gävle hamn. Vidare anges i promemorian att förutsättningar för en positiv stadsutveckling med behov av attraktiva stadsmiljöer, i hela Mälardalen, är delvis beroende av att det inte existerar begränsningar från riskfyllda verksamheter i centrala lägen. Utan att riskbedöma situationen kring Bergs gård kan det konstateras att avstånden mellan bostäder och hamnarna är längre i Gävle och Södertälje. Utförda riskanalyser visar att den samlade risken från ett övergripande samhällsperspektiv minskar genom en omflyttning av verksamheten vid Bergs gård.
- 3.37 Jonas Carlsson, Emma Gille och Maria Brolin anger att transporternas längd mellan hamn och kund inom Mälardalen, samt tillgången till olika trafikslag, har sammanvägts. Bristen på tillgång till järnvägsförsörjning från Bergs gård vägs delvis upp av de korta transportvägarna till Stockholm. I framtiden kan distributionen av drivmedel och bränsle skilja sig från dagens. En annan fördelning mellan transporter på väg, järnväg och till sjöss kan påverka såväl samhällsrisken som miljöbelastningen genom CO<sub>2</sub>-utsläpp. Det konstateras även att



bergrumslagring finns tillgänglig i samtliga tre hamnar, men kapaciteten är avgjort störst i Gävle hamn. Bergrummen i Bergs gård är inte i drift.

- 3.38 Avslutningsvis anges att utöver de huvudalternativ som studerats i promemorian kan oljebolagen välja att förlägga depåverksamhet på andra anläggningar, vilket innebär att robustheten i distributionen och samhällsriskerna ytterligare kan förändras.
- 3.39 Av bilagda intervjuer med Fredrik Svanbom, VD, Gävle hamn och Erik Froste, senior advisor, Södertälje hamn, framgår dessutom bl.a. att hamnarna är intresserade av att ta emot ökade volymer. Det kan tilläggas att Södertälje hamn i februari 2016 erhöll ett nytt tillstånd enligt miljöbalken vilket ger en utökad volym från 1,2 till 2,2 miljoner årston. Detta innebär att volymerna från Loudden och Berg kan tas emot i Södertälje. I Gävle hamn finns redan idag möjlighet att ta emot volymerna från oljedepåverksamheten i Bergs gård. Södertälje hamn befinner sig mitt uppe i förberedelserna för att möjliggöra hantering av ökade volymer. Av intervjun med Mathias Jonasson, VD, Inter Terminals Sweden AB, framgår att det förts diskussioner i bolaget under minst tio års tid om alternativa lagringsplatser för det fall verksamheten på de Stockholmsbaserade anläggningarna Berg och Loudden skulle upphöra. Bolaget påbörjade senare ett arbete där mer konkreta expansionsplaner för anläggningen i Södertälje togs fram. Dessa frågor har nu kommit att drivas i allt hårdare takt i och med att trycket på ytterligare bostadsbyggande i Stockholm ökat från politikerhåll.

### ***Sammanfattning och slutsats***

- 3.40 Kommunens arbete på västra Sicklaön fortsätter med genomförandet av en tät och hållbar stadsbebyggelse. Arbetet med planeringen och genomförandet av Nacka stad sker i nära samarbete med flertalet regionala aktörer kring kollektivtrafiklösningar, trafiklösningar och andra gemensamma infrastrukturella projekt som kräver långsiktiga och gemensamma helhetslösningar.
- 3.41 Kommunen vill, efter denna genomgång av utredningar, understryka att Circle K endast representerar ett egenintresse. Vad som är allmänna intressen i frågor om markanvändning och fysisk planering anges i plan- och bygglagen samt i



miljöbalken. Där framgår att företräde ska ges åt sådan markanvändning som från allmän synpunkt medför en god hushållning, vilket närmare anges omfatta:

- en ändamålsenlig struktur,
- en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
- en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
- en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
- bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

3.42 Kommunen vill särskilt peka på den sista punkten i listan. Bostadsförsörjning är ett allmänt intresse direkt uttalat i 2 kap 3 § PBL. Med bostäder avses inte enbart själva bostaden. Bostäderna ska ingå i en ändamålsenlig struktur och, utifrån social synpunkt, en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Mot bakgrund av tidigare forskning, har Björn Ekelund b.l.a. konstaterat att Kommunens intentioner för en hållbar och attraktiv stadsutveckling i Nacka stad liknar de som har formulerats i både nationella och internationella studier. Kommunens planer på att bygga stad, även inom Bergs gård, är relevant, samtida och väl underbyggd.

3.43 Kommunen kan även konstatera att Bergs gårds bergrum är små och tömda sedan år 2011. Bergrummet i Västerås har t.ex. tillstånd för lagring av 180 000 ton petroleumprodukter, vilket är ca 3-5 gånger mer än kapaciteten hos bergrummen inom Bergs depå. Även i övriga aspekter har utredning visat att det är fullt möjligt att omlokalisera hamn- och depåverksamheten som bedrivs i Bergs gård till företrädesvis Södertälje hamn och Gävle hamn.

3.44 Bergrum är inget krav vad gäller beredskapslagring. Vidare vad gäller beredskapslagring kan det konstateras att samtliga kommersiella oljeaktörer, däri innefattat Circle K, saknar all skyldighet till beredskapslagring utöver den kvot som baseras på den egna verksamhetens omfattning från föregående år. Detta gäller oavsett den kommersiella aktörens, eller lagringsområdets, geografiska





lokalisering. Det föreligger således ingen specifik skyldighet att hålla beredskapslager inom en viss region eller på särskild plats. Det sagda innebär att varken omfattningen av Circle K:s nuvarande verksamhet på Fastigheten, eller den geografiska lokaliseringen av nuvarande beredskapslagring, utgör något hinder för att verksamheten – innefattande lagringen – antingen läggs ned eller förflyttas till annan plats. En sådan förflyttning skulle då även kunna göras genom delegering till annan aktör.

- 3.45 Vidare vill Kommunen särskilt betona att transporterens längd mellan hamn och kund inom Mälarenregionen samt tillgången till olika trafikslag har sammanvägts i Jonas Carlsson, Emma Gille och Maria Brolins promemoria, Bilaga 6. Bristen på tillgång till järnvägsförsörjning från Bergs gård vägs delvis upp av de korta transportvägarna till Stockholm. I framtiden kan dock distributionen av drivmedel och bränsle skilja sig från dagens. En annan fördelning mellan transporter på väg, järnväg och till sjöss kan påverka såväl samhällsrisken som miljöbelastningen genom CO<sub>2</sub>-utsläpp.
- 3.46 Kommunen konstaterar avslutningsvis att Circle K är ett privat, vinstdrivande, företag utan svensk statlig inblandning eller äganderätt. Circle K är inte ombud för svenska staten eller för regionens parter i någon av de frågor som Circle K gör gällande i målet. Statens intressen verkställs genom den centrala, regionala eller lokala statsförvaltningen, inte av privata vinstdrivande företag. Om staten eller någon annan aktör genom äganderätt eller nyttjanderätt vill ta Kommunens Fastighet i anspråk ska det, på sedvanligt vis, ske genom lag, avtal eller överenskommelse.



## 4 BEVISUPPGIFT

### 4.1 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 med 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 Circle K idag bedriver inom Fastigheten.
- i) Att den nya planerade användningen av Fastigheten är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.

### 4.2 Skriftlig bevisning

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

- 4.2.1 Tunnelbaneavtalet, Bilaga 1 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och d) – e).



- 4.2.2 Kartbild "Västra Sicklaöns möjliga utbyggnadsetapper, Arbetsmaterial 2013-09-30", Bilaga 2 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och d) – e).
- 4.2.3 Remissvar till Länsstyrelsen 2004 "Riksintresset Stockholms Hamn", Bilaga 3 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 4.2.4 Nacka kommuns yttrande över Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUFSS 2010), Bilaga 4 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 4.2.5 Remiss av "Att hamna rätt" - förslag till hamnstrategi för Stockholm (aug 2005), Bilaga 5 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 4.2.6 Översiktsplan från 2002, Bilaga 6 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 4.2.7 Översiktsplan från 2012, Bilaga 7 till svaromålet. Översiktsplanen från 2012 åberopas till styrkande av a) – f).
- 4.2.8 Sammanträdesprotokoll från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott av den 29 april 2014, Bilaga 8 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b), d) och f).
- 4.2.9 Sammanträdesprotokoll från kommunfullmäktige av den 23 september 2013, Bilaga 9 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och d).
- 4.2.10 Följebrev med slutrapport, "Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning" av den 14 februari 2014, Bilaga 11 till svaromålet. Handlingen åberopas till styrkande av a) – b) och h).
- 4.2.11 Ansökan, Bilaga 12 till svaromålet. Ansökan åberopas till styrkande av a) – b) och h).



- 4.2.12 Rapport: Nacka bygger stad - Kommunens behov av marken i Bergs gård, Bilaga 1 till Kommunens yttrande av den 31 augusti 2015. Rapporten åberopas till styrkande av a) – g) och i).
- 4.2.13 Utlåtande: Bergs, Nacka kommun en bedömning av områdets betydelse för regionala och lokal utveckling och bostadsförsörjning i förhållande till dess roll som oljehamn och depå, Bilaga 2 till Kommunens yttrande av den 31 augusti 2015. Utlåtandet åberopas till styrkande av a) – i).
- 4.2.14 Rapport: Skyddade områden i närheten av Bergs oljehamn, Bilaga 3 till Kommunens yttrande av den 31 augusti 2015. Rapporten åberopas till styrkande av a) - b).
- 4.2.15 Rapport: - Åtgärdsvalsstudie Södertälje hamn – Landsort, Bilaga 4 till Kommunens yttrande av den 31 augusti 2015. Rapporten åberopas till styrkande av h).
- 4.2.16 Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse för Nacka kommun, den 28 oktober 2015, Bilaga 1. Länsstyrelsens bedömning åberopas till styrkande av d).
- 4.2.17 Rapport: Nacka bygger stad - Kommunens behov av marken i Bergs gård – Uppföljning och komplettering, Bilaga 2. Rapporten åberopas till styrkande av a) – g) och i).
- 4.2.18 Nacka kommuns yttrande över Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUF5 2050), Bilaga 3. Handlingen åberopas till styrkande av a) – c).
- 4.2.19 Utlåtande: Hållbar och attraktiv stadsutveckling i Nacka stad, Bilaga 4. Handlingen åberopas till styrkande av a), e), f) och i).
- 4.2.20 Utlåtande: Bergs, Nacka kommun – kompletterande synpunkter, Bilaga 5. Utlåtandet åberopas till styrkande av a) – i).
- 4.2.21 Promemoria: Beskrivning av bergrum inom Bergs depå, Bilaga 6. Promemorian åberopas till styrkande av h).



4.2.22 Promemoria: Förutsättningar för omlokalisering till Gävle och Södertälje, Bilaga 7. Promemorian åberopas till styrkande av h)

#### 4.3 Muntlig bevisning

- 4.3.1 Förhör under sanningsförsäkran med Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör, Nacka kommun 131 81 Nacka. Gunilla Glantz ska höras om Kommunens behov av marken i Bergs gård. Förhöret åberopas till styrkande av a) – g).
- 4.3.2 Förhör under sanningsförsäkran Anderas Totschnig, chef för strategisk stadsutveckling, Nacka kommun 131 81 Nacka. Anderas Totschnig ska höras om Kommunens behov av marken i Bergs gård. Förhöret åberopas till styrkande av a) – g).
- 4.3.3 Sakkunnigförhör under vittnesed med Carl-Johan Engström, prof emeritus, KTH 114 28 Stockholm. Carl-Johan Engström ska höras om hans undersökning av Fastigheten och dess betydelse för en hållbar stadsutveckling utifrån behovet av bostäder och urbana funktioner, såväl lokalt som regionalt, och hur han jämför detta med hur behovet av försörjning med oljebaserade drivmedel i regionen kan lösas om Kommunens upplåtelse av området med tomträttsavtal upphör. Förhöret åberopas till styrkande av a) – h).
- 4.3.4 Sakkunnigförhör under vittnesed med Anitha Jacobsson, senior expert strategiska miljötjänster, ÅF 169 99 Stockholm. Anitha Jacobsson ska höras om skyddade områden i närheten av Bergs gård. Förhöret åberopas till styrkande av a) - b).
- 4.3.5 Förhör under vittnesed med Riggert Anderson, Förvaltningschef Förvaltning för utbyggd tunnelbana, Stockholms Läns Landsting 104 22 Stockholm. Riggert Anderson ska höras om; tunnelbanans utbyggnad och övriga åtgärder inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling, tunnelbanans betydelse för Stockholmsregionen, Tunnelbaneavtalens syften och Kommunens åtaganden med anledning Tunnelbaneavtalen. Förhöret åberopas till styrkande av a) – h).
- 4.3.6 Förhör under sanningsförsäkran med Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordförande, Nacka kommun 131 81 Nacka. Mats Gerdau ska höras om; den



politiska viljan hos Kommunen att använda fastigheten på annat sätt. Förhöret åberopas till styrkande av a) – g).

- 4.3.7 Sakkunnigförhör under vittnesed med Björn Ekelund, PhD, Universitetslektor, Luleå tekniska universitet, 971 87 Luleå. Björn Ekelund ska höras om pågående diskurser inom hållbar och attraktiv stadsutveckling samt hur de tolkas vid utvecklingen av Nacka stad. Han ska även höras om hur dessa teorier och FoU-resultat i relation till området vid Bergs gård. Förhöret åberopas till styrkande av a) – b) och i).
- 4.3.8 Sakkunnigförhör under vittnesed med Helena Thulé, projektledare, Mark & Miljö, Orbicon AB, Korta gatan 7, 171 54 Solna och Christian Lindmark, senior konsult Mark & Miljö, samma adress. Helena Thulé och Christian Lindmark ska höras om befintliga bergrum inom Bergs oljedepå samt om bergrum i regionen. Förhören åberopas till styrkande av h).
- 4.3.9 Sakkunnigförhör under vittnesed med Jonas Carlsson, planeringsarkitekt, Sweco Architects AB, Box 340 44, 100 26 Stockholm och Emma Gille, Miljö och infrastruktur, Sweco Environment AB, samma adress. Jonas Carlsson och Emma Gille ska höras om deras undersökning av hamnarna vid Bergs gård, Södertälje och Gävle och om förutsättningarna att omlokalisera hamn- och depåverksamheten som bedrivs i Bergs gård. Förhören åberopas till styrkande h).
- 4.3.10 Förhör under vittnesed med Mathias Jonasson, VD, Inter Terminals Sweden AB, Smöroljegatan 21, 418 34 Göteborg. Mathias Jonasson ska höras om intresset hos Inter Terminals Sweden AB att ta hand om volymen från Berg och Loudden, vilken typ av investeringar i anläggningen som krävs och vilka andra utmaningar i anläggningen som kan finnas. Förhöret åberopas till styrkande av h).
- 4.3.11 Förhör under vittnesed med Fredrik Svanbom, VD, Gävle hamn, Fredriksskans, 806 47 Gävle. Fredrik Svanbom ska höras om intresset hos Gävle hamn att ta hand om volymen från Berg och Loudden, vilken typ av investeringar i anläggningen som krävs och vilka andra utmaningar i anläggningen som kan finnas. Förhöret åberopas till styrkande av h).





4.3.12 Förhör under vittnesed med Erik Froste, senior advisor, Södertälje hamn Aktiebolag, box 2016, 151 02 Södertälje. Erik Froste ska höras om intresset hos Södertälje hamn att ta hand om volymen från Berg och Loudden, vilken typ av investeringar i anläggningen som krävs och vilka andra utmaningar i anläggningen som kan finnas. Förhöret återopas till styrkande av h).

## 5 ÖVRIGT

- 5.1 En av Kommunen anlita sakkunnig har inte haft möjlighet att slutföra sin utredning, och därmed sitt utlåtande, inom tidsramen för detta yttrande. Kommunen kommer därför att inkomma med en kompletterande skrivelse senast den 30 september 2016.
- 5.2 Kommunen är av inställningen att mark- och miljödomstolen kan sätta ut målet till muntlig förberedelse.

## 6 BILAGOR

- Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse för Nacka kommun, den 28 oktober 2015, **Bilaga 1**.
- Rapport: Nacka bygger stad - Kommunens behov av marken i Bergs gård – Uppföljning och komplettering, **Bilaga 2**.
- Nacka kommuns yttrande över Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUFS 2050), **Bilaga 3**.
- Utlåtande: Hållbar och attraktiv stadsutveckling i Nacka stad, **Bilaga 4**.
- Utlåtande: Bergs, Nacka kommun – kompletterande synpunkter, **Bilaga 5**.
- Promemoria: Beskrivning av bergrum inom Bergs depå, **Bilaga 6**.
- Promemoria: Förutsättningar för omlokalisering till Gävle och Södertälje, **Bilaga 7**.

Nacka den 1 juli 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sara Källeskog".

Sara Källeskog

Kommunjurist, Nacka kommun