

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Från oljehamn till stadsnära boende i Bergs gård

Lägesrapport

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Nackas uppsägning av tomträttsavtalet och därmed oljehamnen i Bergs gård var *formellt* korrekt. Det har domstolen efter drygt två års rättsprocesser slutligt avgjort. Domstolsprocesserna avseende kommunens *skäl för uppsägningen* fortsätter dock och i juli 2016 lämnade kommunen in ett omfattande yttrande i målet. Detta är den sista och slutligt avgörande rättsprocessen avseende uppsägningen. Huvudförhandling i mark- och miljödomstolen planeras till början av 2017.

Parallellt med domstolsprocesserna pågår en rad aktiviteter inom kommunen som har bäring på Bergs gårds omvandling från oljehamn till stadsnära boende. Dessa sammanfattas kortfattat i denna lägesrapport.

### Ärendet

#### Bakgrund

Nacka kommun har sagt upp det snart 60-åriga tomträttsavtalet mellan kommunen och Circle K Sverige AB (Circle K) (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB) i Bergs gård på västra Sicklaön (Nacka Sicklaön 13:83). Bergs gård ligger där Nacka stad planeras och stadigt växer fram och ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka. Detaljplanearbete för bostäder pågår för fullt.

Circle K har motsatt sig uppsägningen och denna kan därför verkställas först efter att domstolen slutligen prövat och avgjort uppsägningens giltighet.



Nedan redogörs kortfattat och summariskt för avslutade och pågående domstolsprocesser med anledning av kommunens uppsägning samt nu pågående arbete kopplat till ett stadsnärboende i Bergs gård.

## **Domstolsprocesserna**

### *Status*

Kommunens uppsägning av tomträtten i Bergs gård har efter drygt två års domstolsprocesser vunnit laga kraft i formell mening, dvs. Circle K är uppsagda i rätt tid och på rätt sätt. Circle K har dock även klandrat kommunens *skäl för uppsägningen* (klandertalan) och skälen är därför föremål för prövning i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Detta är den sista och slutligt avgörande rättsprocessen avseende uppsägningen.

### *Preliminär tidplan för klandertalan*

Handläggningen av klandertalan pågår i mark- och miljödomstolen. Kommunen yttrade sig senast i målet den 1 juli 2016, se yttrande anmält till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 30 augusti 2016 (KFKS 2013/263-145). Circle K har förelagts att yttra sig senast den 1 oktober 2016.

Domstolen planerar för ett muntligt sammanträde mellan ombuden i målet under oktober månad. Domstolen utreder också för närvarande möjliga datum för fyra dagars huvudförhandling i början av 2017. Målet kommer dock att kräva ytterligare skriftväxling mellan parterna vilket kan påverka tidsplanen ytterligare.

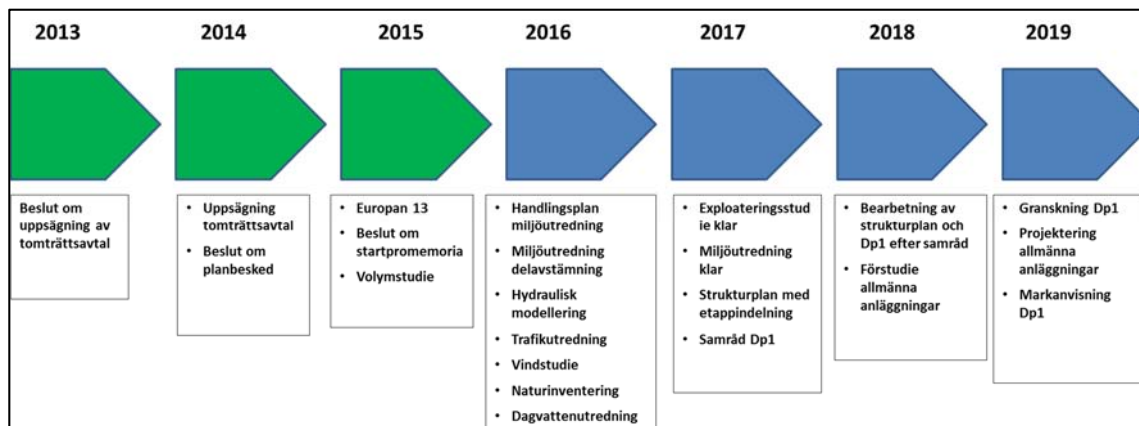
Mark- och miljödomstolens dom kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen och därefter till Högsta domstolen. För att Högsta domstolen ska ta upp målet krävs dock prövningstillstånd.

## **Övriga pågående aktiviteter kopplade till ett stadsnärboende i Bergs gård**

### *Stadsbyggnadsprojektet Bergs gård*

Inom stadsbyggnadsprojektet Bergs gård pågår detaljplanearbete för bostäder och verksamheter på fastigheten. Arbetet fortlöper enligt beslutad tidplan och uppsatta delmål. Tidplanen utgår dock 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 uppsägning är slutligt avgjord.

Nedan bild illustrerar vilka aktiviteter som vidtagits hittills i projektet samt planerade aktiviteter fram till markanvisning. Tidplanen är preliminär och vissa delar kan komma att genomföras i annan ordning om det visar sig fördelaktigt för projektet. Ytterligare utredningar kan också tillkomma.



Tidplan för stadsbyggnadsprojektet Bergs gård fram till markanvisning.

Det kan särskilt nämnas att en handlingsplan för miljöutredning i Bergs gård blev klar under våren 2016 och att arbetet med själva miljöutredningen påbörjas under hösten 2016. Härigenom får kommunen en klar bild över saneringsbehovet på olika delar i Bergs gård och kan därmed självständigt bedöma vilka metoder som är lämpliga att vidta för att säkerställa marken för bostäder.

Samråd för den första detaljplanen som avser etapp 1 planeras genomföras under hösten 2017. I samrådshandlingarna kommer nackaborna att få se helhetsplaneringen av området och detaljplanering av etapp 1.

#### *Circle K:s tidsplan för avveckling*

Efter föreläggande från miljö- och stadsnämnden kom Circle K i februari 2016 in med en övergripande tidsplan för avveckling av oljehamns- och depåverksamheten i Bergs gård till miljöenheten. Tidsplanen innefattar grovt Circle K:s bedömning av vilka större arbetsmoment och vilken tidsåtgång som fodras för att avveckla verksamheten, om och när det blir aktuellt.

#### *Omreglering av avgälden*

För att tillvara kommunens eventuella, för det fall uppsägningen inte skulle gå att verkställa, anspråk på ny avgäld för nästföljande 20-årsperiod pågår arbete inom kommunen med omreglering av avgälden parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen. Överenskommelse om ny avgäld måste enligt lag träffas senast den 31 december 2017 för att bli giltig.

Enheten för fastighetsutveckling har låtit två oberoende värderingsföretag bedöma markens värde och marknadsmässig avgäld inför avgäldsregleringen. Tjänstemännens förslag till beslut har kommunicerats med Circle K som beretts tillfälle att yttra sig senast den 15 september 2016. Därefter kommer enheten för fastighetsutveckling, med de eventuella justeringar som Circle K:s svar kan föranleda, att lämna in förslag till beslut till kommunfullmäktige.



*Yttrande angående regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF5 2050, samrådsförslag*  
Stockholms läns landstings förslag till ny regional utvecklingsplan, RUF5 2050, omfattar viktiga frågor som rör Bergs gård och de rättsprocesser som pågår om uppsägningen av tomträtten för oljehamnen. Därför beslutade kommunstyrelsen i juni att inge delyttrande till landstinget avseende kommunens övergripande mål och strategier i förhållande till stadsutvecklingen på västra Sicklaön och Stockholmsöverenskommelsen (dnr KFKS 2016/297-1).

Helena Meier

Stadsjurist  
Stadsledningskontoret

Sara Källeskog

Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten