

Kommunstyrelsen

## **Förliknings- respektive arrendeavtal med Circle K Sverige AB om Bergs gård**

*Fastigheten Sicklaön 13:83*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår föreslaget förlikningsavtal respektive arrendeavtal med Circle K Sverige AB, org. nr. 556000-6834, innebärande i huvudsak att

- tomträtten till fastigheten Sicklaön 13:83 upphör den 31 december 2018 i enlighet med Kommunfullmäktige i Nacka kommuns beslut den 23 september 2013, § 182, om uppsägning av tomträttsavtal, och att
- fastigheten Sicklaön 13:83 från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2036 upplåts med arrende till Circle K Sverige AB. Under perioden från och med den 1 januari 2034 till och med den 31 december 2036 får arrendestället endast användas till avveckling av Circle K Sverige AB:s verksamhet.

### **Sammanfattning**

I september 2013 beslutade Kommunfullmäktige i Nacka att säga upp tomträttsavtalet avseende fastigheten Sicklaön 13:83 med tomträttshavaren Circle K Sverige AB (Circle K) för avflyttning den 31 december 2018. Skälet för uppsägningen var kommunens behov av marken för att tillgodose regionens behov av bostäder. I mars 2014 klandrades kommunens uppsägning av tomträttshavaren genom stämning eftersom kommunen enligt Circle K, saknat skäl för uppsägningen. I maj 2017 meddelade Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt dom i målet innebärande att domstolen fastställde att kommunen *inte* haft skäl för uppsägningen och att uppsägningen därmed var utan verkan. Enligt domstolen var det i hög grad osäkert hur de statliga och regionala intressen som aktualiseras i detaljplaneprocessen slutligt kommer att vägas, varför 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, enligt domstolen, visat att behovet att förfoga över marken för byggande av bostäder inte utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt.

Kommunen överklagade mark- och miljödomstolens dom i juni 2017 varpå huvudförhandling i målet bestämdes till den 19-22 november i år. Vid huvudförhandlingens början fanns förutsättningar för parterna att träffa en förlikning genom ingående av förlikningsavtal och arrendeavtal. Avtalsförslagen reglerar i huvudsak tomträttens upphörande den 31 december 2018 men även Circle K:s rätt att genom arrende nyttja fastigheten till och med den 31 december 2036 och att till dess även ha sanerat fastigheten samt kommunens rätt till vite om Circle K inte avträtt enligt överenskommelse. Hänsyn ska därmed tas till sanering, en trygg drivmedelsförsörjning och en effektiv bostadsproduktion. Bägge avtalsförslag har undertecknats av behöriga firmatecknare för Circle K och föreslås nu ingås av kommunen. Avtalen innebär att kommunen inte kommer kunna färdigställa samtliga avtalade bostäder enligt tunnelbaneavtalet. Kommunen har därför inlett en omförhandling med staten av kommunens åtagande av uppförande av bostäder och övriga konsekvenser enligt tunnelbaneavtalet.

## Ärendet

### Bakgrund

Den 23 september 2013, § 182, beslutade Kommunfullmäktige i Nacka att säga upp tomträttsavtalet avseende fastigheten Sicklaön 13:83 med Circle K Sverige AB (nedan Circle K), dåvarande Statoil Fuel & Retail Sverige AB, för avflyttning den 31 december 2018. Skälet för uppsägningen var kommunens behov av marken för att tillgodose regionens behov av bostäder. Det beslutades att det i uppsägningen skulle ingå krav från kommunen att Circle K på egen bekostnad tar bort alla ovan jord uppförda delar av anläggningen.

I handling daterad den 7 mars 2014 inkom Circle K med en stämningsansökan till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt där kommunens uppsägning klandrades. Detta innebär att Circle K bl.a. yrkade att kommunen inte haft skäl för uppsägningen och att uppsägningen därmed skulle vara utan verkan, mål nr F 1407-14. Målet kom att vilandeförklaras i avvaktan på prövning av uppsägningens ogiltighet.

Den 29 maj 2017 meddelade mark- och miljödomstolen dom i målet innebärande att domstolen fastställde att kommunen *inte* haft skäl för uppsägningen och att uppsägningen därmed var utan verkan. Det skäl som angetts i uppsägningshandlingen, d.v.s. att kommunen behöver tillgång till marken för att tillgodose behovet av bostäder, ansåg domstolen godtagbart i och för sig. Domstolen ansåg även att kommunens detaljplaneprocess för ändrad markanvändning ansågs uppfylla kravet på aktualitet. Med hänsyn till att det, enligt domstolen, i hög grad är osäkert hur de statliga och regionala intressen som aktualiseras i detaljplaneprocessen slutligt kommer att vägas, 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, enligt domstolen, visat att behovet att förfoga över marken för byggande av bostäder inte utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt. Domstolen fastställde även att kommunen skulle ersätta Circle K för dess rättegångskostnader, dock med viss begränsning avseende ersättning för utlägg.

I handling daterad den 19 juni 2017 överklagade kommunen mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt, mål nr F 5755-17, och ansökte samtidigt om prövningstillstånd, vilket beviljades den 26 september 2017.

Huvudförhandling i målet bestämdes till den 19-22 november i år där det fanns förutsättningar för kommunen och Circle K att träffa en förlikning genom ingående av förlikningsavtal och arrendeavtal. Bägge avtalsförslag, som är villkorade av att Kommunfullmäktige i Nacka godkänner avtalen, har undertecknats av Circle K genom behöriga firmatecknare.

## **De föreslagna avtalens huvudsakliga innehåll**

### **Förlikningsavtalet**

Förlikningsavtalet reglerar i huvudsak att kommunen och Circle K är överens om att tomträtten till fastigheten Sicklaön 13:83 upphör den 31 december 2018 och att Circle K:s fortsatta nyttjande av fastigheten under en begränsad period ska regleras i ett separat arrendeavtal. Det framgår även att kommunen och Circle K är överens om att framarbete en tidplan som tar hänsyn till sanering, en trygg drivmedelsförsörjning och en effektiv bostadsproduktion. Tidplanen ska innefatta att Circle K:s verksamhet under den sista treårsperioden under arrendeupplåtelsen uteslutande ska vara inriktad på avveckling. Alla tankbilstransporter till och från fastigheten ska ha upphört den 1 januari 2034. Det åligger Circle K enligt förlikningsavtalet att genomföra och bekosta sanering upp till industrinivå (så kallad mindre känslig markanvändning). Saneringsprocessen av berggrummen ska påbörjas omgående efter det att förlikningsavtalet och arrendeavtalet har ingåtts. Om Circle K inte avträtt fastigheten senast vid den tidpunkt som framgår av arrendeavtalet, har kommunen, enligt förlikningsavtalet, rätt till vite uppgående till 1 000 000 kronor per påbörjad kalendermånad. Förlikningsavtalet reglerar även att vardera part står sina rättegångskostnader vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt och vid Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

### **Arrendeavtalet**

Arrendeavtalet avser att så långt det är möjligt ersätta tomträttsupplåtelsen under en begränsad tid. I föreslaget arrendeavtal framgår det att kommunen från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2036 ska upplåta fastigheten med arrende till Circle K utan besittningsskydd till arrendestället och utan någon rätt till ersättning för Circle K vid arrendets upphörande. Arrendet kan inte förlängas. Circle K ges en möjlighet att frånträda arrendeavtalet tidigare än den 31 december 2036 under förutsättning att samtliga förpliktelser enligt förlikningsavtalet och arrendeavtalet uppfyllts. Avtalet upphör utan

föregående uppsägning och utan möjlighet till uppskov med avträdet. Arrendeavgiften, som utgår från markens värde utifrån industriändamål, uppgår till 5 100 000 miljoner kronor per år med justering efter förändring i konsumentprisindex (KPI).

Perioden från och med den 1 januari 2034 till och med den 31 december 2036 ska uteslutande vara inriktad på avveckling av Circle K:s verksamhet. I och med att arrendeupplåtelsen avser att ersätta tomträttsupplåtelsen och att tomträtter generellt kan överlåtas utan fastighetsägarens godkännande, medges Circle K en rätt att överlåta arrenderätten till någon som kommunen skäligen kan nöjas med. Därvid ska särskilt beaktas en eventuell ny arrendators ekonomiska förhållanden och eventuella svenska säkerhetspolitiska aspekter. Vid en överlåtelse åligger det Circle K att, enligt arrendeavtalet, ingå ett separat avtal med den tillträdande arrendatorn innebärande motsvarande villkor avseende tidplan, sanering och vite som följer av förlikningsavtalet.

Innan arrendetiden löper ut ska Circle K på egen bekostnad ha tagit bort samtliga ovan jord uppförda anläggningar samt bortfört all lös egendom. Liksom vad som även framgår i förlikningsavtalet, följer det av arrendeavtalet att Circle K ska sanera upp till industrinivå. Circle K ska även i god tid inleda samråd med ansvarig tillsynsmyndighet för avveckling av verksamheten och sanering. Saneringsprocessen av bergrum, inklusive tillstånd för sådan sanering, ska påbörjas omedelbart efter det att arrendeavtalet undertecknats av parterna.

### **Skäl till varför avtalen bör ingås**

En utebliven förlikning där förlikningsavtal och arrendeavtal inte ingås innebär att domstolsförhandlingarna vid mark- och miljööverdomstolen behöver återupptas. Även om kommunen bedömer att man skulle vinna framgång i en domstolsprocess behöver man beakta en risk att domstolen kan döma till kommunens nackdel. En eventuell förlust för kommunens del skulle innebära att tomträttsavtalet löper vidare i ytterligare 40 år efter den 31 december 2018. En dom från mark- och miljööverdomstolen går att överklaga till Högsta domstolen, men det krävs prövningstillstånd för att domstolen ska ta upp frågan för prövning, oavsett om det är kommunen eller Circle K som överklagar. Därtill tillkommer handläggningstiden vid domstolen. Det är inte möjligt att ange hur lång tid detta skulle ta. Det kan dock lyftas fram att det har tagit 1,5 år från att mark- och miljödomstolen meddelande dom till dess att huvudförhandlingen vid mark- och miljööverdomstolen inleddes. Om kommunen slutligen skulle vinna domstolsprövningen och tomträttsavtalet därmed ska upphöra innebär det fortfarande att marken och att bergrummen ska saneras. Bergrummen beräknas ta lång tid att sanera. En fortsatt domstolsprocess i Högsta domstolen skulle, mot bakgrund av tidsåtgången i mark- och miljööverdomstolen, kunna innebära slutlig dom så sent som våren 2020. Saneringen av bergrummen skulle tidigast kunna påbörjas därefter, vilket innebär att Nacka kommuns tillträde till marken skulle dröja. Sammantaget bedöms avtalen ge förutsägbarhet i kommunens möjlighet att fortsätta stadsutvecklingen samtidigt som man undviker en långdragen och kostsam domstolsprocess.



## Påverkan på stadsutveckling och tunnelbaneavtal

I det avtal som kommunen ingått med staten och landstinget gällande utbyggnad av tunnelbanan till Nacka samt byggande av bostäder i tunnelbanans influensområde på västra Sicklaön utfäster sig kommunen att åstadkomma 13 500 byggda bostäder till år 2030. Kommunen bidrar även med medfinansiering på 850 miljoner kronor för utbyggnaden av tunnelbanan. Nacka ska i enlighet med avtalet förskottera 333 miljoner kronor, nämligen 200 miljoner kronor år 2021 respektive 133 miljoner kronor år 2022.

Området där Bergs gård ligger ingår i tunnelbanans influensområde och enligt det planprogram som kommunen bedriver kan cirka 2000 bostäder rymmas inom området. I och med att oljeverksamheten med tillhörande transporter av olja kommer att fortgå som längst tom år 2033 påverkar detta också möjligheten för kommunen att omgestalta de delar av Skönviksvägen där oljetransporter fortfarande kommer att gå, till en stadsgata, kantad av bebyggelse. I strukturplanen för Nacka Stad finns några kompletterande byggnader inlagda längs denna del av Skönviksvägen. Det totala antalet bostäder som detta ger är ytterligare cirka 150 vilka alltså inte kan byggas så länge som oljetransporterna pågår.

En ny väg kommer att byggas mellan Skönviksvägen och Saltsjöbadsavfarten. Vägen ingår i ett pågående stadsbyggnadsprojekt som har till syfte att förutom vägförbindelsen också möjliggöra byggnation av en omformarstation för elförsörjning av Nacka stad samt en ny brandstation. När vägen är byggd kommer oljetransporterna kunna ta denna väg och därmed påverkas inte den bebyggelse som kommunen planerar på den norra sidan av 222an av riskavstånd från transporterna.

Sammanfattningsvis påverkas cirka 2000 bostäder i området där Bergs gård ligger samt ytterligare 150 bostäder längs Skönviksvägen. De första kan inte börja byggas innan verksamheten har upphört och saneringen är genomförd dvs. 2036. Planläggning kan dock ske innan verksamheten upphör. De ytterligare 150 bostäderna kan börja byggas då oljetransporterna upphört dvs. efter 2033.

Om kommunen inte färdigställer dessa bostäder före 2030, innebär detta att kommunen får tillbaka förskotteringen senare än beräknat. En senareläggning av återbetalningen till Nacka skulle medföra att kommunen behöver låna dessa pengar och betala ränta på lånet.

Kommunen har därför inlett en omförhandling med staten av kommunens åtagande av uppförande av bostäder och övriga konsekvenser enligt tunnelbaneavtalet. Kommunen har även inlett en förstärkt samverkan med Länsstyrelsen för att underlätta fortsatt planering av stadsutvecklingen i Nacka.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär utöver en årlig arrendeintäkt i 18 år om 5 100 000 kronor per år med justering efter förändring i KPI. Det innebär även fördelar för kommunens egen stadsplanering av Bergs gård och Nacka stad. Fram till och med den 31



december 2018 uppgår tomträttsavgälden till 2 525 000 kronor per år. Om beslut inte skulle fattas i enlighet med förslaget innebär det ytterligare egna ombudskostnader samt en risk för att behöva ersätta motpartens rättegångskostnader.

Kommunens möjlighet att sälja marken kommer infalla uppskattningsvis 10 år senare än beräknat, vilket medför behov av ökad upplåning. Detta innebär ökade räntekostnader för kommunens del. En eventuell senareläggning av återbetalningen till Nacka med anledning av tunnelbaneavtalet medför att kommunen behöver låna dessa pengar och betala ränta på lånet. Som redogjorts för ovan har kommunen dock inlett en omförhandling med staten kring kommunens åtagande som kan påverka återbetalningen.

### **Konsekvenser för barn**

Ett beslut i enlighet med förslaget bringar redan nu klarhet i vid vilken tidpunkt kommunen kommer att kunna återta marken. Detta har en positiv inverkan på kommunens fortsatta detaljplanering av området, men även av Nacka stad i stort, där syftet bl.a. är att bereda plats åt nya bostäder och förskolor.

### **Bilagor**

1. Förslag på förlikningsavtal
2. Förslag på arrendeavtal

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Sidrah Schaidler  
Tf. stadsjurist  
Juridik- och kanslienheten

Emelie Sunnliden  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten