



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

Skickas endast per e-post till mmd.nacka.avdelning4@dom.se

YTTRANDE

Mål nr F 1407-14

Circle K Sverige AB ./. Nacka kommun

I egenskap av ombud för Nacka kommun ("Kommunen") får jag avge följande yttrande över mark- och miljödomstolens föreläggande, aktbil. 70.

1 ANG. CIRCLE K:S YTTRANDE

- 1.1 Circle K framställer i sitt yttrande ett påstående innebärande att staten inte kan förespråka att verksamheten vid Bergs upphör inom överskådlig tid. Detta innebär enligt Circle K att Kommunen inte kommer kunna anta en detaljplan där Fastighetens användning ändras från depåverksamhet till bostäder eftersom staten inte kommer godkänna en sådan detaljplan. Sammanfattningsvis får detta enligt Circle K till följd att Kommunens uppsägning av den 2 januari 2014, av det mellan parterna ingångna tomträttsavtalet av den 7 november 1958, inte är grundad på tillräckliga skäl.
- 1.2 Inledningsvis bestrider Kommunen själva påståendet "att staten inte kan förespråka att verksamhet vid Bergs upphör inom överskådlig tid". I den här delen, såsom Kommunen uppfattar saken, hänvisar Circle K till ett yttrande från Försvarmakten över remissen Strategi för fossilbränslefritt Stockholm 2040. Av yttrandet framgår i huvudsak att omställningen till ett fossilbränslefritt Stockholm behöver ske på ett sådant sätt att energibehovet säkras även under svåra



förhållanden och att samhällets funktionalitet i såväl fred, kris som krig beaktas. Härutöver framgår av yttrandet att distribution, lagring och funktionalitet av bränsle och drivmedel är exempel på aspekter som behöver beaktas i omställningsarbetet då det kan påverka möjligheterna att hantera eventuella framtida kriser i samhället. Vidare hänvisar Circle K till en skrivelse (Bilaga 3 till Circle K:s yttrande) upprättad av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Circle K menar att MSB på grund av den säkerhetspolitiska utvecklingen i Sveriges närområde anser att ytterligare avveckling av anläggningar, materiel m.m. för civilt försvar ska upphöra.

- 1.3 Kommunen kan konstatera att såväl yttrandet från Försvarmakten som skrivelsen från MSB är allmänt hållna och nämner inte i sig verksamhet vid Bergs gård. I detta sammanhang vill Kommunen även understryka att det mellan Energimyndigheten, Försvarmakten, MSB, Trafikverket och Länsstyrelsen Stockholms län pågår ett arbete som syftar till statlig samordning för att trygga Stockholmsregionens försörjning av drivmedel på kort och lång sikt. *Landshövdingen samt generaldirektörerna för de fyra myndigheterna har enats om att oljedepåverksamheten i Bergs gård inte är en långsiktig lösning.* Som skäl anges bland annat närheten till bebyggelse och kommunikationer samt regionens behov av mark för bostäder. Depåerna i Loudden och Bergs gård föreslås vara avvecklade och ersatta med alternativ från och med 2030. Detta framgår av minnesanteckningar: Möte 2 med drivmedelsbolagen i frågan om Stockholmsregionens försörjning av olja och drivmedel, 2016-10-17, Bilaga 1 till Kommunens yttrande av den 16 december 2016.
- 1.4 Kommunen vill även i sammanhanget klargöra att staten, bland annat på grund av statsstödsregler, inte kan "styra" vem Kommunen tecknar tomträts- eller arrendeavtal med. I praktiken innebär detta att staten, om det bedöms finnas grund för detta, måste expropriera Fastigheten av Kommunen för att sedan i egen regi, eller genom någon extern aktör, bedriva detaljplaneenlig verksamhet. Det enligt Europakonventionen samt i regeringsformen grundlagsfästa egendomsskyddet omfattar även kommunala fastigheter. Oaktat detta saknar statens eventuella intressen av en framtida expropriation av Fastigheten relevans i förevarande domstolsprocess.



- 1.5 Vidare anger Circle K att (Sweco och) Kommunen felaktigt utgår från ett antagande att en ny depå i Södertälje kommer finnas på plats i samma stund som Bergs gård avvecklas (1 januari 2019). Kommunen vill i detta sammanhang understryka att vid en nedläggning av oljedepån i Bergs gård kommer hanteringen av de produkter som hanteras där att omfördelas till andra depåer i regionen. Kommunen är medveten om att olika aktörer kan behöva viss tid för omställning. Kommunen vill poängtera att Circle K hittills underlåtit att ta sitt ansvar och medverka till en omställning och att regionens aktörer därför gått miste om många år av omställnings- och avvecklingstid. Kommunen vill dock understryka att behovet av viss kortare tid för avveckling och omställning till andra depåer inte ska förväxlas med frågan tomträttsavtalets upphörande. Såsom Kommunen nämnde i sitt yttrande av den 16 december 2016 kan, exempelvis, olika arrendeavtal för omställning och avveckling, som avser delar av Fastigheten, ingås vilket ger viss tid till de aktörer som behöver anpassa sig till den geografiska omfördelningen av produkterna. I takt med att staden och Bergs gård planeras och successivt byggs ut med bostäder, verksamheter och infrastruktur kan en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten ske. En förlängning av tomträttsavtalet skulle omöjliggöra denna omställning.
- 1.6 Det framgår även av Circle K:s yttrande, för det fall verksamheten i Bergs gård upphör, att det kanske inte finns något drivmedelsbolag som vill uppföra ny kapacitet i Södertälje på grund av de marknadsmässiga förutsättningarna. Kommunen vill i denna del speciellt peka på en av de intervjuer som återfinns som Underbilaga 1 till Swecos rapport, Bilaga 7 till Kommunens yttrande av den 1 juli 2016. Inter Terminals Sweden AB bedriver depåverksamhet inom oljehamnen i Södertälje och av intervjun med VD:n Mathias Jonasson framgår att det finns ett stort intresse och investeringsvilja hos bolagets ägare att utveckla befintliga anläggningar. Projektet med expansion av anläggningen i Södertälje är ett projekt som bolaget bedömer ha stor potential. Det bedöms vara såväl tekniskt genomförbart som kommersiellt gångbart. Projektet bedöms kunna bli en långsiktig och hållbar lösning för att växla ut anläggningarna vid Berg och Louden.



2 ANG. SAMMANSTÄLLNINGEN

- 2.1 Inledningsvis vill jag påpeka att svaromålet i viss mån har justerats i samband med Kommunens yttrande av den 16 december 2016. Mark- och miljödomstolens sammanställning har därför uppdaterats enligt nedan.

KORT UTVECKLING AV OMSTÄNDIGHETER TILL GRUND FÖR TALAN

Närmare om hur bedömningen ska göras

Svaranden (sid. 4)

- 2.2 Vid fastställande av prövningsmomenten, för att avgöra om det är av vikt för kommunen att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller på annat sätt än tidigare, ska mark- och miljödomstolen enligt kommunens uppfattning ta hänsyn till behov, aktualitet och genomförbarhet av den nya användningen av Fastigheten. Kommunen är av uppfattningen att någon intresseavvägning ej ska göras.

Närmare om kommunens behov och planer för att bygga bostäder

Svaranden (sid. 5 – 6)

- 2.3 Fastigheten är belägen på västra Sicklaön, där kommunen under de senaste tjugo åren arbetat för att skapa en tätare och mer blandad stadsbebyggelse. I området pågår ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. Genom statens åtagande i januari 2014 att bygga ut tunnelbana till Nacka ("Tunnelbaneavtalet") har det skapats ännu bättre förutsättningar för Nacka att växa. Planering av tunnelbana och förlängning av tvärbanan pågår. Genom Tunnelbaneavtalet har kommunen förbundit sig att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till 2030, med en genomsnittlig takt av ca 800 bostäder per år. Regionen har ett ständigt ökande behov av nya bostäder. Att möta efterfrågan på bostäder och lokaler är en förutsättning för tillväxt inom hela regionen. Av översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" framgår att viktiga strategier är att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön samt att genom tunnelbana skapa ett mer komplett transportsystem. Nacka stads bebyggelse är en naturlig fortsättning på Stockholms stads utveckling. Tät bebyggelse är också en av huvudstrategierna



i RUFSS 2010. I denna anges västra Sicklaön som en del av den centrala regionkärnan. Tillgång till fastigheten är centralt för att kommunen ska kunna leva upp till sina åtaganden enligt Tunnelbaneavtalet och till syftet med tunnelbaneutbygget, att åstadkomma en kraftigt utökad bostadsbebyggelse längs de aktuella linjerna. Kommunens möjligheter att nå regionens och sina mål under nuvarande akuta bostadskris är i väsentlig grad beroende av att på egen mark planera nya bostäder genom byggande på västra Sicklaön. På kommunalt ägd mark finns förutsättningar för kommunen att, då detaljplan antagits och vunnit laga kraft, styra byggtakt och färdigställande samt ange upplåtelseform. Den kommunala marken är därför av stor betydelse för kommunens förutsättningar att skapa en hållbar stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter. En förlängning av tomträttsavtalet förstärker sannolikheten för att Nacka kommun inte ska nå bostadsförsörjningsmålen i närtid, vilket innebär en svacka i bostadsbyggandet under en akut bostadskris. Det försvårar vidare möjligheten att bygga en hållbar stad i det längre perspektivet. Sammantaget pågår det ett intensivt arbete inom Kommunen med att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Planarbete för cirka 2000 bostäder pågår i Bergs gård. Mellan Energimyndigheten, Försvarsmakten, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Trafikverket och Länsstyrelsen Stockholms län pågår ett arbete som syftar till statlig samordning för att trygga Stockholmsregionens försörjning av drivmedel på kort och lång sikt. Landshövdingen samt generaldirektörerna för de fyra myndigheterna har enats om att oljedepåverksamheten i Bergs gård inte är en långsiktig lösning, bland annat på grund av närheten till bebyggelse och kommunikationer samt regionens behov av mark för bostäder. Depåerna i Loudden och Bergs gård föreslås vara avvecklade och ersatta med alternativ från och med 2030. Viss kortare tid för avveckling och omställning till andra depåer ska inte förväxlas med frågan om tomträttsavtalets upphörande. I takt med att staden och Bergs gård planeras och successivt byggs ut med bostäder, verksamheter och infrastruktur kan en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten ske. En förlängning av tomträttsavtalet skulle omöjliggöra denna omställning.

Närmare om huruvida kommunens behov kan tillgodoses på annat sätt

Svaranden (sid. 6 – 7)

- 2.4 Fastigheten är ett strategiskt viktigt område för bostadsförsörjning och potentiellt etableringsområde för arbetsplatser som väl låter sig integreras med bostäder. Fastigheten kan svårligen ersättas med likvärdiga alternativ och är av strategisk betydelse från allmän synpunkt. Tillgång till fastigheten är centralt för att kommunen ska kunna leva upp till sina åtaganden enligt Tunnelbaneavtalet samt det centrala nationella och regionala syftet med tunnelbaneutbyggnaden, nämligen att åstadkomma en kraftigt utökad bostadsbebyggelse längs de aktuella linjerna. Fastighetens läge innebär att tillgång till marken och 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. Kommunen har en skyldighet att planera bostadsförsörjningen. Det är ett allmänt intresse. Kommunen äger cirka 40 procent av marken på västra Sicklaön och privata aktörer cirka 60 procent. Den kommunala marken är av stor betydelse för kommunens förutsättningar att i närtid skapa en hållbar stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter. Bergs gård är angiven för 2000 bostäder av 13 500 totalt. Det är procentuellt en relativt stor del av det totala antalet och kan därför vara mycket betydelsefullt med avseende på följd effekterna som kommer i övrig stadsbebyggelse i Nacka, inte bara för vad som sker just i området Bergs gård. 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. Om oljedepåverksamheten blir kvar kommer det att påverka kommunens förutsättningar för genomförande av Nacka stad på ett påtagligt negativt sätt. Utformningen av gator i närheten av Bergs gård kommer att påverkas. Gröna stråk och strandpromenader likaså. Om kommunen inte får tillträde till sin

fastighet nu är nästa möjliga tid för uppsägning av tomträttsavtalet först om 40 år, alltså 2059.

Närmare om fastighetens användnings betydelse ur allmän synpunkt

Svaranden (sid. 8)

- 2.5 Stockholmsregionen befinner sig i en *akut* bostadskris. I närtid måste länet och dess kommuner höja bostadsbyggandet för att möta befolkningens växande efterfrågan och företagens möjligheter att få arbetskraft – men kanske än viktigare 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. Sammantaget pågår det ett intensivt arbete inom kommunen med att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Det är mot denna bakgrund och regionens ständigt ökande behov av nya bostäder som Nackas kommunfullmäktige den 23 september 2013 beslutade att Tomträttsavtalet med Statoil skulle sägas upp. Genom byggande på västra Sicklaön bidrar Nacka till att lösa behovet av bostäder. Västra Sicklaön kommer att utvecklas till stadskärna och bli en del av innerstaden. Kommunen har en skyldighet att planera bostadsförsörjningen. 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. Kommunen kan, efter antagen och laga kraftvunnen detaljplan, själv eller efter markanvisning (försäljning eller upplåtelse) av marken till en annan part styra byggtakt och färdigställande samt ange upplåtelseform. Den kommunala marken är därför av stor betydelse för kommunens förutsättningar att i närtid skapa en hållbar stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter. Vad gäller det allmänna intresset av Bergs gård som en ny stadsdel är fastigheten ett strategiskt viktig för kommunens och regionens bostadsförsörjning och ett potentiellt etableringsområde för arbetsplatser som väl låter sig integreras med bostäder. Bergs gård kan således svårligen ersättas med likvärdiga alternativ och är av strategisk betydelse från allmän synpunkt. Den typ av verksamhet som bolaget driver på fastigheten är dessutom olämplig då tunga transporter färdas i vad som kommer att utgöra stadsområde. En centralt belägen bränsledepå utgör även en förfölning av

stadsmiljön. Det kan inte heller bortses från att depåverksamhet är en farlig verksamhet, så farlig att den träffas av den så kallade Sevesolagstiftningen. 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.

Närmare om möjligheten att flytta nuvarande verksamhet till annan plats

Svaranden (sid. 9 – 10)

- 2.6 Det finns möjlighet att ersätta den nuvarande verksamheten och flytta den till annan plats. Det finns flera alternativa lokaliseringar av bränsledepåverksamheten, oberoende av om verksamheten avvecklas samtidigt eller inte. Södertälje Hamn AB erhöll i februari 2016 ett nytt tillstånd som ger utökad volym från 1,2 till 2,2 miljoner årston. Med ett sådant tillstånd kan Södertälje Hamn AB ta över bränsleförsörjningen i Stockholms län efter att Loudden och Bergs oljehamnar stänger 2018 respektive 2019. I Gävle hamn finns redan idag möjlighet att ta emot volymerna från verksamheten på Bergs. Bolagets nuvarande verksamhet är inte betydande för Stockholm/Mälarenregionens framtida bränsleförsörjning. På uppdrag av kommunen har en granskning genomförts som visar att det är fullt möjligt att omlokalisera hamn- och depåverksamheten som bedrivs på fastigheten till företrädesvis Södertälje hamn och Gävle hamn. Kommunen är medveten om att olika aktörer kan behöva viss tid för omställning. Detta kan exempelvis tillgodoses genom olika arrendeavtal för omställning och avveckling, som avser delar av fastigheten. Detta medför, i takt med att staden och Bergs gård planeras och successivt byggs ut med bostäder, verksamheter och infrastruktur, att en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten kan ske. En förlängning av tomträttsavtalet skulle omöjliggöra denna omställning.



BEVISNING

Svaranden

Skriftlig bevisning (sid. 28)

- 2.7 33. Utlåtande: Bergs, Nacka kommun – kompletterande synpunkter II till styrkande av vad som framgår av punkt 32.

3 JUSTERING AV BEVISUPPGIFTER

Kommunen återkallar förhör med Jonas Carlsson.

4 BERÄKNAD TIDSÅTGÅNG AVSEENDE FÖRHÖR OCH MOTFÖRHÖR

Förhör

- Gunilla Glantz (45 min)
- Anderas Totschnig (45 min)
- Carl-Johan Engström (60 min)
- Anitha Jacobsson (30 min)
- Mats Gerdau (30 min)
- Björn Ekelund (60 min)
- Helena Thulé (30 min)
- Emma Gille (45 min)
- Mathias Jonasson (30 min)
- Fredrik Svanbom (30 min)
- Erik Froste (30 min)



- Lars Grahn (60 min)

Motförhör

- Joakim Persson (10 min)
- Thomas Ståhl (10 min)
- Leif Dübeck (10 min)
- David W Sällh (15 min)
- Anders Södergren (15 min)
- Staffan Riben (15 min)
- Andres Muld (15 min)
- Karlis Neretniks (15 min)

5 ÖVRIGT

Kommunen har, utöver ovan angivna uppskattade tider för förhör och motförhör, inga synpunkter på den preliminära huvudförhandlingsplanen. Upplysningsvis kommer Kommunen att företrädas av kommunjuristen Sara Källeskog samt advokaterna Mårten Tagaeus och Erik Svedlund.

Nacka den 16 januari 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sara Källeskog", with a long horizontal stroke extending to the right.

Sara Källeskog