



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 med anledning av Circle K Sverige AB:s ("Circle K:s") bevisning samt tingsrättens föreläggande.

1 ANGÅENDE CIRCLE K:S BEVISNING

- 1.1 Circle K framställer i förevarande process ett påstående innebärande att staten inte kan förespråka att verksamheten vid Bergs gård upphör inom överskådlig tid. Detta får, enligt Circle K, till följd att Kommunens uppsägning av det mellan parterna ingångna tomträttsavtalet inte är grundad på tillräckliga skäl. Vittnesförhör åberopas med bland annat landshövdingen i Stockholms län Chris Heister, generaldirektören vid Forsvarsmakten Peter Sandwall och med generaldirektören vid Energimyndigheten Erik Brandsma.
- 1.2 Mark- och miljödomstolen har, vid sin bedömning, att ta hänsyn till *behov*, *aktualitet* och *genomförbarhet* av den nya användningen av Bergs gård. Kommunen uppfattar Circle K:s talan bland annat såsom att bolaget är av uppfattningen att en ny detaljplan avseende Bergs gård, innebärande bostadsbyggande, inte kommer att accepteras av staten. Vidare uppfattar Kommunen att Circle K menar att såväl statliga som regionala myndigheters intresse av bränsleförsörjningen i regionen, på annat sätt (genom expropriation), kommer att hindra genomförandet av den nya användningen av Bergs gård.



Härutöver uppfattar Kommunen att Circle K menar att statens behov av Bergs gård även ska inverka vid mark- och miljödomstolens bedömning avseende behov och aktualitet av den nya användningen av Bergs gård. I syfte att klargöra Kommunens inställning till dessa påståenden lämnas följande redogörelse.

Klander av uppsägning av tomträttsavtal

- 1.3 Vid en process om klander av uppsägning av tomträttsavtal kan inte staten, bland annat på grund av statsstödsregler, ta ställning till förmån för en privat tomträttshavare. Det enligt europakonventionen samt i regeringsformen grundlagsfästa egendomsskyddet omfattar även kommunala fastigheter. Av jordabalken 13 kap. 14 § framgår att; "Uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare." Utgångspunkten är att det är Kommunens intresse av att få använda fastigheten Bergs gård som ska tillmätas betydelse, inte tomträttshavaren Circle K:s *eller* för den delen statens.

Detaljplanprocessen

- 1.4 När Kommunen planlägger mark- och vattenområden med detaljplan följer Kommunen en process med flera, i plan- och bygglagen (PBL), väl definierade skeden. I arbetet med att ta fram ett program eller ett förslag till detaljplan ska Kommunen bland annat samråda med länsstyrelsen. Under detaljplanprocessen ska länsstyrelsen ta till vara och samordna de statliga intressena. Länsstyrelsen har till uppgift att på lämpligt sätt hålla andra berörda statliga myndigheter informerade under samrådet. De myndigheter som har synpunkter på förslaget till detaljplan ska framföra synpunkterna till länsstyrelsen. Länsstyrelsens roll att företräda och samordna statens intressen i enskilda planärenden kan innebära att länsstyrelsens sammanvägda bedömning kan gå emot ett visst statligt intresse. Detta innebär, enligt Kommunen, att Circle K inte kan visa att t.ex. Försvarmaktens intresse för Bergs gård skulle väga tyngst vid denna sammanvägda bedömning.
- 1.5 Vidare ska länsstyrelsen under samrådet bl.a. särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL, verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses och att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till bl.a.



människors hälsa eller säkerhet (5 kap. 14 § PBL). När länsstyrelsen har fått ett meddelande från Kommunen att anta en detaljplan avseende Bergs gård, ska länsstyrelsen inom tre veckor besluta om den ska överpröva Kommunens beslut eller inte. Länsstyrelsen ska överpröva beslutet, om detta kan antas innebära:

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

- 1.6 Om länsstyrelsen efter utredning finner att detaljplanen är olämplig i dessa hänseenden, ska länsstyrelsen upphäva Kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplanen. Enligt Kommunens uppfattning skulle ingen av dessa grunder vara tillämplig i förevarande situation.

Expropriation

- 1.7 Utan att närmare gå in på de olika avvägningar som görs i expropriationsärenden kan Kommunen, mot bakgrund av Circle K:s argumentation i målet, konstatera att expropriation kan ske för det militära försvaret eller för annat ändamål som är av särskild betydelse för totalförsvaret (2 kap. 6 § ExL). I de fall ändamålet med expropriationen avser annat än det rent militära försvaret krävs dock att markbehovet är av särskild betydelse för totalförsvaret. Expropriationsrätt tillkommer i första hand staten som huvudman för bl.a. det militära försvaret. Det ska dock även nämnas att likaledes enskilda som driver exempelvis en krigsviktig industri kan få expropriationstillstånd.
- 1.8 Kommunen kan därutöver konstatera att kostnaden för att expropriera Bergs gård skulle uppgå till mångmiljardbelopp.



Slutsats

- 1.9 Mot bakgrund av ovan genomgång kan Kommunen konstatera följande. Vid en process om klander av uppsägning av tomträttsavtal kan inte staten, bland annat på grund av statsstödsregler, ta ställning till förmån för en privat tomträttshavare. Utgångspunkten är att det är Kommunens intresse av att få använda Bergs gård som ska tillmätas betydelse, inte tomträttshavaren Circle K:s *eller* för den delen statens.
- 1.10 Vid detaljplaneprocessen är det länsstyrelsens uppgift att:
- att samla in synpunkter på förslaget till detaljplan från berörda statliga myndigheter,
 - företräda och samordna statens intressen i enskilda planärenden,
 - utföra en sammanvägd bedömning vilken kan gå emot ett visst statligt intresse, t.ex. Försvarmaktens, samt
 - på specificerade, och i detta fall kraftigt begränsade, grunder överpröva antagandet av en detaljplan.
- 1.11 Kommunen kan vidare konstatera att expropriation får ske för det militära försvaret eller för annat ändamål som är av särskild betydelse för totalförsvaret. Utan att närmare redogöra för vad förutsättningarna i förevarande fall kan Kommunen dock konstatera att:
- markbehovet måste vara av särskild betydelse för totalförsvaret,
 - det pågår inget expropriationsförfarande avseende Bergs gård samt
 - det inte framkommit något i förevarande mål som talar för att någon myndighet, eller Circle K, kommer att försöka expropriera Bergs gård.
- 1.12 Sammanfattningsvis är Kommunen av uppfattningen att Circle K, genom tidigare eller nyttillkommen bevisning, inte kan visa att staten kommer att hindra genomförandet av den nya användningen av Bergs gård. Statens eventuella intresse av Bergs gård saknar vidare relevans för bedömningen av klanderfrågan. Mot denna bakgrund ifrågasätter Kommunen relevansen av Circle K:s bevisning.



- 1.13 Avslutningsvis vill Kommunen erinra om den instansordning som enligt lag gäller avseende statens intressen vid nya eller ändrade detaljplaner. Statens intressen ska inte avgöras eller inverka på bedömningen i ett mål angående tomträttsavtal i mark- och miljödomstolen.

2 SAKOMSTÄNDIGHETER I ÖVRIGT

- 2.1 Det konstateras att Kommunen är en politisk organisation med direktvalda beslutsfattare. Mandatet att agera och besluta i det allmännas intressen vilar på demokratisk grund och bestäms i allmänna och fria val. Beslutet att säga upp tomträttsavtalet för att tillgodose regionens behov av bostäder fattades av en enig kommunfullmäktige.
- 2.2 Circle K har i sitt senaste yttrande dragit paralleller till pågående lagstiftningsarbete som syftar till att staten ska ges en möjlighet att hindra kommuner från att på egen hand fatta beslut som kan ha negativ inverkan på rikets säkerhet. Bolaget jämför även med Karlshamn kontra Region Gotlands agerande rörande Nord Stream 2. I detta sammanhang vill Kommunen understryka följande. En tomträttsinnehavare har en lagstadgad tvingande rätt att när som helst fritt överlåta tomträtten till vem de vill. Aktuell tomträtt innehas sedan år 2012 av ett privat, vinstdrivande, företag utan svensk kommunal eller statlig inblandning eller äganderätt. Bolaget ägs och kontrolleras av det kanadensiska börsnoterade bolaget Alimentation Couche-Tard Inc. Ett ogiltigförklarande av uppsägning av tomträttsavtalet skulle innebära att tomträtten fritt kan överlåtas, utan att varken Kommunen eller staten kan hindra det. Tomträtten skulle exempelvis kunna överlåtas till ett bolag med stark negativ betydelse för rikets säkerhet, som potentiellt skulle få möjlighet att kontrollera fastigheten i 40 år. Det av Circle K hänvisat lagstiftningsarbete syftar därav inte till att hindra den här typen av uppsägning av tomträttsavtal.
- 2.3 Kommunen vill peka på att regeringen i juni 2016 presenterade ett bostadspolitiskt paket med förslag på 22 åtgärder för att det ska byggas fler bostäder. En av åtgärderna var att göra de nationella bedömningarna av bostadsbyggnadsbehoven styrande för kommunernas planering.



- 2.4 Regeringen har vidare den 9 februari 2017 tillsatt en särskild utredare som ska knyta ihop Boverkets övergripande bedömning av Sveriges bostadsbyggnadsbehov med bostadsplaneringen i landets kommuner. Regeringen vill genom utredningen säkerställa att alla kommuner bidrar utifrån sina förutsättningar när det gäller hur mycket som behöver byggas och anpassar sitt arbete därefter. Enligt regeringen är detta den största bostadspolitiska satsningen på 20 år i Sverige. Bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson har förklarat att regeringen ställer ökade krav på kommunal planering för att möta de växande bostadsbehoven. Det är viktigt att de nya bostäderna byggs i hela Sverige, men också att de placeras där människor vill bo och att vi möter efterfrågan på arbetsmarknaden. Regeringen vill också säkerställa att alla kommuner arbetar med samma förutsättningar, så att summan av kommunernas planering är i nivå med de prognoser som finns.
- 2.5 Avslutningsvis ifrågasätter Kommunen att det för närvarande bedrivs beredskapslagring i bergrummen. Enligt uppgift från Orbicon, se bilaga 6 till Kommunens yttrande av den 1 juni 2016, tömdes bergrummen år 2011 och används inte i dagsläget.

3 KOMPLETTERANDE BEVISUPPGIFT

- 3.1 Muntlig bevisning
- 3.2 Förhör under vittnesed med Staffan Forsell, Länsstyrelsen i Stockholms län, Box 22067, 104 22 Stockholm. Staffan Forsell ska höras om den statlig samordning som äger rum för att trygga Stockholmsregionens försörjning av drivmedel på kort och lång sikt. Vidare ska Staffan Forsell höras om länsstyrelsens roll under detaljplaneprocesser, vetskap om myndigheters eventuella planer på att expropriera aktuell fastighet samt om möjlighet att succesivt avveckla verksamheten i Bergs gård. Förhöret åberopas till styrkande av a), c) – d).



4 SYNPKUNKTER PÅ DEN PRELIMINÄRA HUVUDFÖRHANDLINGSPLANEN

4.1 Kommunen har inga synpunkter avseende tidsåtgången för inledning, yrkanden och inställning, grunder, utveckling av talan, slutplädering och avslutande frågor. Nedan ordning vill dock Kommunen att återopade förhörspersoner ska höras.

1. Förhör under sanningsförsäkran med Gunilla Glantz,
2. Förhör under sanningsförsäkran med Anderas Totschnig,
3. Förhör under sanningsförsäkran med Mats Gerdau,
4. Sakkunnigförhör under vittnesed med Carl-Johan Engström,
5. Sakkunnigförhör under vittnesed med Björn Ekelund,
6. Sakkunnigförhör under vittnesed med Anitha Jacobsson,
7. Sakkunnigförhör under vittnesed Helena Thulé,
8. Sakkunnigförhör under vittnesed med Emma Gille,
9. Vittnesförhör under ed med Mathias Jonasson,
10. Vittnesförhör under ed med Fredrik Svanbom,
11. Vittnesförhör under ed med Erik Froste,
12. Sakkunnigförhör under vittnesed med Lars Grahn och
13. Vittnesförhör under ed med Staffan Forsell.

4.2 Till förtydligande frånfäller Kommunen sakkunnigförhör under vittnesed med Christian Lindmark.

5 SYNPKUNKTER PÅ UPPDATERAD SAMMANSTÄLLNING

5.1 Kommunen har inga synpunkter på den uppdaterade sammanställningen, utöver att sakkunnigförhör under vittnesed med Christian Lindmark, som ovan



angivits, frånfalles och att vittnesförhör under ed med Staffan Forsell tillkommit. I övrigt vill Kommunen förtydliga att vid huvudförhandlingen under sakframställningen kommer Kommunen att redogöra för innehåll i yttranden och skriftliga bevis som inte i alla delar återfinns i tingsrättens sammanställning.

Nacka den 17 februari 2017

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

Sara Källeskog