

Nr 122.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till Riksdagen angående anordnande af ett egnahemssamhälle för statstjänstemän å kronoegendomen 1 $\frac{1}{8}$ mantal Mörby nr 1 i Danderyds socken af Stockholms län; gifven Stockholms slott den 10 mars 1911.

Under åberopande af bilagda utdrag af statsrådsprotokollet öfver civilärenden för den 24 februari 1911 och denna dag vill Kungl. Maj:t föreslå Riksdagen

1:o) medgifva *dels* att, sedan stadsplan och tomtindelning fastställts för det område om 31,77 hektar af kronoegendomen 1 $\frac{1}{8}$ mantal Mörby nr 1 i Danderyds socken af Stockholms län, som å den vid statsrådsprotokollet den 24 februari 1911 fogade kartan finnes utmärkt med hel-dragna röda linjer, till en af statstjänstemän bildad, behörigen registrerad förening för ekonomisk verksamhet må, i hufvudsaklig öfverensstämmelse med de i statsrådsprotokollet angifna grunder, med tomt-rätt under en tid icke öfverstigande 60 år upplåtas de inom området befintliga tomterna mot en tomträttsavgift, som skall uppgå till ett be-lopp motsvarande minst 4 procent ränta å tomternas sammanlagda markvärde, beräknadt efter 15 öre kvadratmetern, *dels ock* att till före-ningen må tillsvidare utan afgift med nyttjanderätt upplåtas de till vägar och öppna platser afsedda delar af området mot att föreningen förbinder sig att iordningställa och väl underhålla desamma;

2:o) besluta, att en lånefond, benämnd *lånefonden för tjänstemanna-samhället vid Mörby*, skall bildas, samt för afsättning till denna fond under utgifter för kapitalökning och underrubriken statens utlånings-fonder för år 1912 anvisa ett anslag af 930,000 kronor, att utgå af lånemedel, med rätt för Kungl. Maj:t att redan under år 1911 af till-gängliga medel förskottsvis utanordna 330,000 kronor;

3:o) medgifva, att ur nämnda lånefond af statskontoret må beviljas nämnda förening *dels* ett lånebelopp af högst 330,000 kronor för att, enligt de närmare föreskrifter som Kungl. Maj:t utfärdar, användas till anläggning af vägar och öppna platser samt vatten- och afloppsledningar inom förenämnda område af kronoegendomen Mörby, med skyldighet för låntagaren att å lånet erlägga ränta efter $4\frac{1}{2}$ procent om året och enligt af Kungl. Maj:t fastställd plan amortera detsamma under en tid icke öfverstigande fyrtio år, men med rätt för Kungl. Maj:t att under högst två år medgifva uppskof med erläggande af ränta och amortering å lånet, *dels ock*, i hufvudsaklig öfverensstämmelse med de i statsrådsprotokollet den 24 februari 1911 angifna grunder och enligt de närmare bestämmelser som Kungl. Maj:t meddelar, lån för bebyggande af tomter, som upplåtits med tomträtt inom ifrågasvarande område af kronoegendomen Mörby, å hvilka lån skall erläggas ränta efter $4\frac{1}{2}$ procent om året;

4:o) medgifva, att de kapitalafbetalningar, som å de från fonden utgående lånen verkställas, må tillsvidare tilläggas fonden; samt

5:o) under förutsättning att förutnämnda anslag å sammanlagdt 930,000 kronor beviljas, besluta, att de i 1912 års riksstat bland inkomsterna upptagna lånemedel skola höjas med motsvarande belopp.

De till ärendet hörande handlingar skola tillhandahållas Riksdagens vederbörande utskott; och Kungl. Maj:t förblifver Riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

GUSTAF.

Hugo Hamilton.

*Utdrag af protokollet öfver civilärenden, hållet inför Hans
Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 24
februari 1911.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern LINDMAN,
Statsråden: PETERSSON,
HEDERSTIERNA,
SWARTZ,
grefve HAMILTON,
LINDSTRÖM,
von SYDOW,
VON KRUSENSTIERNA.

Departementschefen statsrådet grefve Hamilton anförde:

De omfattande löneregleringar för statens befattningshafvare, som på senare tid vidtagits, hafva som bekant i vidsträckt mån orsakats af den allmänna förhöjning i lefnadskostnader, som i vårt land inträdt under de senare årtiondena. Särskildt har denna förhöjning framträdt i de större städerna, främst i hufvudstaden, där den gjort sig kännbar kanske mest i afseende å bostadspriserna.

Egna hem
för stats-
tjänare i
Stockholm.

Enligt verkställda undersökningar utgjorde i hufvudstaden år 1894 medelhyran för 1 rum och kök 181 kronor, för 2 rum och kök 295 kronor, för 3 rum och kök 443 kronor, för 4 rum och kök 585 kronor,

för 5 rum och kök 759 kronor och för 6 rum och kök 1,006 kronor. År 1905 utgjorde medelhyran för lägenheter af samma storlek respektive 272, 450, 657, 869, 1,154 och 1,492 kronor. År 1909 hade nämnda siffror beträffande lägenheter från och med 1 till och med 4 rum och kök — de enda för hvilka tillförlitliga beräkningar föreligga — ytterligare stigit till respektive 333, 528, 676 och 907 kronor samt alltså från år 1895 med respektive 84, 79, 53 och 55 procent.

En inom kommerskollegii afdelning för arbetsstatistik verkställd sammanställning ger för nedanangifna städer i riket följande resultat:

	1 rum och kök.		2 rum och kök.		3 rum och kök.		4 rum och kök.	
	År		År		År		År	
	1906.	1909.	1906.	1909.	1906.	1909.	1906.	1909.
Stockholm	298	333	502	528	623	676	800	907
Norrköping	—	192	—	317	—	509	—	750
Jönköping	142	148	219	234	312	402	448	548
Malmö	179	212	266	328	394	505	533	668
Hälsingborg	148	158	227	244	393	396	641	669
Göteborg	215	214	356	348	531	476	—	767
Karlstad	163	198	319	336	472	569	656	775
Gäffe	183	194	327	344	484	536	657	665
Sundsvall	184	191	318	335	572	586	728	738

Till jämförelse må meddelas, att exempelvis i Köpenhamn medelhyran år 1906 utgjorde för 1 rum och kök 120 kronor, för 2 rum och kök 217 kronor, för 3 rum och kök 319 kronor och för 4 rum och kök 411 kronor.

I hvad mån den antydda hyresstegringen, hvilken i viss grad torde vara nödvändigt förbunden med förhållandena i en stad under stark utveckling, kan förväntas komma att fortfara, låter sig naturligen icke förutsägas. Emellertid torde det för staten såsom arbetsgivare vara synnerligen angeläget att söka tillgodose sina tjänares berättigade intressen med hänsyn till bostadsförhållanden.

Såsom exempel på redan vidtagna åtgärder i sådant hänseende förtjänar framhållas statens verksamhet för uppförande af bostäder åt be-

fattningshafvare vid statens järnvägar. Fri bostad in natura åtnjutes för närvarande ensamt i Stockholm med närmast därintill liggande stationer af tjänstemän till ett antal af 537. Jag tillåter mig i detta sammanhang erinra om den undersökning angående anordnande af egna hem för tjänstemän i mera underordnade befattningar vid statens järnvägar, hvarom Eders Kungl. Maj:t på hemställen af min företrädare i ämbetet låtit föranstalta och hvarvid särskildt öfvervägts, i hvad mån upplåtelse med tomträtt borde komma till användning. Vid den tidigare föredragningen inför Eders Kungl. Maj:t af detta ärende framhölls vikten däraf, att, i den mån insikten om egnahemssystemets fördelar mer och mer gjorde sig gällande, egnahemsrörelsen, särskildt hvad anginge statens egna tjänare, på allt sätt främjades. Äfven gjordes gällande, att ett bland de största hindren för egnahemsidéns förverkligande bland den afsedda tjänstepersonalen varit svårigheten att för rimligt pris erhålla tomtplatser för bebyggande.

I anslutning till hvad sålunda anfördes, hvori äfven jag instämmer, finner jag det synnerligen önskvärdt, att vid det närmare öfvervägande om åtgärder för främjande af tjänstemännens bostadsförhållanden, hvarför jag nu påkallar Eders Kungl. Maj:ts uppmärksamhet, egnahemssystemet vinner beaktande. Att för öfrigt vid fråga om åtgöranden i omnämnda syfte uppmärksamheten främst riktas å hufvudstaden, torde i betraktande af hvad ofvan anförts och med hänsyn till det stora antal tjänstepersonal, omkring 7,000 personer, som här är stationerad, ej tariffa närmare förklaring.

Emellertid vill jag redan från början betona, att de statsåtgärder, jag vill ifrågasätta, ej synas mig böra sträcka sig längre, än att de medel, som för ändamålet af staten ställas till förfogande, blifva fullt räntebärande och att äfven i öfrigt staten hålles skadeslös för uppoffringar och förluster.

I detta sammanhang vill jag omnämna, att af vissa främmande stater synnerligen omfattande åtgärder vidtagits för ändamål, som här afses.

Sålunda har jag inhämtat, att tyska riksdagen, förutom de betydande belopp, som anvisats för uppförande genom statens egen försorg af bostäder åt statstjänstemän, under åren 1901—1907 beviljat omkring 29 millioner mark dels till byggnadslån och dels till anskaffande af byggnadsmark för föreningar af i rikets tjänst anställda arbetare och tjänstemän. Medan i Preussen under tiden 1895—1905 ensamt genom

statens egen försorg bostäder uppfördes för dess arbetare och tjänstemän till värde af öfver 40 millioner mark, beviljades af preussiska riksdagen under samma tid omkring 30 millioner mark till byggnadslån åt bostadsföreningar af arbetare och tjänstemän hos preussiska staten. Beträffande de närmare villkoren för ifrågavarande medels användande tillåter jag mig hänvisa till en i »Meddelanden från k. kommerskollegii afdelning för arbetsstatistik», årgång 1907, nr 4, lämnad redogörelse.

*Framställning af stats-
tjänarnas i
Stockholm
förbund.*

Uti en till Eders Kungl. Maj:t ingifven skrift af den 27 april 1908 har statstjänarnas i Stockholm förbund med framhållande af den betydande stegringen af bostadshyrorna i hufvudstaden, hvaruti någon förändring till det bättre enbart genom enskildes verksamhet icke syntes vara att emotse, anhållit om Eders Kungl. Maj:ts medverkan till främjande af denna för tjänstemännen så viktiga fråga. I skriften anföres, att man vid en närmare undersökning af bostadsfrågan i Stockholm finner, att en af de mest bidragande orsakerna till de höga hyrorna äro de oerhördt uppdrifna tomtvärderna. Ett kraftigt bistånd till åstadkommande af en sänkning härutinnan skulle vara, om staten ville till sina tjänstemän i Stockholm inom eller invid staden mot måttlig ersättning upplåta byggnadstomter. För sådant ändamål lämpliga områden äger, framhållles vidare i skriften, staten såväl i som omedelbart intill staden. Bland sådana områden nämnes kronoegendomen Mörby i Danderyds socken af Stockholms län, som bland annat har den fördelen att redan äga relativt goda kommunikationer med hufvudstaden. I öfrigt syntes syftet med upplåtelseerna i högre grad vinnas, ju närmare staden de upplåtna tomterna ligga. I allmänhet vore också tjänstemännens arbete af den beskaffenhet, att de vore nödsakade att bo inom eller åtminstone i omedelbar närhet af staden.

Hvad beträffar formen för upplåtelseerna skulle, förutom äganderätt, det nya rättsinstitutet tomträtt härvid kunna komma till användning. Detta senare torde både ur statens och tjänstemännens synpunkt vara lämpligt. Å ena sidan behöfver ej, anmärker förbundet, staten afhända sig äganderätten till det upplåtna området, och å andra sidan befrias innehafvaren däraf från hvarje kapitalutgift för innehafvet af tomten.

Det för uppförande af byggnader på de sålunda upplåtna områdena erforderliga kapitalet syntes emellertid, yttrar vidare förbundet, vederbörande tjänstemän, af hvilka flertalet icke disponerar några större tillgångar utöfver aflöningen, vara nödgade att till större delen anskaffa genom lån. Då det vore omöjligt att af befintliga låneanstalter

erhålla lån mot inteckning i tomträtt, anser förbundet staten böra träda hjälpende emellan genom att på billiga villkor lämna byggnadslån åt dem, som däraf äro i behof. I de fall, då byggnadstomter skulle tillhandahållas emot tomträtt samt tjänliga byggnadslån utlämnas, skulle staten naturligtvis uttaga årlig afgäld för tomten samt fordra fullgod säkerhet för och amortering af lånen. De däraf föranledda förvaltningskostnaderna anser förbundet icke böra afskräcka staten från att gifva sina tjänare den handräckning, hvaraf de vore i så stort behof, och som de icke syntes kunna erhålla på annat sätt, än att staten träder hjälpende emellan. Genom de nu ifrågasatta anstalterna torde staten ock vinna, att statstjänsten åter blir mera begärlig, då det visade sig, att staten sålunda på allt sätt sökte tillgodose sina tjänares intressen. Indirekt kunde äfven ifrågavarande åtgärder blifva till stort gagn för samhället i dess helhet därigenom, att de utan tvifvel komme att sänka prisen på den allmänna hyresmarknaden.

Då fråga redan uppstått, att Stockholms stad skall vidtaga åtgärder för beredande af bostäder åt stadens tjänstemän, torde det enligt förbundets mening icke kunna anses förmätet af statens tjänare, om de våga förvänta, att staten skall finna tiden vara inne för att — på sätt flestades i utlandet skett, där dock bostadsförhållandena näppeligen varit så bekymmersamma som hos oss — kraftigt ingripa för att bereda tillgång på sunda och billiga bostäder. Det vore i förhoppningen härom, som förbundet kommit till stånd med uppgift att söka organisera samverkan och själfhjälps bland statens tjänare framför allt för anskaffande af bostäder äfvensom för ändamålet påkalla statsmakternas bistånd. Blefve dessa förmåner beviljade, skulle det blifva förbundets oafåtliga sträfvan att göra allt hvad på det ankomme för att så många statstjänare som möjligt skulle blifva delaktiga däraf.

Till följd af nådig remiss har domänstyrelsen afgifvit underdånigt utlåtande i ärendet af den 24 juli 1908 och därvid öfverlämnat underdånigt yttrande af domänintendenten i Stockholms län, hvilken funnit egendomen Mörby på grund af såväl belägenhet som ägornas beskaffenhet lämpa sig särdeles väl för det i förutberörda skrifvelse ifrågasatta ändamålet.

Domänstyrelsen.

Sedan domänstyrelsen därefter anbefallts att beträffande Mörby n:r 1 inkomma med närmare utredning angående bland annat egendomens storlek, nuvarande värde och afkastning, har styrelsen i afgifvet underdånigt utlåtande af den 30 december 1908 upplyst, bland annat, att nuvarande arrendet för egendomen, hvilken med frånräknande af där-

ifrån skedda afsöndringar har en areal af 182,8684 hektar, däraf 57,9010 hektar tomt, åker och äng, 122,2094 hektar afrösningsjord och 2,7580 hektar impediment, utgör 2,000 kronor. Vid en under år 1908 förrättad arrendeuppskattning å egendomen hafva, upplyser styrelsen, uppskattningsmännen såsom arrendevärde å egendomen i dess helhet föreslagit ett belopp af 2,200 kronor och å det väster om järnvägen belägna området ett belopp af 1,400 kronor. Egendomens senaste taxeringsvärde utgör 50,000 kronor. Kronans åbyggnader äro försäkrade i Stockholms läns brandstodsbolag för ett sammanlagdt belopp af 31,650 kronor. Afrösningsjorden, som är till största delen skogbeväxt, lämnar en årlig afkastning af 7,8 kubikmeter virke med ett beräknadt värde af 375 kronor.

Styrelsen meddelar vidare, att underhandling pågick mellan ägare till angränsande jordegendomar å ena och Stockholm—Rimbo järnvägsaktiebolag å andra sidan angående anläggande af ett järnvägsspår, afsedt för elektrisk drift, väster om den nuvarande järnvägslinjen mellan stationerna Stocksund och Näsby. Enär sträckningen af detta järnvägsspår, som, om företaget komme till stånd, skulle genomlöpa egendomens västra område, måste blifva grundläggande för en blifvande uppdelning af detsamma till tomter, hade vid förenämnda arrendeuppskattning förrättningsmännen förklarat sig icke kunna föreslå detta områdes styckning för närvarande, utan förordat utarrendering af detsamma under en tid af fem år från löpande arrendeperiods slut. På grund af terrängens mera växlande beskaffenhet syntes för öfrigt styrelsen det östra området bättre lämpa sig för indelning till tomter för det ifrågasatta ändamålet än det västra, som till stor del utgöres af större sammanhängande, bergiga skogsområden. I händelse Eders Kungl. Maj:t skulle finna staten böra tillmötesgå de af statstjänarnas förbund framställda anspråk och för bebyggande upplåta mark å Mörby, anser styrelsen markupplåtelsen för närvarande lämpligen böra inskränkas till det östra området. Det västra området åter bör enligt styrelsens åsikt utarrenderas med skogen undantagen från arrendet. Därest, sedan östra området blifvit utnyttjadt, ytterligare mark skulle finnas erforderlig för ändamålet, kunde till en början den undantagna skogsmarken å västra området och sedan, vid arrendetidens utgång, återstoden däraf disponeras för tomtupplåtelser, för så vidt frågan om den nya järnvägens sträckning då kommit i det läge, att tomtindelningsplan kunde uppgöras.

Beträffande formen för tomtupplåtelseorna borde enligt styrelsens mening desamma äga rum i enlighet med bestämmelserna om tomträtt i lagen om nyttjanderätt till fast egendom den 14 juni 1907. Här-

igenom vunnes ett skydd mot spekulationen och den fördelen, att kronan dels ej ginge förlustig den värdestegring å marken, som småningom inträder, dels kunde återtaga jorden utan dryga uppoftningar, om den framdeles skulle behövas för något allmänt ändamål.

Hvad angår frågan om sättet för områdets ordnande genom anläggning af vägar samt vattenledning med flera för tomternas bebyggande erforderliga åtgärder anser styrelsen böra tagas under öfvervägande, huruvida ej kronan själf borde bekosta och verkställa detta arbete. Skulle emellertid denna utväg ej anses böra anlitas, kunde detaljerna vid områdets ordnande öfverlämnas åt en egnahemsförening af tomträttsinnehafvarna.

Därefter har Eders Kungl. Maj:t genom nådigt bref den 20 augusti 1909 anbefallt öfverintendentsämbetet att uppgöra *dels* förslag till stadsplan och tomtindelning för den öster om Stockholm—Rimbo järnväg belägna delen af ifrågavarande egendom, med iakttagande därvid att tomterna i allmänhet ej erhöles större ytvidd än omkring 1,500 kvadratmeter samt att gator och öppna platser anordnades till antal och storlek, som för åstadkommande af största möjliga ändamålsenlighet och trefnad vore förenligt med områdets fullständiga ekonomiska utnyttjande, *dels* kostnadsförslag för anordnande af vägar, gator och öppna platser, *dels* ock af kostnadsberäkningar åtföljda förslag till vatten- och afloppsledningar samt yttre belysning för området. Vidare anbefalldes ämbetet att med hänsyn till de sålunda utförda kostnadsberäkningarna, de olika delarnas af området läge med de flera omständigheter, som borde komma i betraktande, värdesätta området och de olika tomterna äfvensom uppgöra en kalkyl öfver den sannolika medelkostnaden för uppförande å området af bostadshus, afsedda hufvudsakligen för en familj.

Öfverintendentsämbetet.

Med anledning häraf har öfverintendentsämbetet i skrifvelse den 25 oktober 1910 meddelat, att ämbetet till åtlydnad af det ämbetet lämnade uppdrag anmodat tjänstgörande arkitekten hos ämbetet grefve Sigge Cronstedt att i första hand handlägga förevarande ärende. Med öfverlämnande af ett af grefve Cronstedt uppgjort och af ämbetet granskadt förslag till stadsplan jämte tomtindelning å Mörby kronoegendom med tillhörande beskrifning och utlåtande har ämbetet i berörda skrifvelse framhållit, att åtskilliga skäl — såsom nödvändigheten af att utlägga den betydande afloppsledningen till Edsviken öfver området väster om järnvägen, läget af lastbryggan och vägen ned till denna, hållplatsens läge i förhållande till Mörby egendoms utsträckning och icke minst den

omständighet, att området väster om järnvägen i många fall är naturskönare än den östra delen samt därjämte torde blifva billigare att iordningsställa med vägar och dylikt — syntes ämbetet tala för, att det tilläfsventyrs vore lämpligt att utlämna området till bebyggande i koncentrisk ringar med Mörby hållplats såsom centrum eller möjligen i hufvudsak först från den västra delen. Under alla förhållanden torde enligt ämbetets åsikt till en början utvecklingen ej böra sträcka sig öster om vattendelaren på den östra delen, utan få gå västerut, hvilket emellertid icke behöfde förändra den nu uppgjorda planen för sistnämnda del.

Omformälda beskrifning och utlåtande torde jämte kopia af den uppgjorda stadsplanen såsom bilaga få åtfölja detta protokoll.

*Departements-
chefen.*

Förslaget att å kronoegendomen 1 $\frac{1}{8}$ mantal Mörby nr 1 i Danderyds socken af Stockholms län anordna ett egnahemssamhälle för stats-tjänare finner jag beaktansvärdt. Jag har förut framhållit, att hyrorna i Stockholm äro synnerligen höga. Om därför staten, såsom i förevarande fall skulle äga rum, kan utan att vidkännas några förluster medverka till åstadkommande af billiga och sunda bostäder för de personer, hvilka äro anställda uti statens tjänst i hufvudstaden, anser jag, att staten icke bör underlåta att vidtaga en sådan åtgärd.

Egendomen Mörby torde väl lämpa sig för en blifvande trädgårdsstad. Den består omväxlande af åker och skogbevuxna backar samt sträcker sig ned till stranden af den vackra Edsviken. Afståndet till Stockholm är endast omkring 7 kilometer, och tillfredsställande kommunikationer finnas redan, i det egendomen skäres nästan midt itu af Stockholm—Rimbo järnväg och den å samma spår framgående elektriska spårvägen mellan Stockholm och Djursholm.

*Storleken af
det område,
som skall
upplåtas.*

Egendomen gränsar i norr till Berga, Nyby och Djursholms ägor, i söder och öster till Stockby och Stocksunds ägor samt i väster till Edsviken och Kjevvinge. Den är arrendeledig den 14 mars 1911. Enligt hvad domänstyrelsen meddelat, innehåller den större, väster om järnvägen belägna delen af egendomen — med frånräknande af gjorda afsöndringar — i areal 111,697 hektar, hvaraf 31,172 hektar tomter, åker och äng, 78,301 hektar afrösningsjord samt 2,224 hektar impediment. Den mindre, öster om järnvägen belägna delen har — frånräknadt därifrån skedda afsöndringar — en areal af 86,702 hektar, hvaraf 25,762 hektar åker, 0,967 hektar äng, 59,438 hektar afrösningsjord och 0,535 hektar impediment. Då den till egendomen hörande gårdstomten

jämte samtliga kronan tillhöriga åbyggnader äro belägna å dess större, västra del, hvilken äfven i öfrigt väl lämpar sig såsom själfständig brukningsenhet, har jag lika med domänstyrelsen och efter samråd med statsrådet och chefen för jordbruksdepartementet funnit den östra mindre delen af egendomen böra främst tagas i anspråk för det ifråga-varande ändamålet.

Visserligen skulle, såsom öfverintendentsämbetet erinrat, genom endast västra områdets iordningställande till upplåtande vissa kostnader, särskildt för afloppsledningar, som vid östra områdets utbyggande lämpligen måste framgå öfver västra området, minskas, men detta motväges vid det östra områdets utbyggande af den mindre kostnad, som enligt planen belöper för vattenledning å sistnämnda område. I öfrigt synes hvad öfverintendentsämbetet anfört till stöd för ett tidigare utbyggande af egendomens västra område icke kunna öfva någon afsevärd inverkan å frågan.

Såsom förut omförmälts, har arkitekten greve Cronstedt uppgjort stadsplan för det östra området. Enligt denna med tillämpning af moderna principer upprättade plan skola vägar och gator så vidt möjligt framdragas i dalsänkor och följa terrängens lutningsförhållanden. Områdets iordningställande skulle därigenom blifva jämförelsevis billigt. Byggnadstomterna äro så mycket som möjligt förlagda på soliga sluttningar.

Stadsplan för
östra områ-
det.

Invid hufvudallén och områdets centrum äro tomter afsatta för förvaltnings-, handels- och butikslägenheter, och i förslaget ingår, att bostäderna däromkring skola till större delen anordnas såsom dubbelhus eller sammanbyggda block- eller radhus.

Skogbevuxna, starka norrsluttningar, hvilka ej lämpa sig till byggnadstomter, hafva undantagits till parker och allmänna platser. Särskilda tomter hafva äfven afsatts för kyrka eller församlingshus samt skola.

Det östra områdets iordningställande för tomtupplåtelser bör så vidt möjligt endast ske successivt, i den mån tomterna röna efterfrågan. I de föreliggande beräkningarna öfver sistnämnda områdes utbyggande har nämnda önskemål så till vida beaktats, som där förutsatts, att först skulle iordningställas och upplåtas den närmare järnvägen belägna delen om 48,293 hektar af nämnda område, hvilken i öster och nordost sträcker sig fram mot den vattendelare, å bifogade kartkopia utmärkt med en prickad röd linje, som skiljer området i två hälfter, den ena med lutning åt Edsviken och den andra åt Värtan till.

Det nu till
utbyggande
föreslagna
området.

Men äfven sistnämnda område, hvars iordningställande för tomtupplåtelser skulle draga en kostnad af öfver en half million kronor, har synts mig vara för stort för att bära i ett sammanhang ställas till disposition för ifrågavarande ändamål. Med utgångspunkt därifrån att kostnaden för äfven ett mindre områdes iordningställande borde om möjligt bäras af samma område ensamt, har jag därför gått i författning om närmare undersökning, huruvida och på hvad sätt detta lämpligen läte sig genomföras utan att inverkan därpå blefve för ofördelaktig. Såsom i det följande skall visas, synes ett tillfredsställande resultat i detta hänseende vinnas, om den del af förutnämnda närmare åt järnvägen till belägna område om 48,293 hektar iordningställes, som å bifogade kartkopia begränsas af heldragna röda linjer och hvilket enligt intyg af ingenjörsfirman Unander & Jonson i areal innehåller 31,77 hektar, hvaraf 9,423 hektar åker, 0,733 hektar äng, 21,433 hektar afrösningsjord och 0,181 hektar impediment. Efter samråd med statsrådet och chefen för jordbruksdepartementet har jag därför funnit det första utbyggandet å egendomen bära omfatta allenast sistnämnda område. På hemställan af chefen för jordbruksdepartementet har också Eders Kungl. Maj:t beslutat, att från och med den 14 mars 1911 skall utarrenderas dels för en tid af fem år västra delen af egendomen, med undantag af den till densamma hörande hufvudbyggnaden samt ett till förvärf af Stockholm—Rimbo järnvägsaktiebolag föreslaget område, dels ock för en tid af ett år egendomens östra del med undantag af nyssnämnda område om 31,77 hektar, under förbehåll, att en blifvande arrendator skall vara skyldig ej mindre att lämna fri väg till förenämnda hufvudbyggnad, än äfven tåla det intrång, som må förorsakas genom anläggning af väg till lastbrygga vid Edsviken samt upplagsplats därstädes, genom framdragande från östra området af vatten- och afloppsledningar öfver västra området samt genom anordnande å sistnämnda område af anläggning för rening af spillvatten från östra området äfvensom, om så påfordras, af sopstation.

Från egendomen i fråga hafva afsöndrats dels från dess öster om järnvägen belägna del genom nådigt bref den 6 maj 1904 en skoltomt om 0,4936 hektar till Danderyds församling, dels ock genom nådigt bref den 2 juni 1905 till Stockholm—Rimbo järnvägsaktiebolag två på hvardera sidan om bolagets järnväg belägna områden om tillhopa 7,609 hektar.

Såsom af förutnämnda af öfverintendentsämbetet öfverlämnade beskrifning framgår, har däri af anförda skäl föreslagits, att af sistnämnda om-

råden det öster om järnvägen belägna — å bifogade kartkopia begränsadt af en röd linje — hvilket enligt uppgift i areal innehåller 3,897 hektar, hvaraf 0,645 hektar åker, 3,2 hektar afrösningsjord och 0,052 hektar impediment, nu skulle återförvärfvas af kronan för att införlifvas med det område, som enligt hvad ofvan angifvits främst borde komma i fråga till de afsedda tomtupplåtelseerna. I en till Eders Kungl. Maj:ts ingifven, af domänintendentens i länet tillstyrkande yttrande åtföljd skrifvelse har också bolaget erbjudit sig att mot nämnda område taga i utbyte ett lika stort område af egendomens västra del, hvars förvärfvande af bolaget ej skulle vålla hinder vid utläggande i öfrigt af sistnämnda del af egendomen till tomter. Statsrådet och chefen för jordbruksdepartementet torde komma att underställa Eders Kungl. Maj:ts pröfning frågan om detta markutbyte, hvilket, enligt hvad jag förvissat mig om, han lika med mig för det östra områdets utbyggande för ifrågavarande ändamål finner lämpligt och af behovet påkalladt.

Hvad angår den berörda afsöndringen till Danderyds församling har äfven i nämnda beskrifning ifrågasatts, att densamma skulle till viss del ingå i det ifrågavarande egnahemsområdet. Då emellertid, enligt hvad jag inhämtat, dess återförvärfvande icke utan svårighet skulle låta sig göra, och dess införlifvande med ett egnahemssamhälle å Mörby för öfrigt är af mindre betydelse, lär frågan därom böra för närvarande förfalla.

I fråga om sättet för områdets upplåtande finner jag, lika med hvad som framhållits såväl af statstjänarnas i Stockholm förbund som i ofvan berörda yttranden och utredning, det ändamål, som här afses, väl befrämjas genom upplåtande med tomträtt af för ändamålet tjänlig mark för bebyggande. Förutom andra skäl, som tala för användning af tomträttsinstitutet i förevarande fall, tillkommer här det särskilda intresset för staten att för framtiden uppehålla ändamålet med den ifrågavarande upplåtelsen. Tillfredsställande garanti härutinnan skulle endast med största svårighet kunna vinnas genom upplåtelse med full äganderätt, därvid det ju stode ägaren fritt att till hvem han ville förtyttra sin mark. Tomträtten åter kan i detta afseende lämna full trygghet. Att under lämpliga villkor äfven tomträttsinstitutet — om ock äganderätt för den enskilde är att föredraga — kan omfattas med begärlighet, synes framgå af de af Stockholms stad därutinnan verkställda storartade försöken.

Jämväl staten har i Trollhättan upplåtit tomträtt från sina därstädes befintliga egendomar. Efter att i början hafva mottagits med

Sättet för
områdets
upplåtande.
Tomträtt.

en viss misstro börja tomträttsupplåtelseerna äfven i Trollhättan numera blifva begärliga.

I Trollhättan träder staten i direkt förbindelse med vederbörande tomträttspekulanter och kontrakten mellan de enskilda tomträttshafvarna och staten upprättas af statens tjänstemän vid Trollhätte kanal- och vattenverk. Ehuru detta system har åtskilliga fördelar, kan jag dock icke i förevarande fall tillstyrka detsamma. I Stockholm torde nämligen icke finnas någon myndighet, som utan förstärkning i sina arbetskrafter lämpligen kan öfvertaga bestyret med tomträttsupplåtelseerna.

Jag anser därför, att staten, sedan stadsplan och tomtindelning fastställts för ifrågavarande område af egendomen Mörby, bör, i likhet med hvad i allmänhet äger rum i Tyskland, med tomträtt upplåta de å området befintliga tomterna till en af tjänstemän bildad förening, som sedan får till föreningens medlemmar öfverlåta tomträtt å de särskilda tomterna.

Stadgar för en sådan förening hafva redan upprättats. De torde böra fastställas af Eders Kungl. Maj:t, som jämväl bör förbehålla sig rätt att utse en ledamot i föreningens styrelse och en revisor att deltaga i granskningen af föreningens räkenskaper. För föreningen synas, förutom öfriga föreskrifter, som kunna anses lämpliga och behöfliga, böra i tillämpliga delar gälla de bestämmelser, hvilka enligt nådiga kungörelsen den 13 juni 1908 skola iakttagas beträffande förening, som erhåller statslån från egnahemslånefonden.

Anteckning
till deltagande
i en egnahems-
förening.

På föranstaltande af styrelsen för statsstjänarnas i Stockholm förbund hafva utsändts listor, å hvilka statstjänare, som hafva intresse att erhålla byggnadstomt å egendomen Mörby, anmodats att anteckna sig. Till följd häraf hafva omkring 375 civila och militära, i statens tjänst anställda befattningshafvare, däribland åtskilliga tjänstemän vid riksbanken, redan nu tillkännagifvit sin önskan att erhålla byggnadstomter å Mörby. Det var att förutse, att de lägre tjänstemännen, för hvilka de höga hyrorna i Stockholm äro särskildt tryckande, skulle framför andra begagna sig af tillfället att härutinnan söka få någon lindring. Det har också visat sig, att af dem, som antecknat sig, öfver 100 äro befattningshafvare tillhörande de forna betjäntgraderna, och att i öfrigt tjänstemän i de lägre lönegraderna utgöra det stora flertalet antecknade.

Markens
värdesät-
tande.

Vid beräkning af den afgift, som skall af den blifvande föreningen erläggas till kronan för den upplåtna marken, bör ett bestämdt värde åsättas detsamma. Enligt hvad jag genom domänintendenten inhämtat, lär den till egendomen i fråga hörande åkerjorden kunna, betraktad endast

ur jordbrukssynpunkt, uppskattas till i medeltal 600 kronor per hektar och afrösningsjorden med därå befintlig skog till i medeltal 300 kronor per hektar. Värdet af hela östra delen af egendomen skulle alltså efter denna uppskattning belöpa sig till omkring 28,600 kronor eller 12,600 kronor högre än det — efter 5 procent — kapitaliserade värdet å den till 800 kronor beräknade årliga arrendeaifgiften för nyssnämnda del af egendomen.

Emellertid torde, såsom domänstyrelsen framhållit, egendomen med hänsyn till sin belägenhet betinga ett afsevärdt högre försäljningsvärde än det nyss nämnda. Detta skulle på af styrelsen anförda skäl enligt styrelsens åsikt kunna sättas till minst 1,000,000 kronor, hvaraf å egendomens östra del skulle belöpa minst 400,000 kronor eller något öfver 62 öre för kvadratmeter för till byggnadstomt tjänlig mark. Enligt hvad jag inhämtat, lär detta dock för mark, som med hänsyn till belägenhet och begärlighet för motsvarande ändamål kan vara jämförlig med den ifrågavarande, anses såsom ett högt värde. Vid den expropriation, efter hvilken Stockholm—Rimbo järnvägsaktiebolag år 1905 förvärfvade sitt omförmälda område af egendomen, lär detta »efter hvad jord eller lägenhet af lika beskaffenhet och godhet i orten högst gäller» hafva uppskattats till 72 öre kvadratmetern. De af Stockholms stad förvärfvade markområdena vid Alviken och Enskede samt Äppelviken hafva i inköpspris betingat mellan 7 öre och en krona 69 öre samt i medeltal 28 öre per kvadratmeter. Enligt hvad jag inhämtat, hafva vissa samhällen i hufvudstadens närhet måst söka sig och äfven erhållit för styckning till tomter tjänlig mark för samma pris. I öfverintendents-ämbetets förutnämnda utredning har också framhållits, att erfarenheten från villasamhällen i allmänhet ådagalagt, att markens värde från början ej finge vara stort högre än jordbruksvärde, ifall villaområdets exploatering skall med fördel löna sig och tomterna skola kunna afyttras till sådant pris, att en hastig utbyggnad därigenom skall möjliggöras. Enär det torde vara af vikt, att äfven i förhållande till andra samhällen i hufvudstadens närhet, där marken innehafves med äganderätt, det nu ifrågavarande samhället fyller behöriga anspråk på billighet, torde den sålunda framhållna synpunkten förtjäna att beaktas.

Enligt domänintendentens förenämnda uppskattning och om man i värde likställer impedimenter med afrösningsjord, skulle de 31,77 hektar af egendomen, som jag nu anser böra upplåtas till bebyggande, hafva ett jordbruksvärde af 12,577 kronor 80 öre. Om man för området i dess helhet, inberäknadt den mark, som åtgår till vägar och allmänna platser, bestämmer ett värde af 10 öre kvadratmetern eller

tillhoppa 31,770 kronor skulle detta alltså utgöra åtskilligt mer än dubbla jordbruksvärdet. Enär det inskridande från statens sida, som nu ifrågasättes, bör ske mot skälig valuta från deras sida, hvilkas intresse här närmast är i fråga, men staten å andra sidan ej heller bör tillgodoräkna sig någon egentlig affärsvinst af den förevarande upplåtelsen, synes mig ett markvärde af 10 öre kvadratmetern vara lämpligt. Då omkring $\frac{1}{3}$ af området skulle upptagas af vägar och allmänna platser, bör värdet å tomterna kunna fastställas till 15 öre kvadratmetern.

Jag tillåter mig framhålla, att äfven i villastäder, där tomterna kunna förvärfvas med äganderätt, tomtpreisen i början beräknas jämförelsevis lågt för att sedermera stegras i den mån samhällena ordnas och bekvämligheterna inom desamma ökas.

Tomträtts-
aftal med
föreningen.

På grundvalen af det sålunda bestämda markvärdet bör med den blifvande föreningen upprättas ett tomträttsaftal, hvarigenom staten på viss tid till föreningen med tomträtt upplåter samtliga tomter å det af mig föreslagna området innehållande 31,77 hektar. Tomträttsavgiften torde, såsom äger rum vid tomträttsupplåtelser från statens egendomar i Trollhättan, kunna utgå med 4 procent af markvärdet. Föreningen får sedan till sina medlemmar öfverlåta tomträtt å de särskilda tomterna.

Tomträtts-
avgiftens
framtida
höjning.

En af de viktigaste fördelarna med tomträtten är, att blifvande jordvärdestegring kan komma staten eller kommunen till godo. Tomter kunna i början upplåtas mot jämförelsevis låg afgift och denna höjes sedan, i den mån markvärdet ökas. Då såsom i Trollhättan och Stockholm staten eller kommunen direkt till den enskilde upplåter tomträtt, kan vid förnyelse af hvarje särskild tomträttsupplåtelse tagas hänsyn till det ökade jordvärdet. Om åter staten till en förening upplåtit marken, torde vara lämpligt, att tomträttsavgiften kan efter utgången af vissa kortare tidsperioder i fall af behof småningom höjas. Härigenom undviker man, att en person, som af föreningen bekommit tomträttsupplåtelse mot slutet af den tid, då föreningens upplåtelse tilländagår, riskerar att plötsligt få sin tomträttsavgift väsentligt höjd.

Af Stockholms stad är tomträttstiden vid upplåtelse för bostadsändamål bestämd till högst 75 år. I regel sker upplåtelsen på 60 år. Därvid föreskrifves i tomträttsaftalet, att i fall förlängd upplåtelse icke beviljas eller om staden vid den nya upplåtelsen betingar sig en årlig afgäld, som med mera än trettio procent öfverstiger den förutvarande,

eller eljest strängare villkor än de förut gällande, och tomträttshafvaren icke vill på dessa villkor mottaga ny upplåtelse, tomträttshafvaren äger att af staden erhålla lösen för byggnaderna å tomten.

Man utgår således från att jordvärdestegringen under normala förhållanden icke kan antagas öfverstiga en half procent om året, och att, om markägaren höjer afgiften mer än som motsvarar en sådan stegring, han blir skyldig att lösa å tomten befintliga byggnader m. m.

I fall staten tillämpar en liknande norm, skulle man vid en tomt-rättssupplåtelse till föreningen å exempelvis 60 år kunna i aftalet föreskrifva, att staten äger hvart tjugonde år höja den i tomträttsaftalet bestämda tomträttsafgiften med högst tio procent. Kungl. Maj:t skulle då före utgången af hvarje tjugouårsperiod, efter hörande af vederbörande myndigheter, bestämma om och i hvad mån höjning af föreningens tomträttsavgift skall äga rum inom den angifna gränsen.

Ett liknande förfaringssätt tillämpas vid upplåtelse af tomträtt åt industrier och handtverkerier å Stockholms stads egendomar. Enligt stadsfullmäktiges beslut skall vid sådan upplåtelse på 50 år eller därutöver alltid förbehållas staden rätt att efter utgången af hvarje tjugufemårsperiod af tomträttstiden vidtaga höjning af tomträttsafgiften, hvarvid den medgifna höjningens maximibelopp i tomträttsaftalet skall sättas till minst 10 procent af den ursprungliga afgiften för hvarje gång.

Vid tomträttsupplåtelse till sina medlemmar kan föreningen gifvetvis icke meddela upplåtelse för längre tid än föreningen själf disponerar tomterna. Om man antager, att föreningens tomträttsaftal afslutats på 60 år, kan föreningen efter förloppet af 50 år endast bevilja nya tomträttsupplåtelser på högst 10 år. För att en tjänsteman skall vara hågad att för så kort tid ingå tomträttsaftal med föreningen, måste han hafva någon säkerhet för att erhålla lösen för sina byggnader och ersättning för öfriga å tomten nedlagda nödiga kostnader, i fall han icke på ungefär samma villkor som förut kan erhålla förnyad tomträttsupplåtelse.

I tomträttsaftalet med föreningen torde staten fördenskull böra förbinda sig att, om någon del af området icke af staten vid tomt-rättstidens slut ånyo upplåtes till föreningen, betala ersättning för å denna del af egendomen befintliga byggnader äfvensom för nedlagda kostnader å tomternas planering samt förseende med stängsel, vatten- och afloppsledningar m. m. Samma förbindelse lär staten böra ikläda sig, om tomträttsvillkoren sålunda skärpas, att staten kan under den nya upplåtelsetiden höja afgiften med mer än 10 procent hvart tjugonde

Skyldighet
för staten
att inlösa
byggnader.

år. Å sin sida kan föreningen sedan i aftalen med tjänstemännen göra motsvarande utfästelser, hvarigenom trygghet för tjänstemännen vinnes.

Man kan vidare förutsätta, att staten åtskilliga år, innan tomträttsaftalet med föreningen är slut, meddelar föreningen villkoren för eventuell ny upplåtelse, så att tjänstemän, hvilka under de sista åren af föreningens tomträttsupplåtelse träffa aftal med föreningen, kunna bedöma, huru förhållandena framdeles skola ställa sig.

Någon betänklighet torde icke förefinnas för staten att åtaga sig förenämnda ersättningsskyldighet. Man kan icke förutsätta, att staten, sedan området med stora kostnader försetts med vägar samt vatten- och afloppsledningar, kommer att använda mer än möjligen någon mindre del till annat ändamål än bostadstomter.

För fastställande af eventuella löseskillingar torde kunna användas liknande förfaringssätt, som staten begagnar vid Trollhättan. I tomt-rättsaftal rörande därstädes upplåtna tomter föreskrifves, att byggnad skall så fort ske kan, efter det den blifvit färdig, besiktigas, samt att beskrifning skall upprättas öfver byggnaden och uppskattning verkställas af byggnadskostnaden. Till ledning härför är tomträttshafvaren skyldig att tillhandahålla kostnadsförslag, entreprenadkontrakt, räkningar och öfriga handlingar, af hvilka upplysningar i saken stå att vinna.

Åtnöjes ej tomträttshafvaren med den vid besiktningen fastställda löseskillingen, äger han inom två månader efter det han erhållit del af besiktningsinstrumentet hänskjuta sakens afgörande till tre skiljemän i enlighet med lagen den 28 oktober 1887.

Befinnes, då lösen af byggnad skall ske, tomträttshafvaren hafva efter-satt något af den underhållsskyldighet, som åligger honom, är han skyldig att därför vidkännas afdrag å löseskillingen. För bestämmande af detta afdrag äger vattenfallsstyrelsen låta uppskatta dels kostnaden för uppförande af en ny byggnad af lika beskaffenhet dels kostnaden för botande af befunna brister och uträkna, huru många procent den senare kostnaden utgör af den förra, samt afdraga lika många procent å den fastställda löseskillingen.

Hvad sålunda stadgas gäller äfven om stängsel samt afloppsledningar, såvida kostnaden därför inräknats i löseskillingen.

Åtnöjes ej tomträttshafvaren med det afdrag, som af styrelsen på omförmälda sätt bestämmes, äger han inom två månader, efter det han erhållit del af styrelsens beslut härutinnan, hänskjuta sakens afgörande till tre skiljemän i enlighet med ofvannämnda lag.

I Trollhättan hafva vattenledningarna utförts af och ägas af kom-

munen, hvarför icke kan ifrågakomma, att kostnaderna för sådana ledningar inräknas i löseskillingen.

I tomträttsaftalet böra jämväl intagas bestämmelser om de särskilda skyldigheter, som åligga föreningen gent emot staten. Sålunda torde föreningens styrelse bland annat böra åläggas vaka öfver, att byggnader å tomterna väl underhållas, samt att de obebyggda områdena af tomterna städse befinnas i snyggt och vårdadt skick. Växande träd böra icke få borttagas i annat fall, än då så är nödvändigt, och, om de äro stående å till tjänstemän upplåtna tomter, endast efter medgifvande af föreningens styrelse.

Bestämmelser,
som böra in-
tagas i tomt-
rättsaftalet
med före-
ningen.

Å området bör icke utan Eders Kungl. Maj:ts tillstånd få inrättas försäljning af brännvin och därmed likställda alkoholhaltiga drycker, i hvilket afseende i öfrigt brännvinsförordningens föreskrifter gifvetvis skola iakttagas.

Vidare bör i tomträttsaftalet bestämmas, att föreningen endast får upplåta tomträtt till civila och militära tjänstemän i statens tjänst, högre eller lägre, ordinarie eller extra ordinarie med fast anställning. Till militära tjänstemän bör äfven räknas reservbefäl. Har tomträtt förvärfvats under tjänstetiden, bör den naturligen få behållas äfven under pensionstiden. Dör tomträttshafvaren, böra hans änka och omyn- diga barn få njuta tomträtten ostördt till godo. På särskild pröfning för hvarje fall synes böra bero, om efter tomträttshafvarens död äfven hans myndiga barn samt andra hans efterlämnade anhöriga böra få kvarsitta å tomten. Då för öfrigt, såsom förut anmärkts, vid fråga om åtgärder, som här afses, särskild vikt torde böra fästas därvid, att ändamålet med de ifrågavarande förmånerna för framtiden uppe- hålles, synes böra föreskrifvas, att den, som utan att vara berättigad till pension upphör med sin statstjänst, likasom äfven den, som transpor- teras till stadigvarande befattning å annan ort, skall gå förlustig tomträtten, dock att det bör vara honom obetaget att öfverlåta tomträtten till annan, som är tjänsteman i statens tjänst. Öfverhufvudtaget bör den, som af staten fått mottaga tomträttsupplåtelse, icke få öfverlåta tomträtten till annan än den, som ägt rätt till upplåtelse. Aftal eller annan rätts- handling, afseende sådan öfverlåtelse, bör vara ogiltig och icke kunna verka inskränkning i tomträttshafvarens förpliktelser såsom sådan. Ej heller synes det utan vidare kunna tillåtas, att lägenhet, som innehafves med tomträtt, upplåtes till nyttjande mot ersättning åt annan än tjänsteman.

Befattnings-
hafvare, som
få förvärfa
tomträtt.

En sådan inskränkning i tomträttshafvarens förfoganderätt öfver tomten, som nu förutsatts, torde icke kunna åläggas honom utan vissa

af föreningen honom tillförsäkrade garantier. Dessa synas böra gå ut därpå, att, i händelse tomträttshafvaren afgår från sin tjänst annorledes än med pension eller mot eller med sin vilja transporteras till annan ort, föreningen ikläder sig skyldighet att på därom inom viss tid framställt yrkande inlösa å tomten uppförda byggnader m. m. Sådan skyldighet torde rättvisligen äfven böra åligga föreningen, i händelse tomträttshafvaren aflider och lösen inom viss tid påyrkas af stärbhusdelägarna, eller om efterlämnad änka, barn eller annan anhörig, som begagnat sig af tillförsäkrad rätt att kvarsitta i tomträtten, aflider och stärbhusdelägarna påyrka lösen. Vid bestämmande af den tid, inom hvilken i nu afsedda fall anspråk på lösen bör framställas, bör naturligen skälig hänsyn tagas till tomträttshafvarens intressen.

Med afseende å beloppet af den lösen, som i ofvanberörda fall bör ifrågakomma, vill jag erinra, att, om föreningen i allmänhet i de afsedda fallen skulle utgifva en lösesumma, som svarar mot fulla värdet af byggnader m. m., någon sporre för den enskilde tomträttshafvaren att själf förhandla angående föryttringen i många fall skulle alldeles saknas. Med hänsyn till kostnaden och omgången för föreningen af en dylik inlösen, som endast skulle blifva en förmedling till ny föryttring, torde detta ej heller rättvisligen kunna begäras. Jag anser fördenskull, att föreningens löseskyldighet bör kunna inskränkas till att utgifva omkring 90 procent af värdet af byggnaderna m. m. Detta värde synes kunna bestämmas på samma sätt, som jag förut ifrågasatt för löseskyldighet, som staten skall åtaga sig. Frihet bör emellertid lämnas föreningen att på annat sätt ordna saken, om föreningen så anser lämpligt.

Då föreningen sålunda nödgas inlösa en byggnad, kan det måhända inträffa, att föreningen icke genast lyckas uppgöra aftal med någon tjänsteman om att öfvertaga tomträtten. För att den löseskyldighet, som måste åligga föreningen, icke må blifva för densamma mer betungande än nödigt, lärar därför böra medgifvas föreningen att i undantagsfall, om så blifver erforderligt, på ett eller flera år uthyra inlösta byggnader äfven till annan än en statens tjänsteman.

Kostnaden
för områdets
iordning-
ställande.

För ett områdes iordningställande för bostadsändamål erfordras anläggning af vägar samt vatten- och afloppsledningar. Kostnaderna härfor uppgå till många gånger markvärdet, och då staten skulle bibehålla äganderätten till området, kan föreningen icke genom belånande af inteckningar i marken skaffa sig medel till dessa kostnaders bestri-

dande. Att föreningen skulle kunna genom sina medlemmars tillskott betala berörda utgifter är gifvetvis otänkbart.

Staten måste därför träda emellan och genom lån till föreningen eller på annat sätt tillhandahålla de erforderliga medlen.

Utredning har för den skull verkställts angående kostnaden för områdets iordningställande.

Enligt den inom öfverintendentsämbetet uppgjorda stadsplanen skulle af egendomens hela östra område, inräknadt förutnämnda till återförvärf från Stockholm—Rimbo järnvägsaktiebolag föreslagna område, tomter upplåtas till en sammanlagd areal af omkring 640,750 kvadratmeter.

Ofvanberörda af mig till utbyggnad först föreslagna område om 31,77 hektar skulle så utnyttjas, att, sedan till vägar afsatts 40,500 kvadratmeter och till allmänna platser 40,750 kvadratmeter, för tomter skulle upplåtas 236,450 kvadratmeter.

Hela östra området är enligt planen indeladt i 473 tomter med en medelstorlek per tomt af 1,300 kvadratmeter.

Å förutnämnda mindre område äro upptagna 202 tomter. 59 af dessa hafva en storlek af intill 600 kvadratmeter och äro merendels afsedda för mindre dubbelhus eller sammanbyggda hus i rader för flera familjer. 51 växla i storlek mellan 600 och 1,300 och 89 mellan 1,400 och 2,000 kvadratmeter. Allenast 3 hafva större yta än 2,000 kvadratmeter. Vid tomtindelingen har särskildt beaktats, att jämkningar i densamma skall kunna ske i mån af lägenhet och lämplighet.

Kostnaden för hela östra områdets förseende med vägar — däri inräknadt kostnaden såväl för vägarnas fullständiga terrassering och vägbanornas hårdgörande medelst makadamisering och grusning som för gångbanor — skulle enligt en af ingenjörsfirman Unander & Jonson på öfverintendentsämbetets uppdrag utförd beräkning uppgå till 205,000 kronor. Med hänsyn till terrängens beskaffenhet och andra omständigheter skulle enligt af samma firma verkställd beräkning vid utbyggande af förutnämnda mindre område motsvarande kostnad utgöra endast 67,000 kronor. Därest åter nyssberörda kostnad, 205,000 kronor, lika fördelades å den för byggnadstomter afsedda arealen af hela östra området, skulle å det ifrågavarande mindre områdets tomter falla omkring 75,000 kronor eller sålunda omkring 8,000 kronor mer än vid ett utbygge enligt mitt förslag af endast sistnämnda område.

I den af nämnda firma utförda beräkningen har därutöver bland kostnader för vägar äfven upptagits en ny 250 meter lång utfartsväg

Vägar.

från egendomens ifrågavarande östra område till allmänna landsvägen mellan Stocksund och Danderyd med tillhörande vägport under Rimbo-banan. Kostnaden härför har beräknats uppgå till omkring 75,000 kronor. Enligt hvad jag inhämtat lär denna, ehuru för ett blifvande större egnahemssamhälle å östra delen af Mörby egendom så småningom behöfelig och önskelig, ingalunda, särskildt ej för ifrågavarande första utbygge af egendomen, vara nödig. Äfven synes ovisst, huruvida hela kostnaden för en dylik vägförbättring bör bäras af samhället. I hvarje fall lär den icke böra drabba endast ifrågavarande del af detsamma. Med denna anläggnings utförande synes alltså böra anstå i afbidan på, hur ett blifvande utbygge å egendomen kommer att gestalta sig.

Öppna platser.

I kostnaden för områdets iordningsställande synes mig äfven — ehuru af öfverintendentsämbetet icke upptaget — böra inräknas det nödiga planerandet, röjning af skog för gångar och rensning af dessa, å de i stadsplanen för gemensamt bruk afsatta öppna platser. Enligt af ingenjörfirman Unander & Jonson i sådant hänseende verkställd särskild beräkning skulle denna kostnad utgöra 8,000 kronor, hvaraf å det ifrågavarande mindre området skulle belöpa 3,000 kronor.

Vatten- och
afloppsled-
ningar.

Beträffande samhällets förseende med vatten och aflopp har äfven kostnadsförslag upprättats af ingenjörfirman Unander & Jonson. Af den af firman verkställda utredningen framgår, att samhället bekvämast och billigast kan erhålla vatten från Stocksunds köpings nyanlagda vattenledning från Ulriksdals kungsgård. Köpingen har äfven å kommunalstämma den 22 februari 1910 förklarat sig villig för tiden intill den 1 oktober 1958, då köpingens eget kontrakt med ståthållarämbetet på Ulriksdals slott angående pumpstation m. m. utgår, tillhandahålla ett eventuellt egnahemsområde å Mörby vatten från Stocksunds vattenledning till en beräknad mängd af högst sex sekundliter, hvilket skulle vara tillräckligt för förseende af i det närmaste hela Mörby utbyggda kronoegendom med vatten. Anläggningskostnaden för vattenledningsnätet inom Mörbyområdet skulle enligt en af ingenjörfirman Unander & Jonson verkställd beräkning jämte afloppsledningar å området, nedlagda i samma grafvar som vattenledningarna, uppgå till 425,000 kronor. Vid utbyggnad af ensamt ifrågavarande mindre område skulle motsvarande kostnad blott uppgå till 135,000 kronor, hvilket utgör omkring 21,000 kronor mindre än hvad som skulle falla å samma område, om det berörda beloppet 425,000 kronor lika fördelades å

hela östra områdets tomtareal. I de nämnda beloppen har icke inräknats kostnaden för ledningarnas framdragande längre än till den konsumerande tomtens gräns. Anslutningsrätten till Stocksunds vattenledningsnät skulle af Mörbyområdet ersättas med $\frac{6}{15}$ af Stocksunds köpings kostnader för pumpstationen vid Ulriksdal och vattentornet vid Stocksund samt vissa hufvudledningar från Ulriksdal och inom Stocksund, genom hvilka anslutning påfordras. Denna ersättning skulle för en gång belöpa sig till omkring 43,000 kronor. För det levererade vattnet skulle af dess konsumenter till Stocksunds köping erläggas efter mätare ett visst pris, som antingen med tio öre per kubikmeter understiger den afgift, hvilken är eller kan blifva för Stocksund fastställd, dock lägst 15 öre, eller ock utgår med en konstant afgift under kontraktstiden af 20 öre per kubikmeter. Köpingen skulle förbinda sig att, sedan vattenledningsnätet å Mörbyområdet utförts färdigt, underhålla detsamma under kontraktstiden.

Då det syntes mig böra ifrågasättas, huruvida ej vid ett utbygge för närvarande af endast en mindre del af det område, för hvilket förutnämnda vattenmängd, 6 sekundliter, beräknats, nedsättning kunde ske af berörda belopp, 43,000 kronor, hvarmed anslutningsrätten skulle ersättas, har jag därom låtit inleda underhandlingar med vederbörande. Därvid har det visserligen ställts i utsikt, att för mindre kostnad anslutningsrätt skulle kunna medgifvas för en mindre vattenmängd, men att garanti ej kunde utan särskild ersättning lämnas, att köpingen i så fall ej komme att på annat för den fördelaktigt sätt disponera öfver öfverskjutande vattentillgång. Vid sådant förhållande torde kostnaden för anslutningsrätten för närvarande böra beräknas till den ofvannämnda, hvilket i allt fall ställer sig fördelaktigare än anläggning för samhällets räkning af särskildt vattenverk, som ju bör så anordnas, att det kan förse ett större område med vatten än ensamt det nu ifrågavarande.

Någon fara att, efter det förutnämnda intill den 1 oktober 1958 afslutade kontrakt angående vattentillgång upphört att gälla, detsamma ej skall på lämpliga villkor blifva förnyadt, lär icke föreligga. Skulle så i allt fall ej ske, torde andra lämpliga utvägar stå köpingen och samhället till buds.

Afloppt från förevarande område af egendomen med lutning åt Edsviken skulle enligt förslaget framgå genom dess väster om järnvägen liggande del samt utmynna i nämnda vatten. Såsom jag förut antydtt, blifva därför genom sistnämnda del af egendomen särskilda ledningar nödiga, hvilka beräknats skola utföras så, att de kunna upptaga spillvatten vid ett utbygge af hela egendomen, och för hvilka med

hänsyn därtill kostnaden skulle utgöra 20,000 kronor. Därjämte har, jämväl å den väster om järnvägen belägna delen af egendomen, särskild reningsanläggning ansetts erforderlig, som beräknats kosta, i händelse hela egendomens östra område utbygges, 30,000 kronor, men vid utbygge af endast ifrågavarande mindre område 12,000 kronor. Denna anläggning skulle nämligen utan olägenhet kunna så anordnas, att, i den mån framdeles genom utbyggande af ett större område spillvattnet ökas, flera reningsbassänger anordnas vid sidan af redan befintliga.

Belysning.

Beträffande sättet för belysningens anordnande inom samhället har Elektriska pröfningsanstalten gjort därför erforderliga utredningar. Därvid har befunnits, att det för närvarande skulle ställa sig fördelaktigast, att aftal träffas med Stockholm—Rimbo järnvägsaktiebolag om energileverans på hufvudsakligen de villkor, enligt hvilka energi af bolaget tillhandahålles Stocksunds köping. Bolaget har också förklarat sig villigt att till ett egnahemssamhälle å Mörby för en tid af 30 år — eller så länge bolagets koncessionstid för dess egna ledningar gäller — räknadt från den 1 oktober 1911 leverera elektrisk ström för yttre och inre belysning till pris, ej öfverstigande det, som bolaget erhåller enligt för hvarje tid gällande kontrakt med Stocksunds köping, eller, därest sådant framdeles ej skulle finnas ingånget, till pris, ej öfverstigande det, som i allmänhet erlägges för elektrisk belysningsström inom Stocksunds samhälle. Hela anläggningskostnaden, däribland kostnaden för erforderliga ledningars framdragande till tomtgränserna, skulle enligt denna beräkning gäldas af bolaget. Kostnaden för ytterbelysningen inom hela östra delen af Mörbyområdet, fullt utbyggdt, skulle belöpa sig till omkring 11,300 kronor om året. För det mindre området, fullt utbyggdt, har beräknats åtgå omkring 4,600 kronor. För innerbelysningen skulle af vederbörande konsument särskild betalning utgöras i mån af åtgång efter mätare.

Då för belysningen alltså blott skulle förekomma årsavgifter, behöfver härför icke ingå något belopp i de lånemedel, staten skulle tillhandahålla.

Öfriga kostnader för områdets iordningställande.

Förutom de ofvan berörda kostnaderna för vägar samt vatten- och aflopp komma vid områdets iordningställande äfven i betraktande särskilda kostnader för uppgörande af planer och ritningar samt andra utredningar äfvensom till arfvoden för handhafvande och skötande af områdets ordnande samt hvad därmed äger samband.

Kostnaderna för planer, ritningar och andra oförutsedda utgifter för markens iordningställande synas mig lämpligen böra beräknas till 10 procent å förutberörda för det mindre områdets ordnande erforderliga kostnader å tillhoppa 280,000 kronor eller alltså till 28,000 kronor.

Om föreningen själf skall ombesörja anläggning af vägar samt vatten- och afloppsledningar, torde föreningen nödgas anställa en ingenjör för att öfvervaka arbetenas utförande. Ingenjörens arvode har beräknats till 10,000 kronor, och lärers böra medgifvas föreningen att, i fall af behof, af staten erhålla lån äfven för bestridande af denna utgift.

Slutligen torde i kostnaden för områdets iordningställande och i det belopp, som staten beviljar som lån för att sedan återgäldas af föreningen, böra inräknas den af öfverintendentsämbetet förskjutna kostnaden, 9,558 kronor 35 öre, för uppgörande af stadsplan för området samt för den öfriga genom ämbetets försorg verkställda utredningen.

Skillnaden i den kostnad, som synts böra beräknas för iordningställande till upplåtande af hela det östra området och den mindre del däraf, jag anser nu böra utbyggas, framgår af följande sammanställning:

	Det större området om 640,750 kvm. tomtmark.	Det mindre området om 236,450 kvm. tomtmark.
	Kronor.	Kronor.
Vägar, däri ej inräknadt vägport under Rimbobanan med tillhörande utfartsväg	205,000: —	67,000: —
Ordnandet af öppna platser	8,000: —	3,000: —
Vatten och aflopp, däri ej inräknadt kostnaden för anslutningsrätt till Stocksunds vattenledning samt för ledningar öfver och reningsanläggning å området väster om järnvägen	425,000: —	135,000: —
Anslutningsrätt till Stocksunds vattenledning	43,000: —	43,000: —
Ledningar öfver området väster om järnvägen	20,000: —	20,000: —
Reningsanläggning å sistnämnda område	30,000: —	12,000: —
Planer, ritningar och oförutsedda utgifter, beräknade till 10 procent å de förestående beloppen	73,100: —	28,000: —
Summa	804,100: —	308,000: —

Det lån, som skulle behöfva lämnas föreningen för områdets iordningställande m.m., skulle alltså i rundt tal kunna bestämmas till högst 330,000 kronor. Beloppet torde böra utgå af lånemedel och utbetalas af riksgäldskontoret. För att staten med säkerhet icke härigenom skall göra någon förlust, synes räntan kunna bestämmas till $4\frac{1}{2}$ procent. Lånet lärer lämpligen kunna amorteras på 40 år enligt amorteringsplan, som af Eders Kungl. Maj:t fastställles. Under de första åren af föreningens verksamhet kan det möjligen för föreningen blifva svårt att amortera och förränta lånet. Eders Kungl. Maj:t torde därför böra bemyndigas att, om föreningen så önskar, ordna amorteringen så, att den börjar först efter några års förlopp, samt jämväl att ett eller två år medgifva uppskof med räntans erläggande.

Inkorporering
med Stocksunds köping.

Föreningen bör gifvetvis ikläda sig ansvarighet för lånet. Någon ytterligare säkerhet torde föreningen svårigen kunna lämna, men detta lärer icke heller vara erforderligt, då vägarna allt framgent skulle tillhöra staten, och staten icke skulle bevilja lån för bekostande af andra vatten- och afloppsledningar än de, som nedläggas i vägarna eller i mark, som icke skulle af staten upplåtas med tomträtt.

Emellertid kan möjligen ansvarigheten för lånet ordnas på annat sätt. Då stadsplan skulle af Eders Kungl. Maj:t fastställas för området i fråga, samt åtminstone byggnadsstadgan och brandstadgan för rikets städer böra blifva gällande för detsamma, skulle det blifva ett särskildt municipalsamhälle, tillhörande Danderyds kommun. När samhället framdeles skulle skiljas från kommunen, kommer denna säkerligen att framställa åtskilliga ersättningsanspråk. Det synes fördenskull böra tagas i öfvervägande, huruvida icke för det blifvande samhället vore fördelaktigast, att, innan byggnadsverksamheten tager sin början, kronohemmanet Mörby utbrytes ur Danderyds kommun och inkorporeras med någon af de angränsande köpingarna. Då egendomen Mörbys södra gräns är belägen intill redan bebyggda delar af Stocksunds köping, lärer en anslutning till denna köping vara det naturligaste. Härför talar jämväl den omständigheten, att det är afsedt, att samhället skall få vatten från Stocksunds vattenledning, och att den af Stocksunds köping begärda ersättningen å 43,000 kronor för anslutningsrätt till köpingens vattenledning icke skulle ifrågakomma, om Mörby inkorporeras med köpingen. Skatterna äro äfven låga inom nämnda köping, i det att de till kyrka och kommun sammanlagdt uppgå till blott 3 kronor 50 öre per bevillningskrona.

Stocksunds köping lär icke hafva något emot en sådan inkorpore-ring. I så fall torde köpingen äfven vara villig att verkställa anläggning af vägar samt vatten- och afloppsledningar å Mörby, mot det att köpingen får uppbära lånet från staten. Detta skulle sedan, beroende

på i hvad mån de å Mörby boende tjänstemännen komma att genom kommunalskatt bidraga till köpingens utgifter, helt eller delvis förräntas och amorteras af köpingen i dess helhet. Den del af lånet, som icke öfvertoges af köpingen, skulle föreningen få förränta och amortera.

Vare sig anläggningen af vägar samt vatten- och afloppsledningar ombesörjes af föreningen eller af kommunen, bör staten genom en af föreningen eller kommunen aflönad kontrollant tillse, att arbetena blifva väl och omsorgsfullt utförda. Därest kostnaderna skulle understiga de beräknade, bör lånet i motsvarande mån minskas.

Den handräckning, staten för ändamålet i fråga skulle lämna en- samt genom upplåtande af mark för bebyggande och lån för områdets iordningställande, skulle emellertid helt visst blifva af mindre betydelse utan ett mera verksamt ekonomiskt understöd från statens sida. De tjänstemän, som komma att bosätta sig å Mörby, torde i allmänhet sakna medel att mer än till någon mindre del bekosta boningshusens uppförande, och då bankerna, så vidt är bekant, icke bevilja lån mot tomträttsinteckningar, lär staten vara nödsakad träda emellan äfven genom lämnande af lån för de upplåtna tomternas bebyggande. Sådana lån beviljas af staten till tomträttshafvare i Trollhättan bland annat från en af Riksdagen år 1908 anvisad fond. För att möjliggöra uppförande af byggnader å med tomträtt upplåtna markområden å Stockholms stads egendomar har genom stadens försorg bildats Aktiebolaget Stockholms tomträttskassa, som meddelar lån mot tomträttsinteckningar.

Byggnadslån.

De medel, som erfordras för byggnadslån, uppgå visserligen till vida större belopp än för områdets iordningställande för bebyggande. Då emellertid icke heller här fråga bör blifva om annat än att de för ändamålet erforderliga medlen skola till fullo förräntas, synes mig ur statsfinansiell synpunkt någon mer vägande betänklighet mot mitt förslag icke möta.

Såsom inhämtas af den inom öfverintendentsämbetet verkställda utredningen, hafva för fastställande af medelkostnaden för bostadshus å området sex förslag till typer uppgjorts och på nedannämnda sätt kostnadsberäknats. Därvid har man utgått från, att staten icke bör medverka till åstadkommande af några lyxbyggnader, utan att bostadshusen böra uppföras så enkelt och billigt som är förenligt med trefnad och ändamålsenlighet. Sålunda har beräknats

Kostnaden för bostadshus.

för fristående villa om 2 rum och kök	kronor	6,000: —
» <i>dubbelvilla</i> med 2 lägenheter om 3 rum och kök	»	14,000: —
» villa om 4 rum, kök och badrum	»	9,000: —
» » » 5 » » » »	»	14,000: —

för villa om 6 rum, kök och badrum samt en mindre hall	kr. 14,500: —
» villa om 7 rum, kök och badrum samt försedd med värmeledning, men i öfrigt lika sex-rumsvillan	» 15,000: —

Dessa beräkningar äro uppgjorda med hänsyn till att ett flertal villabyggnader af samma eller hvarandra liknande typer uppföras samtidigt genom samma entreprenad. I beräkningarna ingår kostnaden för den för byggnadernas uppförande erforderliga planering, men *ej* för framdragande inom tomtgränsen af *yttre* ledningar för elektricitet, vatten och aflopp, inhägnad af tomterna samt ritningar.

Då naturligen det inskridande från statens sida, som här ifrågasättes, i främsta rummet bör komma de lägre aflönade tjänstemännen till godo, synes angeläget, att den ifrågavarande verksamheten från statens sida ordnas med hänsyn härtill. I sådant syfte bör, här såsom i Tyskland, iakttagas, icke blott att tomter i regel *ej* få upplåtas annat än för bebyggande med bostadshus och att dessa inom viss kortare tid skola vara å de upplåtna tomterna uppförda, utan äfven att byggnaderna skola uppföras enligt af staten godkänd plan. Detta synes desto angelägnare som, på sätt jag ifrågasatt, löseskyldighet med afseende å dessa i vissa fall ansetts böra åläggas föreningen och undantagsvis jämväl staten, som därför måste tillse, att *ej* på grund af byggnadernas beskaffenhet hinder reses mot deras framtida utnyttjande. Å andra sidan bör naturligen aktgifvas därpå, att *ej* genom småaktiga eller alltför detaljerade bestämmelser friheten och trefnaden inskränkas.

Ett medel för vinnande af ofvan angifna syfte vore naturligen, att från början för hvarje lägenhet bestämdes ett visst lägre antal rum, hvilket icke finge öferskridas. En annan utväg är, att lån icke lämnas utöfver visst belopp eller för lägenheter utöfver viss kostnad. Då det icke heller kan vara lämpligt, att allt för stora kapital för det ifrågavarande ändamålet bindas, synas mig åtgärder i denna riktning vara af behovet påkallade. Jag finner mig därför böra förorda en sådan anordning, att lån lämnas med intill 75 procent af byggnadens värde, till dess detta uppgår till 15,000 kronor, men däremot öferskjutande värde *ej* tages i beräkning vid bestämmande af byggnadslånets belopp. Skulle undantagsvis flerfamiljshus ifrågakomma med större byggnadskostnad än den nyss nämnda eller någon af föreningen uppförd allmän byggnad, bör däraf föranledd jämkning vara tillåten i nämnda regel. I byggnadskostnaden torde böra inräknas kostnaden för den för byggnadens uppförande erforderliga planering samt, om tomträttshafvaren det be-

gär, äfven kostnaden för ledningar inom tomtgränsen för vatten, aflopp och belysning samt för nödigt stängsel.

Till säkerhet för lånen, som torde böra amorteras på minst 20, högst 40 år, böra tjäna inteckningar i tomträtten med bästa förmånsrätt. Vid bestämmande af amorteringstiden bör föreningen taga hänsyn till de olika tjänstemännens önskningsar samt till deras ålder, enär det lär vara lämpligt, att byggnadslånen äro amorterade, då pensionsåldern inträder och tjänstemännens inkomster minskas.

Beträffande den ränta, som skäligen kan anses böra gäldas å ifrågavarande lån, torde densamma böra beräknas med hänsyn till statens egen kostnad för anskaffande af de medel, som böra ställas till disposition för ändamålet i fråga. Då den ränta, staten å upplånta medel kan behöfva erlægga, torde böra beräknas till omkring 4 procent, synes, för att full säkerhet skall vara för handen att staten ej skall lida förlust, räntan ej böra sättas lägre än till $4\frac{1}{2}$ procent.

Ränta å byggnadslånen.

Som bekant utgå lån ur statens egnahemslånefond, då fråga är om jordbrukslägenhet med högst $\frac{5}{6}$ och då fråga är om bostadslägenhet med högst $\frac{3}{4}$ af lägenhetens värde. Lånen förräntas efter en räntefot af 3,6 procent om året. I förhållande till en bostadslägenhet, som sålunda afses, torde kanske en lägenhet, hvarom i detta sammanhang är fråga, såsom pantobjekt genomsnittligt böra anses, jämväl för jordägaren, vara af mindre värde. Då i allt fall äfven här lån ansetts böra kunna lämnas med intill 75 procent af pantföremålets värde, torde detta betinga en starkare kontroll med afseende å egendomens underhåll, hvilken här också bör kunna utföras.

Till jämförelse må meddelas, att ur Aktiebolaget Stockholms tomrättsskassa lån utgå med intill 80 procent af byggnadens värde och förräntas under byggnadstiden med 6 och sedermera med 5 procent. Häruti ingår äfven administrationskostnaden för lånerörelsens handhavande. Enligt hvad jag inhämtat, hafva beloppen af ur kassan lämnade lån i medeltal under tiden från 1 augusti 1908 till 1 augusti 1910 utgjort 74,8 procent af byggnadernas värde.

I Tyskland beviljar staten för ifrågavarande ändamål lån till 90 procent af byggnadskostnaden. Lånen förräntas med tre procent och amorteras med minst en procent om året.

På sätt förut omförmälts, har berörda till utbyggnad först ifrågsatta område indelats i 202 tomtar. Beräknas för hvarje tomt en byggnad, och sättes medelkostnaden för byggnad under 15,000 kronors värde till 10,500 kronor, samt alltså lånekostnaden för hvarje sådan byggnad till i medeltal 7,875 kronor, skulle härför erfordras 1,590,750

kronor eller, med beräkning att äfven åtskilliga flerfamiljshus uppföras, i rundt tal högst 1,400,000 kronor.

Såsom andra liknande fonder lärer den nu ifrågavarande böra förvaltas af statskontoret. Medel från fonden torde böra af statskontoret öfverlämnas till föreningen mot dess ansvarsförbindelser samt i den mån byggnaderna uppföras och föreningen tillhandahåller med bästa förmånsrätt gällande tomträttsinteckningar. Genom amortering till fonden återbetalade medel, böra åter få från densamma utlämnas.

Man lärer icke kunna ålägga statskontoret besväret att förvara de talrika inteckningarna och tillse, att de vederbörligen förnyas. Saken torde fördenskuil kunna ordnas på samma sätt, som då statskontoret från egnahemslånefonden utlämnar lån till något aktiebolag, hvilket förmedlar lån från denna fond. Därvid brukar så tillgå, att bolaget öfverlämnar inteckningarna till en bank, hvilken meddelar statskontoret bevis om depositionen samt förbinder sig att hålla inteckningarna vid gällande kraft och att icke utan statskontorets medgifvande utlämna flera inteckningar, än att återstående inteckningarnas sammanlagda belopp fullt motsvarar det lån, hvori bolaget häftar till egnahemslånefonden, vid äfventyr för banken att hålla statskontoret skadeslöst för den förlust, statskontoret kan komma att lida genom uraktlåtenhet från bankens sida i uppfyllandet af dess förbindelse.

Naturligen bör tomträttshafvaren åläggas skyldighet att väl vårda och underhålla byggnaderna å tomten samt att hålla dem försäkrade för brandskada m. m. De närmare bestämmelserna härom likasom för lånen i öfrigt lära emellertid böra bero af föreskrifter, som Eders Kungl. Maj:t framdeles kan finna skäl meddela. Till skydd för tomträttskrediten böra, i händelse tomträttshafvaren under tomträttstiden ej fullgör hvad honom på grund af tomträttsaftalet åligger, så långt möjligt andra påföljder inträda än tomträttens förlust. Såsom sådana torde vid bristande underhåll af tomten och hvad därtill hör kunna tjäna äfventyr, att bristen botas på tomträttshafvarens bekostnad, samt vid försummelse med afseende å betalning af tomtafgift eller lån viss lämpligt afvägd öfverränta.

De villkor för tomters upplåtande och användning, för hvilka här förut redogjorts, böra icke hindra, att lämpligt belägen mark upplåtes till bebyggande för något för ett blifvande samhälle å egendomen gemensamt ändamål, t. ex. uppförande af kyrka, samlingshus eller skolor, eller att erforderliga affärslägenheter anordnas.

För att visa huru kostnaderna skulle ställa sig för tjänstemän, hvilka uppföra bostadshus å Mörby, har jag låtit upprätta följande tabeller. I dessa har fränsetts från att markens beskaffenhet och läge böra betinga

olika tomträttsavgifter till föreningen samt antagits, att hela kostnaden för områdets iordningställande för bebyggande kommer att genom föreningen uttagas.

I. Tomtens storlek 600 kvm. Byggnadens värde 6,000 kr.

Byggnadslånets storlek 4,500 kr.

Amorteringstid å byggnadslånet.	Afgifter under.	Tomtafgift.	Ränta, $4\frac{1}{2}\%$, och amortering af lån för vägar m. m. i 40 år.	Ränta, $4\frac{1}{2}\%$, och amortering af byggnadslån.	Summa.
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
20 år	1—20 året	3.60	45.51	345.94	395.05
	21—40 "	3.60	45.51	—	49.11
30 år	1—30 året	3.60	45.51	276.26	325.37
	31—40 "	3.60	45.51	—	49.11
40 år	1—40 året	3.60	45.51	244.54	293.71

II. Tomtens storlek 1,000 kvm. Byggnadens värde 9,000 kr.

Byggnadslånets storlek 6,750 kr.

Amorteringstid å byggnadslånet.	Afgifter under.	Tomtafgift.	Ränta, $4\frac{1}{2}\%$, och amortering af lån för vägar m. m. i 40 år.	Ränta, $4\frac{1}{2}\%$, och amortering af byggnadslån.	Summa.
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
20 år	1—20 året	6	75.84	518.91	600.75
	21—40 "	6	75.84	—	81.84
30 år	1—30 året	6	75.84	414.39	496.23
	31—40 "	6	75.84	—	81.84
40 år	1—40 året	6	75.84	366.82	442.66

III. Tomtens storlek 1,500 kvm. Byggnadens värde 12,000 kr.
Byggnadslånets storlek 9,000 kr.

Amorteringstid å byggnadslånet.	Afgifter under.	Tomtafgift.	Ränta, 4½ %, och amortering af lån för vägar m. m. i 40 år.	Ränta, 4½ %, och amortering af byggnadslån.	Summa.
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
20 år.....	1—20 året	9	113.76	691.89	814.65
	21—40 »	9	113.76	—	122.76
30 år.....	1—30 året	9	113.76	552.52	675.28
	31—40 »	9	113.76	—	122.76
40 år	1—40 året	9	113.76	489.76	611.85

IV. Tomtens storlek 2,000 kvm. Byggnadens värde 15,000 kr.
Byggnadslånets storlek 11,250 kr.

Amorteringstid å byggnadslånet.	Afgifter under.	Tomtafgift.	Ränta, 4½ %, och amortering af lån för vägar m. m. i 40 år.	Ränta, 4½ %, och amortering af byggnadslån.	Summa.
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
20 år.....	1—20 året	12	151.68	864.86	1,028.54
	21—40 »	12	151.68	—	163.68
30 år.....	1—30 året	12	151.68	690.65	854.33
	31—40 »	12	151.68	—	151.68
40 år	1—40 året	12	151.68	611.36	775.04

Fullföljande af den sålunda af mig skisserade planen skulle alltså förutsätta ej mindre disponerande af förutnämnda del af kronoegen-
domen Mörby för ändamålet än äfven nödiga anslag af statsmedel till
dels lån för nämnda mindre områdes iordningställande till upplåtande
m. m. förslagsvis högst 330,000 kronor,

dels lämnande af lån för de upplåtna tomternas bebyggande för-
slagsvis högst 1,400,000 kronor, allt att utgå af lånemedel.

Häraf torde behöfva disponeras förslagsvis

för år 1911 för områdets iordningställande 130,000 kronor och
för byggnadslån 200,000 kronor,

för år 1912 för samma ändamål respektive 200,000 och 400,000
kronor samt

för år 1913 och därefter i mån af behof återstående belopp.

Skulle, därest mitt förslag vinner Eders Kungl. Maj:ts och Riks-
dagens godkännande, den ifrågavarande planen visa sig komma att
vinna den anslutning från deras sida, hvilkas intressen däraf närmast
skulle beröras, som den skedda teckningen utvisar, lär frågan om
ytterligare åtgärder för ändamålet böra komma under öfvervägande.

För den händelse åter planen, en gång förverkligad, ej vinner
tillräcklig sympati, bör alltid den möjligheten stå staten öppen att,
om så anses lämpligt, genom upplåtelse af den ifrågavarande marken
åt andra än statstjänare eller försäljning af densamma förskaffa sig full
ersättning för till äfventyrs därå nedlagda kostnader, hvilka den blif-
vande föreningen skulle visa sig icke kunna återgälda.

Innan nädig proposition aflåtes till Riksdagen i det ifrågavarande
ämnet, torde emellertid yttrande öfver förslaget böra inhämtas af stats-
kontoret äfvensom tillfälle lämnas fullmäktige i riksgäldskontoret att
afgifva yttrande i ärendet.

Jag hemställer därför,

att Eders Kungl. Maj:t måtte i anledning af hvad här ofvan an-
förts dels anbefalla statskontoret att före den 15 mars 1911 afgifva
underdånigt utlåtande i ärendet dels ock lämna fullmäktige i riksgälds-
kontoret tillfälle att inom samma tid yttra sig äfvensom förordna,
att för sådant ändamål detta protokoll måtte få offentliggöras.

Till denna af statsrådets öfriga ledamöter biträdda hem-
ställan behagade Hans Maj:t Konungen i nåder lämna bifall.

Ur protokollet:

Nils Ädelgren.

Bilaga.

Beskrifning och utlåtande öfver förslag till Stadsplan jämte
tomtindelning å Mörby kronoegendom att bebyggas
med bostäder för statens befattningshafvare.

Belägenhet.

Kronoegendomen Mörby n:o 1, 1 $\frac{1}{8}$ mantal inom Danderyds socken, omfattar en areal af 192,7 har och begränsas i norr af Berga, Nyby och Djursholms ägor, i söder och öster af Stockby och Stocksunds samt i vester af Edsviken och Kjöfvinge.

Egendomen är lämplig att styckas till villatomter. Åkerjorden lär vara god och inflikad, som den ligger emellan skogbevuxna backar, förlänar den området en omväxlande natur. Skogen består mest af barrträd, dock förekommer det därjämte ej så litet löfträd.

Egendomens strand invid Edsviken är något öfver 1 kilometer lång, och dess ganska kuperade terräng sluttar till största delen ned mot denna strand.

Egendomen är för närvarande ostyckad med undantag för en fränskild skolhustomt invid gränsen emot Stocksund. Dessutom har Stockholm—Roslagens järnväg erhållit tillstånd att lösa ett område på båda sidor om och intill järnvägen. På det väster om järnvägslinjen belägna området har järnvägen uppfört sina reparationsverkstäder, hvilka drifvas med elektrisk kraft och sålunda icke åstadkomma någon besvärande rök. Bullret från desamma bör ej för ett villasamhälle vara mera störande än från järnvägen med dess trafik.

Den del af egendomen, som, enligt nådigt bref af den 20 aug. 1909, nu skulle ifrågakomma till tomtindelning, är det öster om järnvägen belägna området. Enligt de beräkningar, hvilka nu i samband med denna utredning gjorts af Ingenjörfirman Unander & Jonson, skulle områdets storlek uppgå till c:a 87,5 hektar, inbegripet det till Rimbo-banan upplåtna området. Med denna sista ytstorlek till grund hafva nedan gjorda beräkningar utförts.

Kommunikationer.

Egendomen skäres nära midt uti af Stockholm—Roslagens järnväg, hvilken därstädes har förlagt en anhaltstation, Mörby. Vid denna stanna för närvarande samtliga elektriska tåg emellan Stockholm och Djursholm.

Kommunikationerna äro således redan nu tillfredsställande. Det är dock att antaga, att de i en framtid blifva ännu bättre, allt efter som trafiken å nuvarande bana stiger och till följd däraf flere tåg måste insättas och isynnerhet ifall den s. k. Långängslinjen skulle komma till utförande. Denna skulle blifva en förgrening Stockholm—Roslagens järnväg—Stocksund och Sveavägen (Djursholm) och skulle framdragas öfver slätten i omedelbar närhet af egendomens östra hörn samt troligen därstädes erhålla hållplats. Slutligen torde det väl ej heller vara osannolikt, att de på norra sidan af och längs efter Edsviken belägna egendomarna söka få en järnvägsförbindelse till stånd. De erhålla säkerligen detta lättast genom en bibana med anslutning till Stocksund, hvilken bana i så fall skulle komma att skära öfver det västra området af egendomen, hvarvid äfven här en station kan erhållas.

Största afståndet från Mörby nuvarande hållplats till egendomens längst bort belägna gräns är c:a 1,400 meter. Skulle ofvan angifna ytterligare kommunikationslinier och stationer tillkomma, blefve det största afstånd en villatomt komme att erhålla från station eller hållplats ungefär hälften eller c:a 700 meter.

För godstransporter äro äfven redan nu förhållandena ganska gynnsamma. Dels har egendomen egen brygga vid Edsviken, där gods kommande sjöledes i skuta, pråm eller dylikt kan lossas, dels finnes emellan egendomen och Stocksund invid stora landsvägen anlagd en lastkaj med stickspår från Stocksunds station, och slutligen har Stockholm—Roslagens järnvägar erbjudit sig att på vissa villkor anordna godsbangård inom Mörby område med spår utgående från något af spåren inom järnvägens verkstadsområde. Lastkajen, som komme att ordnas i närheten af nuvarande hållplats, skulle således blifva centralt belägen inom egendomen.

*Gods-
transport.*

Stadsplanen har i enlighet med förståndigandet upprättats för det östra området i skala 1:1,000.

Stadsplan.

Vägar och gator äro så vidt möjligt framdragna i dalsänkor och följa terrängens lutningsförhållanden.

Afståndet mellan vägarne är utlagdt med hänsyn till att kvarteren lämpligen skola kunna indelas i tomter med ungefär 1,500 kvadrat-meters yta.

Hufvudvägarne inom området utgöras dels af en för automobiltrafik utlagd bredare väg, som vore ämnad att i en framtid förbinda landsvägen Stockholm—Djursholm med landsvägen Stockholm—Danderyd;

den skulle då genom vägport passera under Stockholm—Roslagens järnväg strax norr om hållplatsen; dels äfven af en planterad gata, hvilken skulle utgöra områdets centralpunkt. Denna utgår från järnvägen i närheten af hållplatsen samt får sin afslutning emot den höjdpå, hvarå plats reserverats för kyrka, samlingshus eller annan för gemensamt behof erforderlig byggnad. Omkring dessa båda hufvudvägar grupperar sig det öfriga vägnätet.

Vägarna upptaga en areal af c:a 103,800 kvadratmeter. Stigningarne af desamma äro föreslagna till högst 1:20 för de större och bredare vägarne, då däremot för de mindre vägarne de i vissa fall tillåtits uppgå till 1:5.

Anslutningen emellan ifrågavarande vägnät och vägarne inom närgränsande samhällen är uppgjord med hänsyn till att ömsesidig trefnad och lämpliga förbindningar därigenom må vinnas. Den gamla utfartsvägen till Djursholm är bibehållen, men utlagd till större bredd. Samtrafiken med Stocksunds vägnät erhålles genom de vägar, hvilka äro å den för Stocksunds köping fastställda stadsplanen utlagda till gränsen.

Vägarna äro beräknade att utföras med utbottning af sprängsten samt makadamisering och grusning. De skola förse med gångbana af plank på ena sidan samt öppna diken för dagvattnet.

För allmänna platser, parker och andra reserverade områden har i planen undantagits en sammanlagd areal af c:a 136,300 kvadratmeter så fördelade öfver hela området, att villatomt i allmänhet i sin omedelbara närhet får någon sådan gemensam plats.

Alla de högst belägna punkterna på området hafva reserverats till allmänna platser. Från en af dessa, ett område med norrsluttning och med ända till 40 m. höjdskillnad, är ett område afsatt för idrottsplats, kälk- och skidbacke eller eventuellt för sol- och luftbad. Skogbevuxna, starka norrsluttningar, hvilka ej lämpa sig till byggnadsplatser, äro äfven undantagna till allmänna platser och parker.

De för parker och allmänna platser reserverade områdena böra bibehållas så naturliga som möjligt. Endast röjningsarbete torde därvid företagas med en eller annan stig slingrande fram på ett efter naturen lämpadt sätt:

Till indelning för byggnadstomter återstå omkring 630,000 kvadratmeter, uppdelad till:

300 st. tomter för fristående villkor med en areal af från 1,000—2,500 kvadratmeter. (De flesta äro 1,500 kvm.)

- 108 st. tomter afsedda för 54 st. större och mindre dubbelhus, samt slutligen
65 » tomter för sammanbyggda hus i större och mindre komplex s. k. blockhus eller radhus. Tillsammans utgör detta:
473 » tomter.

Medelstorleken af tomt blir 1,300 kvadratmeter.

Beräknas att i medeltal 7 personer bebo hvarje villatomt skulle sålunda området kunna utbyggas för omkring 3,000 personer.

Statstjänarnes antal torde i Stockholm för närvarande uppgå till inemot 7,000 personer, däri inräknade större delen af extra tjänstemän.

Byggnadstomterna äro så mycket som möjligt förlagda på soliga sluttningar.

Invid hufvudallén och områdets centrum äro tomter afsatta för förvaltnings-, handels- och butikslägenheter, och i förslaget ingår, att bostäderna häromkring skulle till större delen anordnas såsom dubbelhus eller såsom sammanbyggda block- eller radhus, alla förlagda, såvidt möjligt, symmetriskt efter en viss plan och gifvande ett intryck af hvad man menat med en trädgårdsstad. Slätten, där detta centrum är förlagdt, lämpar sig äfven synnerligen väl härtill.

Särskilda platser äro därjämte afsatta för kyrka eller församlingshus, skola, förvaltningsbyggnad m. m.

Utefter hela banvallen och öster om denna är ett område reserveradt för eventuella utvidgningar af spårnätet eller för blifvande kommunikationslinier i enlighet med ett af löjtnant N. Victorin upprättadt förslag. Därjämte har längs detta område förlagts vägar och allmänna platser, hvarigenom en ytterligare utvidgning för järnvägsspår möjliggöres.

Enär det område som af Stockholm—Roslagens järnväg inköpts för att därå förlägga bostäder åt verkstadspersonalen ligger olämpligt till, dels i förhållande till verkstäderna på andra sidan spårnätet och dels för vägarnes i ett blifvande samhälle lämpliga anslutningar till hvarandra, så har underhandling med järnvägsbolaget förts om eventuellt utbyte af denna mark emot ett lika stort markområde emellan verkstäderna och stora landsvägen väster om banan. Sådant utbyte synes äfven, såsom framgår af bifogade bref från järnvägsbolaget, vara möjligt att åvägbringa till ömsesidig fördel.

Likaså vore säkerligen lämpligt att taga i öfvervägande, om ej ett utbyte af mark med den nu uppförda skolan intill Stocksundsområdet vore önskvärdt på så sätt, att skoltomten komme att sträcka sig emellan banan och förlängningen af skolvägen inom Stocksunds vägnät, hvar-

igenom denna väg kunde blifva en förbindelseled utan afbrott emellan Mörby-området och Stocksunds köping.

Vattenledning. Ingenjörfirman Unander & Jonson har verkställt utredning, på hvad sätt vatten för ett villasamhälles å Mörby-området eventuella behof skulle kunna erhållas. De gjorda undersökningarna gifva vid handen, att erforderlig mängd fullgodt vatten för närvarande bekvämast och billigast kan erhållas från Stocksunds köpings nyanlagda vattenledning. Denna utgår från en brunn å Ulriksdals kungsgårds område (med kontrakt gällande på 50 år), och därifrån serveras vatten utom i ledningarna till Stocksund och Långängen äfven till Råsunda och Ulriksdals kungsgård.

Underhandlingar hafva förts med Stocksunds köping om villkor för vattenleverans till ett eventuellt blifvande samhälle å Mörby. Stocksunds köping har därvid förklarat sig vara villig att göra upp kontrakt härom; (ledningarna i vissa gator hafva redan utlagts med tanke på en blifvande sådan leverans). Kommunalstämman har äfven på förslag af kommunalnämnden antagit vissa villkor för denna tilltänkta vattenleverans.

Detta förslag utgår från, att Mörby-området utlägger och bekostar sitt eget vattenledningsnät, och att anslutningsrätten de båda näten emellan af Mörby ersättes med en kontant summa efter viss beräkning. Det förbrukade vattnet ersättes efter uppmätning med ett visst pris något lägre än hvad som betalas å Stocksund. Vattenledningsnätets underhåll bekostas och utföres af Stocksund. Kostnaden för anslutningsrätten beräknas så att Mörby skulle ersätta så stor del af de kostnader, som Stocksunds köping haft för anläggningarna, som motsvarar den vattenmängd Mörby uttager i förhållande till hela den uttagna vattenmängden eller den mängd, som framföres genom ledningarna. Såsom grund för en eventuell uppgörelse kunde således läggas det erbjudande, som gjorts af Stocksunds köping, dock med hänsyn tagen till att den del af kostnaderna, som Mörby skulle betala för anslutningsrätten, blifver olika för olika delar af anläggningarna och i förhållande till ofvan angifna grunder. Således kan delningstalet $\frac{6}{15}$, motsvarande 6 sekundliter af 15 sekundliter, ej vara konstant. Det kan väl äfven ifrågasättas, om ej ett blifvande Mörby-samhälle borde blifva delaktigt i en eventuellt uppstående vinst å vattenverket till så stor del, som den hvilken Mörby erlagt för anslutningsrätten till vattenledningsnätet.

Skulle ett blifvande samhälle å Mörby inkorporeras i Stocksunds köping är ju vidare gifvet, att någon afgift från Mörby för anslutningsrätt till Stocksunds vattenledningsnät ej bör ifrågakomma, eller om sådan afgift erlagts, bör den af Stocksunds samhälle i någon form återbördas.

Förslag till områdets förseende med afloppsledningar samt dessas utledande till öppet vatten har äfven upprättats af ingenjörsfirman Unander & Jonson. Det visar sig därvid, att den största delen af Mörby egendom har fall med i allmänhet goda lutningsförhållanden ned emot Edsviken. En vattendelare finnes dock öfver östra, nu till bebyggande afsedda området såsom å närslutna karta angifves, delande detta område i två ungefärliga lika stora delar. Afloppet för den västligaste delen däraf skulle genomgå banvallen på tre ställen. Vid ett af dessa skulle ledningen sedan passera genom järnvägens verkstadsområde invid den gamla trumman. Tillstånd härtill har lämnats af järnvägsbolaget, och närmare uppgörelse borde lämpligen ske i samband med reglering af afloppet från verkstaden, hvilket nu utmynnar i ett öppet dike, samt afloppet från järnvägsbolagets till bostäder upplätta område, vare sig utbyte med förflyttning af detta område ifrågakommer eller ej.

Aflopp.

Emellan banvallen och Edsviken erhålla afloppsledningarna en längd af c:a 1,700 meter. De förläggas så, att de slutligen samlas till en ledning, vid hvars utlopp i Edsviken en reningsanläggning utföres.

Under den första tiden af det ifrågavarande områdets utbyggande torde ej någon rening af afloppsvattnet behöfva ifrågakomma, ej heller behöfva de långa ledningarna nedföras öfver det västra området till Edsviken, utan kunna dessa t. v. utmynna i öppna diken ett stycke väster om banan. Omkostnaderna för den fullständiga anläggningen äro emellertid upptagna i beräkningarna.

Ledningarna äro beräknade med hänsyn till att vattenklosetter i allmänhet komma till användning i villorna.

Hvad den del af området, som från vattendelaren har sitt fall emot Värtan vidkommer, skulle dess aflopp få ledas öfver annan ägares mark och utmynna i öppet vatten å annans strand. Äfven om rättighet att framdraga ledningen öfver marken i fråga lätt torde kunna erhållas, och det måhända skulle visa sig vara af ett visst intresse äfven för Djursholms köping, att en dylik ledning komme till stånd, har dock icke ansetts lämpligt att grunda kostnadsberäkningarna på denna ovissas möjlighet, utan hafva i dessa upptagits kostnaden för en pumpstation, från hvilken afloppsvattnet från Mörbys östligaste område uppumpas till ledningen på andra sidan vattendelaren och utrinner genom denna till Edsviken.

På samma gång som plats reserveras för ofvan antydda reningsanläggning vid Edsviken, bör äfven i samband därmed ett område afskiljas, hvilket kan blifva lämpligt för anläggande af sopstation, komposthögar m. m.

Sopstation.

I sammanhang härmed bör påpekas att Stocksunds köping för närvarande ej har anlagt sopstation, och att detta samhälle därför skulle kunna tänkas vilja deltaga uti kostnaden för en sådans iordningsställande. Djursholms köping däremot har en nyligen ordnad sopstation, hvilken möjligen emot rimlig ersättning kunde till en början få anlitas äfven af Mörby villaområde.

Belysning.

Rörande sättet för belysningens utförande inom villaområdet har elektriska pröfningsanstalten gjort härför erforderliga utredningar och därvid kommit till det resultat, att för närvarande skulle det ställa sig fördelaktigast att uppgöra kontrakt med Stockholm—Roslagens järnväg om energileverans på hufvudsakligen de villkor, som angifvas i bifogade kontrakt emellan järnvägsbolaget och Stocksunds köping. Därvid borde dock vissa af pröfningsanstalten påpekade önskemål beaktas.

Med fördel kan till en början ytterbelysningen af området, till dess att bostädernas antal vuxit till en viss mängd, anordnas genom lux eller andra liknande fotogenlampor. Detta dock under förutsättning, att de första villabyggarna ej skulle fordra elektriskt ljus för inre belysning, samt att de yttre lampornas antal ej blifver för stort. Tändningen af desamma drager nämligen en afsevärd tid och härigenom äfven proportionsvis dryga kostnader. Det största antal en person kan hinna sköta är 20—25 lampor.

Elektrisk ytterbelysning af området fullt utbyggt skulle komma att belöpa sig till c:a 11,300 kr. pr år, däri inberäknadt lampors nyanskaffning m. m., och för första utbygget skulle motsvarande summa blifva c:a 6,150 kr.

Utbyggandet af området.

Då vid utbyggandet af området vatten- och afloppsledningarnas nedläggande bör verkställas på samma gång som terrassering m. m. för vägarne, är det viktigt, att en viss plan för byggnadstomternas utlämnande göres och om möjligt följes, så att ej allt för mycket vägar och onödigt långa ledningar behöfva iordningställas.

Det kunde därför vara lämpligt, att, sedan det pris, hvilket skall åsättas tomterna, samt andra villkor för desammas utlämnande, blifvit fastställda, något sätt för spekulanters antecknande för byggnadstomt kunde tillämpas t. ex. genom teckningslistors utlämnande e. d. Härigenom erhålles kännedom om, huru stor anslutning ett egnahemsbyggande på Mörby egendom under vissa därför fastställda villkor skulle kunna vinna och huru stor del af området, som på grund däraf redan från början skulle behöfva upplåtas och iordningställas till utlämnande.

Vid en eventuellt skeende utarrendering af det väster om järnvägen belägna området bör iakttagas, dels att vägen till bryggan och i samband med denna anordnad lasttageplats afsättes för allmän trafik och gemen-samt behof; dels ock att de områden, hvilka erfordras för godsstation, afsättas till sådan storlek, att därstädes och i samband med godstrafikens ordnande äfven allt efter behof magasin, brädgårdar med sågar och hyflar, tegelupplag och brukskvarnar m. m. kunna uppföras.

Framdragandet af afloppsledningarna öfver västra området samt utförandet af reningsanläggningen vid Edsviken såväl som sopstation m. m. därstädes böra äfven, när så erfordras, och utan hinder från arren-dators sida kunna verkställas.

När bebyggandet skall taga sin början, borde i mesta möjliga mån hvarje kvarter eller åtminstone ett flertal villor och byggnader af liknande typ utbudas på samma entreprenad. Härigenom kan gifvetvis en betydlig reducering i pris ske, emot om en hvar tomtinnehafvare skulle uppgöra en entreprenad för sin bostad. Ju flera villor, som på detta sätt kunna sammanföras under en entreprenad, ju billigare kan äfven priset blifva för hvarje villa. Säkerligen skulle man genom sådant förfaringssätt, och om tillräckligt omfattande entreprenad utlyses, kunna uppföra villor af sten för nära nog samma pris som en ensam villa af likadan typ uppföres af trä.

Den förvaltning, som tillsättes för områdets uppdelande och iord-ningsställande samt för tomternas fördelning såväl som för lånens ur den. tillämnade lånefonden utlämnande och skötsel, med ett ord för att göra planen till verklighet, kunde säkerligen gifvas en sådan samman-sättning, att så mycket som möjligt kunde af densamma af hithörande frågor förverkligas och skötas.

Ritningars och entreprenaders uppgörande, kontrolleringar m. m. kunde lätt och förmånligt samlas under denna förvaltning, utan att samhällets utseende eller innebyggarnes trefnad på något sätt behöfde blifva lidande därpå, utan snarare tvärt om. Det kunde blifva mera sammanhållning och enhetlighet, och de byggande personernas smak kunde ändå fullt själfständigt och individuellt få utvecklas rörande bostädernas inredning och utsmyckning. En förmånlig och lätt kontroll för lånen ur en blifvande lånefond skulle äfven därjämte kunna erhållas.

För att denna plan af Mörby egendoms utstyckande och bebyggande med tomternas upplåtande mot tomträtt skall kunna vinna större anslutning och därigenom blifva till den afsedda lättnad för bebyggarna, som därmed afses, bör priset på tomträttsafgålden för visso sättas så

*Kostnader och
tomtpriser.*

lågt som möjligt och lägre än de afgälder, som i allmänhet begäras. Hänsyn bör därvid tagas till, att det i Stockholms närhet finnas villasamhällen fullt färdiga och ordnade, där tomter kunna förvärfvas med full äganderätt och på förmånliga betalningsvillkor för omkring 3,50 kr. pr kvadratmeter.

Kostnaderna för östra områdets af Mörby egendom iordningsställande till villatomter skulle enligt närslutna utredningar jämte därtill hörande kostnadsförslag blifva:

för vatten- och afloppsledningar	kr. 425,000: —
för afloppsledningar öfver samt reningsanläggning å det västra området	» 50,000: —
för anslutning till Stocksunds vattenledningsnät erfordras omkring	» 45,000: —
för väganläggningar	» 205,000: —
(däri ej medräknadt vägport under banvallen och utfartsväg öfver västra området)	
för byggnader för förvaltning, bostäder för arbetare o. d. »	50,000: —
Summa kr. 775,000: —	

Denna summa, fördelad på kvadratmeter till tomter afsedd mark, skulle, med beräkning af 630,000 kvadratmeters tomtmark, blifva	kr. 1,21
För planer, ritningar, utredningar, löner m. m. bör lämpligen tilläggas ett belopp af 150,000 kr., motsvarande pr kvadratmeter till tomter afsedd mark af	» 0,24
eller tillsammans kr. 1,45	

Beräknas tomträttsafgålden till 5 % å denna summa af kr. 1.45 pr kvadratmeter skulle den blifva pr kvadratmeter och år	kr. 0,0725
Till dessa 0,07 bör läggas	» 0,0575
pr kvadratmeter tomt pr år för täckande af arrendaavgift för marken, räntor, löner och kontorsutgifter m. m., hvarigenom medelpriset för tomträttsafgålden skulle blifva pr kvadratmeter pr år	
tillsammans »	0,13

Medelpriset för tomträttsafgålden pr år och tomt om 1,500 kvadratmeters yta skulle sålunda blifva	kr. 195: —
---	------------

De tomter, hvilka äro belägna särdeles nära station eller i områdets centrum eller på annat sätt hafva ett fördelaktigt läge, böra gifvetvis betinga ett något högre pris, då däremot ej så väl belägna tomter kunna åsättas en något billigare tomträttsafgåld. Så blifva tomterna väster om vattendelaren — första utbygget — till största delen så belägna, att de kunna erhålla ett något högre värde än medelpriset 13 öre pr kvadratmeter pr år.

De beräknade kostnaderna för vatten- och afloppsledningar, vägar, administration och skötsel m. m. hafva i förslaget upptagits så höga, att däri säkerhet för ett verkligt godt utförande förefinnes.

Den del af Mörby egendoms område öster om järnvägen, som först skulle komma att iordningställas och utlämnas till bebyggande, har härvid antagits vara det område, som ligger emellan vattendelaren och järnvägen. Fullt utbyggt skulle detta område enligt styckningsförslaget omfatta 262 tomter.

*Första
utbygget.*

Antages, att utbyggandet däraf skulle kunna utföras på 5 år, och att sammanlagdt 223 st. tomter skulle vara upplåtna efter de 10 första åren mot en årlig afgäld af kr. 195, så erhålles en räntabilitetsberäkning så som närslutna kalkyl för de första 11 åren utvisar. Denna beräkning är gjord med hänsyn till att någon egentlig vinst ej skulle uppstå utöfver den vinst, som skulle ligga uti den stegring i värde, själfva området måste erhålla efter sedan amorteringen är slutförd. Amorteringen är tänkt utförd på 45 år, således skulle den börja efter de 5 utbyggnadsårens slut och vara afslutad 50 år efter anläggningens början.

Hela nuvarande arrendesumman af kr. 2,500 för Mörby egendom är afsedd att gäldas af det östra området enbart, då utarrenderingen af det västra området genom det förras uppdelande i tomter kanske försvåras eller omöjliggöres.

I öfrigt äro kostnaderna för de olika arbetena för detta första utbygges utförande uti denna kalkyl så fördelade att:

för vatten- och afloppsledningar afses.....	kr. 223,000: —	
» anslutning till Stocksunds vattenledning »	43,000: —	
» väganläggningar	102,000: —	
» byggnader för förvaltning m. m.	50,000: —	418,000: —
	Transport	418,000: —

	Transport	418,000: —	
för planer, ritningar, utredningar och andra ingenjörarbeten	kr.	97,000: —	
» löner och kontorsutgifter under de 5 första åren	»	52,000: —	
» täckande af drift- och underhållskost- nader jämte räntor att utgå intill dess företaget efter 10:e årets slut bär sig ..	»	33,000: —	182,000: —
eller tillsammans kr.			600,000: —

Ett anslag af 600,000 kr. att utbetalas under 5 år och amorteras på 45 år skulle sålunda efter dessa beräkningar vara erforderligt för att kunna realisera det första utbyggandet och uppdelandet till villatomter af östra området.

Denna summa torde lämpligen böra fördelas så att:

första året erfordras	kr.	250,000: —
andra » »	»	150,000: —
tredje » »	»	90,000: —
fjärde » »	»	75,000: —
femte » »	»	35,000: —
Summa kr.		600,000: —

Af ofvanstående utredning framgår att den största kostnaden be-
tingas af områdets iordningställande. Det är äfven en erfarenhet från
villasamhällen i allmänhet, att markens värde från början ej får vara
stort högre än jordbruksvärde, ifall villaområdets exploatering skall med
fördel löna sig, och att tomterna skola kunna afyttras till sådant pris,
att en hastig utbyggnad därigenom möjliggöres.

Skulle uti tomträttsafgälden utom de i ofvan anförda utredning
angifna afgifterna för vatten- och afloppsledningar, vägar och admini-
stration samt byggnad för förvaltning m. m. äfven ingå afgift för:
allmän vattenförbrukning till vattning af vägar och planteringar m. m.;
underhåll af vägar med plogning och renhållning jämte allmän yttre
belysning inom området, skulle tomträttsafgälden blifva pr år och kv.-
meter 0,174.

Enligt närslutna kalkyl, hvilken är uppsatt under samma antagande
som den föregående med 5 anläggnings- och 10 utbyggningsår för

samma första utbygge, erfordras för detta första utbygge en summa stor kr. 591,000: —.

Då tomträttsavgälden sättes till den ofvan angifna, kr. 0,13 pr år och kv.-meter tomt, tillkommer sålunda för tomtinnehafvaren en del utgifter belöpande sig till minst kr. 0,044 pr år och kv.-meter tomt för de i senare fallet i tomträttsavgälden inberäknade: allmän vattenförbrukning, renhållning, yttre belysning, div. underhåll m. m. Denna afgäld kan naturligen blifva beroende af huru samhället kommer att ordnas eller till hvilket samhälle det ev. skulle komma att samhöra. Af denna senare orsak, om det komme att tillhöra annat samhälle, är det möjligen ej heller lämpligt att inberäkna dessa afgälder i tomträttsavgälden redan från början. För en tomtspekulant är det ju däremot viktigt att erfara, till huru stort belopp pr år och kv.-meter tomt dessa afgifter ev. kunna komma att stiga.

Tomterna böra ej utlämnas på allt för kort tid, 50—60 år vore säkerligen en lämplig tidsperiod. Hänsyn bör därvid tagas till, att tomtinnehafvaren vid sin inträffande pensionstid kan få skörda frukten af under föregående år nedlagd möda och omsorg å tomten, och att han inte just då, genom att kontraktstiden utgår, nödgas betala högre afgäld vid förnyande af kontraktet.

Angående tomts öfverlåtande på annan innehafvare i händelse af dödsfall, förflyttning till annan ort eller af annan orsak, äfvensom markinnehafvarens återlösningsskyldighet af byggnader m. m. har man för sådana och andra fall i Preussen vunnit stor erfarenhet. Flere af de af preussiska staten härför uppställda normerna kunde säkerligen, om staten kommer att utlämna Mörby egendom till bostäder åt stats tjänare, läggas till grund för aftalen med tomtinnehafvare.

För beräklandet af medelkostnaden för bostadshus för området *Bostadshus.* hafva sex förslag till typer uppgjorts och kostnadsberäknats:

för fristående villa om 2 rum och kök, betingande ett pris af kr.	6,000: —
» dubbelvilla med 2 lägenheter om 3 rum och kök, betingande ett pris af	» 14,000: —
» villa om 4 rum, kök, badrum och alkov, betingande ett pris af	» 9,000: —
» villa om 5 rum, kök och badrum, betingande ett pris af	» 14,000: —
» villa om 6 rum, kök och badrum samt en mindre hall, betingande ett pris af	» 14,500: —
» villa om 7 rum, kök och badrum samt försedd med värmeledning, men i öfrigt lika sexrumsvillan, betingande ett pris af	» 15,000: —

Dessa beräkningar äro uppgjorda med hänsyn till att ett flertal villabyggnader af samma eller hvarandra liknande typer uppföras samtidigt genom samma entreprenad. I beräkningarne ingå ej kostnaderna för yttre ledningar för elektricitet, vatten- och aflopp, inhägnad af tomterna med grindar eller för ritningar och tillsyn.

Ofvan angifna tider för områdets utbyggande såväl som medelkostnader för bostadshusen kunna helt naturligt endast vara lösa antaganden, enär man svårigen kan veta dels, huru stor omfattning byggandet kan vinna, och dels ej heller, huru stora anspråk på rumsantal m. m. de å Mörby byggande kunna få. Det är dock säkerligen all anledning antaga, att, om tomträttspriset ej ställer sig för högt, fullbyggandet af området blifver långt hastigare än hvad här antagits, och att anslutningen af dem, hvilka önska vid Mörby få bygga eget hem, blifver mycket stor. Det kapital, som bör afsättas till lånefond, får naturligen äfven rätta sig därefter.

Af ofvanstående utredningar torde framgå, att Mörby egendom kan af staten med fördel utstyckas till villatomter samt utlämnas på förmånliga villkor mot tomträttsafgäld, och då det vore för statens befattningsinnehafvare af alla lönegrader synnerligen beaktansvärdt att kunna få erhålla bostäder, egna hem, på goda villkor, vore det utan tvifvel önskligt, att, då arrendetiden å Mörby egendom i mars 1911 utgår, arbetet påbörjades med villaområdets iordningsställande och utbyggande till bostäder för statens tjänstemän på i hufvudsak ofvan angifna grunder.

Stockholm den 12 september 1910.

Sigge Cronstedt.

*Utdrag af protokollet öfver civilärenden, hållet inför Hans
Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 10
mars 1911.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern LINDMAN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena greve TAUBE,
Statsråden: HEDERSTIERNA,
SWARTZ,
greve HAMILTON,
MALM,
LINDSTRÖM,
NYLANDER,
VON SYDOW,
VON KRUSENSTIERNA.

Departementschefen, statsrådet greve Hamilton anförde:

Statskontoret och fullmäktige i riksgäldskontoret hafva nu afgifvit utlåtanden öfver det förslag att anordna ett egnahemssamhälle för stats-tjänstemän å kronoegendomen 1¹/₈ mantal Mörby nr 1 i Danderyds socken af Stockholms län, för hvilket jag redogjort i statsrådsprotokollet öfver civilärenden den 24 februari 1911.

Uti sitt utlåtande har statskontoret meddelat, att den i statsråds-
protokollet angifna planen för utlämnande af byggnadslån åt statstjänare
icke gifvit anledning till någon erinran från statskontorets sida, i hvad
lånerörelsen skulle komma att beröra statskontorets ämbetsförvaltning.

Statskontorets
utlåtande.

Fullmäktige i riksgäldskontoret hafva erinrat, att enligt den plan, hvars
förverkligande nu ifrågasättes, skulle genom upplåning af riksgäldskon-
toret anskaffas dels ett belopp af högst 330,000 kronor att utlämnas

Utlåtande af
fullmäktige
i riksgälda-
kontoret.

såsom lån för iordningställande (genom väganläggningar, vatten- och afloppsledningar m. m.) af visst område å förevarande kronoegendom, dels ock ett belopp af högst 1,400,000 kronor att utlämnas såsom lån för bebyggande af tomter å området. Med afseende å sistnämnda lånemedel angifves, påpeka fullmäktige, uttryckligen i statsrådsprotokollet, att den af dem bildade lånefonden bör såsom andra liknande fonder förvaltas af statskontoret. Enligt fullmäktiges mening måste det ock anses lämpligast, att statskontoret får taga enahanda befattning med de medel, som äro afsedda till utlåning för egnahemsområdets iordningställande. I båda fallen torde sålunda riksgäldskontorets befattning med ifrågavarande företag blifva inskränkt till anskaffande af medlen och deras tillhandahållande åt statskontoret i mån af behof.

Beträffande räntan å de särskilda lån, som komma att för ändamålet utlämnas och hvilken för att med säkerhet kunna anses betäcka statens kostnader för lånemedlens anskaffande föreslagits till 4 $\frac{1}{2}$ procent, anse riksgäldsfullmäktige denna räntesats vara i förevarande fall lämplig.

Departements-
chefen.

Hvarken statskontoret eller riksgäldsfullmäktige hafva alltså gjort någon invändning mot förslaget att anordna ett egnahemssamhälle för statstjänstemän å kronoegendomen Mörby. Jag anser mig fördensskull böra tillstyrka Eders Kungl. Maj:t att för Riksdagen framlägga detta förslag.

Hvad angår riksgäldsfullmäktiges erinran, att riksgäldskontorets befattning med det lån, som enligt förslaget skall lämnas för anordnande af vägar samt vatten- och afloppsledningar m. m., bör inskränkas till att till statskontoret utbetala medlen, och att följaktligen räntor och amorteringar å lånet skola ingå till statskontoret, synes detta vara lämpligt.

Såsom jag den 24 sistlidne februari omnämnde, skulle vid bifall till mitt förslag för år 1912 erfordras dels ett belopp af 330,000 kronor att utlämnas såsom lån för ifrågavarande områdes iordningställande dels ock 600,000 kronor att utlämnas såsom lån för de upplåtna tomternas bebyggande. Af förevarande belopp skulle en del, såsom jag förut meddelat, behöfvas vara tillgänglig redan under år 1911.

Därest nu afsedda anslag beviljas, lära, då lånemedel gifvetvis böra för ändamålet tagas i anspråk, de i riksstaten bland inkomsterna upptagna lånemedel böra höjas med motsvarande belopp.

På grund af hvad nu och förut i ärendet anförts, får jag, som i erforderliga delar af ämnet samrådt med chefen för finansdepartementet, hemställa, att Eders Kungl. Maj:t måtte föreslå Riksdagen

1:o) medgifva *dels* att, sedan stadsplan och tom tindelning fastställt för det område om 31,77 hektar af kronoegendomen 1^{1/8} mantal Mörby nr 1 i Danderyds socken af Stockholms län, som å den vid statsrådsprotokollet den 24 februari 1911 fogade kartan finnes utmärkt med heldragna röda linjer, till en af statstjänstemän bildad, behörigen registrerad förening för ekonomisk verksamhet må, i hufvudsaklig öfverensstämmelse med de i statsrådsprotokollet angifna grunder, med tomt-rätt under en tid icke öfverstigande 60 år upplåtas de inom området befintliga tomterna mot en tomträttsavgift, som skall uppgå till ett belopp motsvarande minst 4 procent ränta å tomternas sammanlagda markvärde, beräknadt efter 15 öre kvadratmetern, *dels ock* att till föreningen må tillsvidare utan avgift med nyttjanderätt upplåtas de till vägar och öppna platser afsedda delar af området, mot att föreningen förbinder sig att iordningsställa och väl underhålla desamma;

2:o) besluta, att en lånefond, benämnd *lånefonden för tjänstemannasamhället vid Mörby*, skall bildas, samt för afsättning till denna fond under utgifter för kapitalökning och under rubriken statens utlåningsfonder för år 1912 anvisa ett anslag af 930,000 kronor, att utgå af lånemedel, med rätt för Kungl. Maj:t att redan under år 1911 af tillgängliga medel förskottsvis utanordna 330,000 kronor;

3:o) medgifva, att ur nämnda lånefond af statskontoret må beviljas nämnda förening *dels* ett lånebelopp af högst 330,000 kronor för att, enligt de närmare föreskrifter som Kungl. Maj:t utfärdar, användas till anläggning af vägar och öppna platser samt vatten- och aflöppsledningar inom förenämnda område af kronoegendomen Mörby, med skyldighet för låntagaren att å lånet erlägga ränta efter 4^{1/2} procent om året och enligt af Kungl. Maj:t fastställd plan amortera desamma under en tid icke öfverstigande fyrtio år, men med rätt för Kungl. Maj:t att under högst två år medgifva uppskof med erläggande af ränta och amortering å lånet, *dels ock*, i hufvudsaklig öfverensstämmelse med de i statsrådsprotokollet den 24 februari 1911 angifna grunder och enligt de närmare bestämmelser som Kungl. Maj:t meddelar, lån för bebyggande af tomter, som upplåtits med tomt rätt inom ifrågasvarande område af kronoegendomen Mörby, å hvilka lån skall erläggas ränta efter 4^{1/2} procent om året;

4:o) medgifva, att de kapitalafbetalningar, som å de från fonden utgående lånen verkställas, må tillsvidare tilläggas fonden; samt

5:o) under förutsättning att förutnämnda anslag å sammanlagdt 930,000 kronor beviljas, besluta, att de i 1912 års riksstat bland inkomsterna upptagna lånemedel skola höjas med motsvarande belopp.

Kungl. Maj:ts Nåd. Proposition Nr 122.

Till denna af statsrådets öfriga ledamöter biträdda hemställan behagade Hans Maj:t Konungen lämna bifall samt förordnade, att proposition i ämnet af den lydelse, bilaga till detta protokoll utvisar, skulle aflåtas till Riksdagen.

Ur protokollet:

Carl Stålhammar.

