

## Nr 37.

Ankom till riksdagens kansli den 8 maj 1945 kl. 4 em.

*Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående försäljning av Bergshamra nr 1 i Solna stad.*

(2:a avd.)

I en till riksdagen den 2 mars 1945 avlåten, till jordbruksutskottet hänvisad proposition, nr 202, har Kungl. Maj:t, under åberopande av bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över jordbruksärenden för samma dag, under punkt 1:o föreslagit riksdagen medgiva, att ett område om cirka 54 hektar av kronoegendomen Bergshamra 1<sup>5</sup> i Solna stad jämte till detsamma hörande vattenområden om 13,87 hektar i Edsviken och Lilla Värtan må, sedan avstyckning skett, försäljas till Solna stad för en köpeskilling av 2 800 000 kronor samt under angivna villkor i övrigt.

Beträffande den utredning som ligger till grund för Kungl. Maj:ts förslag får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas i det följande, hänvisa till propositionen.

Solna stad har hos domänstyrelsen anmält, att staden önskade att för bostadsbebyggelse förvärva de inom stadsområdet belägna norra och östra delarna — omfattande cirka 54 hektar jämte tillhörande vattenområden — av kronoegendomen Bergshamra nr 1 (1<sup>5</sup>). Ansökningar om att få inköpa ifrågavarande markområde hava härjämte gjorts av Byggnadsentreprenörernas fastighets aktiebolag (BEFA) samt Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Stockholm u. p. a. (HSB). Drätselkammaren i Solna har som skäl för stadens ansökning framhållit, att staden vore i trängande behov av tomtmark. Av den mark, som vore belägen inom staden, tillhörde mer än två tredjedelar kronan, som disponerade större delen av kronomarken för militära och andra allmänna ändamål. Drätselkammaren har vidare anfört, att staden saknade möjlighet att under överskådlig framtid få i sin besittning något annat område än ifrågavarande delar av kronoegendomen Bergshamra, som skulle kunna tagas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Av tillgängliga handlingar inhämtas, att kronoegendomen Bergshamra 1<sup>5</sup> inom Solna stad är belägen på ömse sidor om Roslagsvägen mellan Stockholms stadsgräns och Stocksundet. Egendomens areal omfattar i runt tal 158 hektar, därav 54 hektar utgöra åker och tomt, 59 hektar avrösningsjord och 45 hektar vattenområden.

1938 års taxeringsvärde — jordbruksvärde, markvärde och byggnadsvärde

(kronans byggnader) — för egendomen utgör 1 034 300 kronor. Härjämte har egendomen samt den vid Huvudsta belägna kronoparken Västra Skogen gemensamt åsatts ett skogsmarks- och skogsvärde av 33 300 kronor ävensom ett tomt- och industrivärde av 633 200 kronor.

Inom kronoegendomens mellersta och södra delar har mark upplåtits för statens centrala frökontrollanstalt och statens växtskyddsanstalt. Inom dessa delar av egendomen, vilka äro avsedda att reserveras för statliga ändamål, finnas vidare tretton utarrenderade lägenheter och områden, för vilka erläggas arrendeavgälder å sammanlagt 9 125 kronor för år. Slutligen har till Koloniföreningen Bergshamra u. p. a. utarrenderats ett område om ungefär 10 hektar mot en årlig arrendeavgift av 4 400 kronor. Av sistnämnda areal ligger huvudparten inom den för statliga ändamål reserverade delen av kronoegendomen. Endast en mindre ägolott av kolonimarken är belägen inom det till försäljning ifrågasatta området.

Saluområdet, vilket såsom förut nämnts ligger inom kronoegendomens norra och östra delar, omfattar cirka 54 hektar — jämte därtill hörande vattentäckt areal av 13,87 hektar — samt består huvudsakligen av skogbevuxen delvis kuperad mark. Roslagsvägen och Roslagsbanan genomlöpa området. Avståndet från Jarlaplan i Stockholm, dit i vanliga fall täta bussförbindelser finnas, är omkring 4 kilometer. Inom området har planerats en anhalt för järnvägen.

I huvudsak är området obebyggt. Åtskilliga lägenheter och områden äro dock utarrenderade.

Förutom omförmälda lägenheter och områden har å saluområdet upplåtits dels mark för högreservoar och vattenledningar till Stockholms norra förorters kommunalförbund, dels till Bolidens Gruvaktiebolag ett väster om vägen till Sveden beläget område om 0,0300 hektar, avsett för vissa arsenikförsök. Å ett område finnes sedan gammalt en ekonomibyggnad för kronoegendomen Sveden samt en garagebyggnad för skogsförvaltningens lastbilar. Ett område om 0,3050 hektar har sedan gammalt hävdats till annan fastighet.

Inom det till försäljning ifrågasatta området, särskilt å skogsmarken, finnas härutöver ett flertal upplåtelse till vidare av mindre områden för olika militära ändamål. Ett för allmänheten avsett, Solna stad tillhörigt skyddsrum finnes insprängt i berg å området.

Stockholms stad och Älvkarleby kraftverk hava elektriska högspänningsledningar samt Stocksunds köping och Solna stad vatten- och avloppsledningar framdragna över egendomen.

Stockholms stad äger jämlikt Kungl. Maj:ts dom den 11 februari 1914 förfoga över den saluområdet i söder angränsande s. k. Älkistekanalens jämte ett område om tolv fots bredd å ömse sidor om kanalen, räknat från övre doseringskanten.

Enligt det den 29 december 1942 dagtecknade, i mars 1943 reviderade stadsplaneförslaget över förevarande område avses å området skola uppföras 8 villor, 146 andra bostadshus till övervägande del med tre våningar, 2 all-

männa byggnader och 8 byggnader för andra ändamål. Sammanlagda bruttovåningsytan har med undantag för de 2 allmänna byggnaderna beräknats till 131 422 kvadratmeter och antalet eldstäder à 27 kvadratmeter till 4 865.

De för områdets saluvärdering av domänstyrelsen i november 1942 tillkallade *värderingsmännen* hava — under förutsättning att Solna stad lämnade bidrag till exploateringskostnaderna enligt ett av byggnadsstyrelsen upprättat normalförslag till gatukostnadsbestämmelser — uppskattat nettoförsäljningsvärdet till 3 678 100 kronor med ett nuvärde vid 10 års exploateringstid av i runt tal 3 100 000 kronor. Nämnade belopp motsvarar 5 kronor 74 öre per kvadratmeter eller, per normaleldstad à 27 kvadratmeter räknat, 1 300 kronor för de mest välbelägna tomterna och 1 100 kronor för övriga tomter.

Vid en genom domänstyrelsens försorg företagen värdering har å området växande skog enligt nu gällande pris uppskattats till i runt tal 100 000 kronor, vilket värde med tillämpning av medelpriserna för senaste 10-årsperiod reducerats till 79 000 kronor.

På domänstyrelsens begäran hava *kammarrådet Grönvall* samt *statens byggnadslånebyrå* under hand avgivit yttranden över den verkställda värderingen. Kammarrådet Grönvall har ansett, att exploateringstiden borde sättas till 15 år samt att värdet av området kunde uppskattas till 2 800 000 kronor, därvid förutsatts att en blivande köpare skäligen borde utgiva ersättning med cirka hälften av värdet av den växande skogen. Byggnadslånebyrån har meddelat, att byrån icke kunde godkänna högre pris per eldstad à 30 kvadratmeter än i genomsnitt 1 000 kronor samt att med hänsyn härtill intet syntes vara att erinra mot ett försäljningspris av 2 600 000 kronor. Enär Solna stad efter ett eventuellt inköp av området ämnade upplåta marken med tomträtt, har byrån vidare såsom försäljningsvillkor föreslagit, att nämnda eldstadspris skulle läggas till grund vid tomträttsavgäldernas bestämmande.

Med skrivelse den 9 februari 1945 har *domänstyrelsen* underställt ärendet Kungl. Maj:ts prövning och därvid föreslagit ett försäljningspris av 2 800 000 kronor.

*Solna stadsfullmäktige* hava sedermera förklarat sig godtaga en köpeskillning av 2 800 000 kronor.

*Chefen för jordbruksdepartementet, statsrådet Pehrsson-Bramstorp*, har i ärendet anført följande:

»Med hänsyn till det trängande behov av tomtmark som förefinnes inom Solna stad och då staden synes sakna möjlighet att på annat håll förvärva erforderlig mark för bostadsändamål, anser jag mig böra tillstyrka, att staden beredes tillfälle att förvärva ifrågavarande inom stadens gränser belägna område av kronoegendomen Bergshamra nr 1. Den föreslagna köpeskillningen, 2 800 000 kronor, synes i betraktande av vad i ärendet anförts kunna godtagas. I övrigt har jag icke något att erinra mot domänstyrelsens försäljningsförslag.»

Såsom framhålles av departementschefen torde ett stort behov av tomtmark förefinnas inom Solna stad. Enligt vad som framgår av propositionen tillhöra nämligen mer än två tredjedelar av inom staden belägen mark kronan, som disponerar större delen därav för militära och andra allmänna ändamål. Något annat till tomtmark lämpligt område, än det som nu föreslås skola försäljas, torde staden icke inom överskådlig tid ha utsikt att kunna förvärva. Vid besök å egendomen har utskottet konstaterat, att ifrågavarande område väl lämpar sig för bostadsbebyggelse. Några särskilda skäl för kronan att behålla området torde icke heller föreligga. Utskottet kan sålunda tillstyrka, att föreslagna delar av kronoegendomen Bergshamra nr 1 försäljas till Solna stad.

Beträffande köpeskillingen föreslås densamma skola bestämmas till 2 800 000 kronor. Inom utskottet ha icke saknats förespråkare för den uppfattningen att ett dylikt pris skulle medföra att hyrorna i de bostadshus, som komme att uppföras på området, måste bliva relativt höga. Eftersom emellertid staden förklarar sig godtaga det föreslagna beloppet och detsamma med hänsyn till områdets fördelaktiga belägenhet icke kan anses oskäligt, vill utskottet icke motsätta sig det föreslagna priset.

Under återopande av det anförda hemställer utskottet,

att riksdagen må medgiva, att ett område om cirka 54 hektar av kronoegendomen Bergshamra 1<sup>5</sup> i Solna stad — vilket område utmärkts å ett av länsarkitektkontoret i Stockholms län upprättat, den 29 december 1942 dagtecknat förslag till stadsplan med av stadsarkitekten Georg Scherman den 7 december 1944 angiven gränsjämkning — ävensom till detsamma hörande vattenområden om 13,87 hektar i Edsviken och Lilla Värtan må, sedan avstyckning skett, försäljas till Solna stad för en köpeskillning av 2 800 000 kronor samt under villkor i övrigt,

att försäljningen sker med förbehåll om återköpsrätt för kronan för all framtid, därest området exploateras hårdare än nämnda stadsplaneförslag angiver, d. v. s. motsvarande en sammanlagd bruttovåningsyta av 131 422 kvadratmeter med en marginal av fem procent därutöver; skolande återköpsrätten upphöra i den mån området exploateras i huvudsak på sådant sätt,

att området försäljes i befintligt skick med tillträde för staden, räknat från dagen för köpekontraktets underskrivande, vilket bör ske senast tre månader efter det avstyckningsförrättningen fastställts,

att köpeskillingen erlägges kontant vid tillträdet och inbetalas till domänstyrelsen,

att försäljningen icke omfattar andra å området befintliga

byggnader och anläggningar än sådana, som tillhöra kronoegendomen,

att förbehåll göres för den rätt till Ålkistekanalen, som Stockholms stad äger enligt Kungl. Maj:ts dom den 11 februari 1914,

att kronan förbehålles rätt att kostnadsfritt hava en till kronoegendomen Sveden nr 1 och 2 hörande ekonomibyggnad jämte ett garage tills vidare kvarstående å det område, som å en av distriktslantmätaren S. Hallberg åren 1938—1940 över egendomen upprättad karta utmärkts med ägofiguren nr 3; ägande domänstyrelsen därefter låta bortföra husen,

att Koloniföreningen Bergshamra u. p. a. förbehålles rätt att till den 14 mars 1954 nyttja den del av koloniträdgårdsområdet, som kan komma att ingå i försäljningen, med rätt för kronan att uppbära å koloniområdet intill nämnda dag belöpande arrendeavgifter,

att grosshandlaren Erik Dahl förbehålles rätt att till den 1 oktober 1949 till lägenheten Nedre Sveden nyttja det område, som å nämnda karta utmärkts med ägofiguren nr 4, med rätt för kronan att uppbära å området intill nämnda dag belöpande arrendeavgifter,

att staden, räknat från tillträdesdagen, skall inträda i de rättigheter och skyldigheter, som kronan på grund av gällande arrendekontrakt äger i förhållande till övriga nyttjanderättshavare inom saluområdet; skolande sålunda arrendeavgifterna i den mån de belöpa på tiden från tillträdesdagen tillfalla staden,

att sistnämnda nyttjanderättshavare förbehålles rätt att nyttja av dem innehavda lägenheter och områden till dess marken skall exploateras för avsett ändamål,

att staden, då exploateringen skall genomföras och nyttjanderättsavtalen efter verkställd uppsägning, där så kan ske, upphöra att gälla, skall vara skyldig inlösa nyttjanderättshavarna tillhöriga byggnader och anläggningar mot skälig ersättning, som, därest överenskommelse ej kan träffas, bestämmes av skiljemän på sätt i 2 kap. 18 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat för där avsett fall,

att G. Lindbergs dödsbo förbehålles rätt att få med tomt-rätt åt sig upplåten den tomt å lägenheten Fredriksberg, varå dödsboet tillhörig huvudbyggnad är belägen,

att vid upplåtelse av mark med tomt-rätt eller försäljning av tomter de priser per normaleldstad, som statens byggnadslånebyrå godkänner, läggas till grund vid bestämmandet av tomt-rättsavgälderna respektive köpeskillingarna,

att för militära ändamål upplåtna områden må av de

militära myndigheterna kostnadsfritt nyttjas så länge militära skäl det påfordra,

att staden ensam bestrider såväl kostnaderna för avstyckning av och lagfart å saluområdet jämte övriga med köpet förenade utgifter som samtliga på området och i försäljningen ingående byggnader för tiden efter tillträdesdagen belöpande skatter och onera,

att staden såsom ägare av det försålda området medgiver vattenfallsstyrelsen rätt att dels kostnadsfritt för all framtid bibehålla en över egendomen framdragen högspänningsledning, dels borttaga för ledningen hinderliga och för dess säkerhet farliga träd och buskar, vilka skola tillhöra och tillvaratagas av områdets ägare, dels för styrelsens personal erhålla obehindrat tillträde till området för ledningens tillsyn, underhåll och reparation, skolande vattenfallsstyrelsen ersätta den skada, som orsakas genom trädens eller buskarnas borttagande eller genom vållande av styrelsens personal,

att vattenfallsstyrelsen till säkerhet för oförmälda rättigheter må till förmån för den av Kungl. Maj:t och kronan ägda strömfallsfastigheten Söderfors 1<sup>2</sup> i Älvkarleby socken erhålla servitutsinteckning i det försålda området,

att staden, innan dylik inteckning meddelats, skall vara skyldig att vid överlåtelse av området eller del därav göra förbehåll om ifrågavarande rättigheters bestånd ävensom förbinda ny ägare att vid sådan överlåtelse göra enahanda förbehåll, samt

att innehavare av annan över egendomen med vederbörligt tillstånd framdragen elektrisk ledning ävensom vatten- och avloppsledning förbehålles rätt att bibehålla och nyttja densamma utan rätt för köpare till annan ersättning än gottgörelse av ledningens innehavare för skada till följd av förändring, reparation eller tillsyn av ledningen.

Stockholm den 8 maj 1945.

På jordbruksutskottets vägnar:

L. TJÄLLGREN.

Närvarande: se utlåtande nr 35.