

Nr 34.

Utlåtande i anledning av fullmäktiges i riksbanken framställning angående försäljning till Botkyrka kommun av visst område av den riksbanken tillhöriga fastigheten Tumba 1¹.

I skrivelse till bankoutskottet den 6 mars 1947 hava *fullmäktige i riksbanken* anhållit, att utskottet ville utverka riksdagens bemyndigande för riksbanken att till Botkyrka kommun försälja ett område om 209 420 kvm av den riksbanken tillhöriga fastigheten Tumba 1¹ för ett pris av 188 000 kronor och på villkor i övrigt i huvudsak överensstämmande med ett skrivelsen bilagt, av kontrahenterna preliminärt godkänt avtal.¹

I skrivelsen hava fullmäktige anfört följande:

I skrivelse den 11 mars 1946 har Botkyrka kommun hos riksbankens industristyrelse anhållit om att få inköpa ett strax söder om järnvägen Stockholm—Södertälje mellan Tumba och Uttrans järnvägsstationer inom kommunen beläget, Tumba bruk tillhörigt skogsområde. Området skulle av kommunen upplåtas för bostadsbebyggelse. Såsom skäl anfördes i huvudsak, att en kännbar bostadsbrist råder inom Botkyrka kommun — t. o. m. slöjdsalar i skolorna ha måst upplåtas för bostadsändamål — samt att det befintliga bostadsbeståndet till stor del är av låg standard. Den knappa bostadstillgången i kommunen har medfört, att ungdom, som velat sätta bo, måst söka sig från hemtrakten samt att personer, bl. a. lärare, vilka erhållit anställning inom Botkyrka kommun, i många fall ej lyckats uppbringa någon bostad inom kommunen.

För att om möjligt avhjälpa dessa olägenheter har kommunen — framhålles det vidare i skrivelsen — under senare år förmedlat lån för bostadsförbättringar och nybyggnader för egnahem samt även tecknat borgen för dylika lån, men genom de hittills vidtagna åtgärderna har man icke lyckats häva bostadsbristen.

Sedan industristyrelsen anhållit om uppgift beträffande kommunens möjligheter att förvärva lämpligt tomtområde på annat håll, har utredning inkommit, utvisande att någon sådan möjlighet icke föreligger samt att området med hänsyn till att det är beläget i omedelbar närhet av Uttrans järnvägsstation och kan anslutas till Tumba vatten- och avloppsverk AB:s vatten- och avloppsledning får anses särskilt lämpligt för bostadsbebyggelse.

Efter besiktning av området i närvaro av ledamöter av bankoutskottet meddelade bankofullmäktige, att fullmäktige vore beredda tillstyrka en försäljning av området till kommunen, under förutsättning bl. a. att uppgörelse kunde träffas i prisfrågan.

Ytterligare förhandlingar ha därefter ägt rum, varjämte området i fråga värderats av statens byggnadslånebyrå (se *Bilaga B*) samt vad beträffar å

¹ Intaget såsom *Bilaga A*.

området växande skog av Stockholms läns skogsägareförening. Förhandlingarna ha resulterat i att bankofullmäktige och kommunalfullmäktige enats om ett pris å området — vilket enligt en av distriktslantmätaren A. F. Sandberg år 1946 upprättad karta omfattar 209 420 kvm — av 188 000 kronor, d. v. s. omkring 90 öre per kvadratmeter. Detta pris utgör summan av 156 000 kronor, vartill statens byggnadslånebyrå uppskattat värdet av ett något större markområde, inklusive en del av den därå växande skogen, samt 32 000 kronor, utgörande det belopp, vartill skogsägareföreningen uppskattat skogsvärdet. Bland villkoren i det avtal, som preliminärt godkänts av parterna och varav avskrift bifogas, ingår att blivande byggnadstomter skola av kommunen upplåtas med tomtträtt samt att vissa servitut förbehållits riksbanken. Tillträdet är avsett att äga rum den 1 oktober 1947. Samtidigt har preliminärt avtal (se *Bilaga C*) träffats om att kommunen skall erhålla nyttjanderätt till ett område om cirka 1,03 hektar, beläget intill Uttrans järnvägsstation på ömse sidor om den landsväg, som från stationen leder söderut genom Uttrans samhälle. Kommunen förbinder sig att upplåta området till allmänheten som park. Vidare har kommunen utlovat att söka medverka till att avloppsvatten icke, såsom för närvarande sker, föres ut i de ovanför Tumba bruk belägna sjöarna Utterkalven och Kvarnsjön.

Enligt vad som från kommunens sida under förhandlingarna upplysts, är avsikten att upplåta en del av tomtområdet till bebyggelse av hyreshus (3-våningshus) eller två- (eventuellt fyra-)familjshus och en del till bebyggelse av enfamiljshus. Någon uppgift om hur stort antal personer, som kan beräknas få bostad inom området, har icke kunnat erhållas, eftersom slutliga planer på hur bebyggelsen skall ordnas inom området ännu icke fastställts. Man torde emellertid kunna utgå från att, när området till fullo utnyttjats, åtminstone 600 å 700 personer beretts bostad därstädes.

Det må tilläggas, att den fackförening, som representerar arbetarna vid Tumba bruk, numera återkallat tidigare gjord framställning om upplåtelse å området av lämplig tomt för ett pensionärshem, avsett för pensionärer från bruket.

Utskottet. Den av fullmäktige i riksbanken gjorda framställningen avser, att fullmäktige skulle bemyndigas att till Botkyrka kommun försälja ett invid järnvägen Stockholm—Södertälje nära Uttrans järnvägsstation beläget, Tumba bruk tillhörigt skogsområde. Framställningen har föranletts av en från kommunens sida år 1946 till riksbankens industristyrelse riktad hemställan om att området i fråga måtte av kommunen få förvärvas för att upplåtas till bostadsbebyggelse i syfte att därigenom minska den inom kommunen rådande bostadsbristen. Efter förhandlingar mellan industristyrelsen och kommunen, varvid bl. a. framkommit, att någon möjlighet för kommunen att annorstädes förvärva för ändamålet lika lämpad tomtmark icke står till buds, ha fullmäktige anlitat statens byggnadslånebyrå i och för värdering av området, varjämte värdering av därå växande skog verkställdes av Stockholms läns skogsägareförening. Förhandlingarna ha resulterat i att bankofullmäktige och kommunalfullmäktige enats om ett pris å området, vilket omfattar 209 420 kvm, av 188 000 kronor, motsvarande ca 90 öre per kvm. Bland villkoren i köpeavtalet skulle ingå, att blivande bygg-

nadstomter skola av kommunen upplåtas med tomträtt samt vissa servituter förbehållas riksbanken. Tillträdet är avsett att äga rum den 1 oktober 1947.

Vid besök i Tumba den 6 juni föregående år besiktigade bankoutskottet området i fråga och kunde därvid konstatera, att området med hänsyn till icke blott dess utmärkta läge ur kommunikationssynpunkt samt i förhållande till skola och andra kommunala inrättningar utan även möjligheten till anslutning till befintliga vatten- och avloppsledningar och områdets gynnsamma grundförhållanden måste anses representera ett för bostadsbebyggelse i hög grad eftersträvänsvärt objekt. Den ifrågasatta bebyggelsen måste särskilt i nuvarande läge utgöra ett önskvärt tillskott till bostadsmarknaden.

Enligt vad utskottet inhämtat, räknar riksbanken icke med att inom överskådlig tid behöva taga området i anspråk för egen del. Med hänsyn härtill och till det bostadspolitiska syfte, som överlåtelsen avser att tillgodose, anser utskottet betänkligheter icke behöva råda mot den ifrågasatta försäljningen, särskilt som området utgör endast en mindre del av riksbankens totala markinnehav vid Tumba.

Under ärendets behandling inom utskottet har upplysts, att kommunen numera hade för avsikt att i egen regi uppföra hyreshus på området och därefter förvalta desamma samt att området komme att utnyttjas för bebyggelse i större omfattning än ursprungligen varit avsett, bl. a. genom att i stället för egna hem ett antal trevånings hyreshus skulle uppföras, vilket man vid värderingen icke räknat med. I anslutning härtill har det antal personer, som skulle beredas bostäder inom området, uppgivits till omkring 1 200 eller nära dubbelt så många som uppgives i fullmäktiges skrivelse. Då en dylik längre gående exploatering av området kunde antagas tillföra kommunen ökade inkomster i form av tomträttsavgälder och hyror, har inom utskottet ifrågasatts, huruvida icke den preliminärt avtalade köpesumman vore för låg. Från byggnadslånebyrån har emellertid på förfrågan under hand meddelats, att den numera ifrågasatta dispositionen av området enligt byråns uppfattning icke motiverade någon jämkning i den preliminärt avtalade köpesumman. Vid sådant förhållande har utskottet funnit sig böra tillstyrka det föreliggande förslaget i vad avser köpeskillingens storlek.

Mot övriga villkor i köpeavtalet har utskottet icke funnit anledning till erinran. Utskottet vill i detta sammanhang särskilt framhålla, att kommunen enligt avtalet förbinder sig att för upplåtna tomter icke uttaga tomträttsavgift till högre belopp än som svarar mot skälig förräntning av köpeskillingen för området samt av de kostnader, som äro förenade med områdets exploatering.

Åberopande det anförda hemställer utskottet,

att riksdagen, i anledning av fullmäktiges i riksbanken förevarande framställning, må bemyndiga fullmäktige att till Botkyrka kommun försälja ett område om 209 420 kvm av den riksbanken tillhöriga fastigheten Tumba 1¹ för ett pris av 188 000 kronor och på villkor i övrigt i huvudsak överensstämmande med bilagda preliminärt godkända köpekontrakt.

Stockholm den 25 april 1947.

På bankoutskottets vägnar:

GUST. SVEDMAN.

Närvarande

från första kammaren: herrar Andersson i Rossvik*, Sundvik*, Friggeråker, Leander, Fahlander*, Andersson i Tidaholm, Grym och Annér*;

från andra kammaren: herrar Svedman, Paulsen, Andersson i Munkaljungby*, Mattsson*, Fröderberg, Sundberg, Nilsson i Landskrona* och Skantze*.

* Ej närvarande vid justeringen.

Köpekontrakt.

Sveriges Riksbank försäljer härmed, under förutsättning av riksdagens godkännande, till Botkyrka kommun ett område om 209 420 kvadratmeter av den riksbanken tillhöriga fastigheten $\frac{1}{3}$ mantal Tumba 1¹ i Botkyrka socken, vilket område närmare angivits å bifogade av distriktslantmätaren A. F. Sandberg år 1947 upprättade karta, på följande villkor.

§ 1.

Köpeskillingen utgör ethundraåttioåttatusen (188 000:—) kronor och erlægges å tillträdesdagen.

§ 2.

Området är avsett att efter tomtindelning upplåtas för bostadsbebyggelse. Tomter å området må icke av köparen upplåtas med äganderätt utan skall upplåtelsen ske med tomträtt enligt bestämmelserna i 4 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt.

§ 3.

För å området upplåtna tomter må tomträttsavgäld icke uttagas till högre belopp än som svarar mot skäligh förräntning av köpeskillingen för området samt av de kostnader, som äro förenade med områdets exploatering.

§ 4.

Med området skall endast följa rätt taga väg över stamfastigheten utefter sockengränsen intill fastigheterna Sköndal 1¹⁶, 1¹³ och 1⁷ i Grödinge socken fram till den s. k. Vattravägen eller i annan lämplig sträckning, som kan av stamfastighetsägaren godtagas.

Stamfastigheten skall äga rätt begagna de trafikleder, som komma att utläggas å blivande byggnadsplan, vid vars utarbetande skall tillses att lämplig väg utläggas för framkomst till stamfastighetens intill det försålda området belägna grustag.

Vidare skall stamfastigheten äga rätt att utan särskild ersättning utnyttja inom området befintlig grundvattentillgång invid Segersjön samt att i vad på kommunen ankommer från Segersjön bortleda ytvatten för infiltrering i den grundvattenförande grusåsen, ävensom att härför anlägga pumpstation samt framdraga underjordisk vattenledning. Stamfastigheten skall även hava rätt att för tillsyn och reparation av pumpstation och ledningar beträda området.

Stamfastigheten skall efter vattentäktens anläggande och övriga arbetens avslutande återställa marken i förut befintligt skick så långt sig göra låter. Skada å mark genom tillsyn av vattenledningen skall särskilt ersättas.

Stamfastigheten tillerkänd rätt till vattentäkt utesluter icke för styckningslottens ägare att å styckningslotten anlägga vattentäkt, men vid kollision mellan olika intressen beträffande vattentäkternas utnyttjande skall tillses, att stamfastighetens behov av grundvatten för fabriksdrift och i övrigt i första hand tillgodoses.

Vid byggnadsplanens upprättande skall vederbörlig hänsyn tagas till belägenheten av vattentäkten invid Segersjön. Ledningarna från vattentäkten skola så framdragas, att de ej förhindra eller försvåra området exploatering för byggnadsändamål.

Vad i denna paragraf stadgas skall intagas i villkoren vid avstyckningsförrättningen.

§ 5.

Kommunen förbinder sig att icke leda avloppsvatten till Kvarnsjön, Segersjön eller sjön Utterkalven eller till tillflöden till någon av dessa sjöar eller till avloppen från Segersjön, Utterkalven eller Kvarnsjön ovan Riksbankens Pappersbruk samt tillse att dessa sjöar och vattendrag icke heller i övrigt förorenas genom området exploatering.

Kommunen förbinder sig vidare att i den utsträckning detta kan finnas möjligt vidtaga åtgärder till förhindrande av att avloppsvatten från andra fastigheter inom kommunen avledas till här avsedda sjöar och vattendrag.

§ 6.

All vattenrätt i Kvarnsjön och Utterkalven samt i till- eller avflöden från dessa båda sjöar förbehålles stamfastighetens ägare liksom fiskerätten i sagda sjöar och i sjön Aspen.

§ 7.

Området tillträdades den 1 oktober 1947.

§ 8.

Kommunen förbinder sig att icke utan riksbankens medgivande försälja det område, som köpet avser, eller utnyttja detsamma för annat ändamål än som anges i § 2.

§ 9.

Köparen har att bekosta den lantmåteriförrättning, som ligger till grund för avstyckningen av området, samt att ensam bestrida utgifterna för lagfart och för värdering av området, med därå växande skog.

De skatter, som belöpa på området och avse tiden från och med tillträdesdagen, gäldas av köparen.

§ 10.

Riksbanken garanterar, att området är fritt från penninginteckningar och avkomster.

Detta köpeavtal är upprättat i två exemplar, varav vardera parten tagit var sitt.

Tumba den

Bilaga B.

P M

angående värdering av ett till försäljning ifrågasatt område av fastigheten
Tumba 1¹.

Besiktning av området har ägt rum den 14 juni 1946, varvid representanter för Botkyrka kommun med hänvisning till en av Harry Eggers stadsplanebyrå den 5 december 1945 upprättad dispositionsplan angav områdets gränser samt redogjorde för planerna beträffande områdets framtida exploatering.

Förutsättningarna för värderingen har, i enlighet med de uppgifter som sålunda kunnat erhållas, varit, att området skall utnyttjas för bebyggelse på sätt som framgår av nedanstående arealfördelning, att blivande kostnader för gator, avloppsledningar och administration icke skola uttagas vid tomtförsäljningarna utan bekostas av skattemedel samt att säljaren förbehåller sig rätt att tillvarataga all skog som icke anses böra kvarstå vid exploateringen. Exploateringstiden beräknas till 7 år, varav 2 år beräknas åtgå för upprättande av stadsplan, tomtmätningar m. m.

Den del av området som enligt dispositionsplanen bör utnyttjas för hyreshusbebyggelse är belägen vid Uttrans station och de övriga för bebyggelse avsedda delarna ca 400 m sydost därom. I huvudsak utgöres den mark som är avsedd att bebyggas av en högt över omgivande terräng belägen sandås. Vissa delar av det till försäljning ifrågasatta området äro dock så lågt belägna, att de icke böra bebyggas, och äro därför att betrakta som impediment.

Utnyttjandet är sålunda förutsatt bliva följande:

| | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mark för 2-vån. hyreshusbebyggelse | 13 000 m ² | |
| Mark för 2-fam.-hus | 55 000 m ² | |
| Mark för 1-fam.-hus | 30 000 m ² | 98 000 m ² |
| Grönområde | | 92 000 m ² |
| Impediment (delvis vattenområde) | | 50 000 m ² |

Områdets areal ca 240 000 m²

Med utgångspunkt från de priser som tillämpas för i huvudsak likabelägen tomtmark inom kommunen och vid en erfarenhetsmässig bedömning av de priser på tomtmarken som kommunen skäligen bör tillämpa bli inkomsterna av blivande tomtförsäljningar:

| | |
|---|--|
| Mark för 2-vån. hyreshus- bebyggelse | 13 000 m ² à 2: — kr./m ² = 26 000 kr. |
| Mark för 2-fam.-hus | 55 000 m ² à 2: — kr./m ² = 110 000 » |
| Mark för 1-fam.-hus | 30 000 m ² à 1: 50 kr./m ² = 45 000 » |

Summa inkomster 181 000 kr.

Vid en exploaterings tid av 5 år bliva inkomsterna av tomtförsäljningarna

$$\frac{181\,000}{5} = 36\,200 \text{ kr./år.}$$

Dessa årliga inkomster motsvara vid exploaterings tidens slut

$$36\,200 \times 5,3091 = 192\,189 \text{ kr.,}$$

vilket belopp diskonterat till nuvärde (räntefot 3 procent) motsvarar

$$\frac{192\,189}{1,2299} = 156\,263 \text{ kr.}$$

eller avrundat

$$= 156\,000 \text{ kr.}$$

Under här ovan angivna förutsättningar och antagande synes den del av fastigheten Tumba nr 1 litt. D, som Botkyrka kommun önskar förvärva av Riksbankens pappersbruk, hava ett värde av 156 000 kr. motsvarande

$$\frac{156\,000}{190\,000} = 0,82 \text{ kr./m}^2 \text{ exkl. impediment,}$$

och
$$\frac{156\,000}{240\,000} = 0,65 \text{ kr./m}^2 \text{ inkl. impediment.}$$

Exploateringsvärdet inkluderar endast den skog, som enligt säljarens bedömning bör kvarstå efter exploateringen; övrig skog bör säljaren vara berättigad att avverka och tillvarata. Härvid böra dock grönområdena om möjligt icke bli föremål för alltför kraftig uthuggning.

Med hänsyn till önskvärdheten av att staten tillhörig mark, som försäljes för bostadsändamål, icke blir föremål för obehörig prisstegring bör, liksom vid vissa försäljningar av annan staten respektive kyrkan tillhörig mark under senare tid, i försäljningsavtalet intagas bestämmelse om att kommunen vid den framtida exploateringen icke äger rätt att uttaga högre tomtpriser än vad som förutsatts vid värderingen eller, om tomterna upplåtas med tomträtt, icke mot högre årlig avgäld än vad som svarar mot de vid värderingen förutsatta tomtpriserna.

Stockholm den 25 juni 1946.

Nyttjanderättsavtal.

I anslutning till ett den / 1947 upprättat köpeavtal angående försäljning till Botkyrka kommun av ett Sveriges riksbank tillhörigt område om 209 420 kvadratmeter av fastigheten Tumba 1¹ i Botkyrka socken upplåter riksbanken till kommunen nyttjanderätt till sitt söder om Uttrans järnvägsstation belägna område, gränsande dels till det genom förenämnda köpekontrakt försålda området, dels till Grödinge socken och dels till sjön Utterkalven och denna sjös avlopp till Kvarnsjön på följande villkor.

Arrendet skall utgöra en (1) krona per år.

Kommunen förbinder sig att lämna området obebyggt och att anordna detsamma till park, till vilken allmänheten skall äga tillträde. Området skall hållas i prydligt skick.

Riksbanken förbehåller sig rätt att i och vid sjön Utterkalven och avflödet från denna sjö till Kvarnsjön vidtaga de arbeten, som riksbanken kan finna påkallade, samt att utnyttja stränder och området i övrigt härför. — Riksbanken förbinder sig att efter dylika arbeten återställa området i förut befintligt skick.

Botkyrka kommun åtager sig att söka medverka till att avloppsvatten från fastigheter i Grödinge socken icke avledes till Utterkalven eller Segersjön eller tillflöden till eller avlopp från dessa sjöar, i den mån detta kan ske utan särskild kostnad för Botkyrka kommun.

Detta avtal, varav två exemplar äro upprättade och växlade, skall upphöra att gälla ett år efter det uppsägning å någondera sidan skett.

Tumba den