

Nr 164.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående försäljning av vissa kronan tillhöriga markområden i Landskrona; given Stockholms slott den 23 februari 1934.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över försvarsärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla det förslag, om vars avlåtande till riksdagen föredragande t. f. departementschefen hemställt.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

Karl Levinson.

Utdrag av protokollet över försvarsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 23 februari 1934.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena SANDLER, statsråden SCHLYTER, WIGFORSS, MÖLLER, LEVINSON, LEO, ENGBERG, EKMAN, SKÖLD.

T. f. chefen för försvarsdepartementet, statsrådet Levinson anför:

I enlighet med en utav arméförvaltningens fortifikationsdepartement, efter samråd med byggnadsstyrelsen och riksantikvarien, i skrivelse den 11 januari 1933 gjord framställning föreslog Kungl. Maj:t i proposition den 10 februari 1933 (nr 122) riksdagen, bland annat, att godkänna ett såsom bilaga (Bil. A) vid propositionen fogat, den 8 december 1932 och den 11 januari 1933 mellan

Bihang till riksdagens protokoll 1934. 1 saml. Nr 164.

fortifikationsdepartementet, å ena, samt Landskrona stad, å andra sidan, ingånget preliminärt avtal om försäljning till staden av den östra delen av det s. k. kasernområdet i nämnda stad med därå befintliga byggnader.

Vidkommande återstoden (västra delen) av kasernområdet innebar myndigheternas i förenämnda skrivelse framställda förslag, att densamma i sinom tid skulle av kronan exploateras såsom tomtmark i samband med försäljning av kronan tillhörande del av det angränsande kvarteret Slottsplatsen.

Sedan riksdagen enligt skrivelse den 18 mars 1933 (nr 97) bifallit Kungl. Maj:ts omförmälda proposition, godkände Kungl. Maj:t genom brev den 31 i samma månad det mellan fortifikationsdepartementet och Landskrona stad träffade preliminära avtalet angående försäljning till staden av den östra delen av kasernområdet med därå uppförda byggnader.

I nämnda avtal finnas intagna vissa bestämmelser jämväl rörande den västra delen av kasernområdet jämte den i kronans ägo befintliga delen av kvarteret Slottsplatsen. Enligt avtalet åligger det sålunda kronan att utan ersättning till staden med äganderätt överlåta all kronan tillhörig mark, som enligt blivande stadsplan för i kronans ägo återstående delar av kasernområdet och kvarteret Slottsplatsen blir erforderlig för gator. Nämnda skyldighet inträder dock icke, med mindre kronan låter för bebyggelse försälja i dylik stadsplan ingående mark. Staden åter är skyldig att, i mån av ifrågavarande områdets bebyggande och i den utsträckning stadsplanlagen föreskriver, utlägga och bekosta iordningställandet av gatorna ävensom huvudledningar för vatten, gas, elektricitet och avlopp.

Uti skrivelse till Kungl. Maj:t den 17 februari 1934 har *arméförvaltningens fortifikationsdepartement* framställt förslag om försäljning av den i kronans ägo kvarvarande västra delen av kasernområdet jämte den kronan tillhörande delen av kvarteret Slottsplatsen m. m. samt därvid anfört i huvudsak följande.

Genom brev den 30 juni 1933 (å kommunikationsdepartementet) hade Kungl. Maj:t, jämlikt 3 § stadsplanlagen, fastställt ett av stadsfullmäktige i Landskrona den 20 februari 1933 antaget förslag till ändringar i och utvidgning av stadsplanen för staden beträffande kvarteret Slottsplatsen och kasernområdet jämte till förslaget hörande stadsplanebestämmelser, vilket förslag angivits å en av stadsarkitekten Frans Ekelund och stadsingenjören Bror Jeppsson i oktober 1932 upprättad karta med därtill hörande beskrivning.

Genom den sålunda fastställda stadsplanen hade nu ifrågavarande områden uppdelats på följande sätt, nämligen den västra delen av kasernområdet i två kvarter, benämnda Artilleristen och Husaren, samt kvarteret Slottsplatsen likaledes i två kvarter, av vilka det västra benämndes Kommendanten, medan det östra fått bibehålla den gamla beteckningen Slottsplatsen. I areal innehölle dessa kvarter, såvitt avsåge kronan tillhörig mark: Artilleristen cirka 2,670 kvm., Husaren cirka 5,175 kvm., Kommendanten cirka 4,503.9 kvm. och Slottsplatsen (efter avskiljandet av Kommendanten) 1,962.5 kvm. Härutöver innehölle kvarteret Kommendanten 313.2 kvm., tillhöriga enskild person, och kvarteret Slottsplatsen ävenledes en del i enskild ägo varande mark.

Tomtindelning hade fastställts för kvarteret **Kommandanten**, därvid detta indelats i tomterna nr 1—6 om respektive 669.3, 710.4, 650.3, 944.5, 760.1 och 1,082.5 kvm. Av arealen för tomten nr 4, 944.5 kvm., belöpte 631.3 kvm. å kronans mark samt 313.2 kvm. å i enskild ägo varande mark. Under prövning av byggnadsnämnden i Landskrona låge för närvarande ett förslag till tomtindelning av kvarteret **Slottsplatsen**, enligt vilket förslaget, till den del det ägdes av kronan, skulle uppdelas i tre tomter om respektive 562.6, 564.4 och 570.5 kvm., vartill komme ett område om 265 kvm., som ifrågasatts skola försäljas till Landskrona hotellaktiebolag för att tilläggas en av bolaget ägd angränsande tomt, till vilken det naturligt anslöte sig, men som, därest försäljning till bolaget ej komme till stånd, även kunde tilläggas den kronan tillhöriga närmast angränsande tomten. I fråga om de i kasernområdet ingående kvarteren, **Artilleristen** och **Husaren**, som kunde tomtindelas på olika sätt, hade ansetts lämpligt att låta med tomtindelning genomförande anstå någon tid, till dess blivande spekulanters önskemål i sådant hänseende blivit kända. Av den fastställda stadsplanen framginge emellertid, att vid dennas uppgörande räknats med, att kvarteren i fråga lämpligen kunde uppdelas, **Artilleristen** i fyra och **Husaren** i fem tomter.

Enligt stadsplanen vore ifrågavarande fyra kvarter, såvitt däri ingående mark ägdes av kronan, avsedda att bebyggas med tre- eller fyra våningsbyggnader huvudsakligen för bostadsändamål. Förbud vore i stadsplanen intaget mot uppförande eller inredande inom stadsplaneområdet av lokaler för annat industriellt bruk än som vore hänförligt till hantverket. I fråga om byggnaderna stadgades vidare, att de skulle uppföras av tegel eller därmed jämförligt ämne, dock att vissa uthusbyggnader finge uppföras av trä. Byggnadsbestämmelserna avsåge åstadkommandet av ett till största delen öppet byggnadssätt med friliggande byggnadslängor, obebyggda gårdar och i viss utsträckning förgårdar; inom kasernområdet vore där befintliga vackra trädbestånd avsett att i största möjliga utsträckning bibehållas.

Saluvärdering av ifrågavarande områden hade på uppdrag av fortifikationsdepartementet verkställt av f. d. byggnadsrådet professorn C. G. Bergsten och stadsingenjören i Halmstad R. Lyttkens, vilka avgivit ett den 2 februari 1934 dagtecknat värderingsutlåtande, däri de anfört, bland annat, följande. Värderingsmännen hade å platsen närmare besiktigat de ifrågavarande tomtområdena och undersökt prisnivån för en del såväl från Landskrona stad som från enskilda försålda eller salubjudna tomter, vilka syntes dem jämförbara med de nu ifrågakomna. Vidare hade värderingsmännen gjort vissa jämförelser med taxeringsvärdena för åtskilliga tomter. När det gällt att bestämma priset, hade värderingsmännen särskilt beaktat den omfattning, till vilken de olika tomterna finge bebyggas, så att en mera utnyttjad tomtmark åsatts ett högre pris än en mindre bebyggd. Detta förhållande hade varit särskilt framträdande inom kasernområdet, där tomterna i kvarteren **Artilleristen** och **Husaren** med enahanda bebyggelse hade i det förra ett djup av 27 meter, under det att i det senare kvarteret motsvarande djup vore 44 meter. Kronans med värderingen avsedda tomter vore centralt belägna, i omedelbar närhet till stadens förnämsta stora park, det gamla fästningsområdet, och endast av denna åtskilda från Öresund. Området vore synnerligen väl lämpat för bostadsändamål och torde i detta hänseende överträffa övriga inom staden för bostadsbebyggelse avsedda områden. De båda fastigheterna vid **Norra Långgatan** (nr 4 och 5 i kvarteret **Kommandanten**), belägna nära intill hamnen, kunde även delvis beräknas få användning för affärs- och kontorsbruk. Vid värdering av tomtpriset hade värderingsmännen i första hand icke tagit hänsyn till det för närvarande på grund av den allmänna depressionen tryckta prisläget och svårigheten att nu kunna

genomföra några tomtförsäljningar utan verkställt prissättningen efter normala förhållanden. Depressionens inverkan på de här angivna priserna hade därför först i andra hand beaktats, och dess inverkan föresloges komma till uttryck genom en rabattering inom vissa gränser av de angivna prisen. I storleken av den medgivna rabatten, som från fall till fall borde övervägas, hade man ett verksamt medel att i viss mån påverka tidpunkten för exploaterings genomförande. Då det kunde synas mycket tvivelaktigt, när en förbättring i det nuvarande konjunkturläget kunde komma att inträffa, och då ifrågasvarande tomter icke torde kunna få sina fulla värden med mindre en varaktig förbättring härutinnan inträtt, hade det syntts värderingsmännen motiverat, att, för att nu kunna genomföra en försäljning, man skulle å de av värderingsmännen föreslagna prisen kunna lämna en rabatt intill 20 procent. För de olika kvarteren hade värderingsmännen kommit till nedanstående värden:

Kasernområdet, kvarteret Artilleristen	kronor 15: —	för kvm.
» » Husaren	» 11: —	» »
Kvarteret Slottsplatsen, tomten mot Slottsgatan	» 15: —	» »
» » , de två inre tomterna	» 13: —	» »
» » , förberörda område om 265 kvm., som ifrågasatts att tilläggas Landskrona hotell- aktiebolags tomt	» 13: —	» »
Kvarteret Kommendanten, tomter, enligt stadsplanen avsedda för bebyggande med trevåningsbyggnader	» 15: —	» »
Kvarteret Kommendanten, tomter, enligt stadsplanen avsedda för bebyggande med fyrvåningsbyggnader	» 18: —	» »

I fråga om vissa tomter ville emellertid värderingsmännen — utöver förberörda eventuella rabatt intill 20 procent å av dem föreslagna priser — ifrågasätta en ytterligare reduktion. Dessa tomter vore sådana, som utlagts å mark, å vilken grundförhållandena till följd av inom befästningsområdet tidigare befintliga gravar, som blivit igenfyllda, kunde tänkas kräva extra grundförstärkningar. Värderingsmännen hade även gjort sig underkunniga om andra platser inom staden, å vilka man av denna orsak måst företaga förstärkning av grunden, samt införskaffat uppgift om tillvägagångssätt och kostnad härför. Med anledning härav föresloge värderingsmännen, att för tomt, som till väsentligare del berördes härav, såsom tre tomter i kvarteret Slottsplatsen (samtliga tomterna inom detta kvarter men icke området om 265 kvm.) och två tomter i kvarteret Kommendanten (tomterna nr 3 och 6 enligt den fastställda tomtindelningen) skulle från de föreslagna försäljningsprisen göras en extra prisreducering av 3 kronor per kvm., beräknat å tomtens hela areal. Utom här ovan angivna tomter besvärades en av tomterna i kasernområdet också till viss del av en igenlagd vallgrav, men denna vallgrav berörde endast grunden för en av det blivande husets gavelmurar, varför, då grundförstärkningen ej vore av större omfattning, någon rabattering av denna anledning icke syntes här böra ifrågakomma.

Arméförvaltningens domäntjänsteman hade i över värderingsmännens utlåtande avgivet yttrande uttalat, att detta syntes väl motiverat och att han ansåge de däri angivna värdena kunna i stort sett läggas till grund för ett beslut om försäljning. Med hänsyn till svårigheten att nu bedöma den blivande konjunkturutvecklingen på tomtmarknaden syntes dock försiktigheten bjuda att — för undvikande av att prisfrågan i ogynnsamt fall skulle ånyo behöva föreläggas riksdagen — räkna med större eventuell rabatt än det av värderingsmännen föreslagna maximum, 20 procent. För sin del föresloge domäntjänstemannen en maximirabatt av 35 procent, eventuellt full frihet för Kungl. Maj:t i varje särskilt fall att bestämma priset.

Fortifikationsdepartementet finge för sin del i huvudsak ansluta sig till vad värderingsmännen föreslagit. Emellertid ansåge departementet, att priset för det område om 265 kvm. inom kvarteret Slottsplatsen, som ifrågasatts skola tilläggas Landskrona hotellaktiebolags tomt och som ej kunde självständigt bebyggas, borde sättas lägre än vad av värderingsmännen föreslagits. För de tre tomterna inom kvarteret, vilka vid bebyggande tarvade grundförstärkning, hade av värderingsmännen föreslagits en prisreduktion med 3 kronor per kvm.; därest ifrågavarande område tillades en av dessa tomter, skulle alltså priset reduceras i enlighet härmed. En dylik reduktion syntes skäligen jämväl, därest området försåldes för sig. Då det ej kunde självständigt bebyggas, kunde med starkt fog ifrågasättas en ytterligare reduktion av priset. Vidare ansåge departementet, i likhet med domän-tjänstemannen, att med hänsyn till nuvarande osäkra utsikter på tomtmarknaden försiktigheten bjöde att räkna med en högre rabattmarginal än av värderingsmännen föreslagna 20 procent, och anslöte sig till förslaget om en högsta sådan marginal av 35 procent. Givetvis borde dock rabatterning intill denna maximigräns ej äga rum med mindre särskilda förhållanden motiverade detta, såsom exempelvis i fråga om förberörda område om 265 kvm. inom kvarteret Slottsplatsen.

Därest beslut om försäljning av ifrågavarande markområden komme till stånd, syntes böra åt fortifikationsdepartementet uppdragas att till Landskrona stad, i enlighet med förberörda avtal den 8 december 1932 och den 11 januari 1933, överläta den inom områdena belägna mark, som enligt stadsplanen skulle utläggas till gator.

En försäljning till de av värderingsmännen föreslagna priserna med ovan av departementet angiven jämkning skulle, om rabatt ej tillämpades, inbringa följande belopp:

För kvarteret Artilleristen, 2,670 kvm. à 15 kronor	kronor	40,050: —
» » Husaren, 5,175 » » 11 »	»	56,925: —
» » Kommendanten:		
tomter för trevåningsbyggnader, ej tarvande grundförstärkning (nr 1 och 2), 1,379.7 kvm. à 15 kronor	»	20,695: 50
tomter för trevåningsbyggnader, i behov av grundförstärkning (nr 3 och 6), 1,732.8 kvm. à 12 kronor	»	20,793: 60
tomter för fyrvåningsbyggnader (kronans del av nr 4 samt nr 5), 1,391.4 kvm. à 18 kronor	»	25,045: 20
För kvarteret Slottsplatsen:		
tomten mot Slottsgatan, 562.6 kvm. à 12 kronor	»	6,751: 20
de två inre tomterna samt området om 265 kvm., 1,399.9 kvm. à 10 kronor	»	13,999: —
eller sålunda tillhopa 184,259 kronor 50 öre.		

På sätt ovan framhållits torde, om försäljningen skulle verkställas inom en närmare framtid, ej kunna påräknas, att hela det sålunda angivna beloppet skulle inflyta, utan syntes i sådant fall böra räknas med större eller mindre rabatt upp till 35 procent.

Fortifikationsdepartementet hade låtit genom annonser i tidningar i Landskrona, Hälsingborg och Malmö utbjuda ifrågavarande tomter till salu samt å platsen utvisa desamma för spekulanter. Hittills hade emellertid endast ett anbud inkommit, nämligen från industriaktiebolaget Sylva å tomterna nr 4 och 5 i kvarteret Kommendanten, vilket anbud lydte å 14 kronor 40 öre per kvm., motsvarande det av värderingsmännen åsatta saluvärdet, 18 kronor per kvm. med en rabatt av 20 procent. Under hand hade bolaget låtit meddela, att bolaget ansåge detta pris vara högt men att, då tomterna

erfordrades för utvidgning av bolagets intilliggande affärskomplex, bolaget kunde godtaga detsamma.

Bolaget hade vidare till departementet ingivit ett av drätselkammaren i Landskrona den 4 januari 1934 utfärdat intyg, däri drätselkammaren uttalat sin fulla anslutning till den av bolaget å nyssberörda tomter tilltänkta bebyggelsen samt anför, att det skulle vara synnerligen önskvärt, om byggnadsarbetet snart kunde komma i gång för att i någon mån lindra den inom staden rådande arbetslösheten.

Fortifikationsdepartementet ansåge industriaktiebolaget Sylvas berörda anbud beaktansvärt. På sätt ovan framhållits vore emellertid en del av tomten nr 4 i kvarteret Kommendanten i enskild ägo, medan bolagets anbud avsåge tomterna nr 4 och 5 i deras helhet. Innan försäljning till bolaget kunde äga rum, syntes närmare förhandlingar mellan departementet, bolaget och ägaren av berörda tomtdel vara erforderliga.

Landskrona hotellaktiebolag, som förklarar sig reflektera å inköp av förberörda område om 265 kvm. inom kvarteret Slottsplatsen, hade under hand meddelat, att bolaget funne det av värderingsmännen åsatta värdet, 13 kronor per kvm., även med eventuell rabatt av 20 procent alltför högt samt att bolaget för sin del funnit 4 eller 5 kronor skäligt. Därest området åsattes av departementet föreslagna saluvärde av 10 kronor per kvm. och med hänsyn till de särskilda förhållanden, varför ovan redogjorts, en icke alltför obetydlig rabatt härå lämnades vid prisets slutliga bestämmande, syntes dock utsikter föreligga att åstadkomma en försäljning till bolaget av området i fråga.

Vid en försäljning av i ärendet ifrågakomna relativt dyrbara områden syntes böra räknas med ett eventuellt behov att lämna vederbörande köpare viss tids anstånd med betalningen eller del därav mot erläggande av skälig ränta och ställande av betryggande säkerhet. Fortifikationsdepartementet hade icke ansett nödigt eller lämpligt att nu framlägga närmare förslag härutinnan, utan syntes det böra få ankomma å Kungl. Maj:t att framdeles, vid yppat behov därav, efter förslag av departementet fastställa erforderliga bestämmelser i nu angivna hänseende.

I fråga om försäljningsvillkor i övrigt syntes böra föreskrivas, att det skulle åligga vederbörande köpare att ensamma bestrida alla med köpen förenade avstycknings-, mättnings- och lagfartskostnader.

Inflytande köpeskillingar syntes böra tagas i anspråk för markförvärv för lantförsvarets räkning. För närvarande föreläge flera angelägna behov av dylika markinköp, för vilka medel ej finnes tillgängliga. Departementet hade dock ännu icke hunnit taga ställning till frågan om den härutinnan lämpligaste användningen av medlen. Det syntes därför i hög grad önskvärt, att medlen i fråga finge, efter avdrag av i samband med försäljningen uppkomna kostnader, reserveras och av fortifikationsdepartementet särskilt bokföras för att framdeles användas av markförvärv på sätt Kungl. Maj:t och riksdagen kunde finna lämpligt, och syntes det böra ankomma å departementet att härutinnan sedermera inkomma med förslag.

Under åberopande av det anförda har arméförvaltningens fortifikationsdepartement bland annat hemställt, att Kungl. Maj:t måtte inhämta riksdagens medgivande därtill, att de kronan tillhöriga markområden inom kvarteren Artilleristen, Husaren, Kommendanten och Slottsplatsen i Landskrona, som enligt stadsplanen skulle utgöra byggnadstomter, finge försäljas till de pris och på de villkor i övrigt, som i det föregående av departementet förelagits, samt att inflytande köpeskillingsmedel, efter avdrag av i samband med för-

säljningen uppkomna kostnader, finge av fortifikationsdepartementet reserveras och särskilt bokföras för att framdeles användas för markförvärv för lantförsvarets räkning på sätt Kungl. Maj:t och riksdagen kunde komma att besluta.

Då här ifrågavarande markområden i Landskrona, som enligt av Kungl. Maj:t den 30 juni 1933 fastställd stadsplan skola utgöra byggnadstomter, icke vidare erfordras för försvarsväsendets räkning och ej heller eljest behov lärer föreligga att utnyttja dem för statligt ändamål, torde riksdagens medgivande till områdenas försäljning nu böra utverkas.

Departements-
chefen.

Med hänsyn till ovissheten rörande den tidpunkt, då — åtminstone beträffande flertalet tomter — en försäljning kan komma till stånd, synas några särskilda minimivärden å de olika områdena icke nu böra fixeras, utan torde det böra få ankomma på Kungl. Maj:t att pröva inkommande köpeanbud och fastställa de villkor, under vilka varje område må försäljas.

Med avseende å användningen av inflytande köpeskillingsmedel har fortifikationsdepartementet föreslagit, att dessa medel, sedan med försäljningen förenade kostnader bestritts, måtte få av fortifikationsdepartementet reserveras och särskilt bokföras för att framdeles användas för markförvärv för lantförsvarets räkning på sätt Kungl. Maj:t och riksdagen kunde komma att besluta. Enligt vad upplyst blivit föreligger behov av förvärvande av mark åt kronan för utvidgning av övningsfälten vid Uppsala, Halmstad och Skövde samt av skjutfälten vid Skillingsaryd och Rinkaby m. m. Dessa markförvärvsfrågor äro icke i skick att nu kunna underställas Kungl. Maj:ts prövning. Emellertid finner jag mig böra tillstyrka, att, i enlighet med vad fortifikationsdepartementet hemställt, ifrågavarande köpeskillingsmedel må, efter inhämtande i varje fall av riksdagens medgivande, användas för markförvärv för lantförsvarets räkning. Dessa medel torde således tillsvidare böra av fortifikationsdepartementet särskilt bokföras.

På grund av det anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva

att förut omförmälda, kronan tillhöriga områden i Landskrona må försäljas till de pris och mot de villkor i övrigt, som av Kungl. Maj:t fastställas, samt

att inflytande köpeskillingsmedel, sedan försäljningskostnaderna bestritts, må tillsvidare särskilt bokföras för att, efter inhämtande i varje fall av riksdagens medgivande, användas till markförvärv för lantförsvarets räkning.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan behagar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten lämna bifall samt förordnar, att proposition av den lydelse bilaga vid detta protokoll utvisar skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

A. Broberg.