

## Nr 252.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående vissa ägoutbyten och fastighetsförsäljningar; given Stockholms slott den 25 april 1947.*

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

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**GUSTAF ADOLF.**

*Torsten Nilsson.*

---

*Utdrag av protokollet över kommunikationsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 25 april 1947.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, GJÖRES, DANIELSON, VOUGT, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG, WEIJNE, KOCK.

Efter gemensam beredning med chefen för finansdepartementet anmäler chefen för kommunikationsdepartementet, statsrådet Nilsson, frågor om vissa ägoutbyten och fastighetsförsäljningar samt anför därvid följande.

Med bifall till Kungl. Maj:ts därom i propositionen 1946:198 framlagda förslag har riksdagen i skrivelse 1946:151 bemyndigat Kungl. Maj:t, bland

annat, att under budgetåret 1946/47 utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall besluta om försäljning av kronan tillhörig fast egendom, såframt taxeringsvärdet eller det vid särskild uppskattning utrönta saluvärdet å egendomen uppgår till högst 25 000 kronor. Vidare förklarade riksdagen, att vad sålunda medgivits rörande försäljning av kronan tillhörig fast egendom skulle gälla jämväl beträffande byte av sådan egendom. Därjämte har riksdagen lämnat utan erinran ett i propositionen framfört förslag, att i avvaktan på resultatet av särskild utredning rörande statens försäljningspolitik beträffande fastigheter för bostadsbyggnadsändamål Kungl. Maj:t skulle tills vidare erhålla befogenhet att vid försäljning jämlikt nyssberörda bemyndigande av dylika fastigheter göra avsteg — där så befunnnes påkallat och garantier funnes för att det lägre försäljningspriset icke föranledde enskild spekulationsvinst — från den allmänna regeln, att priserna skola ur affärssynpunkt vara så fördelaktiga för staten som möjligt. Nämnda förslag var föranlett av en framställning av statens byggnadslånebyrå, som påtalat, att vissa myndigheter vid försäljning och värdering av mark, tillämpade principer, vilka icke stode i överensstämmelse med statsmakternas intresse av att underlätta bostadsproduktionen och förhindra stegring av hyresnivån.

Järnvägsstyrelsen, väg- och vattenbyggnadsstyrelsen samt vattenfallsstyrelsen ha nu i skilda skrivelser anmält vissa ärenden angående ägoutbyten eller fastighetsförsäljningar, för vilka med hänsyn till köpeskillingens storlek riksdagens godkännande erfordras. Jag kommer att behandla de olika frågorna under särskilda punkter i det följande.

#### I:o.

Med skrivelse den 6 mars 1947 har järnvägsstyrelsen underställt Kungl. Maj:ts prövning ett den 27 februari 1947 dagtecknat, mellan statens järnvägar, å ena, samt Luleå stad, å andra sidan, upprättat avtal, enligt vilket staden av kronan förvärvat ett markområde om 51 615 m<sup>2</sup> av stadsägan nr 400 i staden med därå uppförda bostadshus samt staden till kronan överlätit vissa markområden om tillhopa samma areal vid Notvikens station samt mellan Notviken och staden.

Avtalet torde såsom bilaga (Bilaga A) få fogas till dagens statsrådsprotokoll.

*Järnvägsstyrelsen* anför i sin förenämnda skrivelse, att sedan Luleå stad hos styrelsen gjort framställning om att få förvärva visst statens järnvägar tillhörigt område av stadsägan nr 400 i Luleå, hade efter förda förhandlingar mellan statens järnvägars distriktschef och staden ett avtal träffats, vilket för stadens del godkänts genom stadsfullmäktiges beslut den 27 februari 1947.

Det område, som skulle överlätas till staden, vore, fortsätter styrelsen, avsett att utnyttjas för bostadsändamål. Brist rådde på för bostadsbebyggelse lämpliga markområden, och här ifrågavarande mark skulle väl lämpa sig för dylik bebyggelse. De å området belägna byggnaderna innehölle sammanlagt 20 bostadslägenheter, vilka för närvarande utnyttjades såsom bostäder åt vid statens järnvägar anställd personal. För byggnaderna skulle staden erlægga

275 000 kronor samt tillförsäkra befattningshavare vid statens järnvägar, så länge statens järnvägar så önskade, dock högst 20 år, företrädesrätt att hyra 2- och 3-rumslägenheter, sammanlagt 40 stycken, i hus, som komme att uppföras på det avsedda bebyggelseområdet, samt i de överlättna husen så länge dessa kvarstode å sin nuvarande plats. Sistnämnda hus finge icke nedrivas eller flyttas, förrän minst motsvarande antal lägenheter ställts till förfogande i de nya husen.

Den mark, som statens järnvägar skulle erhålla, utgjordes, anför styrelsen vidare, dels av vissa områden vid Notvikens station och dels av områden, som erfordrades för anordnande av ytterligare ett järnvägsspår mellan Luleå och Notviken. Någon mellanavgift för marken skulle icke utgå.

Med hänsyn till att staden önskade förvärva det statens järnvägar tillhöriga området för att erhålla möjlighet att tillgodose behovet av bostäder hade järnvägsstyrelsen icke ansett det erforderligt eller lämpligt att utbjuda området till försäljning på offentlig auktion.

Under hänvisning till det anförda och då styrelsen funne villkoren vara för statens järnvägar antagbara, hemställer styrelsen, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att godkänna det träffade avtalet.

Ifrågavarande avtal, enligt vilket Luleå stad skulle erhålla tomtmark om 51 615 m<sup>2</sup> av stadsägan nr 400 i staden med därå uppförda fyra bostadshus mot det att staden till kronan erlägger ett belopp av 275 000 kronor samt därjämte överlämnar markområden om tillhoppa samma areal, belägna vid Notvikens station samt utefter järnvägssträckan Notviken—Luleå, har tillkommit främst i syfte att möjliggöra uppförande av nya bostadshus i kommunal regi i Luleå och därigenom lindra den i staden rådande bostadsbristen. Behovet av bostäder för statens järnvägars personal synes i vederbörlig mån ha blivit beaktat genom i avtalet intagna bestämmelser. Statens byggnadslånebyrå, som under hand hörts i ärendet, har icke framställt någon erinran mot avtalet.

*Departements-  
chefen.*

Med hänsyn till här angivna förhållanden och då de ifrågasatta ägoregleringarna torde innebära vissa fördelar även för statens järnvägar, finner jag avtalet böra godtagas.

Avtalet har genom numera lagakraftvunnet beslut den 27 februari 1947 godkänts av stadsfullmäktige i Luleå.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva,

att ifrågavarande under järnvägsstyrelsens förvaltning stående markområde av stadsägan nr 400 i Luleå jämte därå uppförda fyra bostadshus må, för förvärv genom ägoutbyte av vissa Luleå stad tillhöriga markområden på de villkor, som angivas i det vid statsrådsprotokollet fogade avtalet, lämnas i utbyte till staden.

2:o.

I samband med ombyggnad av Södertälje kanal har Södertälje stad, genom ett mellan staden och vattenfallsstyrelsen ingånget, den 29 maj och den 11

juli 1917 dagtecknat s. k. huvudavtal, förbundet sig att utan ersättning med full äganderätt till kronan överlämna vissa markområden.

För att möjliggöra en utvidgning av kanalen har sedermera träffats ett den 5 juli 1922 dagtecknat tilläggsavtal om utbyte mellan kronan och staden av viss mark.

Slutligen har vattenfallsstyrelsen och staden träffat två, den 28 juni 1945 dagtecknade bytesavtal, avsedda att utgöra överlåtelsehandlingar enligt bestämmelserna i förenämnda båda avtal. Vattenfallsstyrelsens avsikt synes därvid ha varit att i möjligaste mån sammanföra kronans fastigheter till en enhet.

I skrivelse den 11 februari 1947 har *väg- och vattenbyggnadsstyrelsen*, som från och med den 1 juli 1945 övertagit förvaltningen av Södertälje kanal, meddelat, att styrelsen vid granskning av avtalet av den 28 juni 1945 funnit, att fastigheterna i kontrakten icke angivits på ett ur lagfartssynpunkt fullt ändamålsenligt sätt. För att underlätta lagfartsbehandlingen hade därför mellan väg- och vattenbyggnadsstyrelsen och staden uppgjorts ett den 28 januari och den 11 februari 1947 dagtecknat avtal, avsett att ersätta avtalen av den 28 juni 1945.

Enligt det sist upprättade avtalet — vilket torde såsom bilaga (Bilaga B) få fogas till dagens statsrådsprotokoll — överlämnade staden till kronan mark med en sammanlagd areal av 132 102,60 m<sup>2</sup>, medan kronan till staden överlämnade 10 059,95 m<sup>2</sup>. Värdet utgjorde, för den mark, som överlämnades till kronan, 528 410 kronor 40 öre och för den mark, som lämnades till staden, 40 239 kronor 80 öre.

Under återopande av det anförda hemställer väg- och vattenbyggnadsstyrelsen, att Kungl. Maj:t måtte godkänna det den 28 januari och den 11 februari 1947 dagtecknade avtalet.

*Departements-  
chefen.*

Förenämnda den 28 januari och den 11 februari 1947 dagtecknade avtal avser att reglera de äganderättsförhållanden, som uppstått till följd av tidigare fastighetstransaktioner mellan kronan och Södertälje stad. Vid det avtalade fastighetsbytet utgår ingen mellanavgift. Jag tillstyrker, att avtalet godkännes.

Enligt vad jag inhämtat ha stadsfullmäktige i Södertälje vid sammanträde den 12 februari 1947 för sin del beslutat godkänna avtalet. Beslutet har vunnit laga kraft.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva

att ifrågavarande under väg- och vattenbyggnadsstyrelsens förvaltning stående markområden i Södertälje må, för förvärv genom ägoutbyte av vissa Södertälje stad tillhöriga markområden, på de villkor, som angivas i det vid statsrådsprotokollet fogade avtalet, lämnas in utbyte till staden.

## 3:o.

Med skrivelse den 19 mars 1947 har vattenfallsstyrelsen underställt Kungl. Maj:ts prövning ett den 18 och 19 mars 1947 dagtecknat, mellan styrelsen och Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Trollhättan u. p. a. (HSB) upprättat köpekontrakt, enligt vilket styrelsen mot en köpeskillning av 154 900 kronor till föreningen försålt ett markområde om cirka 13 330 m<sup>2</sup> av stadsägan nr 434 + 435 + 436 + 498 + 499 + 500 + 501 + 502 + 523 i Trollhättan, vilket enligt fastställd stadsplan utgör kvarteret Näktergalen i staden.

Kontraktet torde såsom bilaga (Bilaga C) få fogas till dagens statsrådsprotokoll.

I sin förenämnda skrivelse anför *vattenfallsstyrelsen* till en början, att ifrågavarande tomtmark låge inom det s. k. Skrällebergsområdet, som vore beläget på de av styrelsen förvaltade egendomarna Lilla Hojum och Stavered och för vilket stadsplan — fastställd enligt Kungl. Maj:ts beslut den 18 oktober 1946 — och exploateringsplaner nyligen uppgjorts.

Beträffande priset i här ifrågavarande fall liksom för övriga tomter inom Skrällebergsområdet rådde, fortsätter styrelsen, viss meningsskiljaktighet mellan styrelsen och statens byggnadslånebyrå. Att åsikterna rörande tomtpriset icke kunde bringas till samstämmighet berodde dels på utvecklingen i vissa hänseenden, dels på att skilda intressen gjorde sig gällande. Styrelsen eftersträvade ett affärsmässigt riktigt resultat av styrelsens markexploateringar vid Trollhättan. De områden, som styrelsen disponerade för sådant ändamål, lämnade en direkt avkastning, som nätt och jämnt täckte de rena driftutgifterna. För ersättning av ursprungliga markvärden jämte därpå belöpande ränteförluster stode icke annan inkomst till förfogande än de överskott utöver exploateringskostnader, som köpeskillingarna vid tomtförsäljningarna lämnade. Under 1910- och 1920-talen och långt in på 1930-talet hade försäljningarna haft så begränsad omfattning, att avsevärda ränteförluster uppkommit. Sedermera hade markavsättningen stigit. De senaste årens nivå samt den, som väntades för de närmast kommande åren, måste emellertid förutsättas representera den maximala omfattning, som någonsin komme att uppstå. Under denna tid måste därför köpeskillingsöverskotten, ifall rörelsen skulle gå ihop, vara så stora, att de icke endast täckte ursprungligt värde av den försålda marken och ränta på återstående markvärde utan även räckte till att förränta och kompensera de tidigare uppkomna ränteförlusterna.

Statens byggnadslånebyrå syntes, framhåller styrelsen, bedöma tomtpriset närmast med hänsyn till hyresnivån för de lägenheter, som skulle tillkomma. Trollhättans stad åter önskade, att nya områden skulle till förhållandevis stor del avses för villabebyggelse och hade genomdrivit detta önskemål vid stadsplanens fastställande. Styrelsen hade i och för sig full förståelse för nämnda önskemål, men då tomtpriset bleve lägre vid villabebyggelse än vid sluten bebyggelse, minskades därigenom utrymmet för ett med hänsyn till förräntning m. m. önskvärt överskott. Om behovet av lägre tomtpris framträtt tidigare, hade det kanske framstått som lämpligt att möjliggöra sådant genom

ökning av den slutna bebyggelsens anpart. Att nu på nytt ändra stadsp lanen kunde näppeligen ifrågakomma med hänsyn till att Skrällebergsområdet behövdes omedelbart för nödvändig nybyggnad av bostadshus. Slutligen hade på senare tid exploateringskostnaderna stigit, beroende bland annat på stegrade arbetslöner, vilket om tomtpriserna det oaktat skulle bibehållas oförändrade, minskade möjligheterna för ett affärsmässigt riktigt resultat av tomt-rörelsen.

I detta sammanhang framhåller styrelsen, att de ekonomiska resonemang, som läge till grund för styrelsens ställningstagande beträffande tomtprisen inom Skrällebergsområdet, berörde endast de styrelsens markområden inom Trollhättans stad, vilka kunde förutsättas bli använda för bostadsbebyggelse och småindustri. Under statens vattenfallsverks fastighetsförvaltning sorterade för närvarande även andra tillgångar vid Trollhättan. Styrelsen anför härom.

Även för dessa motsvara löpande intäkter i stort sett icke mer än drift-utgifterna, så att någon förräntning av anskaffningskostnad och hittills uppkomna ränteförluster icke kan påräknas. Hit höra en del öar i Göta älv samt bergs- och skogsområdena på Trollhättedefallens västra strand, sammanfattningsvis kallade naturparken, vilka icke komma att till någon del försälas. Ett annat sådant tillgångskomplex är de för storindustri avsedda industriområdena vid Stallbacka och Malöga jämte därtill hörande spårssystem och hamn. Utmed älven nordost om nämnda industriområden har styrelsen ett par jordbruksegendomar, vilka delvis ligga utanför stadens område och vilka anskaffats väsentligen med tanke på profilregleringen av Göta älv. Beträffande samtliga dessa objekt gäller, att det är i viss mån motiverat att med hänsyn till ändamålen hänföra dem till kraftverket, så att fastighetsförvaltningens för dem föreliggande bokföringsmässiga förluster icke böra belasta tomtförsäljningarna för bostadsändamål. Angelägenheten av att åtminstone sistnämnda lämna ett affärsmässigt resultat accentueras emellertid av den undernormala avkastningen av fastighetsförvaltningens övriga verksamhet vid Trollhättan.

Till den fastighetsförvaltningens verksamhet vid Trollhättan, som omfattade försäljning av tomter för bostäder och småindustri, hade sålunda, anför styrelsen vidare, i detta sammanhang hänförs endast jordbruksegendomarna i stadens östra, södra och västra delar samt därifrån redan avskilda bostads- och industriområden. Taxeringsvärdet för detta tillgångskomplex vore sammanlagt 2 060 000 kronor. Det hittills med ränta på ränta ackumulerade nettovärdet av anskaffningskostnader, driftöverskott eller driftunderskott samt försäljningsinkomster vore något lägre. Redan för förräntning av nämnda värde krävdes även vid nuvarande låga räntefot, att tomtförsäljningarna gäve ett överskott utöver exploateringskostnaderna av omkring 60 000 kronor per år. Med hänsyn till att försäljningarna nu torde ligga vid maximalt uppnåeligt värde, så att en nedgång framdeles kunde förutses, samt till den omständigheten, att i första hand de för exploatering lämpligaste delarna av markområdena toges i anspråk, vore styrelsen nödsakad att utgå ifrån att försäljningsintäkterna skulle motsvara icke endast nedlagda exploateringskostnader, ursprunglig anskaffningskostnad för den försälda marken och förränt-

ning av tillgångskomplexets totalvärde utan även rimliga belopp för nedskrivning av nämnda värde. Verkan därav på tomtprisen berodde i hög grad på den omfattning av tomtförsäljningen, varmed man vågade räkna för de närmaste åren.

Angående beräkningen av det pris, som styrelsen vid försäljning av tomtmark i Trollhättan borde erhålla, samt omfattningen av och prissättningen för redan gjorda försäljningar har styrelsen anfört i huvudsak följande.

Enligt av statens byggnadslånebyrå företagen utredning beräknas Trollhättans folkmängd, som för närvarande uppgår till 22 100, komma att växa till 33 000 à 37 000 personer vid 1975 års utgång. Detta motsvarar en ökning av i genomsnitt 450 personer per år och motsvarande behov av nya bostäder kan uppskattas till 450 rumsenheter per år. Härtill kommer, att bostadsunderskott nu föreligger, varjämte viss sanering av äldre bostadsbebyggelse i staden är behövlig. Stadens myndigheter räkna därför med en bostadsproduktion motsvarande 1 200 rumsenheter per år under de närmaste fem åren och därefter ca 600 rumsenheter per år. Den härför erforderliga arealen tomtmark beräknas till cirka 83 000 respektive 42 000 m<sup>2</sup> per år.

Förutom den av styrelsen vid Trollhättan disponerade marken står för nybebyggelse till förfogande dels av staden anskaffad mark, dels sådan, som innehaves av enskilda. Styrelsens mark är emellertid relativt välbelägen i förhållande till stadens centralare delar. Man bör kunna räkna med, att styrelsen får försälja åtminstone hälften av den för nybebyggelse erforderliga tomtmarken, och detta särskilt om hänsyn tages jämväl till den bebyggelse för småindustri, som torde komma att ske utöver bostadsutbyggandet. Å andra sidan äro alla förutsägelser rörande befolkningsutveckling, sanering av äldre bostadsbebyggelse och dylikt mycket vanskliga, då åtskilliga nu okända faktorer kunna komma att inverka. Ytterligare osäkerhet föreligger beträffande den andel av nybebyggelsen, som kan komma att ske på vattenfallsstyrelsens mark. Styrelsen vågar därför icke basera kalkylerna på större årlig tomtförsäljning än 30 000 à 35 000 m<sup>2</sup> per år i genomsnitt under de kommande tio åren. Under den senast förflutna tioårsperioden har styrelsens försäljning av tomter vid Trollhättan omfattat i genomsnitt cirka 29 700 m<sup>2</sup> per år och för de senaste fem åren utgör medeltalet cirka 38 200 m<sup>2</sup> per år.

På grundval av den angivna förutsägelsen rörande de närmaste årens tomtförsäljningar har styrelsen kommit till ett råmarksvärde av 2 kronor 50 öre per m<sup>2</sup> tomtmark som absolut minimum för vad som bör inräknas i tomtpriset för täckning av tomternas ursprungliga anskaffningskostnad och åstadkommande av skäligen förräntning och amortering för hela verksamheten. Styrelsen har därvid tagit hänsyn till möjlig gynnsam inverkan på ekonomin av att inom det äldsta planlagda området och inom vissa senare iordningställda bostadsområden ett antal tomter återstå oförsålda, för vilka marginalen mellan ernärliga tomtpris och exploateringskostnader är större än inom Skrällebergsområdet och de områden, som kunna väntas bli exploaterade i fortsättningen.

Skrällebergsområdet, som ligger invid Nossebrobanan öster om järnvägsstationerna, har en total areal av 482 000 m<sup>2</sup>. Därav utgör enligt stadsplanen 301 690 m<sup>2</sup> tomtmark. En huvudpart härav, nämligen 186 000 m<sup>2</sup>, är avsedd för bebyggelse med tvåfamiljsvillor. Av återstoden avses 32 600 m<sup>2</sup> för radhusbebyggelse och större fristående byggnader samt 79 750 m<sup>2</sup> för lamellhusbebyggelse, varjämte smärre områden komma att användas för garage- och bilservicebyggnader. Exploateringskostnaderna ha beräknats till i genomsnitt 7 kronor 20 öre per m<sup>2</sup> tomtmark. Med inräknande av förut angivna råmarksvärde av 2 kronor 50 öre per m<sup>2</sup> tomtmark och med den avvägning

mellan tomter av olika slag, som styrelsen anser lämplig, ha följande tomtpriser ernåtts:

	Kronor per m <sup>2</sup>
för tomter med lamellhusbebyggelse vilket motsvarar 20 kronor per m <sup>2</sup> våningsyta .....	11: 90
för tomter med radhusbebyggelse eller större fristående byggnader .....	10: —
för tomter med villabebyggelse .....	8: 50

Styrelsen anför härefter, att försäljningen till Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening avsåge tomter för lamellhusbebyggelse samt att köpeskillingen vore baserad på det angivna priset 20 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta för bostadsändammål och 40 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta för affärsändamål.

Ytterligare en del försäljningar från Skrällebergsområdet, omfattande så stora områden, att köpeskillingen överstege 25 000 kronor, vore nära förestående, ehuru några kontrakt ännu icke uppgjorts. Det syntes med hänsyn härtill kunna övervägas, att Kungl. Maj:t utverkade riksdagens bemyndigande att framdeles godkänna försäljningar från Skrällebergsområdet oberoende av köpeskillingens storlek.

I detta sammanhang framhåller styrelsen, att Trollhättans stad förklarat sig önska förhandla om inköp av de styrelsens fastigheter vid Trollhättan, som passade för bostadsbebyggelse. En sådan transaktion framstode ur flera synpunkter som rationell med hänsyn till att staden vid nuvarande storlek borde vara väl i stånd att omhändertaga markexploateringen och då denna verksamhet låge något vid sidan av vad som numera blivit styrelsens huvuduppgift. I avvaktan på utredningar om stadens framtida utveckling hade förhandlingarna ännu icke kommit i gång. Det vore emellertid tydligt, att de tomtpriser, som visade sig ernåeliga nu och under den kommande förhandlingstiden, komme att inverka i fråga om den betalning, som kunde ernås vid överlåtelse av bostadsmarken till staden.

Över vattenfallsstyrelsens framställning har *statens byggnadslånebyrå* avgivit utlåtande den 14 april 1947 och därvid hänvisat till innehållet i en vid utlåtandet fogad promemoria.

I promemorian framhålles gentemot vad vattenfallsstyrelsen anfört rörande beräkningen av råmarksvärdet, att ett sådant icke konstituerades av de av styrelsen åberopade faktorerna utan av den avkastning, som kunde erhållas av marken. Ifrågavarande mark hade ett ringa jordbruks- och skogsvärde. Det latentat tåtbebyggelsevärde marken hade konstituerades av det värde tomterna borde åsättas vid beaktande av hyresstrukturen för samhället.

En värdering av marken måste för byråns vidkommande ske från den utgångspunkten, att tomtpriserna i enlighet med de direktiv, som gällde för byråns verksamhet, icke skulle överstiga den för orten år 1935 gällande tomtprisinivån. Denna prisinivå hade för Trollhättan konstaterats vara något under 20 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta för hyreshusbebyggelsen. Denna prisinivå avsåge dock mark, som vore mera centralt belägen än den nu till försäljning före-



slagna; i vissa fall avsåge den mark inom de mest centrala delarna av staden. Med hänsyn härtill finge det anses angeläget ur hyressynpunkt att den nu aktuella marken, som icke hade samma fördelaktiga läge som den mark som styrelsen tidigare försålt inom Trollhättan, åsattes ett något lägre värde än det, som konstaterats vara genomsnittet för hittillsvarande försäljningar. Detta syntes desto mera befogat som den nu aktuella marken bestode delvis av berg och delvis av jord, som icke tålde normal belastning, varigenom i båda fallen uppkomme kostnader utöver normalt för grundläggning för byggnaderna inom området. Även av dessa skäl syntes det angeläget, att tomtkostnaderna för hyreshusen inom området hölles lägre än medeltalet för hittillsvarande försäljningar. Med ledning av byråns erfarenhet syntes denna lägesskillnad böra vara minst 3 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta och tomtkostnaderna motsvara 17 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta.

För den mark, som enligt stadsplanen finge bebyggas med radhus och villor, hade styrelsen föreslagit, att priserna skulle motsvara 10 kronor per m<sup>2</sup> respektive 8 kronor och 50 öre per m<sup>2</sup> tomtyta. Ur byråns synpunkt finge jämväl dessa priser anses höga. Trollhättans stad hade tidigare försålt tomter inom ett intilliggande område för i genomsnitt 7 kronor per m<sup>2</sup> tomtyta. Med hänsyn härtill och då för nu aktuella villatomter undergrundens beskaffenhet komme att medföra extraordinära kostnader, borde marken för villabebyggelsen icke åsättas högre pris än 7 kronor per m<sup>2</sup>. I relation härtill borde marken för radhusbebyggelse icke åsättas högre pris än 8 kronor per m<sup>2</sup>.

I promemorian anföres härefter, att enligt en av vattenfallsstyrelsen tidigare till byrån under hand översänd exploateringskalkyl för området i fråga hade administrationskostnaderna upptagits till 10 % av inkomsterna av exploateringen. Så vitt kunde bedömas med ledning av byråns egen erfarenhet och efter samråd med annat statligt verk torde dock administrationskostnaderna icke behöva uppgå till så stora belopp, allrahelst som tomtköparna — vilket framginge av avtalet med HSB — själva skulle erlægga tomtmättningskostnaderna. Administrationskostnaderna torde sannolikt icke komma att uppgå till mera än 3 % av köpeskillningarna för tomtmarken. I övrigt torde icke finnas anledning till erinran från byråns sida mot de av styrelsen i den under hand till byrån överlämnade exploateringskalkylen upptagna exploateringskostnaderna.

Med de avvikelser från styrelsens värden som förut redovisats skulle en värderingskalkyl ur byggnadslånebyråns synpunkter giva följande resultat.

<i>Inkomster av exploateringen.</i>	Kronor
Mark för hyreshus (husbredd 11,0 m) (46 000 m <sup>2</sup> vy à 17 kr./m <sup>2</sup> vy)	782 000
Mark för radhus (13 500 m <sup>2</sup> à 8 kr./m <sup>2</sup> ) .....	108 000
Mark för villabebyggelse (199 400 m <sup>2</sup> à 7 kr./m <sup>2</sup> ) .....	1 396 000
Mark för garage- och affärsändamål (uppskattningsvis).....	40 000
	<hr/>
	Summa inkomster 2 326 000

*Exploateringskostnader.*

Kostnader för utförda gator och avloppsledningar .....	189 000
Kostnader för övriga gator och avloppsledningar .....	1 340 000

	Kronor
Kostnadsökning på grund av nytt löneavtal för stadens arbetare (10 % å 1 340 000 kr.) .....	134 000
Oförutsett och diverse .....	101 000
Administrationskostnader (3 % å 2 326 000 kr.) .....	70 000
	Summa utgifter 1 834 000

Inkomsterna överstiga sålunda utgifterna enligt denna kalkyl med (2 326 000 — 1 834 000) 492 000 kronor, vilket utgör råmarkens värde.

Det område som kalkylen omfattar har en total areal enligt styrelsen av 482 000 m<sup>2</sup>, varav 302 000 m<sup>2</sup> utgöra tomtmark.

Det sålunda framräknade råmarksvärdet motsvarar alltså  $\left(\frac{492\,000}{482\,000}\right)$  1 krona och 2 öre per m<sup>2</sup> råmark och  $\left(\frac{492\,000}{302\,000}\right)$  1 krona och 63 öre per m<sup>2</sup> tomtmark.

Motsvarande värden enligt styrelsens förslag äro 1 krona och 50 öre per m<sup>2</sup> respektive 2 kronor 50 öre per m<sup>2</sup>.

Angående bestämmandet av köpeskillingen vid den av styrelsen föreslagna markförsäljningen erinras i promemorian, att styrelsen, med utgångspunkt från det av styrelsen föreslagna priset, 20 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta, och under angivande av att å kvarteret finge uppföras bostadsbyggnader i tre våningar med en byggnadsyta av 2 508 m<sup>2</sup> eller 7 524 m<sup>2</sup> våningsyta och dessutom vissa affärslokaler, föreslagit en köpeskillning av 154 900 kronor.

Enligt av HSB upprättade och av statens byggnadslånebyrå godkända ritningar hade HSB för avsikt att å kvarteret uppföra bostadslägenheter med sammanlagt 2 603,7 m<sup>2</sup> bebyggd yta och 7 812 m<sup>2</sup> våningsyta och dessutom affärslokaler med 110 m<sup>2</sup> våningsyta.

Byrån förordar därför, att köpeskillingen, i enlighet med vad förut anförts, beräknas efter 17 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta för bostäderna och i enlighet med styrelsens förslag efter dubbla priset för affärslokalerna eller till (7 812 × 17) 132 800 kronor + (110 × 34) 3 700 kronor, alltså tillhopa 136 500 kronor.

Beträffande de av styrelsen föreslagna köpevillkoren i övrigt anföres i promemorian följande.

Enligt § 5 i det föreliggande kontraktet får köparen icke inom kvarteret uppföra större sammanlagd bebyggd yta för bostäder än 2 508 m<sup>2</sup> och dessutom ej annan byggnad med större bebyggd yta än 110 m<sup>2</sup>. Styrelsen förbehåller sig rätt för all framtid, att, därest dessa villkor icke iakttages, återköpa tomtmarken. Till säkerhet härför skall inteckning med bästa rätt meddelas i fastigheten.

Detta innebär att nu föreliggande byggnadsplaner ej kunna genomföras och att om vederbörande kommunala och statliga myndigheter framdeles besluta respektive fastställa planer, som innebära ett ökat utnyttjande av marken i förhållande till nu gällande stadsplan, så kunna dessa planer icke genomföras utan styrelsens medgivande. Därvid kunna krav tänkas komma att uppställas från styrelsens sida om ytterligare kompensation för marken. Då detta förbehåll sålunda är ägnat att komplicera handläggningen av frågor, som i

administrativ ordning skola prövas av kommunala och statliga myndigheter, bör ifrågakvarande förbehåll utgå.

I promemorian framhålles slutligen i anledning av vad vattenfallsstyrelsen anfört rörande bemyndigande för Kungl. Maj:t att framdeles godkänna försäljningar av mark inom Skrällebergsområdet oberoende av köpeskillingens storlek, att produktionen av bostäder i Trollhättan för de närmaste åren vore i huvudsak hänvisad till den mark som förvaltades av styrelsen. För produktionen av bostäder för år 1947, i den omfattning som gällande kvot-tilldelning möjliggjorde, stode erforderlig mark till förfogande. Under 1948 däremot torde icke mera än 150—200 lägenheter kunna produceras, om icke ett sådant bemyndigande kunde erhållas. Då Trollhättan under 1948 kunde förväntas erhålla samma byggnadskvot som för år 1947, 340 lägenheter, skulle eljest en betydande eftersläpning med därav följande ytterligare skärpt bostadsläge komma att uppstå.

Byrån föreslår därför, att Kungl. Maj:t utverkar riksdagens bemyndigande att försälja tomter inom Skrällebergsområdet till de priser, som i enlighet med vad förut anförts vore skäliga och ur bostadssocial synpunkt önskvärda.

Med anledning av byggnadslånebyråns yttrande har *vattenfallsstyrelsen* i utlåtande den 24 april 1947 gjort vissa ytterligare uttalanden i ämnet.

Styrelsen framhåller, att resultatet av de av byggnadslånebyrån ifrågasatta sänkningarna av markpriserna skulle bli en nedsättning av totala försäljningssumman från 2 928 000 kronor till 2 326 000 kronor, alltså med 602 000 kronor. Detta belopp hade följande sammansättning.

	Kronor
Av byggnadslånebyrån angiven minskning av råmarksvärdet från 2 kronor 50 öre till 1 krona 63 öre per m <sup>2</sup> tomtmark.....	263 000
Minskning av posten för administrationskostnader från 10 till 3 %	223 000
Slopande av avdraget för fördröjd och försvårad försäljning av vissa tomter .....	116 000
<u>Summa kronor</u>	<u>602 000</u>

Enligt vattenfallsstyrelsens mening hade emellertid varken sänkningen av administrationskostnaderna eller sloandet av fördröjningsavdraget någon realitetsgrund. Byggnadslånebyråns förslag innebure sålunda en nedsättning av råmarksvärdet med hela beloppet 602 000 kronor. Detta motsvarade en minskning med i det närmaste 2 kronor per m<sup>2</sup> tomtmark, och återstående råmarksvärdet skulle sålunda bli endast 50 öre per m<sup>2</sup> tomtmark. Ett så lågt värde vore med styrelsens utgångspunkter oantagbart.

Vattenfallsstyrelsen framhåller vidare, att den av byggnadslånebyrån förordade prissättningen innebure ett statligt understödjande av bostadsproduktionen. Även om ett sådant understödjande i och för sig vore motiverat, anser sig vattenfallsstyrelsen icke kunna taga ansvaret för att det redovisningsmässigt belastade den av styrelsen omhänderhavda fastighetsrörelsen i Trollhättan.

Det vore möjligt, anför styrelsen, att administrationskostnaderna bleve re-

lativt begränsade för Skrällebergsområdet under de kommande år, då försäljning påginge, men i dem borde inräknas alla tidigare kostnader för stadsplanläggning, granskning av exploateringsplaner m. m. motsvarande vad styrelsen måste påtaga sig i sådana kostnader för nya områden under de närmaste åren. Beaktades detta, vore redan siffran 10 % för dem i underkant. Under senare tid hade administrationskostnader, som vid en omsorgsfull uppdelning finge anses belöpa på här ifrågavarande del av fastighetsrörelsen vid Trollhättan, legat mellan 25 000 och 55 000 kronor per år. Endast en mindre del härav härrörde från förvaltningen av jordbruks- och skogsområdena.

De avdrag, som styrelsen gjort för försvarad försäljning för en del av tomterna, hade bland annat den bakgrunden, att tomtmark på sammanlagt 16 000 m<sup>2</sup> vore utarrenderad till försvarsmyndigheterna till lågt arrende och för lång tid framåt. Därjämte vore vissa tomter så besvärliga i terränghänseende, att man finge räkna med dröjsmål innan de bleve försålda.

Vattenfallsstyrelsen framhåller slutligen, att exploateringskostnaderna icke kunde förutses exakt. Om lönerna vid dessa arbeten stege ytterligare, bleve de nu beräknade kostnaderna överskridna. Stort sådant överskridande erfordrades icke, förrän inkomsten för råmarken helt försvunne vid den av byggnadslånebyrån förordade prissättningen för tomterna.

*Departements-  
chefen.*

Den markförsäljning, varom i förevarande fall närmast är fråga, gäller ett antal tomter inom det av vattenfallsstyrelsen förvaltrade Skrällebergsområdet i Trollhättan. Tomterna i fråga, vilka tillsammans utgöra kvarteret Näktergalen, ha en sammanlagd areal av cirka 13 330 m<sup>2</sup> och ha under förbehåll av Kungl. Maj:ts godkännande försålts till Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Trollhättan u. p. a. för en köpeskilling av 154 900 kronor, motsvarande ett pris per m<sup>2</sup> våningsyta av 20 kronor för bostadsändamål och 40 kronor för affärsändamål.

I anslutning till sitt förslag om godkännande av köpeavtalet har vattenfallsstyrelsen lämnat en närmare redogörelse för den försäljningspolitik, som enligt styrelsens mening bör tillämpas vid den fortsatta exploateringen av styrelsens för bostäder och småindustri avsedda markområden i Trollhättan, varav Skrällebergsområdet utgör en del. Enligt styrelsens uttalande bör eftersträvas ett affärsmässigt riktigt resultat av ifrågavarande exploateringsverksamhet. Denna hade hittills lämnat en direkt avkastning, som nätt och jämnt täckte de rena driftutgifterna. Styrelsen räknar med att markförsäljningarna under de närmaste åren komma att få den största omfattning, som någonsin kommer att uppnås. Med hänsyn härtill böra markpriserna enligt styrelsens uppfattning bestämmas så, att de motsvara icke blott exploateringskostnaderna och de ursprungliga anskaffningsvärdena utan även förräntning av tillgångskomplexets totalvärde, vilket framräknats såsom ett med ränta på ränta ackumulerat nettovärde av anskaffningskostnader, driftöverskott eller driftunderskott samt försäljningsinkomster, ävensom viss nedskrivning av nyssnämnda totalvärde.

Med utgångspunkt härifrån och under antagande att de årliga tomtförsälj-

ningarna under de närmaste tio åren komma att omfatta 30 000 à 35 000 m<sup>2</sup>, har styrelsen kommit fram till ett genomsnittligt råmarksvärde av 2 kronor 50 öre per m<sup>2</sup> tomtyta. Exploateringskostnaderna ha beräknats till genomsnittligt 7 kronor 20 öre per m<sup>2</sup> tomtmark. Med den avvägning mellan tomter av olika slag, som styrelsen ansett lämplig, har styrelsen för Skrällebergsområdet räknat med följande tomtpriiser, nämligen för mark för hyreshus 20 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta samt för tomter med radhus- eller villabebyggelse 10 kronor respektive 8 kronor 50 öre per m<sup>2</sup> tomtyta.

I likhet med byggnadslånebyrån anser jag, att den dominerande ställning, staten i förevarande fall har såsom markexploatör, icke bör utnyttjas för att uttaga större ersättning för marken än vad som betingas av den avkastning, som marken vid tillämpning av principerna för den allmänna statliga bostadspolitikerna kan beräknas giva. En prissättning enligt sådana normer, vilka tillämpas eller i varje fall äro avsedda att tillämpas även för kommunal och privat markexploatering, kan uppenbarligen icke anses innebära någon subvention av bostadsproduktionen i den meningen att vattenfallsverket skulle få underkasta sig ofördelaktigare villkor än vad som gäller för dylik exploateringsverksamhet i allmänhet. Med denna utgångspunkt har jag efter närmare övervägande av byggnadslånebyråns beräkningar funnit de av byrån föreslagna sänkningarna av priserna för exploaterad mark till 17 kronor per m<sup>2</sup> våningsyta för hyreshus samt 8 kronor och 7 kronor per m<sup>2</sup> tomtyta för radhus respektive villabebyggelse böra godtagas.

I överensstämmelse härmed förordar jag, att i enlighet med byggnadslånebyråns förslag köpeskillingen i det nu aktuella fallet nedsättes från 154 900 kronor till 136 500 kronor.

Vad angår den av byrån berörda frågan om den i § 5 av det föreliggande köpekontraktet intagna bestämmelsen om återköpsrätt för säljaren, därest vissa i paragrafen närmare angivna villkor av stadsplanemässig natur icke iakttagas, anser jag mig med hänsyn till vad byggnadslånebyrån anfört i ämnet böra föreslå, att denna bestämmelse får utgå ur avtalet.

Jag torde slutligen till behandling få upptaga det förslag, som framlagts av vattenfallsstyrelsen i fråga om ordningen för statsmakternas fortsatta prövning av försäljningsärenden beträffande mark inom Skrällebergsområdet. Med förmölan att ytterligare försäljningar vore nära förestående inom nämnda område och avsåge så stora delar, att köpeskillingen i varje särskilt fall komme att överstiga 25 000 kronor, har styrelsen ifrågasatt, huruvida icke Kungl. Maj:t borde utverka riksdagens bemyndigande att framdeles utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall få besluta om försäljningar från detta område oberoende av köpeskillingens storlek. Styrelsens förslag har tillstyrkts av byggnadslånebyrån. Skälet för en dylik utvidgning av Kungl. Maj:ts befogenhet är närmast det, att en behandling av hithörande ärenden i nuvarande ordning torde komma att medföra en stagnation av bostadsproduktionen i Trollhättan under år 1948. Byggnadsproduktionen i staden är nämligen i väsentlig mån beroende av ifrågavarande försäljningar, och behovet av mark för bostadsbyggnadsändamål är samtidigt så trängande, att beslutet om fortsatta

försäljningar icke utan väsentliga olägenheter lärer kunna uppskjutas till nästa års riksdag. Med hänsyn härtill och då det icke torde kunna ifrågakomma att framlägga ytterligare en proposition i ämnet till innevarande års riksdag, har jag funnit mig böra tillstyrka vattenfallsstyrelsens sålunda framlagda förslag. Vid ifrågavarande försäljningar torde Kungl. Maj:t böra, i likhet med vad som nu gäller beträffande försäljning av fastigheter med ett värde av högst 25 000 kronor, äga befogenhet att göra avsteg — där så med hänsyn till den statliga bostadspolitiken befinnes påkallat och garantier finnas för att det lägre försäljningspriset icke föranleder enskild spekulationsvinst — från den allmänna regeln, att priserna skola ur affärssynpunkt vara så fördelaktiga för staten som möjligt.

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

*dels* att förenämnda under vattenfallsstyrelsens förvaltning stående markområde inom kvarteret Näktergalen i Trollhättan må försälas på de villkor, som angivas i det vid statsrådsprotokollet fogade köpekontraktet, dock med de ändringar däri, som i det föregående förordats,

*dels ock* att Kungl. Maj:t må tills vidare utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall försälja ytterligare fastigheter från det under vattenfallsstyrelsens förvaltning ställda Skrällebergsområdet i Trollhättan, oavsett att sådan fastighets taxerings- eller uppskattningsvärde överstiger 25 000 kronor, samt vid dessa försäljningar i huvudsaklig överensstämmelse med av mig i det föregående angivna riktlinjer föreskriva de former och villkor, under vilka försäljningarna skola äga rum.

Till vad föredragande departementschefen under punkterna 1:o—3:o hemställt, däri statsrådets övriga ledamöter instämma, behagar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten lämna bifall samt förordnar, att proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

*Sven Sigurdson.*

---

## Bilaga A.

## Avtal.

Mellan Statens järnvägar, här nedan benämnd SJ, å ena, och Luleå stad, här nedan benämnd staden, å andra sidan, angående byte av mark, försäljning av bostadshus m. m.

1. SJ överlåter till staden från och med den 1 april 1947 det område av stadsågan nr 400 i Luleå stad, som finnes redovisat å en av stadsingenjören Erik Kinnman den 25 september 1919 upprättad karta över avstyckning från 3/64 mantal Björnsbyn nr 6 och som förvärvats av SJ enligt köpebrev med staden den 23 december 1919, jämte den mark, som genom upplandning må hava tillförts området. Med överlåtelsen följa på området befintliga bostadshus 9 G, 9 H, 9 I och 9 J.

2. Staden förbinder sig att senast den 31 december 1949 till SJ gravationsfria överlåta de områden inom Luleå stad om tillhopa femtioentusexhundrafemton (51 615) m<sup>2</sup>, som med blå färg angivits å bilagda ritningar, märkta Baningenjören, Luleå, n:ris 1446 A och B, vilka områden motsvara vad SJ enligt punkt 1 till staden överlätit.

3. För överlåtelseerna gälla följande villkor:

a) Samtliga kostnader för avstyckning av den mark, som innefattas i detta avtal, skola åvila staden. Erforderliga ändringar av stadsplanen skola ombesörjas och bekostas av staden.

b) Skatter och onera, som förfalla till betalning efter tillträdesdagen skola gäldas av den nye ägaren. Tillträdesdagen för det av staden förvärvade området anses vara den 1 april 1947, och för de av SJ förvärvade områdena den 1 januari 1950.

c) Det område, som staden genom detta avtal förvärvat av SJ, skall användas i huvudsak till uppförande av bostadshus och vara bebyggt med minst 20 nya bostadslägenheter färdiga för inflyttning före den 1 juli 1949.

d) Staden tillförsäkrar befattningshavare vid SJ, så länge SJ så önskar, dock högst 20 år, företrädesrätt att hyra 2-, och 3-rumslägenheter, sammanlagt 40 lägenheter, i hus, som komma att uppföras på det avsedda bebyggelseområdet, samt i ovannämnda hus 9 G, 9 H, 9 I och 9 J så länge dessa kvarstå å sin nuvarande plats. Sistnämnda hus få icke nedrivnas eller flyttas, förrän minst motsvarande antal lägenheter ställts till förfogande i de nya husen. Hyran i de nu befintliga husen skall vad gäller SJ befattningshavare icke höjas utöver nuvarande hyresbelopp, såvida icke gjorda förbättringar motivera högre hyra. Hyrorna för SJ befattningshavare i de nya husen skola icke överstiga årliga hyreskostnaderna för andra hyresgäster i motsvarande lägenheter i husen. Företrädesrätten innebär skyldighet för staden att till distriktschefen vid V distriktet anmäla ledigblivna lägenheter av ifrågavarande slag, varefter inom en månad svar skall lämnas, huruvida befattningshavare vid SJ önska förhyra lägenheten.

Lägenhetsinnehavarna i de redan befintliga husen skola äga rätt att i likhet med lägenhetsinnehavarna i alla de nybyggda husen och på samma villkor, som gälla för dessa, använda de för gemensamt bruk för sistnämnda hus vidtagna anordningarna.

e) För bostadshusen 9 G, 9 H, 9 I och 9 J skall staden å tillträdesdagen till SJ i köpeskilling erlagga ett belopp av tvåhundrasjuttiofemtusen (275 000) kronor. Någon särskild mellanskillnad för markbyte utgår icke.

f) SJ skall äga rätt att på sedvanliga villkor ansluta för SJ bostadshus och anläggningar å Svartön behövliga vatten- och avloppsledningar till

stadens för bebyggelseområdet avsedda nya huvudledning, dock att staden icke skall vara skyldig att vidkännas kostnaderna för extra anordningar, som kunna visa sig behövlige för dylik anslutning.

g) SJ förbinder sig att så snart ske kan efter det i punkt e) omnämnda beloppet erlagts, tillhandahålla staden köpebrev å området, som möjliggör för staden eller dess rättsinnehavare att erhålla lagfart å detsamma.

4. Staden tillförsäkras rätt att, för den händelse staden tillhöriga, nu befintliga vatten- och avloppsledningar å sträckan Luleå—Notviken efter genomförandet av den i punkt 2 avsedda överlåtelsen komma att ligga i SJ tillhörig mark, hava dessa ledningar kvarliggande. Därest det framdeles skulle för SJ bliva erforderligt att ledningarna helt eller delvis omläggas, förstärkas eller eljest ändras inom SJ område, skall detta efter anfordran utan dröjsmål vidtagas och bekostas av staden.

Av detta avtal, som för SJ del träffas under förutsättning av Kungl. Maj:ts och för stadens del under förutsättning av stadsfullmäktiges godkännande, äro två lika lydande exemplar upprättade och utväxlade.

Luleå den 27 februari 1947.

STATENS JÄRNVÄGAR  
V. DISTRIKTET  
DISTRIKTSCHEFEN

*R. Markland*

LULEÅ STAD  
DESS DRÄTSELKAMMARE

*E. P. Lantz*

*G. Lindvall*



## Bilaga B.

## Avtal.

Emellan Kungl. väg- och vattenbyggnadsstyrelsen för Kungl. Maj:t och Kronan, å ena, samt drätselkammaren i Södertälje stad för staden, å andra sidan, har — under förutsättning av Kungl. Maj:ts och Stadsfullmäktiges i Södertälje godkännande — följande avtal träffats.

## A.

Staden överlåter till Kronan med full äganderätt:

1) följande stadsägor inom Södertälje stads östra område:

Nr 406	med en areal av	375	kvm.
» 418 B	» » » »	15,7	»
» 419 B	» » » »	0,3	»
» 444 S	» » » »	1 132	»
» 464 A	» » » »	23 364	»
» 464 B	» » » »	10 798	»
» 464 C	» » » »	209	»
» 466 A	» » » »	12 089	»
» 589 A	» » » »	2 644	»
» 589 B	» » » »	61	»
» 589 C	» » » »	3 594	»
» 619	» » » »	742	»
» 620	» » » »	4 816	»
» 621	» » » »	1 253	»
» 622	» » » »	283	»
» 623	» » » »	1 033	»
» 624	» » » »	588	»
» 625	» » » »	937	»
» 626	» » » »	1 393	»
» 627	» » » »	15	»
» 628	» » » »	2 536	»
» 631	» » » »	4 182	»
» 632	» » » »	219	»
» 633	» » » »	2 278	»
» 688	» » » »	29	»
» 706	» » » »	95	»
» 707	» » » »	244	»
» 708	» » » »	671	»
» 709	» » » »	18	»
» 710	» » » »	1 983	»

2) följande stadsägor inom Södertälje stads västra område:

Nr 518 B	med en areal av	10 213	kvm.
» 549 A	» » » »	4 378	»
» 563	» » » »	4 318	»
» 564	» » » »	69	»
» 565	» » » »	634	»
» 566	» » » »	49	»
» 567	» » » »	31 608	»
» 568	» » » »	51	»
» 569	» » » »	25	»
» 570	» » » »	7	»
» 571	» » » »	2	»

3) följande tomtdelar i Södertälje:

Av Orion nr 3	ett område om	1 178	kvm.
» Sirius nr 1	» » »	112	»
» Siken nr 1	» » »	146	»
» Jaguaren nr 4	» » »	938	»
» Jaguaren nr 5	» » »	273	»

4) följande markområden i övrigt inom Södertälje stad.

Av Mälarparken litt. io	190	kvm.
» Mälaren litt. hj.	50	»
(= förutvarande stadsägan nr 619 A, östra området om 240 m <sup>2</sup> )		
» Svängbrogatan litt. gu	93,3	»
» Vegagatan litt. gv	171,3	»

### B.

Kronan överlåter till Staden med full äganderätt:

1) följande stadsägor inom Södertälje stads östra område:

Nr 420 B	med en areal av	424	kvm.
» 421 A	» » » »	598	»
» 463 A	» » » »	152,7	»
» 608	» » » »	33	»
» 684 A	» » » »	2 609	»
» 685 A	» » » »	1 290	»
» 686 A	» » » »	1 056	»
» 687 A	» » » »	119	»
» 690 A	» » » »	490	»
» 704 A	» » » »	35	»
» 705 A	» » » »	575,7	»

2) följande tomtdelar, enligt gällande stadsplan avsedda att utläggas till gatumark i Södertälje:

Av Jaguaren nr 3	ett område om	1 855,35	kvm.
» Silen nr 2	» » » »	822,2	»

### C.

Vid bytet utgår ingen mellanavgift. Till följd härav skall avtalet anses som gåva i den mån värdet av den Kronan tillfallande marken överstiger värdet av Staden tillskiftad mark. Fastigheterna hava redan tillträtts av Kronan respektive Staden. Vardera kontrahenten ombesörjer och bekostar lagfart å sitt fång.

Av detta avtal hava tvenne likalydande exemplar upprättats och utväxlats.  
Stockholm den 11 februari 1947. Södertälje den 28 januari 1947.

KUNGL. VÄG- OCH VATTEN-  
BYGGNADSSTYRELSEN

*Nils Bolinder*

*E. G. Braune*

För Södertälje stad genom dess  
drätselkammare:

*G. John Spjut*

*/ Nils Dahlström*

Egenhändiga namnteckningarna  
bevittna:

*Karin Anderson*

*M. Lindström*

## Bilaga C.

**Köpekontrakt.**

Kung Vattenfallsstyrelsen, här nedan kallad Styrelsen, överlåter och försäljer härmed till Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening i Trollhättan u. p. a., här nedan kallad Köparen, den del av stadsågan nr 434+435+436+498+499+500+501+502+523 i Trollhättans stad, vilken enligt gällande stadsplan skall utgöra kvarteret Näktergalen, innehållande en areal av cirka 13 330 m<sup>2</sup>.

Överlåtelsen sker på följande villkor.

## § 1.

Köpeskillingen utgör etthundrafemtiofyrtusenniohundra (154 900) kronor och erlägges senast den 1 juli 1947.

## § 2.

Tillträde sker så snart köpeskillingen erlagts.

## § 3.

Det åligger Köparen att betala alla skatter och onera för det försålda området, så snart detsamma blivit särskilt för sig taxerat.

## § 4.

Ersättning för gatumark ävensom bidrag till kostnaderna för iordningställande av gata och avloppsledning, som enligt stadsplanelagen och nu gällande gatukostnadsbestämmelser komma att åvila ägare av tomt inom det försålda kvarteret vid nu gällande stadsplans genomförande, vidkännas av Styrelsen.

## § 5.

Vid bebyggande av kvarteret Näktergalen skall för all framtid gälla, att bostadshus icke må uppföras med mera än tre våningar utan inredd vind eller med större sammanlagd byggnadsyta än 2 508 m<sup>2</sup>. Annan byggnad än bostadshus må uppföras med endast en våning och med en byggnadsyta av högst 110 m<sup>2</sup>.

Det åligger Köparen att hava fullbordat bebyggelsen av kvarteret senast den 1 oktober 1950.

Styrelsen förbehåller sig för all framtid rätt att, därest förestående villkor beträffande bebyggande av kvarteret icke iakttagas, återköpa detsamma. Till säkerhet för den sålunda föreskrivna återköpsrättens bestånd må utan Köparens vidare hörande inteckning med bästa rätt meddelas i den försålda egendomen.

## § 6.

Köparen skall ensam betala alla kostnader dels för kvarterets lagliga avskiljande och upprättande av karta över detsamma, dels för lagfart å detta fäng, dels för inteckning av den i § 5 omnämnda återköpsrätten, dels ock för gravationsbevis.

## § 7.

Detta köpekontrakt förfaller, därest icke Kungl. Maj:t godkänt detsamma senast den 15 juni 1947.

---

Härav äro två likalydande exemplar upprättade.

Trollhättan den 18 mars 1947.

Stockholm den 19 mars 1947.

HSB Hyresgästernas Sparkasse- och  
Byggnadsförening i Trollhättan u. p. a.

KUNGL. VATTENFALLSSTYRELSEN

*Åke Rusck*

*Carl A. Carlsson*

*Dan Alfredson*

*Karl Tjulander*

Bevittnas:

*Axel Ander*

*Sven Johansson*

*D. Särenholm*

---