

Nr 89.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående försäljning av vissa kronoegendomar m. m., givna Stockholms slott den 21 februari 1947.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över jordbruksärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla de förslag, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen under punkterna 1:o—5:o hemställt.

GUSTAF.

Per Edvin Sköld.

Utdrag av protokollet över jordbruksärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 21 februari 1947.

Närvarande:

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

Chefen för jordbruksdepartementet, statsrådet Sköld, anmäler vissa ärenden angående försäljning av kronoegendomar m. m., vilka ärenden synts böra föranleda framställning till riksdagen, samt anför följande.

1:o.

Rinkeby nr 1 och 4 i Danderyds köping.

Danderyds köping har hos domänstyrelsen anhållit att för villabebyggelse få inköpa bland annat ett område om cirka 22 hektar — varav 9 hektar åker och tomtmark samt 13 hektar skogsmark — av kronoegendomen $\frac{5}{8}$ mantal Rinkeby nr 1 (1¹) och $\frac{1}{8}$ mantal Rinkeby nr 4 (4¹) i köpingen.

Bihang till riksdagens protokoll 1947. 1 saml. Nr 89.

Av ärendet tillhörande handlingar och kartor — däribland ett skissförslag, som uppgjorts på grundval av en av distriktslantmätaren S. Hallberg år 1945 upprättad preliminär dispositionsplan för köpingen — inhämtas i huvudsak följande.

Området, som är beläget vid Edsviken omedelbart norr om Nora trädgårdsstad och som finnes närmare angivet å förenämnda skissförslag är — med undantag av dels de därå belägna lägenheterna Fridhem, Sjövillan och Ängsvillan, dels ock skogsmarken — utarrenderat för jordbruksändamål till den 14 mars 1948 med förlängning av arrendekontraktet på ett år i sänder, därest uppsägning icke sker senast sex månader före arrendetidens utgång. Arrendeavgiften utgår med 300 kronor per år. Nämda lägenheter, som innehålla tillhopa 0,83 hektar och äro bebyggda med vederbörande nyttjanderättshavare tillhöriga hus, äro utarrenderade till den 14 mars 1957 för sammanlagt 285 kronor per år.

Arealen av egendomen i dess helhet uppgår till 159 hektar, därav 54 hektar inägojord, 86 hektar skogsmark och 19 hektar impediment. Taxeringsvärdet å inägora är 150 000 kronor, därav 74 400 kronor jordbruksvärde samt 75 600 kronor tomt- och industrivärde. Skogsmarken med växande skog är samtaxerad med annan kronan tillhörig egendom.

Statens byggnadslånebyrå, som på domänstyrelsens begäran i samråd med domänintendenten och kommunaldirektören i Danderyds köping saluvärderat området, har såsom eget yttrande åberopat innehållet i en inom byrån upprättad, den 28 oktober 1946 dagtecknad promemoria, ur vilken inhämtas bland annat följande.

Enär vissa av de områden, som enligt förut berörda dispositionsförslag avsetts skola utgöra kvartersmark, vid undersökning befunnits vara olämpliga för bebyggelse på grund av terrängförhållandena, har värderingen ansetts icke böra grundas på detta förslag. I stället har arealfördelningen antagits bliva

kvartersmark	11,7 hektar
impediment och park	7,3 »
vägar och gator	3,0 »

Vid värderingen har därjämte förutsatts bland annat, att exploateringen för villabebyggelse sker under stadsplanemässiga former, att kvartersmarken uppdelas på cirka 150 tomter med arealer varierande mellan 700 och 800 kvadratmeter samt att exploateringen antages vara slutförd efter åtta år. Under angivna förutsättningar har områdets exploateringsvärde uppskattats till 178 000 kronor, motsvarande 81 öre per kvadratmeter råmark. Värderingsmännen ha med hänsyn till beskaffenheten av skogen ansett, att något värde för densamma icke bör tilläggas exploateringsvärdet.

Värderingen har gjorts med utgångspunkt från att marken i exploateringsfärdigt skick icke skall betinga högre priser än vad som av bostadssociala skäl är önskvärt. Med hänsyn härtill synes vid försäljningen av området böra uppställas såsom villkor, att marken i exploateringsfärdigt skick icke får försäljas eller upplåtas till högre priser än som motsvarar kostnaderna för förvärv av marken jämte kostnaderna för områdets förseende med gator och avloppsledningar samt skälig ersättning för administration. Slutligen

ifrågasättes om icke en eventuell försäljning bör förknippas med det villkoret att marken icke får försäljas av köpingen utan skall upplåtas med tomträtt.

Domänintendenten har tillstyrkt försäljning av området i fråga.

Revirförvaltaren har anfört i huvudsak följande. Skogsmarken inom området, vilket syntes bilda en lämplig avstyckningsenhet, vore starkt bergbunden och utgjordes till icke ringa grad av impediment. Skogsbeståndet hade på senare år varit föremål för huggningar, vilka på grund av den starkt röt-skadade granen gjorts relativt starka. Virkesförrådet hade därför väsentligt nedbringats. Enär skogsmarken vore av svag bonitet och föga givande ur ren skogsproduktionssynpunkt, tillstyrktes framställningen.

Överjägmästaren har lämnat försäljningsförslaget utan erinran.

Byggnadsstyrelsen har förklarat sig icke ha något att erinra mot försäljning av ifrågavarande område.

Kommunalfullmäktige i köpingen ha den 30 december 1946 enhälligt beslutat förvärva området för en köpeskilling av 178 000 kronor och på de villkor i övrigt, som domänstyrelsen föreslagit.

Med skrivelse den 31 januari 1947 har *domänstyrelsen* underställt ärendet Kungl. Maj:ts prövning och därvid anfört i huvudsak följande.

Mot försäljningen har styrelsen icke något att erinra. Ehuru den föreslagna köpeskillingen för detta välbelägna område får anses vara mycket låg — vilken uppfattning även delats av representanter för köpingen vid besök hos styrelsen — anser sig styrelsen likväl under förhandenvarande förhållanden böra godtaga densamma. Försäljningen bör emellertid ske under villkor om återköpsrätt för kronan för all framtid, därest området skulle exploateras hårdare än vad vid värderingen blivit förutsatt. Vid försäljningen bör vidare förbehåll göras beträffande å området befintliga elektriska ledningar samt ledningar för vatten och avlopp till de tre å området belägna lägenheterna. Köpingen bör i och med försäljningen inträda i kronans rättigheter och skyldigheter enligt gällande arrendekontrakt beträffande de till den 14 mars 1957 upplåtna lägenheterna, varvid arrendavgifterna i den mån de belöpa på tiden från tillträdesdagen böra tillfalla köpingen. Slutligen bör föreskrivas lösningsskyldighet för köpingen beträffande ifrågavarande nyttjanderättshavare tillhöriga byggnader och anläggningar, då området skall exploateras och nyttjanderättsavtalen upphöra att gälla.

Med biträdande av det av domänstyrelsen förordade försäljningsförslaget *Departements-* får jag hemställa, att Kungl. Maj:tt måtte föreslå riksdagen medgiva, *chefen.*

att ifrågavarande område om cirka 22 hektar av kronoegendomen Rinkeby 1¹ och 4¹ i Danderyds köping må, sedan avstyckning skett, försäljas till köpingen för en köpeskilling av 178 000 kronor samt under villkor i övrigt,

att försäljningen sker med förbehåll om återköpsrätt för kronan för all framtid, därest området exploateras hårdare än vad vid saluvärderingen blivit förutsatt, nämligen att av områdets areal 11,7 hektar disponeras såsom kvartersmark, 7,3 hektar utläggas till park samt 3 hektar tagas i anspråk för

vägar och gator, att kvartersmarken uppdelas på högst cirka 150 för villabebyggelse avsedda tomter med arealer varierande mellan 700 och 800 kvadratmeter samt att exploateringen sker under stadsplanemässiga former, skolande återköpsrätten upphöra i den mån exploateringen sker på sådant sätt,

att området överlåtes i befintligt skick med tillträde för köpingen den 14 mars 1948 eller den tidigare dag, varom överenskommelse kan träffas med vederbörande jordbruksarrendator,

att köpeskillingen erlägges kontant å tillträdesdagen,

att förbehåll göres för de jämkningar i områdets areal och gränser, vilka kunna komma att bestämmas vid avstyckningsförrättningen,

att köpingen i och med försäljningen skall inträda i kronans rättigheter och skyldigheter enligt gällande arrendekontrakt beträffande de till den 14 mars 1957 upplåtna lägenheterna Fridhem, Sjövillan och Ängsvillan, skolande arrendeavgifterna i den mån de belöpa på tiden från tillträdesdagen tillfalla köpingen,

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

att vid exploateringen hänsyn i görligaste mån tages till områdets natur,

att vid försäljning eller upplåtelse med tomträtt av tomter de priser, som statens byggnadslånebyrå godkänner, läggas till grund vid bestämmandet av köpeskillingarna respektive tomträttsavgälderna,

att köpingen ensam bestrider såväl kostnaderna för avstyckning av och lagfart å området jämte övriga med köpet förenade utgifter som ock samtliga på området för tiden från tillträdesdagen belöpande skatter och onera, samt

att innehavare av över området med vederbörligt tillstånd framdragna elektriska ledningar samt vatten- och avloppsledningar förbehållas rätt att bibehålla och nyttja ledningarna utan rätt för köpare till annan ersättning än gottgörelse av ledningens innehavare för skada till följd av förändring, reparation och tillsyn av ledningen.

2:o.

Gripsholm nr 1 i Mariefreds stad.

Kronoegendomen 9 mantal Gripsholm nr 1 (1¹) i Mariefreds stad och Kärnbo socken är till den 14 mars 1959 utarrenderad till Carl von Bergen enligt arrendekontrakt den 28 januari 1939. Egendomen, som har ett taxeringsvärde av 167 200 kronor, omfattar en areal av cirka 250 hektar, varav omkring 171 hektar åker, 12,5 hektar ängsmark och 65 hektar annan mark. Den årliga avgälden utgör 9 575 kronor. Enligt Kungl. Maj:ts beslut den 10 november 1944 ha av kronoegendomen bland annat de omedelbart öster om vägen Mariefred—Stallarholmen belägna skiftena Hammargärdet och Munkhagen inkorporerats med Mariefreds stad.

Drätselkammaren i Mariefreds stad har i skrivelse den 25 maj 1946 på uppdrag av stadsfullmäktige hos domänstyrelsen anhållit att för framtida industribebyggelse få förvärva ett område om cirka 2 hektar av kronoegendomen, vilket området närmare utmärkts å en av länsarkitekten Arvid Stille den 16 november 1945 upprättad skiss för utvidgning av stadsplanen för Mariefreds stad.

Drätselkammaren, som för området föreslagit ett pris av 1 krona 20 öre för kvadratmeter, har som stöd för sin framställning anfört, att området befunnits särskilt lämpligt för det avsedda ändamålet bland annat av den anledningen, att stadens nuvarande vatten- och avloppsledningsnät kunde utsträckas till platsen i fråga utan vidtagande av kostsamma utbyggnader samt att trafiken med industriplatsen icke komme att beröra den egentliga staden.

Av ärendet tillhörande handlingar och kartor, däribland en av distriktslantmätaren Oscar Thorén år 1925 i två blad upprättad karta över kronoegendomen, inhämtas i huvudsak följande.

Kronoegendomen har sina ägor förlagda i ett sammanhängande skifte å ömse sidor av stadsbebyggelsen med åbyggnaderna belägna omedelbart intill vägen Mariefred—Stallarholmen och väster om förenämnda skiftet Munkhagen. Det till försäljning föreslagna området är beläget väster och delvis norr om den nuvarande idrottsplatsen och på det norr om skiftet Munkhagen belägna skiftet Hammargärdet. Området, som i väster angränsar vägen till Stallarholmen, motsvarar västra delen av ägofiguren 130 samt södra delarna av ägofigurerna 132 och 141 å den av Thorén upprättade kartan över kronoegendomen.

Avståndet mellan området och järnvägens stationsområde i Mariefred är omkring 350 meter.

Länsarkitekten har såsom skäl för lämpligheten att till den ifrågavarande delen av stadens område förlägga en industribebyggelse i ett av drätselkammaren åberopat yttrande den 17 november 1945 anfört följande.

Området, som blir behörigen avskilt från den nuvarande stadsbebyggelsen, kan lätt avgränsas från ny stadsbebyggelse genom trädplanterade bälten.

Området ligger nära tillfartslandsvägen till staden, utan att beröras av turisttrafiken dit och till Gripsholms slott, och torde lätt kunna få tillgång

till industrispår från statens järnvägar. Det behöver ej beröras av trafiken från järnvägen och tillfartslandsvägen till framtida stora bostadsområden norr om nuvarande stadsplaneområdet.

Den första bebyggelsen av området kan lämpligen ske söderifrån, där vägar och ledningar redan finnas.

Domänintendenten har framhållit, att han ansåge området vara fördelaktigt med hänsyn till dess läge intill landsväg, möjligheten till stickspår från järnväg och närheten till vatten- och avloppsledningar. Områdets dominerande läge ansåge han däremot vara en nackdel ur allmän synpunkt. Därest det planerade industriområdet bleve bebyggt, komme vidare kronoegendomens åker att avskiljas i två delar, belägna en på vardera sidan av stadsbebyggelsen. Den norr och öster om staden belägna delen av egendomen kunde då endast nå medelst stadens gator, genom vilka erforderliga körslor måste företagas. Visserligen förekomme dylika körslor redan nu, men det vore ovisst huruvida denna trafik ostörd finge fortgå i framtiden. För jordbrukets å kronoegendomen del ansåge domänintendenten av nyss anförda skäl det föreslagna industriområdet synnerligen olyckligt valt. Domänintendenten funne med anledning härav att staden borde anvisas att i första hand för ändamålet utnyttja tvenne andra å kronoegendomen belägna, å länsarkitektens planskiss utmärkta områden, vilka båda utan olägenhet kunde frångiljas kronoegendomen och vilka vore belägna intill andra industrier inom staden.

Kronoegendomens arrendator Carl von Bergen har anført att det för kronoegendomens vidkommande måste anses synnerligen olämpligt med avstyckning och försäljning av det ifrågavarande området, enär detta inginge i ett skifte som på grund av sitt läge i närheten av åbyggnaderna driftsekoniskt utgjorde den mest värdefulla delen av egendomen. Ett frångiljande av området skulle jämväl försvåra och fördyra brukandet av angränsande delar av kronoegendomen.

Drättselkammaren i Mariefred har i skrivelse den 9 december 1946 till domänstyrelsen förklarat sig vidhålla den gjorda framställningen samt därvid anført i huvudsak följande.

Mariefred har hittills saknat industri i någon större omfattning och därför också saknat möjligheten att kunna bereda stadens ungdom arbetsmöjligheter i hemorten. Ungdomen i fråga har därför varit tvingad att lämna hemmen och hemstaden, och söka sin utkomst i andra orter. Ett sådant förhållande befrämjar givetvis icke ett samhälles utveckling. Härtill kommer, att vår tids samhällen ställas inför allt kraftigare krav på moderniteter, vilket medför, i all synnerhet för ett litet samhälle av Mariefreds storlek, stora ekonomiska krav.

För att rätta till det förstnämnda missförhållandet samt för att tillföra staden nya inkomster, har stadens myndigheter sedan länge energiskt arbetat för att få industri till staden. För att få industrifrågan tillfredsställande löst beträffande förläggningen av blivande industrier och för att från början kunna inarbeta detta område i en blivande stadsplan, har staden undersökt möjligheten att finna ett ur alla synpunkter lämpligt område. Efter noggranna undersökningar har staden stannat för det nu ifrågavarande området.

Rörande vad domänintendenten i sitt yttrande anført beträffande svårigheterna vid kronoegendomens brukande, därest det planerade industriområdet skulle bli bebyggt, vill drättselkammaren påminna om att domänintendenten

framhöll samma synpunkter då det gällde den inkorporeringsfråga i vilken Kungl. Maj:t den 10 november 1944 fattat beslut. De nämnda synpunkterna framhävdes mycket kraftigt vid behandlingen av denna fråga, både skriftligt och muntligt, samt kunna sägas ha varit huvudmotivet för det avslagsyrkande som förelåg på stadens framställning om inkorporering av det större område som frågan då gällde, och i vilket nu ifrågavarande område ingick.

Drättselkammaren anser att i och med att Kungl. Maj:t biföll stadens framställning om inkorporering, underkändes samtidigt de motiv och synpunkter som anförts mot ett bifall till desamma. Enligt drättselkammarens uppfattning torde väl även Kungl. Maj:ts mening ha varit att de områden som efter noggrann prövning ansågos lämpliga att inkorporera, vid behov från stadens sida även skulle få komma till användning. Ingen kunde väl tänka att staden skulle ha varit angelägen att inkorporera ett markområde för fortsatt jordbruksändamål. Domänintendentens omnämnda invändningar synes drättselkammaren därför icke hållbara.

Den enda invändningen mot en bebyggelse av det föreslagna området skulle kunna vara att en höghusbebyggelse icke är önskvärd. Drättselkammaren vill i det sammanhanget framhålla att det ligger i stadens eget intresse att hindra en höghusbebyggelse på det ifrågavarande området, med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Drättselkammaren har därför ingenting emot att bebyggelsen genom bestämmelser i ett blivande köpeavtal begränsas till exempelvis högst två våningar.

Rörande de av domänintendenten föreslagna områdena för tillgodoseende av stadens omedelbara behov, vill drättselkammaren framhålla att områdena äro otillräckliga för en framtida planering, och att stadens industrifråga på denna linje ingalunda skulle bliva löst. Beträffande det ena av dessa områden är detta beläget omedelbart intill ålderdomshemmet, folkskolan och kyrkogården, en enligt drättselkammarens mening mindre lämplig inramning av ett industriområde.

Efter förnyad noggrann prövning av frågan har drättselkammaren icke kunnat finna något lämpligare område än det av kammaren föreslagna.

Med skrivelse den 17 januari 1947 har *domänstyrelsen* underställt ärendet Kungl. Maj:ts prövning samt därvid anført i huvudsak följande.

Styrelsen vill för sin del, därest den blivande bebyggelsen inom området begränsas till högst två våningar på sätt staden numera medgivit och med hänsyn i övrigt till vad länsarkitekten anført, icke motsätta sig att staden redan nu under löpande arrendeperiod beredes möjlighet förvärva i ärendet ifrågakomma område om 20 000 kvadratmeter av kronoegendomen Gripsholm 1¹, dock först sedan området genom avstyckningsförrättning frånskilts kronoegendomen. Som ytterligare villkor för försäljningen bör gälla att staden förbinder sig respektera det för området i fråga såsom ingående i arrendet för kronoegendomen intill den 14 mars 1959 gällande arrendeavtalet. Under angivna förbehåll och under villkor att någon jämkning i nyssberörda mellan kronan och arrendatorn gällande arrendeavtal icke skall komma till stånd till följd av eventuell försäljning av området till staden kan styrelsen godtaga den i ärendet av staden för området erbjudna köpeskillingen av 1 krona 20 öre för kvadratmeter eller tillhoppa cirka 24 000 kronor. Styrelsen hemställer alltså, att Kungl. Maj:t måtte förordna att det ifrågavarande området efter avstyckning skall försäljas till Mariefreds stad på nu angivna villkor och mot en köpeskillning motsvarande 1 krona 20 öre för kvadratmeter.

Drättselkammaren i Mariefred har sedermera i skrivelse den 11 februari 1947 förklarat sig icke ha något att erinra mot de av domänstyrelsen före-

slagna försäljningsvillkoren. Rörande uppgörelse med den nuvarande arrendatorn av kronoegendomen om ersättning för den förlust som för denne skulle uppstå, därest försäljningen komme till stånd, har drätselkammaren meddelat, att underhandlingar redan förts, dock utan att någon uppgörelse träffats. Båda parterna hade emellertid enats om att denna detalj icke behövde utgöra något hinder för den ifrågavarande markens försäljning, emedan man från båda håll förutsatte, att en uppgörelse utan svårighet skulle kunna träffas.

Departements-
chefen.

Det stora behovet av mark för industriändamål inom Mariefreds stad och det av staden för inköp föreslagna områdets lämplighet för nämnda ändamål synas motivera ett bifall till den av staden gjorda framställningen. Mot den föreslagna köpeskillingen, 1 krona 20 öre för kvadratmeter, samt mot övriga av domänstyrelsen föreslagna köpevillkor har jag intet att erinra. Då den föreslagna köpeskillingen kan komma att överstiga 25 000 kronor på grund av att områdets gränser ännu icke slutligt fixerats, torde emellertid riksdagens medgivande till försäljningen böra inhämtas.

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

att, sedan från kronoegendomen Gripsholm 1¹ i Mariefreds stad och Kärnbo socken genom avstyckningsförrättning frånskilts ett å en av länsarkitekten Arvid Stille den 16 november 1945 upprättad planskiss närmare utmärkt område om cirka 20 000 kvadratmeter, motsvarande å en av distriktslantmätaren O. Thorén år 1925 upprättad karta över kronoegendomen (Blad 2) ägofigurerna nr av 130, av 132 och av 141, området må försäljas till Mariefreds stad mot en köpeskillning motsvarande 1 krona 20 öre för kvadratmeter samt under villkor i övrigt,

att området försäljes i befintligt skick med tillträdesrätt omedelbart,

att staden är skyldig respektera det för området såsom ingående i arrendet för kronoegendomen intill den 14 mars 1959 gällande arrendeavtalet,

att någon jämkning i arrendekontraktet på grund av försäljningen icke skall ske, till följd varav kronan skall äga uppbära förekommande arrendeavgälder oavkortade,

att staden förbinder sig att i blivande byggnadsbestämmelser föreskriva att högsta tillåtna bebyggelse å området icke må överstiga två våningar,

att förbehåll göres för de jämkningar i områdets gränser och areal, som må föranledas av avstyckningsförrättningen, samt

att i övrigt bestämmelserna i förordningen den 25 maj 1945 (nr 262) angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. skola i tillämpliga delar lända till efterrättelse.

3:o.

Bondebacka nr 1 Motala stad.

Kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mantal Bondebacka nr 1 (stadsägan nr 412) inom Motala stad med en areal av omkring 32 hektar, varav omkring 18,5 hektar åker, 8 hektar äng och 5,5 hektar annan mark, är enligt kontrakt den 3 februari 1936, utarrenderad för tiden till den 14 mars 1951. Enligt särskilt avtal den 20 september och den 18 oktober 1935 disponerar telegrafstyrelsen till samma dag ett område av egendomen om 13,75 hektar för rundradiostation mot en årlig avgäld av 1 500 kronor.

Drätselkammaren i Motala har i en till domänstyrelsen den 5 januari 1946 inkommen skrivelse ifrågasatt att för bostadsbebyggelse av kronoegendomen få förvärva ett öster om den av telegrafstyrelsen disponerade delen av egendomen beläget markområde, vilket närmare utmärkts å en ansökningen bifogad skiss jämte plankarta över Motala.

Såsom skäl för sin framställning har drätselkammaren anført, att området angränsade en tidigare från kronoegendomen försäld del med ett flertal numera bebyggda tomter och att området behövdes till tomtområde.

Av ärendet tillhörande handlingar och kartor, däribland ett av stadsarkitekten Gunnar Pålman i oktober 1946 uppgjort skissförslag till stadsplan för viss del av kronoegendomen, inhämtas bland annat, att kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mantal Bondebacka nr 1 är taxeringsvärderad till 42 600 kronor, att marken, som staden önskade förvärva, är belägen omkring 1 kilometer nordost om stadens centrala delar utmed Hårstorpsgatan och intill planlagt område och att densamma, som utgöres av en stenbunden äng, ingår såsom betesmark i arrendet till kronoegendomen.

Domänintendenten, som framhållit, att det av staden till inköp ifrågasatta området, ehuru beläget i en nordsluttning, väl lämpade sig för bostadsbebyggelse, har tillstyrkt försäljning till staden av ett område om cirka 1,17 hektar av egendomen mot en köpeskilling av 2 kronor 50 öre för kvadratmeter, under villkor att staden svarade för kostnaderna för avstyckning av området från kronoegendomen.

Telegrafstyrelsen har i skrivelse den 14 februari 1946 meddelat att styrelsen icke hade något att erinra emot försäljningen.

Staten's byggnadslånebyrå har på anmodan av domänstyrelsen avgivit utlåtande rörande saluvärdet å det till försäljning föreslagna området, varvid byrån i en i ärendet avgiven, den 10 december 1946 dagtecknad promemoria anført huvudsakligen följande. Vid samråd mellan byggnadslånebyrån och staden hade det framkommit, att den av staden gjorda framställningen om förvärv av mark från kronoegendomen avsåge en betydligt större del av denna än den av domänintendenten uppgivna, nämligen ett område om cirka 6,45 hektar, närmare utmärkt å det av stadsarkitekten Gunnar Pålman uppgjorda skissförslaget. Enligt detta avsåges området delvis skola exploateras för bostadsbebyggelse och delvis utläggas till park, varvid arealen

skulle uppdelas i 1,57 hektar tomtmark, 0,15 hektar gatumark och 4,43 hektar parkmark. Den å skissen angivna bostadsbebyggelsen utgjordes dels av åtta punkthus i tre våningar med en sammanlagd våningsyta av 7 780 kvadratmeter och dels av tre tvåvåningshus inom ett kvarter med en areal av cirka 1 800 kvadratmeter. Då domänstyrelsen under hand meddelat, att försäljningen möjligen komme att omfatta området om 6,45 hektar, avsåge värderingen detta. Gatukostnaderna, som beräknats efter samråd med stadsingenjören i Motala, och kostnaderna för exploaterings administration beräknades uppgå till omkring 65 000 kronor respektive 2 000 kronor. Med utgångspunkt från de prisnormer, som tillämpats vid av Motala stad tidigare gjorda markförsäljningar och som i samråd med byggnadslånebyrån fixerats på grundval av en utredning rörande förkrigsårens tomtprisnivå, syntes tomtpriserna för punkthusen böra motsvara 12 kronor för kvadratmeter våningsyta och för tvåvåningshusen 5 kronor för kvadratmeter tomtyta. Områdets bebyggande avsåges vara slutfört inom 5 år. I enlighet härmed uppskattades stadens inkomster av området exploatering till ett nuvärde av 31 000 kronor. Byggnadslånebyrån ansåge emellertid — med hänsyn till den för bostadsändamål disponibla våningsytan — icke större areal, inklusive mark för parker och gator, vara att hänföra till den planerade bebyggelsen än 43 400 kvadratmeter råmark, vilket motsvarade ett pris av 72 öre för kvadratmeter. För resterande markareal, som staden önskade förvärva eller 21 100 kvadratmeter, borde efter enahanda grunder beräknas en ersättning av ytterligare cirka 15 000 kronor. Byrån funne sålunda saluvärdet för området i dess helhet böra uppskattas till 46 000 kronor. Då värderingen verkstälts med utgångspunkt från att tomtmarken i exploateringsfärdigt skick icke skulle betinga högre pris än vad som av bostadssociala skäl ansåges önskvärt borde såsom villkor vid försäljningens avslutande uppställas, att marken icke finge av staden försäljas eller upplåtas med tomträtt till högre priser än som motsvarade kostnaderna för förvärv av marken, området förseende med gator och avloppsledningar och skälig ersättning för administration.

Med skrivelse den 4 februari 1947 har *domänstyrelsen* underställt ärendet Kungl. Maj:ts prövning och därvid anfört följande.

Styrelsen biträder för sin del Motala stads föreliggande ansökan om förvärv för bostadsbebyggelse av det senast i ärendet ifrågakomna området om cirka 6,45 hektar av kronoegendomen Bondebacka. Området bör för utförande genom staden av erforderliga planeringsarbeten redan nu under löpande arrendeperiod försäljas till staden, dock först sedan området genom avstyckningsförrättning frånskilts egendomen. Som ytterligare villkor för försäljningen bör gälla att staden förbinder sig respektera det för området såsom ingående i arrendet för kronoegendomen gällande arrendeavtalet, därvid förutsättes att någon jämkning i avtalet till följd av försäljningen icke sker. Den av byggnadslånebyrån för området föreslagna köpeskillingen å 46 000 kronor kan av styrelsen lämnas utan erinran.

Då försäljningen sker till Motala stad synes styrelsen anledning icke föreligga — utöver redan förekommande bestämmelser härom — genom förbehåll i köpevillkoren lämna ytterligare föreskrifter med avseende å tomtområdets utnyttjande.

Drättselkammaren i Motala har sedermera i skrivelse den 11 februari 1947 förklarat sig icke ha något att erinra mot varken den föreslagna köpeskillingen eller de villkor i övrigt, som föreskrivits för försäljningen i fråga.

Då jag icke har något att erinra mot domänstyrelsens förslag, hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva *Departements-
chefen.*

att, sedan från kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mantal Bondebacka nr 1 (stadsägan nr 412) i Motala stad genom avstyckningsförrättning frånskilts ett å en av stadsarkitekten G. Pählman i oktober 1946 upprättad planskiss närmare utmärkt område om cirka 6,45 hektar, området skall mot en köpeskilling av 46 000 kronor försäljas till Motala stad, skolande för försäljningen i övrigt gälla följande villkor nämligen,

att området försäljes i befintligt skick med tillträdesrätt omedelbart,

att staden är skyldig respektera det för området såsom ingående i arrendet för kronoegendomen intill den 14 mars 1951 gällande arrendeavtalet,

att någon jämkning i arrendekontraktet på grund av försäljningen icke skall ske, till följd varav kronan skall äga uppbära förekommande arrendeavgälder oavkortade,

att förbehåll göres för de jämkningsgränser och areal, som må föranledas av avstyckningsförrättningen, samt

att i övrigt för försäljningen skola i tillämpliga delar gälla bestämmelserna i förordningen den 25 maj 1945 (nr 262) angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m.

4:o.

Skogen 1¹⁷³ i Värmlands län.

Sedan genom resolution den 1 april 1943 länsstyrelsen i Värmlands län fastställt byggnadsplan för visst område av fastigheten Skogen 1¹⁸ å kronoparken Björneborg i Visnums socken, vilket område finnes närmare angivet å en av länsarkitekten Conny Nyqvist i september 1942 upprättad karta, har Björneborgs Jernverks Aktiebolag i skrivelse den 7 februari 1944 till revirförvaltaren i Kristinehamns revir anhållit att få förvärva nämnda byggnadsplanlagda del av Skogen 1¹⁸ för att kunna anskaffa byggnadstomter till bolagets arbetare. Med anledning av denna framställning har genom en den 21 december 1944 fastställd förrättning inom byggnadsplaneområdet avstyckats en för försäljning lämplig del av sistnämnda fastighet. Den därvid nybildade fastigheten, som på uppdrag av domänstyrelsen år 1944 saluvärderats, har åsatts registerbeteckningen Skogen 1¹⁷³.

Vid avstyckningen har inom byggnadsplaneområdet undantagits bland annat tretton tomter, av vilka en är bebyggd med kronojägarbostad, en avsedd för en handelslägenhet och återstående elva avsedda att vid behov användas som byggnadstomter åt revirets skogsarbetare.

Av ärendet tillhörande handlingar inhämtas i huvudsak följande angående Skogen 1⁷³.

Fastigheten är belägen omedelbart öster om Björneborgs brukssamhälle, 1 kilometer från Björneborgs järnvägsstation och 12 kilometer från Kristinehamn.

Fastigheten, som är obebyggd och ej beröres av något arrendeavtal, omfattar en areal av 12,2153 hektar skogsmark, vilken är jämn med svag lutning mot nordväst. Den ideala medelboniteten har uppskattats till 6 kubikmeter.

Skogen å fastigheten utgöres av medelålders björkinblandad barrskog av god beskaffenhet och virkesförrådet beräknas till omkring 2 000 kubikmeter.

Av fastighetens areal ha 6,8 hektar enligt byggnadsplanen avsatts till effektiv tomtmark, medan återstoden avses skola utgöra parkområde och gator. Enligt avstyckningskartan är i gatan b nedlagd en kronan tillhörig avloppsledning.

Å fastigheten finnes uppförd en bolaget tillhörig transformatoriosk från vilken framdragits två högspänningsledningar, den ena omkring 100 meter lång och tillhörig bolaget samt den andra omkring 350 meter lång och tillhörig kronan.

Saluvärdet, vari inräknats av kronan förskotterade avstyckningskostnader, har uppskattats till 36 400 kronor, motsvarande omkring 30 öre per kvadratmeter total areal och 60 öre per kvadratmeter effektiv tomtmark. I nämnda värde ingår icke värdet av å fastigheten växande skog. Vid värderingen har räknats med en exploateringstid av 5 år.

Revirförvaltaren och *värderingsmannen* ha tillstyrkt försäljning av Skogen 1⁷³, ehuru den förre ansett det vid värderingen åsatta saluvärdet för högt med hänsyn till dels tomtmarkens steniga beskaffenhet, vilken torde komma att inverka på kostnaderna för bland annat tomternas dränering, dels det intrång som förorsakades av de över fastigheten framdragna högspänningsledningarna. *Revirförvaltaren* har tillika framhållit bland annat, att skogen å den del av fastigheten som enligt byggnadsplanen avsatts till park, borde värderas och medfölja marken vid försäljningen, medan ståndskogen å tomterna borde undantagas för avverkning och tillgodogörande av kronoparken i den mån tomterna toges i anspråk. Köpare av tomt skulle därvid äga rätt att inköpa å tomten växande skog till av *revirförvaltaren* bestämt pris.

Överjägmästaren, som jämväl tillstyrkt försäljningen, har anfört bland annat, att den å tomterna förefintliga skogen borde ingå i försäljningen, sedan kronan tillgodogjort sig den skog som ansåges lämpligen bära avverkas, samt att det vid saluvärderingen åsatta priset borde sänkas med förslagsvis 3 000 kronor mot det att kronan erhöle rätt att för all framtid ha den kronan tillhöriga högspänningsledningen framdragen över fastigheten.

Björneborgs Jernverks Aktiebolag har, i anledning av en förfrågan från domänstyrelsen, huruvida bolaget önskade förvärva Skogen 1¹⁷³ till ett pris av 36 400 kronor, under hand meddelat, att bolaget ansåge detta pris vara för högt och att frågan om inköp av området därför borde få vila tills vidare.

Hos domänstyrelsen har *Visnums kommun* sedermera i skrivelse den 19 juni 1946 anhållit att få förvärva Skogen 1¹⁷³.

Statens byggnadslånebyrå har i yttrande till domänstyrelsen den 28 oktober 1946 meddelat, att byggnadslånebyrån funne det fastigheten åsatta saluvärdet, 36 400 kronor exklusive å fastigheten befintlig skog, vara skäligt.

Med skrivelse den 17 januari 1947 har *domänstyrelsen* med tillstyrkande av försäljningen underställt ärendet Kungl. Maj:ts prövning och i samband därmed framhållit bland annat, att styrelsen, då den ansåge kommunen böra erhålla företrädesrätt att förvärva Skogen 1¹⁷³, underhandlat med kommunen angående fastighetens försäljning. Kommunen hade därvid förklarat sig villig inköpa densamma till angivet pris av 36 400 kronor och på villkor i övrigt, som framginge av ett mellan domänstyrelsen och kommunen under förutsättning av Kungl. Maj:ts godkännande den 3 och den 13 januari 1947 träffat köpekontrakt.

Det mellan domänstyrelsen och *Visnums kommun* preliminärt upprättade köpekontraktet innehåller i övrigt följande villkor.

Fastigheten tillträdades vid köpebrevets utfärdande i då befintligt skick. Köpeskillingen erlägges kontant vid tillträdet.

I köpet ingår ej å fastigheten befintlig skog, som kommunen dock äger rätt att genom vederbörande jägmästare efter dennes värdering inköpa till i orten gängse pris.

Kommunen är skyldig att senast inom två år efter tillträdet hos jägmästaren anmäla, huruvida och i vad mån kommunen önskar förvärva å fastigheten befintlig skog. Sådan skog, som kommunen ej önskar lösa, skall vara avverkad och bortforslad senast inom två år från den dag kommunen erlagt likvid för av kommunen förvärvad skog inom fastigheten.

Kronan och Björneborgs Jernverks Aktiebolag skola förbehållas rätt att ha över fastigheten framdragna elektriska ledningar kvarstående och nyttja densamma utan rätt för kommunen och framtida tomtägare inom fastigheten till annan ersättning än av ledningarnas innehavare för skada till följd av reparation, förändring eller tillsyn av ledningarna, varjämte Björneborgs Jernverks Aktiebolag skall förbehållas rätt att på enahanda villkor behålla och nyttja å fastigheten befintlig, bolaget tillhörig transformatoriosk.

Kommunen är skyldig att till självkostnadspris inlösa av kronan i gatan b enligt avstyckningskartan nedlagda avloppsledningar.

Kronan och framtida ägare av tomter, vilka äro belägna invid gatan b och denna gatas förlängning öster ut och vilka tomter icke ingå i försäljningen, förbehållas rätt att från sagda tomter kostnadsfritt anknyta avlopp till avloppsledning, som kan komma att anläggas i nämnda gata och dennas förlängning.

Kommunen skall ensam vidkännas kostnaderna för lagfart och övriga med köpet förenade utgifter.

Samtliga skatter och onera skola gäldas av kommunen i den mån de belöpa på tiden från och med tillträdesdagen.

Departements-
chefen.

I likhet med domänstyrelsen anser jag mig böra förorda, att ifrågavarande fastighet försäljes till Visnums kommun. Med biträdande av domänstyrelsens försäljningsförslag får jag alltså hemställa, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva,

att av kronoparken Björneborg fastigheten Skogen 1¹⁷³ i Visnums socken, Värmlands län, må genom domänstyrelsens försorg försäljas till Visnums kommun för en köpeskilling av 36 400 kronor samt under de villkor i övrigt, som finnas angivna i oförmälda köpekontrakt.

5:o.

Vallby nr 4 i Västerås stad.

Vid ett den 14 mars 1934 fastställt laga skifte tilldelades kronoegendomen $\frac{9}{10}$ mantal Vallby nr 4 (4¹) eller stadsägorna nr 1047, 1048 och 1049 i Västerås stad ett område om 0,9005 hektar, beläget inom stadsdelen Jakobsberg och helt skilt från egendomen i övrigt. För bland annat stadsdelen Jakobsberg finnes en den 24 november 1938 fastställd stadsplan, vari viss ändring gjorts den 15 februari 1946.

Nyssnämnda område inom stadsdelen Jakobsberg är beläget nordväst om Djäkneberget mellan Drottninggatan och Jakobsbergsgatan i Västerås stad.

Området angränsar i norr ett till fastigheten 1 mantal Vallby nr 3 eller stadsägorna 1042—1046 hörande område om 1,1818 hektar, vilket äges av Uppsala universitet.

Stadsbebyggelsen sträcker sig upp på båda sidor av området och består i huvudsak av friliggande bostadshus. Avståndet från området till stadens centrum är omkring 1,5 kilometer.

Å området finnes en väl uppvuxen tallskog innehållande omkring 160 kubikmeter huvudsakligen gagnvirke.

Enligt den för ifrågavarande del av staden före ändringen den 15 februari 1946 gällande stadsplanen skulle området areal uppdelas i 3 800 kvadratmeter kvartersmark, 2 600 kvadratmeter gatumark och 2 605 kvadratmeter parkmark, varjämte området skulle få bebyggas med två stycken stenhus i tre våningar med en våningsyta av sammanlagt 1 872 kvadratmeter.

Anslutnings- och gatukostnaderna för området beräknades enligt markredovisningen till stadsplanen till 10 200 kronor.

Sedan Västerås Juridiska Inkasso- & Affärsbyrå samt drätselkammaren i Västerås, den förra såsom ombud för byggnadsfirman Axelson & Gustafsson i Västerås, i skrivelser den 23 mars 1939 respektive den 10 januari 1941 hos domänstyrelsen anhållit att för bostadsbebyggelse få förvärva ifrågavarande kronan tillhöriga område, avgåvos på anmodan av domänstyrelsen ett flertal utlåtanden angående bland annat området saluvärde.

Domänintendenten föreslog i utlåtanden den 14 september 1939 och den 24 mars 1941, att, därest området försålles, köpeskillingen skulle bestämmas genom infordrande av anbud. Priset borde dock ej understiga 8 kronor för kvadratmeter för området i dess helhet.

Ombudsmannen vid universitetet i Uppsala K.-E. Hertzberg, som på anmodan av domänstyrelsen utlät sig i ärendet, anförde i ett den 18 januari 1941 dagtecknat yttrande bland annat följande. Det ifrågavarande tomtområdet vore det avgjort bästa och förnämsta inom Västerås centralare delar, som ännu vore outnyttjat för bebyggelse, även om den till park anslagna delen av området syntes onödigt stor med hänsyn till närheten till Djäkneparken. Staden torde emellertid vara skyldig att utgiva lösen, beräknad efter marknadspriset, för större delen av parkområdet. Vad prisfrågan anginge vore det svårt att framlägga något faktiskt belägg för vad som kunde anses skäligt närmast av den anledningen att någon försäljning av mark av samma fördelaktiga läge och kvalitet i övrigt icke förekommit inom stadsdelen Jakobsberg. De få tomter som sålts under senare år hade nämligen endast varit avsedda för villa- eller lågbebyggelse. Med utgångspunkt från dels de priser som betingats för under åren 1935—1940 inom Jakobsberg till villa-bebyggelse försålda tomter, vilka priser i regel uppgått till omkring 10 kronor för kvadratmeter, dels de utsagor som gjorts av personer, väl underrättade om byggnadsmarknaden i Västerås, vilka samtliga ansett ett salupris av cirka 20 kronor för kvadratmeter icke vara oskäligt, syntes det av domänintendenten föreslagna salupriset 8 kronor för kvadratmeter vara avsevärt för lågt. Markområdet borde icke försäljas till lägre pris än 12 kronor för kvadratmeter i dess helhet.

Länsarkitekten framhöll den 18 april 1941 att det av domänintendenten föreslagna försäljningspriset, 8 kronor för kvadratmeter, torde vara fullt tillfredsställande. Stadsägområdet omfattade nämligen enligt stadsplanen till övervägande delen sådan mark, som icke finge bebyggas.

Sedan domänstyrelsen erbjudit staden att inköpa det ifrågavarande området för en köpeskillning motsvarande 12 kronor för kvadratmeter, anhöll drätselkammaren i skrivelse den 19 november 1941 att till ett reducerat pris få inköpa området, varvid drätselkammaren framhöll, att det pris som vid denna tid tillämpades vid markuppgörelser inom Jakobsberg rörde sig om 5 kronor för kvadratmeter för ren tomtmark.

Länsarkitekten i Stockholms län Olof Lundgren anförde den 3 januari 1942 i huvudsak följande. Området lämpade sig ur alla synpunkter för omedelbar exploatering. Av dels en undersökning rörande taxeringsvärdena för likbelägen mark inom staden dels upplysningar inhämtade av stadsingenjören i Västerås och en representant för en byggnadsfirma i staden rörande gängse tomtpriser, framginge att markvärdena för tomtmark varierade väsentligt från ett pris för kvadratmeter av 2 kronor 60 öre för ett område strax söder om kronans mark till 17 kronor i ett kvarter söder om Djäkneberget. Invid kronans mark syntes i övrigt tomtvärdet hålla sig omkring 4 kronor för kvadratmeter. Taxeringsvärdena låge något under saluvärdena.

De högre markvärdena inom olika områden sammanhängde med ett större utnyttjande av tomtmarken. Med stöd av dessa värden och med hänsyn till tomtens karaktär skulle priset på kvartersmarken samt en del av parkmarken, 1 700 kvadratmeter, som staden borde lösa, sättas till ungefär 12 kronor för kvadratmeter. Vid den planering, som förekomme i Jakobsberg, borde tomtmarksvärdet emellertid i första hand sättas per eldstad eller per kvadratmeter bruttovåningsyta. Med utgångspunkt från tidigare inom staden tillämpade priser per kvadratmeter bruttovåningsyta syntes ett pris för kvadratmeter bruttovåningsyta av 30 kronor böra beräknas eller för 1 872 kvadratmeter 56 160 kronor, vilket i detta fall även innebure ett tomtpris per normaleldstad av 810 kronor. För att erhålla råmarkspriset måste summan 56 160 kronor minskas med gatu- och anslutningskostnaderna, beräknade till 10 200 kronor, till vilket senare belopp borde läggas 40 procent av gatukostnaderna eller 2 400 kronor. Då staden emellertid borde lösa den nyssnämnda delen av parkmarken om 1 700 kvadratmeter till ett såsom skäligt ansett pris av 9 kronor för kvadratmeter skulle områdets värde uppgå till i runt tal 59 000 kronor, vilket gäve ett råmarkspris, oberäknat skogsvärdet av 6 kronor 55 öre för kvadratmeter. Med hänsyn till utvecklingen vore emellertid icke oskäligt att en viss marginal beräknades vid försäljningen, varför ett försäljningspris av 7 kronor för kvadratmeter eller 63 000 kronor exklusive skogsvärdet föresloges.

I anledning av den av länsarkitekten Lundgren gjorda värderingen anmodade domänstyrelsen *ombudsmannen Hertzberg* att ånyo avgiva yttrande angående det ifrågavarande områdets saluvärde, varvid Hertzberg i utlåtande den 11 januari 1943 anförde bland annat följande. Sedan det föregående yttrandet i ärendet avgivits syntes efterfrågan på byggnadstomter, särskilt för bostadsändamål ha starkt ökat, ej minst inom stadsdelen Jakobsberg. Priserna inom denna stadsdel visade även en avgjort stigande tendens. Vid försäljningar av två tomter inom stadsdelen med avsevärt sämre läge än kronans ifrågavarande område, hade betingats ett pris av 8 respektive 11 kronor för kvadratmeter råmark, trots att de båda tomterna endast finge bebyggas med en mindre tvåvåningsvilla respektive ett mindre tvåvåningshus. Det torde finnas anledning förvänta att prisstegringen skulle fortsätta. Det av Lundgren föreslagna försäljningspriset, 7 kronor för kvadratmeter råmark, vore avsevärt för billigt. Hertzberg vore benägen anse det av honom själv tidigare föreslagna priset 12 kronor för kvadratmeter icke obetydligt för lågt.

I anledning av de avgivna yttrandena meddelade *domänstyrelsen* i skrivelse den 15 januari 1943 till drätselkammaren i Västerås, att styrelsen vidhölle det tidigare föreslagna priset av 12 kronor för kvadratmeter.

Under hänvisning till vad sålunda förekommit i ärendet hemställde *drätselkammaren* i skrivelse den 22 februari 1943 hos Kungl. Maj:t att Kungl. Maj:t måtte upptaga ärendet till behandling samt medverka till att marken finge förvärfvas av Västerås stad till ett pris av 38 600 kronor.

I anledning av framställningen saluvärderades området den 29 maj 1943

av domänintendenten med biträde av tre arrendeuppskattningsmän, varvid området åsattes ett värde av 108 600 kronor.

Sedan domänstyrelsen avgivit infordrat utlåtande i ärendet den 26 juni 1943, fann Kungl. Maj:t genom beslut den 6 augusti 1943 drätselkammarens ansökning icke föranleda någon Kungl. Maj:ts vidare åtgärd.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 17 augusti 1943 har drätselkammaren i Västerås anfört bland annat följande.

Efter Kungl. Maj:ts beslut den 6 augusti 1943 har framkommit, att domänstyrelsen redan den 1 oktober 1936 i skrivelse till drätselkammaren erbjudit Västerås stad att inköpa ifrågavarande område för ett pris av 3 kronor för kvadratmeter eller sålunda i runt tal 27 000 kronor. Drätselkammaren ansåg emellertid vid detta tillfälle priset vara för högt, enär staden inköpt andra angränsande skogsskiften till ett pris av 1 krona 60 öre för kvadratmeter.

Då nämnda skrivelse först nu kommit i erinran har drätselkammaren icke velat underlåta att bringa den till Kungl. Maj:ts kännedom med hemställan, att frågan om försäljning till staden av omförmälda område med hänsyn till vad som numera framkommit i ärendet om möjligt måtte upptagas till förnyad behandling.

Drätselkammaren är i detta sammanhang angelägen erinra om att förutsättning för statligt stöd till byggnadsverksamheten är att 1935 års tomtpriser icke överskridas. Därest staden skulle lösa till sig den nu ifrågavarande marken till det pris domänstyrelsen fordrat eller cirka 12 kronor för kvadratmeter skulle sålunda värdet å marken ha stegrats med icke mindre än 400 procent med utgångspunkt från domänstyrelsens försäljningsanbud 1936.

I ett till drätselnämnden vid universitetet i Uppsala den 15 november 1943 avgivet yttrande i anledning av framställningen har *ombudsmannen Hertzberg* anfört huvudsakligen följande. Beträffande den av drätselkammaren i Västerås åberopade skrivelsen den 1 oktober 1936 hade såväl domänintendenten som Hertzberg undertecknat densamma med förbehåll om godkännande av respektive uppdragsgivare. Anbudet till försäljning hade tillkommit på förslag av en av delägarna i den samfällighet, i vilken det nu ifrågavarande området då inginge, för att söka undvika de hinder och besvär, som genom vissa stadens åtgärder rests vid delägarnas försök till en rättmätig exploatering av området. Någon uppgörelse med staden hade icke kommit till stånd. Den förenämnde delägaren samt ägaren av en annan skifteslott hade emellertid därefter av olika anledningar sett sig nödsakade att efter förhandlingar med staden försälja sina andelar till ett pris av 1 krona 60 öre för kvadratmeter. Detta hade emellertid skett efter det drätselkammaren avslagit anbudet å 3 kronor för kvadratmeter, varför dessa för staden fördelaktiga köp icke kunde åberopas av drätselkammaren såsom skäl för avvisandet av sistnämnda anbud. Detta av staden nu framdragna förhållande hade sålunda icke annan betydelse än att det visade, att den tomtmark, som staden år 1936 värderade till 1 krona 50 öre för kvadratmeter, nu av staden själv ansåges kunna förvärfvas för 4—6 kronor för kvadratmeter, alltså samma värdestegringsprocent, 400 procent, som staden anmärkte på i fråga om

domänstyrelsens nuvarande försäljningspris. Utgångspriserna vore olika, därav de olika resultaten. I övrigt åberopades innehållet i de av Hertzberg avgivna yttrandena den 18 januari 1941 och den 11 januari 1943.

Drätselnämnden vid universitetet i Uppsala har den 13 december 1943 med ledning av det av Hertzberg avgivna utlåtandet förklarat att ett försäljningspris av 12 kronor för kvadratmeter för det ifrågavarande området måste betecknas såsom synnerligen billigt.

I yttrande den 27 december 1943 har *domänintendenten* avstyrkt försäljning samt framhållit, att det med anledning av Västerås stads snabba tillväxt de senaste åren och den därav föranledda stora efterfrågan på mark för bebyggelse med största sannolikhet torde vara en fördel för kronan att ej nu sälja området. Staden själv och enskilda ägde mycket betydande områden invid bebyggda stadsdelar lämpliga för bebyggelse. Även om dessa områden ej vore så förnämligt belägna som det ifrågavarande området kunde det ej anses, att staden vore beroende just av detta område.

Länsarkitekten Lundgren, som av domänstyrelsen anmodats att avgiva förnyat yttrande rörande saluvärdet å ifrågavarande område, har i utlåtande den 29 februari 1944 anfört bland annat följande. De taxeringsvärden, som hopsamlats från olika delar av Västerås för att tjäna till ledning vid avgivande av utlåtandet den 3 januari 1942, måste ge en allsidigare uppfattning om markvärdena i staden än om de uteslutande hämtats just från den mark, som låge närmast runt omkring den aktuella egendomen, vilket hade skett vid den av Hertzberg gjorda värderingen. Funnes billigare mark norr eller öster om staden, måste denna marktillgång influera på priset i Jakobsberg. Av synnerligen stor betydelse för markvärdet vore den byggnadsrätt, som enligt stadsplanen tillkomme marken. Denna vore väsentligt olika för det kronan tillhöriga området och för universitetets mark. Den förra tilläte 1 872 kvadratmeter bruttovåningsyta på 9 000 kvadratmeter råmark, medan den senare tilläte 4 240 kvadratmeter å 13 000 kvadratmeter råmark. Om man räknade med 30 kronor för kvadratmeter våningsyta för kronans mark bleve värdet utan hänsyn till gatukostnader och ledningar 56 160 kronor och kvadratmeterpriset för råmarken 6 kronor 24 öre, medan det i det senare fallet bleve 127 200 kronor och kvadratmeterpriset för råmarken 9 kronor 80 öre. Dessa ojämna à-priser på råmarken torde icke kunna undvikas vid upprättande av en rationell stadsplan, då byggnadsrätten ej kunde fördelas lika med hänsyn till vissa gränser på marken. En återblick på de av Hertzberg angivna exemplen syntes knappast vederlägga utan snarare styrka den uppskattning som gjorts av markvärdet i yttrandet den 3 januari 1942. Någon anledning att frångå denna tidigare gjorda värdering syntes alltså icke föreligga. Möjligen skulle på grund av penningvärdets fall efter sistnämnda datum à-priset kunna höjas från 7 kronor till 7 kronor 40 öre och försäljningssumman från 63 000 kronor till 66 780 kronor.

Statens byggnadslänsbyrå har i skrivelse den 26 mars 1946 såsom eget yttrande i ärendet åberopat innehållet i en inom byrån upprättad promemoria ur vilken inhämtas bland annat följande.

I skrivelse den 21 april 1945 anhöll domänstyrelsen att byråns yttrande måtte grundas på ett av stadsarkitekten Sven Ahlbom i mars 1944 upprättat förslag till ändring av stadsplanen för bland annat ifrågavarande område, vilket stadsplaneförslag av Kungl. Maj:ts fastställdes den 15 februari 1946.

Vidare har Västerås stad i skrivelse den 14 april 1944 anhållit om byråns uttalande rörande den köpeskilling, som kan godkännas för ifrågavarande område för att vid bebyggelse å området tertiärlån skall kunna erhållas.

Enligt den nya stadsplanen fördelar sig arealen av kronans område på 4 960 kvadratmeter kvartersmark, 3 410 kvadratmeter parkmark och 635 kvadratmeter gatumark.

Kvartersmarken ingår i de båda kvarteren Stenborren och Stenbjörnen. Den övriga marken inom dessa kvarter tillhör dels Uppsala universitet och dels Västerås stad. Med hänsyn till att man vid en värdering har att utgå från den enligt gällande stadsplan medgivna bebyggelsen, synes det lämpligast att värderingskalkylen föres så, att först vardera kvarterets värde framräknas för att sedan fördelas på markägarna efter arealinnehav. Då det dessutom, med hänsyn till att tidigare förhandlingar i ärendet gällt såväl domänverkets som universitetets mark, får anses vara av stort intresse för såväl domänverket som Västerås stad att veta värdet på det område, som äges av universitetet, har jämväl för detsamma en fullständig värderingskalkyl genomförts.

Enligt stadsplanen fördela sig kvarterens areal och medgivna bebyggelse så att av kvarteret Stenborrens areal, 7 280 kvadratmeter, domänverket äger 4 780 kvadratmeter och universitetet 2 500 kvadratmeter varjämte å kvarteret får uppföras tre trevåningshus med en sammanlagd våningsyta av cirka 3 100 kvadratmeter.

Kvarteret Stenbjörnens areal, 5 790 kvadratmeter, fördelar sig med 180 kvadratmeter å domänverket, 4 240 kvadratmeter å universitetet samt 1 370 kvadratmeter å Västerås stad. Å sistnämnda kvarteret får uppföras fyra kopplade trevånings huskroppar med en sammanlagd våningsyta av cirka 5 520 kvadratmeter.

På basis av en utredning rörande 1935 års tomtprisnivå och efter förhandlingar mellan byrån och staden har för olika aktuella bebyggelseområden vissa tomtpriser fixerats för att tjäna som norm vid bedömandet av tomtkostnadens skälighet i de enskilda fallen. Västerås stad har vid sina markförsäljningar tillämpat dessa prisnormer och det torde icke finnas anledning frånga desamma i förevarande fall. Med hänsyn härtill samt förevarande områdes vackra belägenhet bör tomtprisnivån motsvara 25 kronor för kvadratmeter våningsyta.

Gatukostnaderna ha beräknats uppgå till cirka 62 000 kronor, fördelat med 22 300 kronor å kvarteret Stenborren och 39 700 kronor å kvarteret Stenbjörnen.

Exploateringstiden synes bliva så kort, att hänsyn ej behöver tagas till ränteförluster.

Under nu angivna förutsättningar blir värdet av kvarteret Stenborren 55 200 kronor, av vilket belopp, med hänsyn till arealinnehavet, 36 200 kronor tillkommer domänverket och 19 000 kronor universitet. Värdet av kvarteret Stenbjörnen, 98 300 kronor, fördelar sig enligt samma grunder med 3 000 kronor å domänverket, 72 000 kronor å universitetet och 23 300 kronor å Västerås stad.

Vid beräkning av värdet å domänverkets område för sig med utgångspunkt från de sålunda erhållna värdena å kvartersmarken bör till exploateringskostnaderna för området utöver ovan fråndragna gatukostnader även hänföras värdet av den gatu- och parkmark om 1 260 kvadratmeter, som en

exploatör enligt 45 § stadsplanelagen skulle vara skyldig att överlämna till staden utan ersättning. Denna mark åsättes således icke något värde för sig utan kan anses inbegripen i råmarksvärdet 39 200 kronor, vilken summa sålunda hänföres till 4 780 kvadratmeter av kvarteret Stenborren, 180 kvadratmeter av kvarteret Stenbjörnen samt 1 260 kvadratmeter gatu- och parkmark.

Den övriga gatu- och parkmarken om 2 785 kvadratmeter torde skäligen icke böra åsättas högre pris än 4 kronor för kvadratmeter och synes sålunda ha ett värde av 11 100 kronor.

Domänverkets område synes sålunda ha ett saluvärde av $(39\ 200 + 11\ 100 =)$ 50 300 kronor, eller avrundat 50 000 kronor, motsvarande 5 kronor 55 öre för kvadratmeter.

Universitetets område synes ha ett saluvärde av $(93\ 900 + 8\ 200 =)$ 102 100 kronor eller avrundat 102 000 kronor motsvarande 4 kronor för kvadratmeter.

Jägmästaren i Västerås revir har den 5 och den 7 juni 1946 uppskattat värdet av å området växande skog till 2 350 kronor.

I en den 11 januari 1947 dagtecknad promemoria har *länsarkitekten Lundgren* anfört vissa synpunkter för klargörande av orsaken till skillnaden i sin och byggnadslånebyråns värdering samt härvid särskilt påpekat, att byrån och staden efter underhandlingar enats om vissa priser per kvadratmeter bruttovåningsyta såsom skäliga för vissa områden ävensom ifrågasatt, huruvida detta kunde anses som en värdering i vanlig mening, som kunde läggas till grund för saluvärdet av en fastighet, även om ur allmän synpunkt låga tomtvärden måste anses vara att eftersträva. Mot metodiken i byggnadslånebyråns kalkyl funnes emellertid icke något att erinra. Önskade man få veta verkliga saluvärdet syntes dock den säkraste vägen vara att infordra anbud å det ifrågavarande området.

Stadsdirektören i Västerås, Th. Hedberg, har vid besök hos domänstyrelsen i maj 1944 förklarat, att staden vore villig inköpa området till det pris, som godkändes av byggnadslånebyrån.

Domänstyrelsen, som avgivit utlåtande den 31 januari 1947, har anfört i huvudsak följande.

Enligt styrelsens mening torde det av byggnadslånebyrån uppskattade saluvärdet ligga väsentligt under det pris, som skulle kunna erhållas, därest området utbjödes till salu under hand genom infordrande av anbud. Ett dylikt försäljnings sätt får under förhandenvarande förhållanden anses vara icke lämpligt. Till det beräknade värdet, 50 300 kronor, bör enligt tidigare tillämpad praxis läggas halva värdet av å området växande skog, 1 175 kronor. Saluvärdet skulle härigenom utgöra 51 475 kronor, som bör avrundas till 51 500 kronor.

För den händelse Kungl. Maj:t finner, att ifrågavarande område om 9 005 kvadratmeter av kronoegendomen Vallby 4¹ eller stadsägorna nr 1047, 1048 och 1049 i Västerås bör försäljas till staden för en köpeskilling av 51 500 kronor, får styrelsen hemställa, att försäljningen sker under villkor,

att området efter vederbörlig avstyckning överlåtes i befintligt skick med tillträdesrätt för staden, räknat från dagen för köpekontraktets underskrivande.

att köpeskillingen erlägges kontant å tillträdesdagen.

att försäljningen sker med förbehåll om återköpsrätt för kronan för all framtid, därest området efter eventuell stadsplaneändring exploateras hårdare än som angives å en den 15 februari 1946 fastställd stadsplan, skolandet återköpsrätten upphöra i den mån exploatering sker enligt denna stadsplan.

att vid försäljning eller upplåtelse med tomträtt av tomter å området de priser per normaleldstad, som statens byggnadslånebyrå godkänner, läggas till grund vid bestämmandet av köpeskillingarna respektive tomrättsavgälderna,

att staden ensam bestrider såväl kostnaderna för avstyckning av och lagfart å området jämte övriga med köpet förenade utgifter som ock samtliga på området för tiden från tillträdesdagen belöpande skatter och onera, samt

att innehavaren av en över området med vederbörligt tillstånd framdragen elektrisk ledning 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 och tillsyn av ledningen.

Enligt uppgifter, som inkommit från statens byggnadslånebyrå, har under de senaste åren inom Västerås stad försålts ett antal tomter från mark, belägen i närheten av det nu till försäljning föreslagna området men med något sämre läge än detta ur bostadsbyggnadssynpunkt. Priserna för dessa tomter inklusive gatukostnader ha svarat mot ett värde av i genomsnitt något mindre än 24 kronor för kvadratmeter bruttovåningsyta.

Jag har intet att erinra mot att den ifrågasatta försäljningen till Västerås stad kommer till stånd. På grund av de av byggnadslånebyrån lämnade uppgifterna synes en köpeskillning av 51 500 kronor, vilken efter avdrag av värdet å skogen motsvarar ett pris av cirka 25 kronor för kvadratmeter bruttovåningsyta, kunna anses skälig för det ifrågavarande området. Jag förordar alltså, att området försäljes till Västerås stad till det av domänstyrelsen ifrågasatta priset, 51 500 kronor, samt på villkor i övrigt som domänstyrelsen föreslagit i sin skrivelse den 31 januari 1947. Riksdagens medgivande till försäljningen torde emellertid böra inhämtas.

*Departements-
chefen.*

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

att ifrågavarande område om 0,9005 hektar av kronoegen-
domen Vallby 4¹ eller stadsägorna nr 1047, 1048 och 1049 i
Västerås stad må genom domänstyrelsens försorg försäljas
till staden för en köpeskillning av 51 500 kronor samt under
villkor i övrigt som föreslagits av domänstyrelsen.

Vad departementschefen ovan under punkterna 1:o
—5:o hemställt, däri statsrådets övriga ledamöter in-
stämna, bifaller Hans Maj:t Konungen samt förordnar,
att proposition av den lydelse, bilaga till detta proto-
koll utvisar, skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:
Gunnar Eklurd.