



Nyhetschef

Olof Ekerlid
063-161622

Gabrielle Bäckström
063-161619

Mejl: nyhetschef@op.se

Tipsa ÖP!

72063

Sms och mms.
Eller mejla till
72063@op.se.

Ring 063-161620



Följ ÖP på
Facebook, Twitter
och Instagram:

facebook.com/
OstersundsPosten
twitter.com/opse
instagram:
@ostersundsposten

● MARKAFFÄREN, DAG 2

De betalade 21 miljoner för mycket

Östersundshem kan ha betalat minst 21 miljoner kronor för mycket för Fältjägaren 8. Det visar ÖP:s uträkning av marknadsvärdet på fastigheterna som Östersundshem tagit över.

Det krävs att Östersundshems alla önskningar ska gå i uppfyllelse för att det ska ha varit en bra affär.

Det finns ingen oberoende värdering gjord inför Östersundshems miljonaffär med Peab. Det har i stället handlat om en gemensam diskussion mellan parterna. Men det står i köpeavtalet mellan Peab och Östersundshem att prisappen är marknadsvärdet på fastigheterna. Men vad var egentligen Fältjägaren 8 värt i pengar?

ÖP har tillsammans med oberoende värderare tagit fram ett underlag för att räkna fram ett marknadsvärde på fastighetsaffären. Det har gjorts genom att ta fram prisuppgifter på likartade affärer som nyligen genomförts i Östersund när det kommer till fastigheter med byggrätter. Slutsatsen blir att värdet hamnar på runt 86 miljoner kronor. Det är en bra bit under det faktiska priset.

Men vad händer med fastighetsvärdet om Östersundshems alla planer skulle gå igenom? Det har ÖP också räknat på. I drömmen ingår det att bygga 1 500 lägenheter norr om arenan och att det tilläts 300 lägenheter på gamla slakteriet. Men om vi nöjer oss med de 500 lägenheter i skogen, som styrelseordförande Tord Andnor räknat med, så visar uträkningen att företaget har gjort ett rejält klipp. Marknadsvärdet hamnar då på närmare 141 miljoner kronor.

Men en sådan värdering bryter mot alla principer som används när värdet på fastigheter ska uppskattas. Den regeln lyder så här: Marken får enbart värderas utifrån gällande användningsområde. I klartext innebär det att mark som ännu inte godkänts för bostadsbygge inte får beräknas ha ett värde som om det hade det. Den re-

geln gäller också när detaljplanen är påbörjad men ännu inte avslutad. Detta eftersom ingen egentligen kan veta exakt vad beslutet i slutändan blir i en sådan process.

Den här ovissheten har skrivits in i aktieöverlåtelseavtalet mellan Peab och Östersundshem. Prisappen har satts till två olika nivåer. Östersundshem håller inne med 20 miljoner kronor till en eventuell detaljplansändring av skogen blir klar. Men den förändringen ska ske före april nästa år för att pengarna ska betalas ut till Peab. I nuläget är således prisappen 107 miljoner kronor och det är 21 miljoner dyrare än det belopp ÖP räknade fram på fastighetsvärdet.



Text
Linda Hedenlång
063-161729
linda.hedenlang@op.se

Marken norr om arenan inte optimal för bostäder

ÖSTERSUND Marken norr om arenorna ser kommunen som ett möjligt industriområde. Det pekas inte ut som ett optimalt område för bostadsbyggnader.

I den stora översiktsplanen Östersund 2040 så har kommunen gått igenom en långsiktig plan för hur staden ska växa. Det handlar bland annat om möjlighet att förtäta staden för att få plats med fler bostäder. En sådan utpekad förtätnings skulle kun-

na ska mellan Odensala och Torvalla. När det gäller marken norr om Jämtkraft arena och Östersund arena så är det inte utpekad som annat än möjlig industrimark.

- Vi tänker oss att det ska kunna bli ett sammanhängande industriområde mellan Lugnvik och den här marken, säger Anne-Katrin Ångnell, Östersunds kommuns mark- och exploateringschef.

Det finns flera anledningar till detta, däribland närheten till vär-

meverket i Lugnvik. Det är satt en skyddszon på 700 meter runt Jämtkrafts värmeverk. Det får inte byggas bostäder inom den radien.

Jämtkraft har i dag inga planer på att expandera sin verksamhet i Lugnvik och har heller inte tagit ställning till idén att bygga bostäder norr om arenorna.

- Vi har inte blivit tillfrågade om något sådant. Vi är inställda på att förvalta den fina anläggning som vi har, säger Karin Bodén, pressansvarig för Jämtkraft.

● SÅ HÄR RÄKNADE VI

Östersunds kommun har sålt mark på Remonthagen både till Östersundshem och privata Attacus. Affären med Attacus genomfördes 2010, så prisnivån per tomt för radhusområdet har räknats upp med 15 procent. Det är prisökningen de senaste 5 åren enligt SCB för byggnader. Det priset har sedan justerats ännu mer uppåt för att hamna närmare det pris som Östersunds kommun satt för nyligen sålda radhusomtomter på Växthusvägen i Odensala.

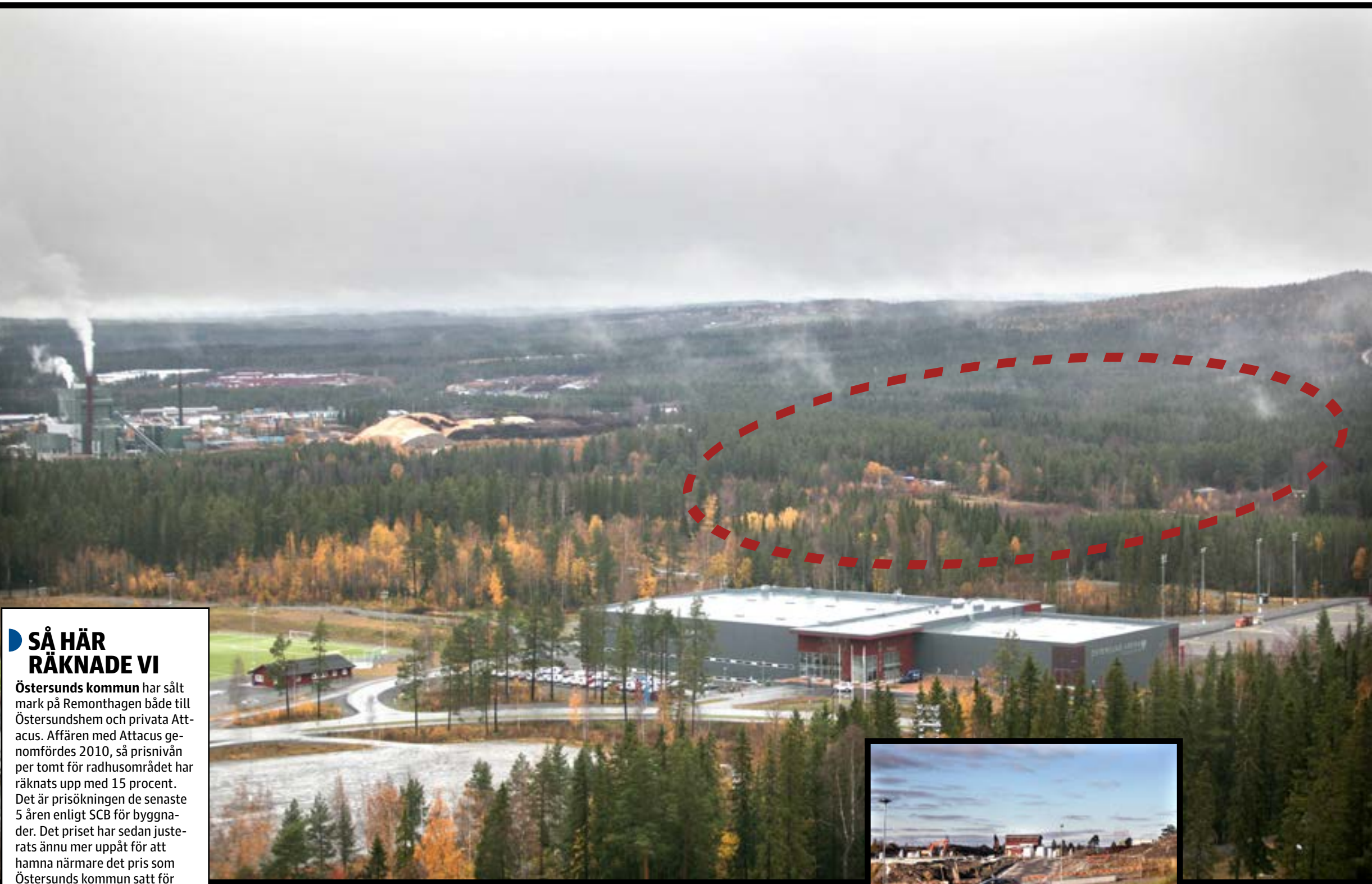
Priserna på sålda tomter och byggrätter har sedan räknats om ner på lägenhetsnivå/radhusnivå. Därefter har den summan använts för att räkna ett tänkt värde på Östersundshems nya fastigheter på Stadsdel Norr. Där finns redan färdiga detaljplaner som tillåter ett visst antal bostadstyper. Det är också angivet exakta siffror för lägenheter och parhus i Östersundshems underlag till kommunstyrelsen.

I värderingen har marken norr om arenan beräknats ha samma pris per hektar som den för bostadsbygge detaljplanerade mark kommunen nyss köpt mellan Knytta och Böle.

När det gäller fastigheterna på gamla slakteriet bygger värderingen på taxeringsvärdet uppräknat med 25 procent eftersom Östersundshem inte velat lämna ut uppgifter om driftnettot.

I köpet ingick också två byggnader belägna på gamla kasernområdet på Stadsdel Norr. Dessa byggnader står i dag tomma och outhyrda. Deras värde har beräknats utifrån uthyrbar area och en tänkt hyresnivå på 800 kronor per kvadratmeter och år. Den summan är tagen från jämförbara objekt.

Vad marken norr om arenorna kan användas till blir avgörande för om Östersundshem gjorde en bra affär eller ej. Kan det bli bostäder eller industrilokaler i det markerade området?



Jägarvallen är ett synligt projekt som Östersundshem just nu har på Stadsdel Norr. Här byggs 63 rad- och parhus.

Sandqvist: "Kan vi lita på det som kommer från Östersundshem"

ÖSTERSUND Vänsterpartiets Nisse Sandqvist är bekymrad över det som kommit fram om affären mellan Östersundshem och Peab. - Det kommer bli en förtroendefråga i slutändan. Kan vi lita på att det som kommer från Östersundshem är sant? säger han.



Vi hade inte koll på att det fanns andra alternativ. Det är jättemärkligt. Nisse Sandqvist (V).

Nisse Sandqvist har ifrågasatt affären mellan Peab och Östersundshem under våren. Han har också ifrågasatt lämpligheten med att Östersundshem får bilda dotterbolag. När kommunfullmäktige skulle ta beslut om det 29 april så yrkade han på ett avslag samt att Östersundshem ska förvärva mark och inte bolag.

- Östersundshem ska vara politiskt styrt. Dotterbolag blir en del i att skapa större handlingsutrymme för fler typer av affärsmetoder. Det kändes inte bra, säger Nisse Sandqvist. Kommunfullmäktige valde dock att inte rösta på hans förslag utan Öster-

sundshem fick tillstånd för att bilda dotterbolag och det öppnade för affären med Peab.

Även om kommunfullmäktige hade röstat nej, så hade affären genomförts. I aktieöverlåtelseavtalet står det inskrivet att ett alternativ är att Östersundshem bara köper marken. Men det visste inte politikerna om när affären hamnade på deras bord i maj utan det kommer fram först när ÖP börjar sin granskning.

- Vi hade inte koll på att det fanns andra alternativ. Det är jättemärkligt,

säger Nisse Sandqvist.

Han berättar att det framställdes som en fantastisk affär som kommunen bara inte kunde säga nej till. Men Moderaterna, Folkpartiet, Kristdemokraterna och Vänsterpartiet valde ändå att skriva en protokollsanteckning om den osäkerhet de kände inför affären och det belopp som marken värderats till.

- Det kändes som en subjektiv bedömning, säger Nisse Sandqvist. Han blir också förvånad över att

Östersundshems vd Daniel Kindberg skrivit på aktieöverlåtelseavtalet 16 april, det är 21 dagar före det att kommunstyrelsen formellt godkänner affären.

- Det är anmärkningsvärt, säger Nisse Sandqvist.

Han menar att det som kommer fram om affären gör att förtroendet för Östersundshem försvagas.

- Kan vi lita på att det som kommer från Östersundshem är sant, eller måste vi sätta stopp eftersom vi inte vet vad förslaget egentligen går ut på, säger han.



Text
Linda Hedenlång
063-161729
linda.hedenlang@op.se

Imorgon: Dribblet som ledde fram till miljonaffären