



Nyhetschefer

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

Kommunens bostadsbolag Östersundshem har tagit över ansvaret från Peab för bostadsbyggandet på Stadsdel Norr. **Men det har väckts frågor om inte prislappen på 127 miljoner kronor var för hög.**

Samtidigt har Konkurrensverket riktat blickarna mot Östersundshem för att se om Peab gynnats olagligt.

Med start i dag inleder ÖP en granskning av affären mellan Peab och Östersundshem.

Hur mycket är marken värd: 1 eller 47 miljoner?

Är marken norr om arenorna värd 1 miljon kronor eller 47 miljoner kronor? Svaret avgör om Östersundshem betalade Peab för mycket i vårens stora fastighetsaffär.

Östersundshems vd och styrelseordförande har gett två helt olika besked om hur de ser på marken.

Det kommunala bostadsbolaget Östersundshem kunde i och med affären lägga gamla slakteriet och flera centralt belägna områden i Stadsdel Norr till sitt fastighetsbestånd.

Frågetecken har väckts från politiskt håll om prislappen för marken och byggnaderna var för högt. Svaret på den frågan beror på hur man ser på ett 42 hektar stort skogsområde norr om arenorna som ingick i 127 miljonersaffären. Området avgränsas av arenorna, Litsvägen, E14 och värmeverket i Lugnvik.

Östersundshems vd Daniel Kindberg lyfter fram området som ett av Jämtlands mest fantastiska områden. Det synsättet har han gemensamt med Peabs grundare, ägare och tidigare koncernchef Mats Paulsson. När han var på en turné genom Sverige i mars 2012 lyfte han frågan om just marken norr om arenorna.

– Jag och AnnSofie Andersson (S) träffade Mats Paulsson för en lunch. Han satt och pratade om vilket bra område det var för att bygga bostäder på. Både jag och AnnSofie Andersson sa till honom att det inte skulle gå. Jag sa rätt ut att det där är ett av de mest olämpliga områdena i kommunen, säger Pär Jönsson (M).

Han berättar att han tänkte att det bara var en vild idé från Mats Paulsson. Men så dök den



1. Skogsområdet norr om arenorna.
2. Gamla slakteriet.
3. Tallåsen.
4. Jägarvallen.
5. Jägargården.

GRAFIK: FREDRIK ALVERLAND

komma över byggbar mark. Det var i beslutsunderlaget som Östersundshem presenterade sin vision om att bygga 1 500 lägenheter i skogsområdet. Det stod även att en detaljplansändring var begärd. Det var en av alla de tillgångar som skulle motivera prislappen på 127 miljoner kronor.

Men vilket användningsområde har Östersundshem räknat med när prislappen sattes? Det är så att mark som får användas till bostadsbyggande är värd väldigt mycket mer än en skogstomt. Daniel Kindberg säger i en intervju med ÖP att det kanske inledningsvis stod att företaget ville bygga 1 500 bostäder norr om arenorna, men att den nya idén är en solenergi-park. På en rak fråga på hur marken värderats svarade han:

– Den marken är egentligen värd skogsbruksvärdet. Den har inget byggrättsvärde.

Det skulle ge marken ett värde på strax över 1 miljon kronor om man värderar den enligt värderingsföretaget NAI Svefas rapport från 2014 om skogsvärdet i Jämtland.

Samtidigt har Östersundshems styrelseordförande Tord Andnor (S) sagt till ÖP att bolaget räknat ut värdet på skogen genom att kalkylera med att få bygga 500 lägenheter med ett byggrättsvär-

de plötsligt upp igen två år senare. Det var 6 maj i år och dags för kommunstyrelsesammanträde i rådhuset. Ett helt nytt ärende hade skrivits upp på dagordningen och det handlade om Östersundshem.

Politikerna hade fått veta att Östersundshem ville köpa Fältjägaren 8 av Peab för att på så sätt

Det 42 hektar stora skogsområdet norr om arenorna hamnar i centrum när ÖP försöker reda ut om prislappen i affären mellan Peab och Östersundshem var skälig eller inte.



Jag sa rätt ut att det där är ett av de mest olämpliga områdena i kommunen. Pär Jönsson (M).

Om skogen värderats enligt den principen med 500 lägenheter ger det ett totalt värde på 47,5 miljoner kronor. Det skiljer drygt 46 miljoner kronor mellan de två svaren. Skillnaden mellan om Östersundshem gjorde ett klipp eller en riktigt dålig affär. Faktum är också att det skrivits in en klausul i köpavtalet mellan Östersundshem Holding och Peab Holding gällande skogen eftersom värdet kan diskuteras. Östersundshem har behållit 20 miljoner av köpsumman och den betalas ut först om det blir en detaljplansändring av skogen. Prislappen är i dag således 107 miljoner kronor.

Frågan kvarstår ändå. Var prislappen för hög? Någon oberoende värdering har inte gjorts inför affären. Det behövdes inte tyckte Östersundshems ledning och det finns heller inga lagliga krav på det. Men företagets ägare, Östersunds kommun, har ett annat förhållningssätt när det kommer till markköp. I 85 procent av fallen genomförs fastighetsköp och försäljningar genom



Det är ett så stort område så man kan bygga betydligt fler lägenheter. Tord Andnor.

anbud eller så görs en oberoende värdering av fastigheterna. Det är förbjudet för statliga myndigheter och kommuner att gynna företag genom att betala för mycket för exempelvis mark.

– Vi agerar så för att varken vi eller säljaren/köparen ska få affären ifrågasatt i efterhand. Vi måste agera så enligt kommunallagen, säger Anne-Katrin Ångnell, mark- och exploateringschef på Östersunds kommun.

Hon berättar att de övriga 15 procenten av fastighetsköpen är av den typen att de genomförs så ofta att kommunen har väldigt bra koll på värdet och hur det ska bedömas.



Text & foto
Linda Hedenlång
063-161729
linda.hedenlång@op.se

**I morgon:
ÖP har
räknat ut vad
Östersundshem
borde ha
betalat**