

## **Bedömning av byggrättsvärde för hotell mm i anslutning till Gavlehov**

### **Uppdraget**

Gävle kommun har genom Anders Norgren, Övergripande planering, lämnat uppdrag till undertecknad att bedöma byggrättsvärdet för hotell mm i anslutning till fotbollsarenan Gavlehov. Berörda fastigheter är Sätra 114:5 och 114:6.

Värdetidpunkt är december 2022.

### **Bakgrund**

I detaljplan från 2014-04-04 anges en byggrätt för hotell, kontor mm i två byggnader om maximalt 14 våningar i hörnen av fotbollsarenan Gavlevallen. Kommunen har nu kontakt med intressent avseende uppförande av byggnaderna och önskar därför en bedömning av marknadsmässigt pris för byggrätterna.

### **Värderingsobjektet**

Värderingsobjektet ligger inom området Gavlehov med ett stort antal idrottsanläggningar. Flera av anläggningarna används även för andra typer av event. Läget bedöms därför intressant för en hotelletablering. En sådan etablering bedöms även stärka områdets förmåga att dra till sig olika typer av arrangemang.

Detaljplanen medger olika typer av lokaler så som hotell, kontor och olika typer av centrumfunktioner. Min bedömning är att det i första hand är attraktivt för hotell och därtill hörande stödfunktioner. Alternativt övervägs att ett av tornen helt eller delvis inrättas som kontor.

De båda höga byggnaderna bedöms rymma cirka 7 000 kvm lokalarea (LOA) vilket motsvarar cirka 8 000 kvm bruttoarea (BTA). Därtill kommer att ett våningsplan som förbinder dessa byggnader kan inrymma storleksordningen 1 000 kvm LOA, t ex restaurang och konferensutrymmen.

### **Värdebedömning avseende hotell**

Någon aktuell prisstatistik avseende försäljning av byggrätter specifikt för hotelländamål inom Gävleområdet finns inte. Markanvisningar har förekommit men är mer än tio år gamla och har inte kommit till genomförande. En prisbedömning måste därför göras utifrån mera generella utgångspunkter. Därvid kan nämnas följande:

- Byggrätter för bostadsändamål inom närområdet säljs till en prisnivå omkring 2 000 kr/kvm BTA.
- Taxeringsvärdet för lokaler i området uppgår enligt 2022 års taxering till 1 200 kr/kvm BTA.

Bortsett från vissa centrumlägen och andra mycket specifika områden är vanligen byggrättsvärdet för bostäder högre än för lokaler. Så bedömer jag fallet vara även i det här fallet. Med tanke på att det ändå rör sig om ett tämligen unikt läge för ett hotell så bör inte skillnaden vara alltför stor.

Om man ser till taxeringsvärdet så indikerar det ett marknadsvärde på 1 600 kr/kvm BTA (taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet). I detta ingår värdet av va-anslutning samt markanläggningar. I det här fallet är det fråga om en yta som är bebyggd i sin helhet varför markanläggningar är ointressanta.

Min slutsats av det sagda är att båda indikatorerna ger stöd för ett byggrättsvärde på cirka **1 500 kr/kvm BTA**.

### Värdebedömning avseende kontor

Värdet av byggrätter för kontor är mycket starkt lägesberoende. I Gävle är de högsta värdenivåerna koncentrerade till de mest centrala delarna av staden samt teknikparken/högskolan. Utanför dessa områden är värdena påtagligt lägre. Med tanke på att Gavlehov inte i dag är något etablerat kontorsläge bedömer jag att värdenivån för sådana lokaler ligger lägre än för hotell. Min bedömning stannar vid en nivå omkring **1 200 kr/kvm BTA**.

### Sammanfattning

Ett totalt byggrättsvärde för objektet påverkas av i vilken utsträckning man utgår från hotellanvändning respektive kontorsanvändning. Förutom att det har betydelse för värdenivån som sådan har det sannolikt en påverkan på användbarheten av mellanliggande våningsplan om cirka 1 000 kvm. Vid en användning av hela objektet som hotell är det tämligen uppenbart att en stor del av utrymmet kan fylla viktiga funktioner så som restaurang, konferensutrymmen mm. Vid olika användning av respektive torn är detta inte lika uppenbart.

Vid en användning av hela objektet som hotell ger ovanstående ett totalt värde på 9 000 kvm BTA \* 1 500 kr =

**13 500 000 kronor.**

Om ett av tornen används som kontor bedömer jag att även mellanliggande plan om 1 000 kvm bör sättas det lägre värdet, dvs 1 200 kr/kvm. Detta ger då totalt

4 000 kvm BTA \* 1 500 kr + 5 000 kvm BTA \* 1 200 kr =

**12 000 000 kronor**

### Avvikande egenskaper

Angivna byggrättsvärden avser byggklar mark. Dessutom bör noteras att det i centrala lägen vanligen krävs dyrbara lösningar för att tillgodose behovet av parkeringsplatser. Värderingsobjektet avviker i båda fallen från nämnda förhållanden.

Åtgärder behöver vidtas, så som flytt av belysningsanläggning för fotbollsplanen och eventuell anpassning av utrymmen som nyttjas av flera parter, för att byggrätten ska kunna utnyttjas. I detta innefattas även eventuella merkostnader som är hänförliga till att objektet integreras med en befintlig byggnad. Sannolikt är det mest praktiskt att åtgärderna utförs av köparen vilket utgör en belastning ur värdesynpunkt.

Jag saknar närmare beskrivning av lösning av parkeringsbehovet för den kommande bebyggelsen. Min bedömning är att det är möjligt att tillgodose behovet av p-platser till en väsentligt lägre kostnad än vad som vanligen krävs inom andra tätbebyggda områden

där parkering måste ordnas under mark eller i p-däck. Möjlighet att ordna parkering till en jämförelsevis låg kostnad är enligt min bedömning positiv för värdet av byggrätterna.

Jag bedömer att båda de nämnda faktorerna har sådan betydelse för värdet att de bör beaktas vid den slutliga prissättningen av objektet. För att närmare bedöma storleken på värdepåverkan behöver dels merkostnaden för nämnda åtgärder utredas och dels en möjlig parkeringslösning analyseras närmare.

Anders Sjöberg