

2020-01-15

Klara Wirdby
Sponsor

Försäljningsprinciper Ersbo syd, etapp II

Ett utvecklingsarbete pågår med att säkerställa etableringsprocessen inom Gävle kommun, vilken kommer att fastställa hur mark ska anvisas och säljas. I väntan på att detta utvecklingsarbete är färdigt, fastställs försäljningsprinciper för att tydliggöra hur markförsäljningen ska gå till i verksamhetsområdet Ersbo syd, etapp II.

Prissättning och markfördelning

Den del av Ersbo syd, etapp II som såldes till Microsoft värderades inför försäljning av en extern och objektiv värderingsman. Värderingen upprättades av Sjöberg Fastighetsanalys och är daterad 20 september 2018. Projektet har under hösten 2019 genomfört en värdering för resterande område. Värderingen utfördes av Sjöberg Fastighetsanalys.

Förutsättningar för prissättning:

- Kommunen bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att bilda fastigheten som överläts.
- Kommunen bygger gata och iordningställer naturområden enligt detaljplanen. Köparen bekostar lagfart.
- Köparen ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark samt betalar anslutningsavgifter för VA och dagvatten.
- Marken överläts avverkad. Marken är i övrigt obearbetad.

Föreslagen prissättning enligt upprättad värdering:

- 400 kr/kvm för areal upp till 10 000 kvm.
- 300 kr/kvm för areal utöver 10 000 kvm.

Försäljningen av mark inom området ska ske genom anbud. Undantaget är de fall där kommunen behöver erbjuda ersättningsmark på grund av Gävle Vattens markbehov vid Nybokorset, Duvbacken eller där markanvisningar redan skett. Ovan givna prissättning utgör utgångsbud vid anbudsgivningen och det lägsta tänkta priset. Respektive vinnande anbud erbjuds att köpa en fastighet inom området. Kommunen önskar med det förfarandet förhindra att företag köper upp flera fastigheter och väntar ut eventuell värdestegring.

Respektive marköverlåtelse ska regleras i marköverlåtelseavtal. Projektet ansvarar för att genomföra markförsäljningen, i enlighet med upprättad

projektplan.

Områdets karaktär

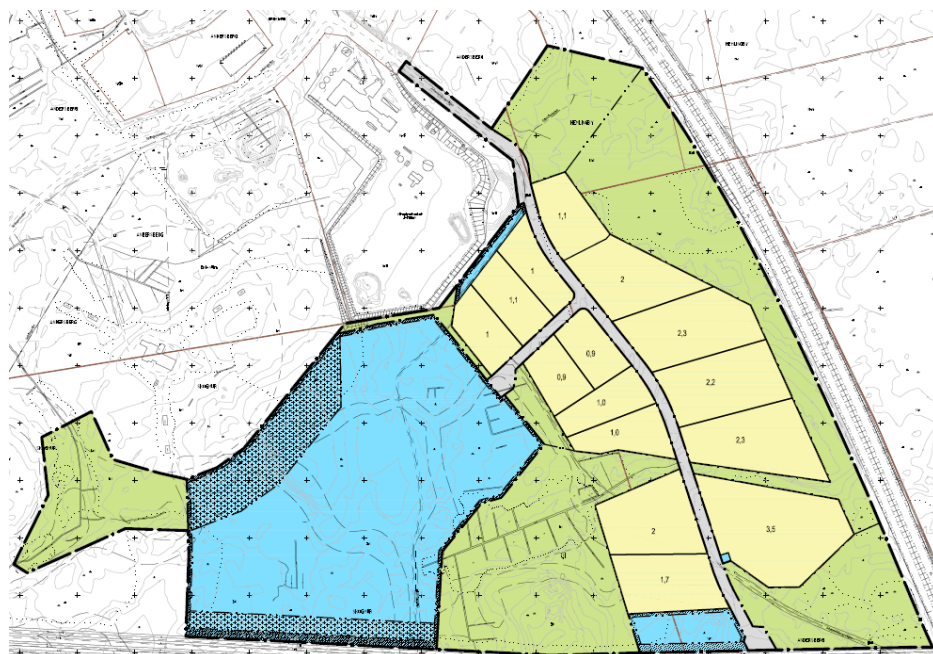
Området är planlagt som industriområde. Det är relativt centralt beläget i relation till staden och därmed attraktivt för många företag. Planbestämmelserna J, Z och K innebär industri, verksamheter och kontor och är styrande för vilka etableringar som är möjliga i området.

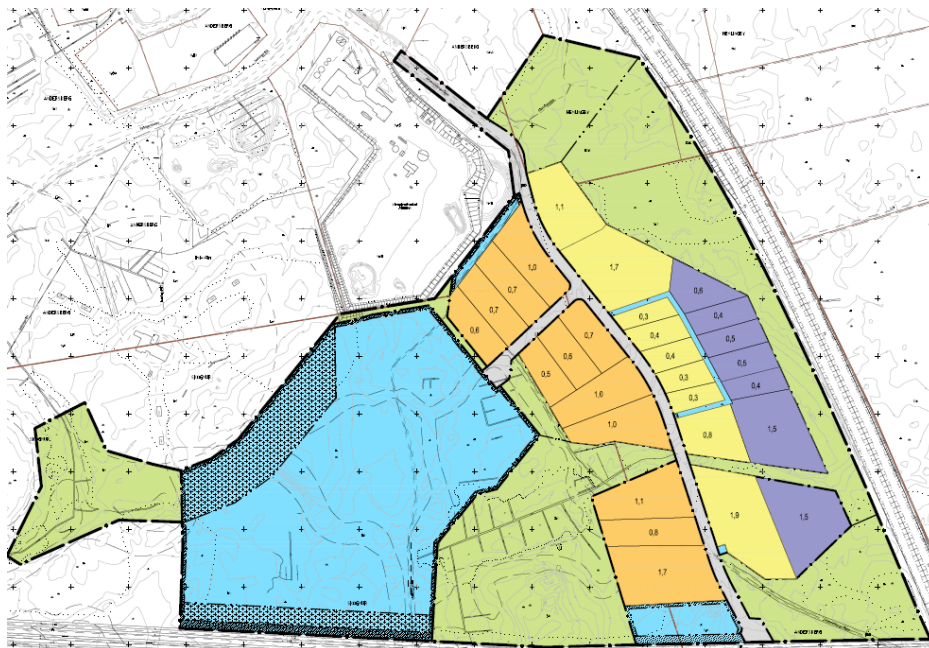
Delområden

Microsoft köpte 24 hektar i den västra delen av området 2018 och förvärvade även icke detaljplanelagd mark på ett område söder om detta. Microsofts tomt kommer att vara inhägnad och av sluten karaktär med hög säkerhetsnivå. Byggnaderna på området kommer att vara mycket storskaliga.

Planbestämmelsen Z medger etablering av skrymmande handel och något som kan vara lämpligt i de norra delarna av området. Infarten till området blir en entré och därför bör etableringarna ha viss form av gestaltungsambition. För att tillgodose andra typer av företag och etableringar föreslås de sydligare delarna av området ha industrikaraktär där också störningar i form av till exempel ljud, ljus och trafik kan vara större. Här finns inte heller samma krav på gestaltning.

Nedan visas ett par exempel på hur området kan delas in i fastigheter.





Bakgrund och omvärld

Syftet med detaljplanen på Ersbo syd etapp II är att tillgodose ett allmänt intresse av att ha verksamhetsmark till försäljning i Gävle kommun. Detaljplanen vann laga kraft 22 maj 2017. Kommunens ambition är att det ska finnas ca 40 hektar detaljplanerad mark till försäljning. Målen uppfylls inte idag och det råder brist på detaljplanerad verksamhetsmark i Gävle.

Troligtvis kommer Microsofts etablering i Gävle och Sandviken leda till följetableringar, det är dock oklart om sådana etableringar har behov av att ligga i direkt närhet till Microsoft. Likaså om de önskar ligga nära just datacentret i Ersbo, eller nära någon av de andra två siter i Stackbo respektive Tuna i Sandviken. Om det finns en efterfrågan i Ersbo vad gäller följetableringar ser Gävle kommun det generellt som positivt. Var i området det är lämpligt, beror på karaktären av etableringen.

Söder om Microsofts tomt i Ersbo etapp II detaljplanerades ytterligare mark under 2018 inom projektet Ersbo syd, etapp III. Söder om Ersbo etapp II, öster om etapp III, ligger ytterligare ett område där Gävle kommun har intentionen att påbörja ett detaljplanearbete för att tillskapa ytterligare verksamhetsmark. Området går i dagsläget under benämningen Ersbo, etapp IV. Idag finns ingen beställning på varken exploateringsprojekt eller detaljplan men detta förväntas starta under våren 2020.

Gävle kommun har även detaljplanerat mark på Rörbergs före detta flygfält i Valbo för elitensiv verksamhet åt en specifik kund. Kunden har i nuläget valt att inte fortsätta sin planering för etablering i Gävle. Detaljplanen är överklagad och väntar på beslut. Detta innebär att det potentiellt finns ett stort område detaljplanerat industrimark i Rörberg. Detaljplanen innebär vissa

begränsningar vad gäller trafikmängder och buller samt hur stora och många fastigheter som kan skapas.

Kommunen arbetar med att ta fram en förstudie för Näringen. Området är en av de största stadsomvandlingar som kommunen genomfört och ambitionen är att bygga en funktionsblandad stadsdel med verksamheter och bostäder. En konsekvens av omvandlingen är sannolikt att vissa verksamheter väljer att flytta till annan del inom kommunen/området eller att kommunen erbjuder fastighetsägare/verksamhetsutövare s.k. ersättningsmark där behovet uppstår.

Den godsbangård som idag ligger på Näringen kommer i framtiden att flyttas till ett läge väster om E4, strax norr om E18. Området kallas Tolvforsskogen och kommer genomkorsas av Ostkustbanan, när den får sin nya sträckning från Gävle central och norrut. I Tolvforsskogen blir det möjligt att skapa ett mycket stort verksamhetsområde med goda kommunikationer och här planeras för ett logistikcentrum. I arbetet med att omvandla Näringen kommer Tolvforsskogen bli en viktig pusselbit för att kunna erbjuda ersättningsmark. Planeringen av Tolvforsskogen är avhängig Trafikverkets planeringsprocess för nya järnvägen och godsbangården men Gävle kommun kommer under 2020 genomföra en förstudie. De första delarna av verksamhetsområdet beräknas kunna öppnas för försäljning 2024.

Bland annat utifrån faktorerna beskrivna ovan bedöms behovet av verksamhetsmark, för alla slags verksamheter, fortsatt att växa i Gävle kommun.

Styrdokument och roller

Exploateringsprojektet Ersbo syd, etapp II genomförs som ett XLPM-projekt. En projektmodell som Gävle kommun har tagit beslut om att använda. Det innebär ett antal givna steg och roller, del av dessa beskrivs nedan.

- Projektbeställning, godkändes av samhällsbyggnadsutskottet 12 juni 2017
- Projektplan, godkändes av samhällsbyggnadsutskottet 15 mars 2019
- Sponsor, sammankallande och ordförande i styrgruppen
- Styrgrupp
- Projektledare
 - Delprojektledare Investering
- Försäljningsprinciper Ersbo S II